



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

PLENO Y DIPUTACION PERMANENTE

Año 1990

IV Legislatura

Núm. 19

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. FELIX PONS IRAZAZABAL

Sesión Plenaria núm. 16

celebrada el jueves, 22 de febrero de 1990

Página

ORDEN DEL DIA

Debates de totalidad de iniciativas legislativas:

- Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo («Boletín Oficial de las Cortes Generales», Serie A, número 2.1, de 29 de diciembre de 1989) (número de expediente 121/000002) 687

Propuesta de avocación por el Pleno de proyectos de Ley:

- Del Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (número de expediente 121/000002) 716
-

SUMARIO

Se reanuda la sesión a las nueve y treinta y cinco minutos de la mañana.

Página

Debates de totalidad de iniciativas legislativas **687**

Página

Proyecto de ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo .. **687**

*Presenta el proyecto de ley, en nombre del Gobierno, el señor **Ministro de Obras Públicas y Urbanismo (Sáenz de Cosculluela)**, manifestando que el mismo responde a la preocupación del Gobierno por atender una creciente demanda social, que espera y exige de los poderes públicos la remoción de los obstáculos que impiden el acceso a una vivienda digna y adecuada. El denominado «boom» inmobiliario de los últimos años ha tenido efectos tan devastadores para muchos españoles en la capacidad de compra de una vivienda por razón del escandaloso precio del suelo, que una actitud pasiva de los poderes públicos podría tacharse de complicidad con lo que está ocurriendo. Por tanto, la intervención de estos poderes públicos resulta obligada, dentro del más escrupuloso respeto al marco constitucional vigente que reconoce la libertad de empresa y la economía de mercado, ya que en otro caso se iría inexorablemente a la opresión del débil por el poderoso, ensanchando las desigualdades. Señala que la acumulación de fortunas inmensas por el mero transcurso del tiempo y como producto de la especulación es algo que quizá no pueda prohibirse ni evitarse, pero en la medida de lo posible debe dificultarse y, al menos, imponer las oportunas contrapartidas que benefician a la colectividad en su conjunto.*

Tratándose de un bien de primera necesidad como es la vivienda, y cuando el acceso a ésta y su disfrute son reconocidos como un derecho fundamental, es una exigencia del Estado social la intervención de los poderes públicos para asegurar que la realización de aquel derecho no quede comprometida por el ánimo de lucro y para evitar que el mercado inmobiliario, antes que satisfacer una necesidad vital, sea un terreno donde campee sin trabas la más feroz especulación.

Con la presentación de este proyecto de ley se trata de dar cumplimiento al mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución, que obliga a los poderes públicos a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, a fin de impedir la especulación, y cuyas plusvalías no puedan beneficiar exclusivamente a particulares. Por otro lado, la dinamicidad del Estado social requiere de los poderes públicos un permanente esfuerzo de adaptación a

las circunstancias para crear en todo momento la infraestructura social que aquéllas demanden. En este sentido, las circunstancias demandan ahora de forma inaplazable que se aborden los problemas antes enunciados y cuya resolución reconoce que no es sencilla, para lo que es obligado diseñar una nueva y ambiciosa política de vivienda, cuyas líneas maestras ha tenido ocasión de exponer recientemente en la Comisión correspondiente de la Cámara.

El proyecto de ley que hoy presenta puede considerarse un instrumento al servicio de esta política, en la medida que pone el acento en la función social de la propiedad para asegurar un reparto equitativo de las plusvalías urbanísticas y evitar la retención puramente especulativa de terrenos urbanizables y edificables que comporta un encarecimiento injustificado de las construcciones finalmente realizadas.

Alude después el señor Ministro a las características de la Ley del Suelo de 1975, una buena ley, pero que requiere de una decidida voluntad política para aplicar hasta las últimas consecuencias los instrumentos jurídicos contenidos en ella, y éste es cabalmente el propósito que persigue el proyecto de ley que se somete ahora a la aprobación de la Cámara. En él no se modifican en lo sustancial los esquemas de la vigente legislación urbanística, sino que lo que se hace es más bien reforzar sus principios y extraer de ellos las pertinentes consecuencias, en la medida en que puede hacerlo el Estado, a través de la competencia legislativa de las Cortes Generales, matización que considera capital para entender el contenido del proyecto y evitar críticas apresuradas a lo que, según algunos, será limitación y, según otros, extralimitación.

Seguidamente expone el contenido básico del proyecto de ley, con mención de las competencias urbanísticas atribuidas en este momento a las comunidades autónomas, así como la configuración de la propiedad como un derecho fundamental aunque limitado por su función social, aclarando que la aplicación de la futura ley no corresponderá al Estado, sino a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos, limitándose el legislador estatal a establecer un marco normativo de obligado cumplimiento, en cuanto define el estatuto básico de la propiedad o incide sobre criterios en que la competencia estatal es plena.

Por lo demás, no se impone una determinada política del suelo ni se prejuzgan los mecanismos de gestión aplicables, permitiéndose en el marco del proyecto políticas de muy distinto signo. Reconoce que el proyecto no es la panacea de todos los problemas existentes, por lo que no puede esperarse del mismo resultados inmediatos, tratándose más bien de una respuesta parcial en cuanto que debe constreñirse al ámbito de competencia del Estado, dependiendo su eficacia de la colaboración de todos, y en particular

de las Administraciones llamadas a aplicarlo con voluntad política y capacidad de gestión.

El Gobierno solicita el voto favorable de la Cámara para permitir la posterior tramitación del proyecto, en la que podrán mejorarse todos aquellos aspectos que se aprecie que son merecedores de ser corregidos.

En defensa de la enmienda de devolución presentada por el Grupo Popular interviene el señor **Ariño Ortiz**, manifestando que ya el señor Ministro ha explicado a la Cámara el dramático cuadro que padecemos, por lo que no va a insistir sobre el particular, por ser tan patente para cualquier familia española, ya que no vale la pena describir en tonos trágicos la situación en la que actualmente se encuentran especialmente los jóvenes. El Gobierno presenta hoy a la Cámara un proyecto de ley que, según la explicación del señor Ministro, encierra toda clase de bienes, y el Grupo Popular está dispuesto a apoyar cualquier política que se emprenda y que vaya en el camino de ayudar a los españoles a salir de la actual situación. Sin embargo, cree que previamente el Gobierno debería preguntarse cómo hemos llegado a ella, porque la mejor manera de salir consiste en saber cómo se ha entrado.

Personalmente, desea recordar que desde hace diez años el Partido Socialista gobierna en los ayuntamientos más importantes de España y va para ocho los que están en el Gobierno de la nación, años en los que, a su juicio, han desarrollado una política urbanística desastrosa o, mejor, han carecido de tal política. La situación actual es consecuencia de unas deficientes inversiones en infraestructuras y equipamientos básicos que nos han llevado a ese déficit aterrador en el que no habrá solución auténtica para el problema del suelo si no se consigue aumentar la oferta, creando suelo económico, a lo que no ve cómo puede llegarse manteniéndose la actual política.

Piensa también que los socialistas han tenido una increíble ceguera urbanística, con una deficiente gestión del suelo que ha llevado a que durante largos períodos de tiempo las licencias estuviesen suspendidas o tardasen varios meses en otorgarse, dando lugar a un estrangulamiento de la oferta del suelo, que ha sido reducida al mínimo, con la consecuencia de una especulación inevitable. Todos critican a los especuladores, pero debe precisar que no han especulado únicamente los agentes privados sino también los ayuntamientos, el de Madrid el primero, y distintos organismos estatales.

Otra causa de la actual situación está en el hundimiento de la vivienda de protección oficial, donde el Gobierno ha expulsado a la promoción privada protegida sin ser capaz de sustituirla por la promoción pública. La iniciativa pública en materia de urbanismo y vivienda ha sido verdaderamente escuálida.

Pregunta quiénes son los responsables de la situa-

ción descrita y de no haber tomado las medidas necesarias para evitar que se llegase a ella, promulgándose, si era preciso, la oportuna ley a lo largo de los ocho años de gobierno socialista. En este sentido piensa que lo primero a dilucidar sería la responsabilidad política del Gobierno, su ineptitud política, su falta de todo criterio en una política urbanística y de vivienda que pusiese al pueblo español en situación de compra, según el artículo 47 de la Constitución, que ahora se invoca como si fuera un redentor.

A continuación pasa el señor Ariño a analizar el contenido del proyecto de ley, manifestando que han presentado una enmienda de devolución por entender que aquél carece de soluciones, no sirviendo para corregirlo la presentación de enmiendas al articulado al tener una estructura, una filosofía de fondo y una dinámica en la que el Grupo Popular no cree. Se trata de una ley que alcanza unos grados de intervención estatal insospechados, donde todos los operadores del mercado se convierten en difíciles dependientes de la Administración pública, obligados a seguir el procedimiento rigurosamente establecido por el planificador oficial. El Grupo Popular critica el plan previsto en el proyecto de ley no por el hecho de que afecte a la propiedad privada sino porque resulta incumplible haciendo una ley de imposible cumplimiento.

Una segunda crítica al proyecto es que, si se pudiese cumplir que, repite, no es posible, daría lugar a los efectos contrarios a los que todos pretenden, al tratarse de una ley absolutamente incoherente y contradictoria con los frutos que desea obtener. Con esta ley se atreve a decir que se va a producir el resultado de una especie de desamortización al revés, esto es, caída de grandes masas de suelo en las manos muertas de ayuntamientos y demás entidades públicas que, tardando muchos años en devolverlas al mercado, podría producir otro efecto todavía peor, que sería la caída de grandes masas de bienes en poder de las grandes inmobiliarias, a las que se enriquecería aún más por ser las únicas capaces de completar el ciclo en su totalidad, forzando a los pequeños y medianos promotores a malvender sus bienes a dichas grandes inmobiliarias.

Se refiere después el enmendante a los temas de la propiedad y de las competencias autonómicas, manifestando que la regulación de la primera atenta contra la Constitución y que respecto de la segunda, será seguramente el Tribunal Constitucional quien diga la última palabra.

Por todo ello, pide que sea retirado el proyecto de ley, que es un simple brindis al sol, al que el Gobierno socialista está tan acostumbrado.

En defensa de la enmienda de la totalidad del Grupo Catalán (Convergència i Unió) interviene el señor **Recoder i Miralles**, mostrando su acuerdo con la pretensión del proyecto de ley de combatir el precio

del suelo y su repercusión final en el precio de la vivienda, pero, a la vista de la regulación que contiene, se ve obligado a preguntar si tal proyecto va a ser capaz de conseguir esas finalidades.

Examinado el proyecto de ley, no encuentra ninguna garantía para ello y sí existe, en cambio, coincidencia de los expertos en que va a introducir un desbarajuste enorme en el régimen del suelo, conculcando, además, competencias autonómicas en la materia. Por ello, el Grupo Catalán ha presentado una enmienda de totalidad solicitando la devolución del proyecto al Gobierno, en primer lugar, como decía, por invadir aquél competencias autonómicas en materia urbanística y, en segundo lugar, por pretender uniformar el contenido del derecho de la propiedad, olvidando que en la actualidad este derecho es también consecuencia de la actividad legislativa de las comunidades autónomas en ejercicio de sus competencias urbanísticas.

A ello habría que añadir que el proyecto supone una real ignorancia de la realidad del planeamiento, por cuanto parece que se aplica sobre un desierto de sociedades vacías en las que no ha sucedido hasta la fecha absolutamente nada. Parece ignorar la existencia de gran número de municipios que disponen de un plan general definitivamente aprobado y en ejecución, con programas de actuación, planes parciales y especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización, compensación, etcétera. El proyecto, en fin, y en contra de lo que dice pretender, implica unos mayores costes para el suelo urbanizable que en algunos casos no van a poder ser absorbidos y, por otro lado, afectarán no sólo al suelo residencial sino también al suelo destinado a la industria o al sector terciario, condicionando peligrosamente nuestro desarrollo económico.

Termina aludiendo el enmendante a la existencia de otros factores que inciden de manera importante en el coste final de la vivienda y en la problemática actual de ese mercado, cuestiones que el proyecto no afronta, como tampoco las actuaciones procedentes del Ministerio de Obras Públicas y del Gobierno en general. Expresa, finalmente, el deseo de su Grupo de no tener que acudir al Tribunal Constitucional, manifestando la voluntad sincera de llegar a acuerdos durante la posterior tramitación legislativa.

El señor **Larrínaga Apraiz**, del Grupo Mixto, defiende la enmienda de totalidad presentada. Compartiendo el carácter social que en el proyecto de ley se atribuye a la propiedad del suelo y en general el espíritu del mismo, piensa, sin embargo, que una cosa es dicho espíritu y el espacio jurídico que en su opinión cubre acertadamente, y otra muy distinta es que la ley obligue a la Administración a funcionar con mayor agilidad.

Comparten otros aspectos varios del contenido del proyecto de ley, al que no obstante consideran excesivamente reglamentista, introduciendo una técni-

ca jurídica que puede ser competencialmente gravosa, entrando en colisión con materias que vienen atribuidas competencialmente a algunas comunidades autónomas. Justamente esta circunstancia es la que les lleva a presentar una enmienda de totalidad al proyecto de ley.

El señor **Martínez-Campillo García** defiende la enmienda de totalidad presentada por el Grupo del CDS. Reconoce que se hallan ante una de las leyes de mayor repercusión social de estos años en cuanto que la sociedad se halla indefensa ante el problema de la vivienda y la especulación del suelo. De ahí que puedan mostrar su acuerdo con la mayoría de los principios generales contenidos en el proyecto de ley. Profundiza, sin embargo, en el estudio de tales principios, expresando su reserva sobre la aplicación real de los mismos, apuntando incluso la profunda contradicción que existe entre el proyecto y la política económica del Gobierno de restricciones de crédito, que repercutirá de manera grave en los próximos años en la urbanización de solares y su edificación.

Alude también a algunas posibilidades permitidas por la legislación vigente y que lamentablemente no se han aplicado debidamente, así como a cuestiones competenciales de las comunidades autónomas puestas de relieve por anteriores oradores, para terminar solicitando la retirada del proyecto de ley, a fin de crear una comisión de expertos en materia de vivienda y suelo capaz de redactar un libro blanco de la situación, aportando diagnósticos y soluciones al problema de la vivienda que sirva de instrumento para incorporar a un proyecto de ley ampliamente consensuado y apoyado por la sociedad, que padece una de las mayores injusticias sociales que hoy se dan en nuestro país como es el carecer de una vivienda digna, habitable y adecuada a las necesidades de cada español.

El señor **Andréu Andréu** defiende la enmienda de totalidad del Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, expresando la preocupación que tiene sobre el tema del medio ambiente urbano y la vivienda cuyos problemas consideran de tal magnitud que les han llevado a presentar un texto alternativo cuyo objetivo fundamental consiste en la búsqueda de un patrimonio de suelo urbanizado para las Corporaciones locales como única garantía para poner en el mercado suelo a buen precio en favor de la vivienda pública.

Precisa al señor Ministro que en el tema de la vivienda cabe otro ámbito de actuación que el que incide meramente en el suelo y es la realización de un plan de viviendas en el que deben intervenir las comunidades autónomas.

Para Izquierda Unida, el presentar una ley como la presente, técnicamente tan deficiente y ajena a la inspección municipal urbanística de los últimos años, significa dar argumentos a quienes desean el

menor grado de intervención instrumental en los temas del suelo. Piensa que lo más grave del proyecto es que, en vez de intervenir con política de fomento y de gestión pública del suelo, lo que hace es asumir el papel de policía, que es un mal papel y no el más adecuado en el caso que les ocupa. Frente a esta acción de policía, que critica, Izquierda Unida cree que la intervención estatal debe ir básicamente por el camino de la acción pública de fomento.

Una ley del suelo, vista desde una posición de progreso —según Izquierda Unida— debe responder a estas condiciones: en primer lugar, resaltar el carácter de función pública de la gestión del suelo, gestión cuyo objetivo sea una vivienda digna para todos los españoles y una ciudad confortable; en segundo lugar, debe respetar el techo legislativo de las comunidades autónomas, y, finalmente, aprovechar todo el bagaje legislativo y de experiencias que tenemos en la gestión municipal, sin ningún tipo de sectarismos. Al cumplimiento de estos objetivos se dirige el texto alternativo presentado por su Grupo Parlamentario para el que pide el apoyo de la Cámara.

El señor **Vallejo de Olejua** defiende la enmienda presentada por el Grupo Vasco (PNV), señalando que el motivo fundamental de rechazo que les suscita el proyecto de ley es que supone una clara invasión de competencias que los Estatutos de autonomía atribuyen a algunas comunidades autónomas, y concretamente se refiere a las del País Vasco. No pretende una descalificación global del proyecto puesto que reconoce que tiene algunas partes positivas con las que coinciden, pero existen esos límites competenciales claros a que antes aludía y con los que el proyecto debe ser respetuoso. De ahí que pidan la reconsideración de esta parte del proyecto de ley, anunciando que, en caso de una respuesta afirmativa, estarían dispuestos a retirar la enmienda de totalidad presentada e incluso al apoyo de un proyecto que, por lo demás, no les parece negativo.

En turno en contra de las enmiendas de totalidad antes defendidas interviene, en nombre del Grupo Socialista, el señor **García-Arreciado Batanero**, que comienza aludiendo al discurso del señor Ariño, al que califica de excelente a la vez que de soflama y que refleja el pensamiento de la derecha de este país ante cualquier tipo de legislación donde se pongan en duda derechos adquiridos, propiedades o cualquier asunto que toque las fibras a las que son especialmente sensibles.

Frente a la envoltura de la intervención del enmendante del Grupo Popular, sin descalificar los objetivos del proyecto por temor a desconectar con las reivindicaciones más sentidas por la sociedad, el Grupo Socialista desea dejar bien claro cuál es el objetivo del proyecto de ley, que consiste en dar satisfacción a una exigencia de justicia, establecida además en la constitución y que no es otra que la de incrementar la participación de la sociedad en las

plusvalías generadas, sin ningún esfuerzo por parte del tenedor del suelo, exclusivamente por la acción de la administración urbanística y en cuyo reparto de plusvalías el citado tenedor del suelo juega actualmente un papel de asboluta privilegio.

Añade que el señor Ariño ha realizado otra serie de descalificaciones parciales aludiendo a los efectos perversos del proyecto, que, según él, benefician a las grandes inmobiliarias, pero que en realidad suponen simplemente excusas, críticas parciales y hasta tendenciosas para apoyar su rechazo de cualquier sistema de intervención administrativa.

A continuación se refiere brevemente a las restantes enmiendas de totalidad presentadas por otros grupos parlamentarios de la Cámara, aclarando las dudas que han expuesto en relación con la posible invasión de competencias atribuidas a las comunidades autónomas, resaltando algunas de las contradicciones en que, a su juicio, incurre el texto alternativo presentado por el representante de Izquierda Unida.

En turno de réplica intervienen los señores Ariño Ortiz, Recorder i Miralles, Martínez-Campillo García, Andréu Andréu y Vallejo de Olejua, duplicando el señor García-Arreciado Batanero.

Interviene de nuevo el señor **Ministro de Obras Públicas y Urbanismo (Sáenz Cosculluela)**. Replica el señor **Ariño Ortiz** y duplica el señor **Ministro de Obras Públicas y Urbanismo**.

Sometidas a votación conjunta las enmiendas que postulan la devolución del proyecto al Gobierno, es rechazada dicha devolución del proyecto por 138 votos a favor, 164 en contra y una abstención.

Sometida a votación la enmienda de texto alternativo presentada por Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, es rechazada por 19 votos a favor, 263 en contra y 20 abstenciones.

A petición del Grupo Popular, se aprueba por asentimiento la avocación por el Pleno de la competencia para la tramitación de este proyecto de ley.

Se levanta la sesión a la una y cinco minutos de la tarde.

Se reanuda la sesión a las nueve y treinta y cinco minutos de la mañana.

DEBATES DE TOTALIDAD DE INICIATIVAS LEGISLATIVAS:

— **PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DEL SUELO, (Número de expediente 121/000002)**

El señor **PRESIDENTE**: Se reanuda la sesión.

Punto séptimo del orden del día: Debates de totalidad de iniciativas legislativas. Debate de totalidad relativo al proyecto de ley de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

Para la presentación del proyecto, en nombre del Gobierno, tiene la palabra el señor Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO** (Sáenz Cosculluela): Con la venia, señor Presidente. Señorías, el proyecto de ley de reforma del régimen jurídico y valoraciones del suelo, que me honro en presentar a la Cámara, responde a la preocupación del Gobierno por atender una creciente demanda social que espera y exige de los poderes públicos la remoción de los obstáculos que impiden el acceso, en condiciones razonables, a una vivienda digna y adecuada.

El fenómeno que hemos sufrido, particularmente desde los últimos dos o tres años, denominado «boom» inmobiliario, que ha tenido efectos tan devastadores para muchos españoles en la capacidad de compra de una vivienda por razón del escandaloso precio del suelo, resulta tan lamentable y tan insostenible, que incluso una actitud meramente pasiva podría tacharse de complicidad con lo que está ocurriendo, sobre todo si esa actitud se mantiene por los poderes públicos, que son quizá los únicos que están en condiciones de intervenir eficazmente para resolver el problema planteado o, al menos, atenuar sus consecuencias.

En efecto, dentro del más escrupuloso respeto al marco constitucional vigente, que reconoce la libertad de empresa y la economía de mercado, la intervención de los poderes públicos resulta obligada porque el juego espontáneo de las fuerzas sociales, como se ha demostrado en este caso hasta la saciedad, lleva inexorablemente a la opresión del débil por el poderoso y no sólo perpetúa sino que ensancha las desigualdades. La acumulación de fortunas inmensas en pocos meses, a veces en días, por el mero transcurso del tiempo, como producto de una actitud puramente pasiva y moralmente reprobable como la especulación, es un fenómeno que quizá no pueda prohibirse ni evitarse, pero que, desde luego, no hay que estimular y, en la medida de lo posible, debe dificultarse, asegurándose al menos que no se produce sin contrapartidas que benefician a la colectividad en su conjunto.

Probablemente es cierto que el ánimo de lucro es inherente a la naturaleza humana y sin él no se habrían emprendido muchas iniciativas que han hecho posible el desarrollo económico y el progreso social. Pero cuando se violan las reglas de una economía de mercado en torno a un bien de primera necesidad como es la vivienda y cuando el acceso a ésta y su disfrute vienen reconocidos como un derecho fundamental, no puede predicarse la pasividad de los poderes públicos como una exigencia de la economía de mercado en aplicación de esquemas liberales trasnochados, sino que, al contrario, es una exigencia del Estado social la intervención de dichos poderes para ase-

gurar que la realización del derecho no quede comprometida por el ánimo de lucro y para evitar que el mercado inmobiliario, antes que satisfacer una necesidad vital, sea un terreno acotado donde campe sin trabas la más feroz especulación.

Esta preocupación primaria, de carácter más coyuntural o episódico, si se quiere —aunque los hechos demuestran que no lo es tanto—, no debe ocultar una reflexión de mayor calado, que es, en definitiva, la que inspira el presente proyecto de ley. Se trata de la necesidad de dar cumplimiento al mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución, que, tras reconocer el mencionado derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. El artículo acaba enunciando, también en términos imperativos, un principio que es clave en cuanto marca el criterio que ha de inspirar la mencionada regulación del uso del suelo: que «la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos». En consecuencia, esa plusvalía no puede beneficiar exclusivamente a particulares, sea en su calidad de propietarios del suelo o en la de promotores de la urbanización y la edificación. El precepto constitucional que comento no es el resultado de un ejercicio de retórica ni refleja una declaración de intenciones destinada a adornar nuestra norma fundamental con un toque social en la política de vivienda y suelo; contiene un mandato dirigido a los poderes públicos, a todos ellos, que no sólo deben obedecerlo, sino también cumplirlo, porque para la efectividad de ese mandato no basta el acatamiento que entraña una actitud puramente pasiva, sino que es necesaria la intervención activa encaminada a eliminar las condiciones que impiden la efectividad del derecho y sustituirlas por otras que lo favorezcan, porque nada se promueve sin un impulso sostenido en la dirección deseada y en este caso son los poderes públicos quienes, por imperativo constitucional, están obligados a tomar la iniciativa. Así lo exige el principio del Estado social que proclama la propia Constitución y cuyo contenido no puede considerarse definido por una serie de elementos cerrados, estáticos, sino que debe interpretarse a través de un proceso que va enriqueciendo los conceptos constitucionales en función de las necesidades sociales. Este dinamismo del Estado social requiere de los poderes públicos un permanente esfuerzo de adaptación a las circunstancias para crear en todo momento la infraestructura social que aquéllas demandan.

Pues bien, señorías, las circunstancias demandan ahora de forma inaplazable que se aborden los problemas que he enunciado anteriormente y cuya solución no es en absoluto sencilla; para procurarla debemos diseñar entre todos una nueva y ambiciosa política de vivienda, como he tenido ocasión de señalar en mi reciente comparecencia ante la Comisión de Industria, Obras Públicas y Servicios de esta Cámara, apuntando algunas de las líneas maestras que, a mi juicio, deberían enmarcarla.

El proyecto de ley que hoy presento puede considerarse un instrumento al servicio de esa política, en la medida que pone el acento en la función social de la propiedad, para asegurar un reparto equitativo de las plusvalías urbanísticas y evitar la retención puramente especulativa de terrenos urbanizables y edificables que comporta un encarecimiento injustificado de las construcciones finalmente realizadas. El problema no es nuevo y, desde luego, no tiene fácil solución.

La exposición de motivos de la ley de 2 de mayo de 1975, de Reforma de la del Suelo de 1956, contiene un párrafo, entre otros muchos, que bien podría figurar en el preámbulo del actual proyecto de ley. Decía lo siguiente: Esa elevación excesiva de los precios del suelo ha tenido como gravísimas secuelas no sólo el encarecimiento de la vivienda en todas sus categorías y de los establecimientos industriales y de servicios, sino, además, la indebida apropiación por propietarios privados de una parte importante de las plusvalías derivadas del proceso de urbanización. La escasa cuantía de las cargas exigidas por la legislación urbanística y la notoria insuficiencia de los correctivos fiscales han permitido la consolidación en manos privadas de importantes beneficios irrenunciablemente públicos.

El hecho de que, a pesar de este certero diagnóstico, nos encontremos, casi quince años después, en una situación igualmente insatisfactoria, a más de uno puede inducir al escepticismo y a contemplar con indiferencia la presente iniciativa del Gobierno. Pero no son gigantes lo que hay que combatir, señorías, y, aunque lo fueran, no dejaría de merecer la pena el empeño. Si bajo la vigencia de una buena ley, como es la del Suelo de 1975, nos encontramos ante una situación dramática como la descrita, la explicación debe buscarse, quizás, en la falta de una decidida voluntad política para aplicar, hasta sus últimas consecuencias, los instrumentos jurídicos contenidos en aquella. Este es cabalmente el propósito que persigue el actual proyecto de ley. En él no se modifican, en lo sustancial, los esquemas de la vigente legislación urbanística; lo que se hace es más bien reforzar los principios y extraer de ellos las pertinentes consecuencias, en la medida en que puede hacerlo el Estado a través de la competencia legislativa de las Cortes Generales. Esta matización es capital para entender el contenido del proyecto y evitar críticas apresuradas a lo que, según algunos, serán limitaciones y, según otros, extralimitaciones. Como saben SS. SS., y he recordado hace un momento, el mandato del artículo 47 de la Constitución se dirige a los poderes públicos genéricamente. El derecho a la vivienda, la regulación racional del uso del suelo y el reparto de las plusvalías urbanísticas son cuestiones tan complejas que exigen el esfuerzo conjunto y coordinado de todos los poderes públicos, cada uno en el ámbito de sus competencias. El Estado, en su acepción estricta, no las tiene en medida suficiente para dar una respuesta completa al problema. Más aún: la determinación de la política urbanística y el control de su ejecución es materia atribuida hoy, en general, a las comunidades autónomas y a los ayuntamien-

tos. Ahora bien, sería erróneo deducir de esta competencia de las mencionadas instituciones territoriales la imposibilidad constitucional de que el Estado intervenga por vía legislativa para dar cumplimiento al tan repetido mandato del artículo 47 del texto Constitucional.

En efecto, el contenido de la competencia urbanística de las comunidades autónomas no se puede entender determinando sin más por el articulado de la vigente Ley del Suelo, de carácter preconstitucional, y por ello mismo desconocedor de la delimitación competencial sobrevenida. Un análisis riguroso de la citada ley pone de manifiesto que su contenido no es disponible en su totalidad por las comunidades autónomas, y no lo es porque hay materias que sólo pueden ser reguladas por el Estado a través de las Cortes Generales, en virtud de sus competencias constitucionales. Estas competencias son, fundamentalmente, las siguientes: regulación básica del derecho de propiedad, expropiación forzosa, bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del Derecho administrativo y planificación general de la actividad económica.

La propiedad es un derecho fundamental, cuyo contenido viene delimitado por su función social, no directamente por la ley, pero sí de acuerdo con las leyes, como señala el artículo 33.2 de la Constitución. Pues bien, es competencia exclusiva del Estado la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. Por lo tanto, el Estado debe regular las condiciones básicas del derecho de propiedad, que es un derecho fundamental, para garantizar la igualdad de todos los españoles en los términos expuestos.

La vigente Ley del Suelo incide directamente sobre el estatuto jurídico de la propiedad, al determinar que las facultades inherentes a este derecho se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de la misma, por los planes de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (artículo 76). Aquí hay, sin duda, un ámbito en el que el legislador estatal puede y debe intervenir para fijar las condiciones básicas del ejercicio de un derecho, que, además, es el derecho real típico; de manera que la competencia estatal se apoya también en la legislación civil, en los términos del artículo 149.1.8.ª de la Constitución.

La legislación sobre expropiación es, asimismo, competencia exclusiva del Estado. Como es sabido, la Ley General de Expropiación de 1954 establece un procedimiento especial, por razón de urbanismo, que tiene carácter supletorio del que se prevea en las normas aplicables. Pues bien, la Ley del Suelo contempla diferentes supuestos expropiatorios, regula el procedimiento a seguir y, lo que es más importante, establece sus propios criterios de valoración a efectos de determinación del justiprecio, que no coinciden con los de la citada Ley General. A este indiscutible título competencial del Estado se une otro apoyo, como es el que la fijación de los criterios de valoración,

en cuanto recaen sobre la determinación del contenido económico del derecho de propiedad, afecta también a las condiciones básicas del ejercicio del citado derecho.

La referencia a la expropiación requería una mención separada, por su especial relieve, en el contexto de la Ley del Suelo. Pero, en general, todas las competencias que atribuye al Estado el artículo 149.1.18 de la Constitución proporcionan base suficiente para intervenir, más o menos intensamente, en el contenido de la citada Ley urbanística. En efecto, y sin ninguna pretensión de exhaustividad, conviene recordar que en ella se establece el régimen jurídico de los actos y acuerdos de las Administraciones públicas, cuyas bases debe fijar el Estado; que la concesión es el mecanismo normal de ejecución de los programas de actuación urbanística y la legislación básica de concesiones es competencia del Estado; que el sistema de responsabilidad es común a todas las Administraciones públicas, y también lo determina el Estado en el marco de la propia Constitución. Todas las instituciones y categorías básicas del Derecho administrativo están reservadas al Estado por el citado precepto constitucional, al menos en sus líneas maestras, y todas ellas están presentes en la regulación de la Ley del Suelo, que, en su pretensión de erigirse en verdadero código del urbanismo, estableció una regulación prácticamente comprensiva de los más diversos aspectos de la intervención administrativa en esta materia.

Como elemento de cierre del repertorio de títulos competenciales del Estado con incidencias sobre la legislación urbanística vigente, debe citarse el más amplio de todos ellos, que es la facultad de planificar la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial, estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución.

La sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de julio de 1988, al resolver el conflicto competencial planteado en torno a unos decretos sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, ha dejado claramente sentadas las posibilidades de actuación del Estado en ejercicio de este título competencial al declarar que, dentro de la competencia de dirección de la actividad económica general, tienen cobijo también las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector.

En este repertorio de títulos competenciales del Estado se enmarca el proyecto de ley que hoy tengo el honor de presentar a la Cámara. Creo, sinceramente, que quien quiera que lea su parte dispositiva con atención y sin prejuicios podrá comprobar el enorme esfuerzo que se ha hecho por articular la competencia estatal con la autonómica en una materia en que dicha articulación es especialmente delicada y en la que hay que mantener una permanente actitud de autodisciplina para evitar la intromisión en esferas competenciales ajenas, no bien delimitadas y a sabiendas de que el respeto a ese marco impide

ofrecer, en muchos casos, una regulación acabada y puede propiciar una crítica basada en una supuesta inseguridad o ambigüedad del texto. La redacción de la disposición final primera, en la que se detallan los preceptos que tienen carácter básico, diferenciándolos de aquellos otros en que la competencia estatal es plena y, al contrario, de los que tienen carácter meramente supletorio, deja constancia suficiente de este esfuerzo.

Por lo demás, es claro que la aplicación de la futura ley no corresponderá al Estado, sino a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos. El legislador estatal se limita a establecer un marco normativo de obligado cumplimiento, en cuanto define el estatuto básico de la propiedad o incide sobre criterios en que la competencia estatal es plena. En el resto se da cobertura legal a determinados instrumentos que podrán o no ser utilizados por las Administraciones urbanísticas competentes. No se impone una determinada política del suelo ni se prejuzgan los mecanismos de gestión aplicables. En el marco del proyecto caben políticas de muy distinto signo; pero, esto sí, todas ellas habrán de partir de la configuración del derecho de propiedad y su equivalente económico que aquí establece el legislador estatal.

Si subsisten dudas, zonas de sombra o afirmaciones discutibles, la tramitación parlamentaria proporcionará ocasión sobrada para ponerlas de manifiesto y contribuir al perfeccionamiento del texto. Pero no quiero dejar de prevenir a SS. SS. contra el riesgo de que, como ha ocurrido en tantas ocasiones, el debate competencial oscurezca el verdadero significado del proyecto y enmascare su trasfondo ideológico. Porque este es un texto comprometido, señorías, que parte de una determinada concepción de la propiedad y de su función social y extrae las consecuencias de la misma. Los ciudadanos tienen derecho a saber quiénes están a favor y quiénes en contra de esa concepción. Este es el núcleo de la cuestión y en torno a él debería centrarse el debate.

No es este el momento de pormenorizar el contenido del proyecto, que ya conocen SS. SS. y sobre el que recaerá nuestra atención durante la tramitación parlamentaria, pero no quisiera terminar sin destacar algunas de las ideas cardinales que en él se reflejan.

En primer lugar, la ya consagrada idea en la legislación vigente de que ningún propietario, por el hecho de serlo, tiene derecho a urbanizar y edificar un terreno. Lo tiene sólo en la medida en que se le otorga en la ordenación urbanística aplicable; pero ésta es una decisión de las Administraciones competentes, que no solamente faculta al propietario para el desarrollo urbanístico de su predio, sino que le obliga a ello. Partiendo de esta premisa, que impone la delimitación del contenido del derecho de propiedad por su función social, el proyecto regula un esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas vinculándolas al cumplimiento de los respectivos deberes legales.

La expropiación o la venta forzosa del terreno, que el proyecto prevé para los casos de incumplimiento de dichos deberes, no ha de considerarse, en rigor, como una sanción que se impone a los particulares, sino como una

consecuencia derivada de la falta de adquisición de las facultades urbanísticas que hacen posible la urbanización y la edificación.

Si el propietario de un terreno clasificado como urbano o urbanizable no cumple las determinaciones del planeamiento en los plazos establecidos al efecto, no llega a consolidar las facultades que podría haber adquirido en otro caso. Desde el punto de vista de la colectividad que ha programado el desarrollo urbanístico de ese suelo, lo coherente es que se asegure la consecución de esa finalidad, y a ello tienden la expropiación y la venta forzosa.

En materia de valoraciones el proyecto extrae las consecuencias del esquema que se acaba de reseñar. Quiero destacar el intento de coordinación que supone la remisión de la valoración de las facultades urbanísticas a los criterios catastrales, concretamente las valoraciones en vigor a efectos del nuevo Impuesto municipal sobre bienes inmuebles establecido en la reciente Ley de Haciendas Locales en sustitución de las viejas contribuciones territoriales, rústica y urbana.

La actualización de la valoración catastral que se viene realizando por los servicios competentes del Ministerio de Economía y Hacienda está permitiendo ya una ponderación realista del valor de los inmuebles, tomando como referencia el mercado, pero descontando el componente especulativo, que siempre hay en aquel.

A este respecto me parece conveniente recordar a SS. SS. una obviedad que en nuestros días parece ignorarse con demasiada frecuencia: las cosas valen lo que valen y no lo que cuestan. A nadie se puede impedir que pague por un inmueble más de lo que vale, pero desde luego no es propósito de este proyecto de ley consagrar este principio. Todo necio confunde valor y precio, decía socarrón don Antonio Machado. Nada más lejos de nuestra intención que incurrir en esa confusión. La valoración del suelo, de acuerdo con unos criterios catastrales realistas y la aplicación de esos criterios a toda clase de expropiaciones, sean o no estrictamente urbanísticas, tal como pretende el proyecto de ley, supone la introducción de un mecanismo objetivo, de fácil aplicación y que marca un hito en el deseable camino de la unificación de valores a efectos de actuación de los poderes públicos.

El suelo debe valer lo mismo a efectos fiscales que expropriatorios y en este último caso para nada debe influir la finalidad que motiva la expropiación, pues el objeto de la misma es idéntico.

Esta referencia a la expropiación enlaza con la última idea que quiero destacar a SS. SS. Una de las mayores carencias de las administraciones urbanísticas españolas es la falta de patrimonios públicos de suelo de entidad suficiente para permitir una intervención eficaz en la regulación del mercado inmobiliario. Los expertos de todos los países insisten en que éste es el instrumento decisivo para garantizar un control efectivo del proceso de desarrollo urbano y para frenar la especulación.

Nuestra legislación, desde 1956, ha compartido este criterio y ha intentado regular mecanismos conducentes al fomento de dichos patrimonios, especialmente en el ámbito municipal. Los resultados han sido decepcionantes.

El proyecto de ley insiste en la misma línea, reforzando las posibilidades de actuación para la ampliación del patrimonio municipal del suelo y configurando esta finalidad como causa legitimadora de la expropiación y a valor inicial, según especifica el proyecto de ley. Esta regulación no se hace extensiva a las comunidades autónomas, no porque no se considere deseable que utilicen mecanismos similares para el fomento de su propio patrimonio de suelo, sino porque se entiende que la regulación de éste es una competencia que les corresponde ejercer en su ámbito respectivo.

Este es, en términos muy esquemáticos, el contenido del proyecto de ley que tengo el honor de presentar a la Cámara. Se ha dicho que su pretendida eficacia quedará frustrada por su excesiva complejidad técnica y por la elevada dosis de utopismo que preside sus planteamientos básicos, pero la complejidad técnica, señorías, está instalada en el ordenamiento jurídico español desde hace muchos años, no sólo en la regulación de la propiedad del suelo, sino en otros muchos ámbitos y no es aventurado prever que las normas seguirán complicándose en la medida en que pretendan ordenar una realidad y unas relaciones sociales cada vez más ricas en matices. El contenido del presente proyecto es sin duda, difícil de aprehender, pero no más que el de la vigente Ley del Suelo o que las normas urbanísticas de los planes más elaborados.

En cuanto a la supuesta dosis de utopismo que impregnaría el esquema propuesto, no creo necesario recordar que las normas jurídicas, en cuanto intentan inducir unas determinadas pautas de comportamiento, siempre se adelantan a la realidad que precisamente tratan de conformar y en esa medida pueden ser tachados de utópicas; pero pretender que la administración actúe de acuerdo con una programación, que ésta se cumpla por los afectados y que el incumplimiento tenga unas consecuencias jurídicas efectivas no es utópico, sino razonable. Si la norma jurídica es la realización de la idea ética, la pretensión del proyecto no sólo no es utópica, sino que responde a una exigencia ética.

Para terminar, permítaseme una reflexión que entronca con las que hacía al principio de mi intervención. Este proyecto de ley no es la panacea contra todos los problemas; no esperen SS. SS. resultados inmediatos espectaculares o taumatúrgicos y no lo juzguen como una respuesta coyuntural a un fenómeno del mismo carácter. Es una respuesta parcial porque debe constreñirse al ámbito de competencias del Estado, al mandato constitucional que obliga a evitar la especulación y asegurar una participación adecuada en la colectividad en las plusvalías urbanísticas. Por ello nace con vocación de permanencia en cuanto afronta un problema también permanente. Su eficacia dependerá de la colaboración de todos y en particular de las administraciones llamadas a aplicarlo con voluntad política y capacidad de gestión en los municipios en los que la ley regirá íntegramente, que no son todos, sino sólo aquéllos en que los problemas son mayores; pero las posibilidades de actuación que ofrece este proyecto de ley son enormes.

Permítanme, por fin, señorías, que con toda vehemen-

cia les ruegue un voto que permita continuar la tramitación de este proyecto de ley que, posteriormente, podrá ser debatido en todos los particulares efectos o cuestiones mejorables que se aprecien. Este proyecto ya lo presentó el Gobierno ante esta Cámara en la legislatura anterior, aunque decayó por razón de la disolución de las Cortes Generales; pero este proyecto y los objetivos que enmarcan son una profunda aspiración de nuestra sociedad. El Gobierno no quisiera defraudar esta aspiración y por esa razón pide vehementemente, no sólo a los Diputados que conforman la mayoría que sostiene al Gobierno, sino a todas SS. SS. un voto que permita continuar la tramitación parlamentaria.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Ministro.

A este proyecto de ley se han presentado seis enmiendas a la totalidad, cinco de devolución y una de texto alternativo.

En primer lugar, para defender la enmienda número 2, de devolución presentada por el Grupo Popular, tiene la palabra el señor Ariño.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Señor Presidente, señorías, el señor Ministro de Obras Públicas nos ha explicado el dramático cuadro que padecemos y nos ha mostrado las que, en su opinión, son bondades de la ley. Yo no voy a insistir en lo primero, porque creo que es tan patente para cualquier familia española, que no vale la pena que describamos aquí, en tonos trágicos, la tremenda situación en la que se encuentran en este momento las familias españolas, especialmente los jóvenes.

Ustedes traen aquí hoy un proyecto de ley que al parecer encierra toda clase de bienes, sin mezcla de mal alguno. Está muy bien todo lo que nos ha contado, señor Ministro, y estamos dispuestos a apoyar toda política que ayude a los españoles a salir de esta situación; pero antes de salir de esta situación usted tiene que preguntarse, y también el Partido que le sustenta, cómo hemos llegado a ella, porque la mejor manera de salir es saber cómo se ha entrado. Yo voy a explicar a usted como se ha entrado.

En esta situación se ha entrado (y le recuerdo que desde hace diez años ustedes gobiernan en los ayuntamientos más importantes de España y va para ocho años que están en el Gobierno de la nación) porque han tenido una política urbanística desastrosa; mejor dicho, no han tenido ninguna política urbanística. La situación actual es consecuencia de unas deficientes inversiones en infraestructuras y equipamientos básicos, con repercusión urbana, durante los últimos diez años y no sólo de los ayuntamientos, ni sobre todo de los ayuntamientos, sino del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, del Ministerio de Transportes, y del Ministerio de Industria y Energía, que son los que tienen en sus manos las infraestructuras básicas que permiten crear suelo urbano: transportes por carretera y ferrocarril, agua, energía, equipamientos sociales y comunicaciones telefónicas. El déficit de infraestructuras en estos cinco sectores, señor Ministro, es algo aterrador y no hará auténtica solución para el pro-

blema del suelo si no se consigue aumentar la oferta y no sólo la oferta jurídica —no basta crear suelo jurídico, como ustedes pretenden—; hay que crear suelo económico y yo no veo cómo se puede hacer esto si ustedes siguen con esta política.

En segundo lugar, ustedes han tenido una increíble ceguera urbanística, provocada por la mano de algunos gurús del urbanismo que les han inspirado a ustedes y han hecho ese urbanismo utópico y soñador del Madrid completo, del Madrid cerrado, del Madrid bello, y toda esa música celestial que nos han contado desde 1985. El resultado, señor Ministro, ha sido el Madrid invivible, el Valencia invivible, el Barcelona invivible; ése ha sido su urbanismo, porque entre una cosa, otra y una deficiente gestión del suelo ha llevado a que durante larguísimo períodos de tiempo las licencias urbanísticas estén suspendidas y cuando no están suspendidas se tardan ocho y diez meses en otorgarse. Ambos factores han dado lugar a un estrangulamiento de la oferta de suelo que ha sido reducida al mínimo, y la consecuencia de eso es la especulación inevitable.

Usted ahora brama contra los especuladores; mi grupo y yo también. Pero es que los especuladores no son sólo los agentes privados, es que aquí han especulado, señor Ministro, en primer lugar, los Ayuntamientos que han podido, el de Madrid el primero. Recuerde usted los solares de Santa Engracia, de San Francisco el Grande o el Parque de las Naciones; los institutos públicos de suelo urbano, autonómicos y no autonómicos; la RENFE, el Ministerio de Defensa. Aquí todo hijo de vecino ha especulado porque era sencillamente muy fácil esperar plácidamente a que subieran los precios para llenar las arcas.

La cuarta causa de esta situación, señor Ministro, ha sido el hundimiento de la vivienda de protección oficial. No le voy a dar datos porque usted los tiene mejor que yo; si usted los necesita se los daré en la réplica, ahora no vale la pena que nos detengamos. Lo que digo es que ustedes han hundido la vivienda de protección oficial y han expulsado a la promoción privada protegida, que no han sido capaces de sustituir por la promoción pública.

En quinto lugar, señor Ministro, la iniciativa pública en materia de urbanismo y vivienda ha sido verdaderamente escuálida.

Bien. Esta es la situación. Pero, ¿quién tiene la responsabilidad de esta situación? ¿Había que tomar medidas audaces? ¿Quiénes son los responsables de no haberlas tomado? ¿Que esto exigía una nueva ley?

Lo primero que hay que dilucidar aquí esta mañana es su responsabilidad política, su ineptitud política, su falta de todo criterio en política urbanística y de vivienda, que ponga al pueblo español en situación de cumplir el tan cacareado artículo 47, que ahora usted nos viene a traer como si fuera un redentor.

Dicho esto —que es lo primero que hay que decir, porque aquí no hay más herencia que su propia herencia, señor Ministro, y la de su partido—, dicho esto, vamos con la ley.

Nosotros hemos presentado una enmienda de devolución porque esa ley no tiene solución, no tiene remedio

con las enmiendas al articulado que se pudieran presentar, y no existe remedio porque tiene una estructura, una filosofía de fondo y una dinámica en la que nosotros no creemos. Le voy a explicar por qué y, como dijo alguien en esta tribuna, usted lo va a entender.

Señor Ministro, esta ley alcanza unos grados de intervención estatal insospechados, parte de una presunción indemostrable, y es que aquí va a existir una especie de plan sapientísimo, omnipotente, capaz de diseñar el futuro de todos los españoles. Ese plan sapientísimo, cuyos contenidos si quiere usted le enumero, pero no vale la pena, prevé todo lo posible, todo lo que pueda ocurrir aquí, se convierte en una especie de «Deus ex machina» al cual han de servir todos los operadores. Todos los operadores del mercado, los propietarios de terreno, los promotores, los constructores, los adquirentes, se convierten en dóciles dependientes de la Administración pública, en obedientes mancebos de farmacia que han de seguir rigurosamente el procedimiento establecido por esa sabiduría divina que es el planificador. He aquí la esencia de su proyecto de ley, que es la que el plan va a ser capaz de diseñarnos.

Pues bien, para nosotros esto no es deseable, y no sólo no es deseable o no es que no sea deseable porque eso afecte a la propiedad —hablaremos luego de la propiedad—, sino sencillamente porque resulta incumplible, porque esta ley es de imposible cumplimiento.

A mí me recuerda esto, señor Ministro, aquella anécdota que se cuenta que le ocurrió a Vázquez de Mella, el gran político tradicionalista y uno de los más brillantes oradores que se han sentado en estos bancos. Explicaba un día en el Ateneo de su ciudad compostelana su filosofía tradicionalista y su concepción de la sociedad y del Estado, de acuerdo con esa especie de diseño divino que los tradicionalistas creen que se proyecta sobre la sociedad. Explicaba las maravillas que aquello iba a ser y cómo el liberalismo revolucionario y la revolución habían venido a romper aquello de la familia, el municipio, el gremio, la representación corporativa, la responsabilidad social de la Corona, etcétera. Un gallego listo de estos que da la tierra le preguntó: Pero maestro, esto que usted nos cuenta ¿es para este mundo o para el otro? El viejo y bravo Vázquez de Mella tuvo un momento de debilidad y le dijo: Pues, mire usted, ésa es la cosa, que no lo sé.

Esto es lo que les pasa a ustedes. Salvando las distancias de usted a Vázquez de Mella, señor Sáenz Cosculluela (**Rumores.**), yo le tengo que preguntar si este proyecto de ley que usted nos trae es para este mundo o para el otro, o, si quiere usted, si este proyecto de ley es para este país o para otro. (**Un señor DIPUTADO: Para éste.**) Si es para este país, yo le digo que ustedes no saben dónde van.

Naturalmente, no es la primera vez que esto ocurre en esta Cámara. Ustedes trajeron aquí una Ley de Reforma Universitaria. Aquí hubo un señor Lazo, que no sé si está todavía en esta Cámara, que dijo que nos iba a equiparar a las grandes universidades del mundo occidental y con su Ley de Reforma hemos llegado donde hemos llegado. Ahora hay otro Ministro que quiere reformar la reforma y quien hizo la reforma se ha ido a otro país.

Luego trajeron ustedes una Ley de Aguas, de la que decían que iba a ser el no va más de la ordenación hidráulica, en la que todo se asentaba en una cosa que ustedes llamaban el Plan Hidrológico Nacional, que era como este Plan de Urbanismo que ustedes nos traen ahora. Era un plan sapientísimo, en el que todo iba a estar previsto y cada metro cúbico de agua, cada litro de agua, se iba a saber de dónde salía, a quién iba, por qué precio, con qué destino; todo ello iba en el Plan Hidrológico. Sin embargo, sabe usted que han pasado cuatro años y aquí no hay rastro del Plan Hidrológico.

Usted nos dice cada seis meses que lo va a traer, yo le digo a usted que no lo va a traer (**Rumores.**), y se los repetiré cuando venga usted más veces a esta Cámara, por una razón: porque el Plan Hidrológico, señor Ministro, no hay quien lo haga. Usted traerá... (**Rumores.**) Si me permiten, señores, no se exciten. (**Risas.**)

El Plan Hidrológico, señor Ministro, no es factible, por usted ni por nadie. Usted traerá aquí, en su momento, una especie de remedo de Plan Hidráulico, que es otra cosa, pero la Ley de Aguas se apoya en un plan de destino de las aguas y eso es una utopía; es para otro país, no para éste. Con el proyecto de ley que usted nos trae aquí ocurre exactamente lo mismo.

Pues bien, ante esta Administración que padecemos y que ustedes han degradado todavía más, yo le digo que esto no es realizable y ésa es nuestra primera crítica. La segunda crítica es que, aunque se pudiese cumplir, que no es posible, si se cumpliera daría efectos contrarios a los que ustedes pretenden y que nosotros también pretendemos.

Nosotros no estamos aquí para defender a los propietarios ni a los promotores; estamos aquí para defender al pueblo español. Todo aquello que conduzca a una vivienda barata y a una vivienda digna estamos dispuestos a apoyarlo, pero la incidencia que este proyecto de ley va a tener en el mercado y en la dinámica de las empresas privadas, en la iniciativa privada, lo hace absolutamente incoherente, contradictorio con los frutos que dice obtener.

Yo sé que usted me dirá: Es que si no trabajan los privados, para eso está la Administración. Yo aquí le digo de nuevo, señor Ministro que eso es la utopía frente a la realidad. Las Administraciones públicas, que coloca usted en el centro de esa dinámica empresarial no han sido nunca, en este país, ni en ninguno... ¿De dónde ha sacado usted que las Administraciones públicas, en otros países europeos, han sido las dinamizadoras del mercado del suelo? Yo no conozco más que un caso, que es Suecia, pero nosotros no somos Suecia, señor Ministro. El caso de libro, que siempre se cita, es el caso sueco; en los demás países la dinámica urbanística ha estado en manos de la iniciativa privada y en este país nuestro más que en ninguno. En este país no ha existido nunca una gran política pública de suelo y la privada ha sido escasa y reducida. ¿Por qué? Porque no había suelo, porque no había estructuras básicas, porque aquí se ha tratado de exprimir el limón hasta sus últimos detalles. (**Rumores.**)

El señor **PRESIDENTE:** ¡Silencio, señorías!

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Y, además, por una razón, porque la pobreza secular de nuestras Administraciones públicas ha hecho inviable esa política.

Aunque las corporaciones y las autonomías pudieran dedicar hoy más medios de los que se dedicaban hace años, yo le digo a usted que son malos gestores, lentos burocráticos, que ralentizan siempre el proceso de la acción de bienes al mercado y que andan siempre sin dinero, endeudados y con escasa financiación propia. Esto no lo digo yo, lo han dicho ustedes también en esta Cámara y tengo aquí varios textos que les podría leer, pero no vale la pena.

Lo que yo me atrevo a decirle es que con esta ley se va a producir un resultado que es una especie de desamortización al revés, esto es, de caída de grandes masas de suelo en las manos muertas de los ayuntamientos y demás entidades públicas, que tardarán años en devolverlos al mercado. O se va a producir otro efecto, que es todavía peor, y es la caída de grandes masas de bienes en los grandes constructores y en las grandes inmobiliarias, a los que ustedes van a enriquecer todavía más, porque los únicos que van a ser capaces de completar el ciclo en su totalidad, desde la inicial transformación del suelo rústico hasta la venta de la vivienda, no van a ser precisamente los pequeños y medianos promotores, constructores o propietarios, sino que éstos se van a ver forzados a malvender sus bienes, bien si usted se los expropia, bien en venta forzosa o bien a venderlos, en el mejor precio que puedan, a las grandes inmobiliarias. Tendría mucha gracia que ustedes provocaran el gran negocio de los inmobiliarios, a los cuales me consta que en alguna ocasión les ha dicho: no os preocupéis, vais a tener suelo barato y en abundancia, porque no van a tener más remedio que vender los propietarios. ¡Estamos arreglados!

La mejor prueba, señor Ministro, de que ni ustedes creen en el sistema es que cuando es la Administración pública quien actúa, cuando se trata de la Administración o de las sociedades anónimas de capital público mayoritario, ustedes se exoneran de la ley, se liberan de la ley porque ni ustedes creen en ella. Ustedes exigen el cumplimiento de plazos y cargas, el cumplimiento de la construcción en tiempo y forma a los privados, pero no a la Administración. Esto me exonera de toda crítica adicional.

Dichas estas dos cosas y con la benevolencia del Presidente, voy a entrar en otros dos temas que me parece obligado tratar en una enmienda de totalidad. Pero le repito a usted que para nosotros no son los más importantes, aunque haya que entrar en ellos. Uno es el tema de la propiedad y el otro es el tema autonómico y de las competencias.

En cuanto al tema de la propiedad, nosotros creemos que si hay un campo o sector en el que la función social de la propiedad deba ser exigida con todo rigor, en toda su profundidad; este campo es el suelo urbano. Por tanto, ahí nos va a tener usted a su lado. Si hay que elevar las cesiones del 10 al 15 por ciento, de acuerdo, y si hay que elevarlas del 15 al 20, de acuerdo, con una condición: que

no mate usted la gallina que pone los huevos, que no haga usted inviables los procesos urbanísticos, que no haga usted inviable el negocio inmobiliario. (**Rumores.**) Ese negocio no lo van a poder hacer las entidades públicas, y tenemos de eso experiencia reciente. (**El señor AGUIRIANO FORNIES: ¡Eso es lo que vale, el negocio!**)

¿Qué dice usted, señor? (**Rumores.**) Alguien decía algo por aquí por el pasillo. Debo levantar el entusiasmo, según veo.

El señor **PRESIDENTE**: ¡Señor Ariño!

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Dígame, señor Presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Le ruego se atenga a la cuestión. (**Rumores.**)

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Sí, señor Presidente.

Vuelvo al hilo de mi intervención. El tema de la propiedad no me preocupa. En la Ley del Suelo anterior había base más que suficiente para decir si la propiedad iba a ser mucha o poca, pero, mucha o poca, se sabía lo que iba a ser. Sin embargo, en este momento nadie sabe cuál va a ser el contenido real del derecho de propiedad por la clasificación del suelo, ni por el proceso que hay que seguir hasta llegar al final, hasta que tenga materializada la edificación final. Yo creo que esto es atentatorio contra el sistema y contra la Constitución, porque eso les permite a ustedes un verdadero hallazgo en el Derecho público europeo, que es la existencia de derechos con contenido elástico, derechos que valen una cosa a unos efectos y tienen distinto valor a otros efectos. Es formidable que ustedes pongan en el régimen expropiatorio la mitad del valor del aprovechamiento urbanístico que tiene reconocido como normal el suelo urbanizado por el hecho de que una persona, un pequeño propietario o una pequeña empresa, no haya podido dar el paso siguiente, que es solicitar en tiempo y forma la licencia de edificación.

¿Por qué sancionan ustedes de esa forma? ¡Si esto no es una expropiación-sanción, señor Cosculluela! Esto es una expropiación para el cumplimiento de la función social de la propiedad, y a mí me parece bien que ustedes expropien, pero no que le quiten el 50 por ciento de su valor. Porque según esta estructura de la propiedad, mucha o poca, me es igual, no hay quien pueda organizar una empresa, una financiación, unos créditos; en definitiva, un mercado, porque nadie sabe nunca cuál va a ser el valor definitivo.

¿Cuál es la base para calcular la garantía de los préstamos hipotecarios? Nadie lo sabe. ¿Se puede vender sobre plano? Nadie sabe si va a llegar a ser dueño de la edificación. Todo esto me parece grave.

Otra cuestión que me parece más grave, señor Cosculluela, es que ustedes todo lo fian, sin criterio material alguno, a lo que le diga el plan. ¿Por qué la propiedad del suelo... sí, sí... las clasificaciones y calificaciones del suelo, no tienen orientación ni criterio alguno en la ley? Hoy existe en el suelo urbano, que es una clasificación regla-

da. En esta ley, ni eso; ni en el suelo urbano, ni en el urbanizable, ni en el protegido.

Creo que esta ley bien se merece —y la técnica jurídica lo permite— que ustedes vinculen las decisiones urbanísticas para evitar lo que está pasando en España en los últimos años, porque, si no, además de los que sean capaces de llevar a cabo el gran negocio inmobiliario, yo le digo quienes van a continuar trabajando: aquellos que gocen de «asistentes operativos», con dependencias oficiales temporalmente ocupadas cerca de las autoridades. **(Un señor DIPUTADO: Evidentemente. Rumores.)** El negocio de los Guerra va a ser un juego de niños al lado de lo que se avecina **(Rumores.)**, y ello se evita si ustedes hacen una buena ley, en la que se establezcan los criterios reglados conforme a los cuales se van a tomar las decisiones en la medida de lo posible. Yo ya sé que no es del todo posible, pero de la misma manera que existe en el suelo urbano de la actual ley, de la misma manera que existe en el suelo de protección especial, o de la misma manera que existe en la Ley de Espacios Naturales, ¿por qué no intentan definir cuáles son los criterios que harán un suelo urbanizable o no urbanizable? Eso abre un arbitrio y un favoritismo en el manejo de la ley con el que nosotros no estamos dispuestos a colaborar.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ariño, le ruego concluya.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Muchas gracias. Terminó, señor Presidente.

Y, finalmente, sobre el sistema competencial, señor Ministro, no voy a insistir mucho, porque me da la impresión de que aquí va a haber autoridades y enmendantes que van a hacer mucho más hincapié en estos aspectos, aunque estoy dispuesto a ofrecerle un apoyo razonable, porque asimismo creo que tiene que haber un régimen jurídico común de la propiedad. Hay una serie de aspectos, que no le voy a enumerar, que, en cualquier caso, serían enmendables en el proceso de tramitación y, en definitiva, si no, en esta ley —como en tantas otras— el Tribunal Constitucional decidirá, porque es el que tiene la posibilidad de decir la última palabra y, por tanto, no me voy a detener mucho más en esa cuestión.

Esta ley —como tantas otras— ha sido una ley dictada —esto es un dictado, señor Ministro—, porque ustedes no han consultado esta ley en lo que a mí me consta, en lo que a mi Grupo le consta, ni con las comunidades autónomas, ni con las comisiones de urbanismo de los grandes ayuntamientos, ni con los sectores interesados, ni han abierto ustedes un debate nacional, un debate en el cual los que han de ponerla en marcha (ayuntamientos, comunidades autónomas, operadores urbanísticos) se identifiquen con ella.

Por estas razones, el argumento que usted nos da sobre que la ley va siempre delante de la realidad y que la ley es siempre una llamada a la utopía, se lo voy a rebatir con palabras no mías, sino del gran Joaquín Costa, que en ocasión semejante escribió lo siguiente: «Si el pueblo crea una costumbre contra la ley...» —y el Derecho urba-

nístico está lleno de costumbres contra la ley, desde el «impuesto revolucionario» hasta los convenios urbanísticos: todo es ilegal aquí, en Madrid, organizado por ustedes, señor Ministro— «... es que el legislador, por distracción, por precipitación o por soberbia» —y éste puede ser el caso— «no comprende la naturaleza de la necesidad o no quiso comprenderla y le impuso una norma que no era la adecuada a ese pueblo, y no se puede decir que el pueblo es infiel a la ley, sino que el legislador ha sido infiel al Derecho, pues no es el pueblo quien desobedece al legislador, es el legislador quien desobedece al pueblo».

Señor Ministro, ante la experiencia que este pueblo tiene de la ordenación urbanística, no manden ustedes esta ley, retírenla, porque si no, esto va a ser todavía más indigerible de lo que fue la de 1975 para nuestros ayuntamientos y comunidades autónomas.

Este proyecto de ley, señor Ministro, es un brindis al sol al que ustedes están tan acostumbrados. He dicho. **(Aplausos en los bancos de la derecha.)**

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Ariño.

En nombre del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor Presidente, señoras y señores Diputados, de la lectura de la exposición de motivos del proyecto de ley de reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y de la exposición que hemos tenido ocasión de oír de boca del señor Ministro de Obras Públicas, se deduce que este proyecto pretende combatir el fuerte incremento del precio del suelo y su repercusión final en el precio de la vivienda. **(El señor Vicepresidente, Muñoz García, ocupa la Presidencia.)** Es evidente que nuestro Grupo Parlamentario está totalmente de acuerdo y coincide en este objetivo.

Pero me pregunto, se pregunta nuestro Grupo Parlamentario: ¿Va a servir realmente este proyecto para conseguir lo que dice pretender, es decir, y para entendernos, que los pisos sean más baratos? Veámoslo. En la práctica, el proyecto de ley no ofrece ninguna garantía de ello. En cambio, existe una coincidencia entre los expertos en que va a introducir un desbarajuste de cuidado en el régimen del suelo. Todo esto, además, lo va a hacer conculcando las competencias autonómicas en la materia.

Por todo ello, nuestro Grupo Parlamentario ha presentado enmienda de totalidad solicitando la devolución al Gobierno del proyecto de ley, que se concreta en los siguientes motivos.

En primer lugar, y como decía, el proyecto de ley invade las competencias autonómicas en materia urbanística, que son consideradas competencias exclusivas en diversos estatutos de autonomía. Existe en la actualidad en nuestro país una extensa legislación que han dictado las comunidades autónomas con competencias en la materia de urbanismo que modifica y adapta la Ley del Suelo de 1975 a la realidad de su territorio. Resulta que con este proyecto, en la práctica, se está pretendiendo evitar la derogación de la legislación urbanística anterior a la configuración autonómica del Estado, creando para ello un

nuevo y estéril cuerpo jurídico que originará una duplicidad de términos jurídicos con contenidos y efectos contrapuestos, que llevarán a la actuación urbanística a una indeseada falta de seguridad y al caos.

Saben muy bien los responsables de la gestión urbanística, tanto a nivel autonómico como a nivel local, que la inseguridad en el planeamiento, que va a ser introducida por esta ley, es el principal aliado de la especulación del suelo, precisamente lo contrario de lo que pretende la ley.

En segundo lugar, este proyecto está pretendiendo uniformar el contenido del derecho a la propiedad y para ello está olvidando que el contenido en la actualidad de este derecho es también consecuencia de la actividad legislativa de las comunidades autónomas en ejercicio de sus competencias en materia urbanística, que no por ello han entrado en contradicción con las disposiciones constitucionales en la materia que determinan la función social de este derecho.

Tras una lectura detallada del proyecto de ley, se hace evidente que éste en muchos de los aspectos que plantea invade cuestiones que nada tienen que ver con otra cosa que no sea urbanismo, aunque diga que se hace bajo el supuesto título de igualdad, uniformidad y homogeneidad de las cuestiones básicas relacionadas con la garantía de la igualdad de los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes, tal como dispone el artículo 149.1.1.º de la Constitución.

Pero es que, además, en su voracidad invasora de las competencias autonómicas, el proyecto se está excediendo incluso de los objetivos planteados en la exposición de motivos, porque su contenido no se limita exclusivamente a plantear las condiciones básicas del derecho de propiedad, determinar las posibilidades expropiatorias por incumplimiento de este derecho y fijar las indemnizaciones pertinentes, sino que está entrando de pleno, por ejemplo, en toda la temática de las cargas y cesiones que toda propiedad inmueble debe soportar como obligación inherente al desarrollo urbanístico e incluso se determina cómo deben obtenerse dichas cargas en la redacción del proyecto tal como nos ha llegado a la Cámara.

Sin duda, parece un contrasentido que lo que hasta hace muy poco merecía simplemente un desarrollo reglamentario se convierta ahora, nada más y nada menos, en legislación básica del Estado como nos propone el proyecto de ley.

Yo me pregunto: si éste era un tema tan importante, ¿por qué han tardado tres legislaturas en traerlo a la Cámara o en plantearlo? ¿En qué va a quedar la competencia exclusiva en materia urbanística de la que disfrutaban, en base a la Constitución y a los estatutos, las comunidades autónomas?

A este desprecio del proyecto hacia la distribución de competencias que establecen la Constitución y los estatutos de autonomía se le añade una real ignorancia de la realidad del planeamiento, por cuanto parece que se está aplicando sobre un desierto de ciudades vacías en las que no ha sucedido absolutamente nada. Parece ignorar que está incidiendo automáticamente en un conjunto innumerable de municipios que disponen de plan general defini-

tivamente aprobado y en ejecución, que disponen de programas de actuación, de planes parciales y especiales que han delimitado unidades de actuación, estudios de detalle, que han determinado sus sistemas, han aprobado proyectos de urbanización, proyectos de compensación, reparción y expropiación. Sin embargo, el proyecto no está determinando en ningún lugar cómo se afecta a lo vigente ni cómo se indemniza a los particulares afectados por la ejecución de esos planes y proyectos por la incidencia del nuevo marco legal. Este problema se va a manifestar con especial intensidad en aquellas comunidades autónomas que disponen en la actualidad de un alto grado de figuras de planeamiento aprobadas definitivamente, por tanto en plena vigencia, como es el caso de Cataluña. Pero, lamentablemente, parece ser que los redactores del proyecto de ley no han tenido en cuenta que iba a ser aplicado a realidades de desarrollo urbanístico muy diferentes.

A pesar, asimismo, de que la Ley del Suelo de 1975 supuso un aumento de los suelos objeto de cesión obligatoria, en el proyecto se aumenta la cuantía y alcance de estos suelos al extrapolarla retroactivamente a todo el suelo urbano. No se tiene en cuenta, sin embargo, que esto va a repercutir en un doble aumento del coste del suelo, el ocasionado por las mayores cesiones y el debido a la rigidez que generará este mecanismo, porque habrá que reparcionar, buscar compradores, crear un mercado paralelo para que este suelo resultado de la cesión pueda ser vendido. Todo ello no deja de ser paradójico cuando lo que dice pretender el proyecto de ley es exactamente lo contrario: disminuir el precio del suelo.

Lo más curioso es que el proyecto parte de que estos nuevos costes van a poder ser absorbidos en su totalidad por el suelo. Con unos costes de urbanización, allí donde se urbaniza, que vienen a suponer alrededor de un millón de pesetas por vivienda, no es cierto que pueda garantizarse con el nuevo esquema de cargas urbanísticas un coste de las viviendas asumible por la mayoría de los ciudadanos porque, al final, introduciendo nuevas cargas lo que sin duda se consigue es que el precio del suelo aumente.

Además, parece que no se han dado cuenta de que este proyecto afecta no sólo al suelo residencial, sino también al suelo destinado a la industria o al sector terciario. En el caso de las industrias difícilmente se materializa el aprovechamiento máximo que señalan los planes, y ello sucede por razones muy obvias, bien porque se adquieren las fincas con previsión de futuras ampliaciones, bien porque el tipo de planta industrial en el proceso de producción exige espacio, pero no acota la edificabilidad media líquida. ¿Qué va a suceder en estos casos? ¿Se les va a expropiar? Mucho cuidado, porque la extrapolación de este proyecto de ley a la industria o al sector terciario puede condicionar peligrosamente nuestro desarrollo económico.

También hay que decir que el precio de la vivienda no depende, ni mucho menos, exclusivamente del precio del suelo. El coste de las viviendas depende de factores tales y tan diversos como la demanda, los costes financieros, el precio de los materiales de construcción o el coste de la

mano de obra. Todos estos factores en su conjunto son los que configuran el precio final del producto inmobiliario, y desde luego nada tienen que ver con el suelo, en cuyo mercado se está intentando intervenir a través del proyecto de ley en base a unos factores absolutamente erróneos.

Poner suelo en el mercado, sin duda alguna, suaviza el problema de su carestía, pero cuando éste es suelo controlado. Obligar a ponerlo por la vía de la amenaza legal no proporcionará los efectos deseados. El mercado volverá a ajustarse a esas condiciones por la vía de la mayor rigidez, que antes comentaba, que la oferta de suelo proporcionará y, encima, la pérdida de aprovechamientos urbanísticos por incumplimiento ni siquiera dará juego a los pequeños propietarios, sino que dejará paso a las grandes inmobiliarias, que son las únicas que cuentan con el respaldo financiero suficiente que les puede permitir comprar y edificar de inmediato, como exige el proyecto de ley.

Lo más importante y grave para nosotros es que nos encontramos ante una problemática del mercado de la vivienda, que es precisamente lo que no se está afrontando con este proyecto de ley ni con las actuaciones precedentes del Ministerio de Obras Públicas o del Gobierno en general.

Cualquier alternativa basada en una política de gestión eficaz del suelo ha de ser más efectiva que la búsqueda de excusas expropiatorias, que no son respaldadas, además, por una adecuada financiación. Como puntualización a este tema, basta insistir en la falta de inversión económica realizada por las administraciones locales con destino a la expropiación urbanística para imaginar que a corto plazo no va a variar en absoluto la tendencia y, en consecuencia, esta ley va a ser un fiasco, porque no está confiriendo ningún tipo de financiación especial a las administraciones públicas que han de expropiar.

Por un lado, además, los ayuntamientos, como consecuencia de este proyecto de ley, van a ver reducidos sus ingresos por la vía del impuesto sobre bienes inmuebles, la antigua contribución territorial urbana, debido a que las valoraciones de los solares van a ser inferiores, con toda seguridad, cuando entre en vigor la ley.

Por otra parte, es evidente que, aunque lo prevea el proyecto de ley, las Comunidades autónomas, con sus presupuestos finalistas, no pueden destinar recursos para actuaciones tan genéricas y poco eficaces. Toda legislación debe llevar consigo su necesaria financiación, pero en este caso el Gobierno está prefiriendo que financien otros las actuaciones del proyecto de ley.

Como sucede en las actuaciones que pretenden ser radicales, si no se llevan a la práctica, los efectos serán doblemente negativos, por cuanto, al prejuzgar el proyecto la calificación restrictiva del suelo, se provocará una grave escasez que incrementará su coste todavía más, porque para que pueda haber una calificación amplia del suelo, como parece ser exige este proyecto, se debería modificar la Ley del Suelo cuando está obligando a calificar el suelo por razones objetivas, y esto no se está haciendo en este proyecto de ley que hoy discutimos.

En refuerzo del aparente desconocimiento de la realidad anteriormente expuesto, basta observar, por ejemplo, los plazos que otorga el proyecto de ley a los particulares para desarrollar la actuación urbanística. Estos plazos son absolutamente incumplibles y, si no, que alguien se plantee de forma serena y racional cuáles son los plazos para la constitución de una junta de compensación, una muestra más de que va a ser una ley hecha por académicos que no han —perdónenme la expresión— abierto una calle.

Para concluir, sólo me resta añadir que esta propuesta que debatimos está suponiendo una reiteración en unos mecanismos de política de suelo y de vivienda absolutamente superados en Europa, contrariamente a lo que usted nos decía en su primera intervención, señor Ministro. Yo le ruego que me diga un solo experto europeo que diga que esta es la política correcta para hacer frente a la carestía actual del mercado de la vivienda. Una política de abaratamiento de la vivienda sólo puede articularse sobre dos bases: una política fiscal adecuada y la definición de planes cuatrienales realistas con la aportación de recursos directos e indirectos. Todo lo demás es broma. Por tanto, definir este proyecto de ley como un instrumento eficaz contra la especulación es absolutamente engañoso. Esta ley lo que puede originar sería unos nuevos especuladores, que pueden ser distintos de los actuales, pero tanto o más especuladores que los actuales, y ello lo va a hacer conculcando además las competencias autonómicas en materia urbanística.

Nuestro Grupo parlamentario no desea, sin embargo, tener que recurrir al Tribunal Constitucional, y por ello manifestamos la voluntad sincera de llegar a un acuerdo en sucesivos trámites del debate de este proyecto de ley en la Cámara.

Nada más y muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Muñoz García): Gracias, señor Recoder.

Por el Grupo Mixto y para defender su enmienda, tiene la palabra el señor Larrínaga.

El señor **LARRINAGA APRAIZ**: Señor Presidente, señorías, señor Ministro, a mi Grupo, Euskadiko Ezkerra, le hubiera gustado no tener que presentar una enmienda a la totalidad a este proyecto de ley, porque entendemos que dicho proyecto intenta cubrir unas lagunas legales con que los ayuntamientos se han venido encontrando como gestores directos que son del urbanismo. Hay que dar, pues, la bienvenida, en nuestra opinión, a proyectos de ley como el que hoy se discute, porque trata de incorporar componentes tan innovadores como necesarios en la legislación vigente.

En primer lugar, compartimos con este proyecto de ley el carácter social que se atribuye a la propiedad del suelo y que impregna al conjunto de la ley. Los objetivos que se propone esta ley y que a nuestro juicio hacen de ella una ley significativa son, primero, la importancia que se da a la programación. La programación que aquí se establece prevé que el plan establezca los plazos en los que

han de incorporarse, efectivamente, los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio, con independencia de la decisión de los propietarios. Compartimos, en este sentido, el espíritu de la ley.

En segundo lugar, es de destacar la vinculación al sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas. Anteriores portavoces han suscitado aquí problemas que se pueden generar en la oferta del suelo por el hecho de que esta ley no sea tratada con la suficiente agilidad administrativa. Pensamos que una cosa es el espíritu de la ley y el espacio jurídico que cubre, en nuestra opinión, acertadamente, y otra cosa muy distinta es que esta ley obligue a la Administración a funcionar con mayor agilidad. Que así sea, pues, pero que en todo caso que no se achaque a la ley que en el futuro muchas de las administraciones no funcionen con la agilidad suficiente. Por tanto, no critiquemos la ley porque supongamos que a lo mejor resulta que la Administración no es lo suficientemente ágil como para ponerla en marcha a su debido tiempo.

Compartimos también la determinación del contenido del derecho de aprovechamiento urbanístico a través de la técnica del aprovechamiento tipo. También compartimos la reconocida necesidad de coordinar urbanismo y fiscalidad en materia de valoraciones.

Otro de los aspectos de la ley que nos parece interesante es la atribución a las Administraciones públicas de los derechos de tanteo y de retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y edificios que se produzcan en las áreas que a tal efecto se delimiten. También nos parece acertada en este sentido la competencia, concretamente de los ayuntamientos, para delimitar áreas de interés público.

Compartimos también que esta ley consagre la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En este sentido nos preocupa la opinión que han mostrado aquí anteriores portavoces en relación con que a lo mejor, al amparo de esta ley, las grandes inmobiliarias puedan funcionar de manera más adecuada que lo han venido haciendo hasta ahora. Evidentemente habrá que dotarse de los mecanismos administrativos para que esto no sea así, pero entendemos que no por ello debe atacarse el espíritu de la ley en materia de expropiación, que nosotros compartimos.

Asimismo compartimos la obligación que se marca en esta ley de construir viviendas de promoción pública. Esta ley, pues, nos dota de una normativa más exigente y más completa que la hasta hoy existente y que puede ayudar a que en este país logremos desarrollar un urbanismo más equilibrado y una política de viviendas más baratas. No se nos escapa, sin embargo, que hacen falta para ello otra serie de medidas en otros ámbitos, como puede ser una política fiscal más adecuada, que también se ha señalado aquí por anteriores portavoces. Es evidente que sin una política fiscal que persiga esas bolsas de fraude que hoy están instaladas en el mercado inmobiliario no conseguiremos que esta ley realmente abarate la vivienda pública, pero a la política fiscal le dejamos lo que la política fiscal debe desarrollar y el papel que debe desempeñar.

También hacen falta apoyos y voluntad política, tanto por parte de las Comunidades autónomas como de los ayuntamientos, para que esta ley consiga los objetivos que se propone, pero evidentemente ello tampoco es achacable a esta ley.

Por último, también entendemos que hace falta, como ha señalado el portavoz de *Convergència i Unió*, unas mejores condiciones presupuestarias a los ayuntamientos para que efectivamente puedan llevarse adelante todas las posibilidades de expropiación que en esta ley se señalan en su favor.

En este proyecto de ley nos preocupa que, en su disposición final segunda, se atribuya al Gobierno la facultad para la aprobación de un texto refundido regularizando, aclarando y armonizando dichas disposiciones. Nos preocupa porque tenemos un precedente con la Ley de Bases de Régimen Local y entendemos que no sería bueno que se hurtase a esta Cámara dicha regulación, dicha aclaración y dicha armonización del conjunto de la legislación vigente una vez aprobada esta ley.

¿Por qué, entonces, nuestra enmienda a la totalidad? En nuestra opinión, no se trata de que nos encontremos ante una ley de bases excesivamente reglamentista, sino de que se introduce en esta ley un técnica jurídica que no compartimos y que puede ser competencialmente gravosa.

Hoy estamos ante una ley que lo que regula es una competencia en materia de ordenación urbana y, consiguientemente, esa competencia está definida en la Constitución en el artículo 148.1.3.^a como una competencia autonómica, y también está contenida así en algunos estatutos de autonomía como el vasco, el catalán y algunos otros. En virtud de estas competencias, por ejemplo el Parlamento Vasco ya aprobó en el año 1989 una ley de valoraciones. Entonces, si bien a nuestro entender la Administración central tiene competencia exclusiva en materia de legislación civil para dictar las bases del régimen jurídico, así como en materia de legislación sobre expropiación, no es menos cierto —y así lo consideran algunas opiniones autorizadas, como la del señor Muñoz Machado— que estamos ante una interpretación abusiva de las competencias del 149.1.8.^a y 149.1.18.^a del texto constitucional en detrimento del 148.1.3.^a y en relación también con algunos artículos de los estatutos de autonomía, como el 10.31 del Estatuto de autonomía del País Vasco.

En consideración al punto anterior, en nuestra opinión sería más correcto situar en el apartado del carácter de legislación básica todos aquellos artículos que la Administración central considera de su competencia exclusiva, independientemente de la consideración que nos merezca dicha interpretación. Dado que la introducción de conceptos como el de aplicación plena que se incorpora en la disposición final, apartado segundo, lejos de clarificar el cuadro competencial lo oscurecen todavía más, ¿qué sentido práctico —nos preguntamos— tiene el concepto de aplicación plena diferente al de legislación básica? Si bien este tema puede ser de un interés doctrinal, no es menos cierto que tiene también unos efectos prácticos y así nos preguntamos, por ejemplo, en el caso de colisión entre un

artículo de los estipulados como de aplicación plena y un artículo de la Ley de Valoraciones del Parlamento Vasco, ¿cuál es el que prevalece? Esa es una cuestión que hoy, por lo menos a la luz de esta ley, queda en el aire. Entendemos así que este proyecto de ley incorpora una técnica jurídica nueva al incluir, al lado de las normas básicas, normas de aplicación plena que, a nuestro entender, en nada ayudan a clarificar el futuro del desarrollo competencial del Estado de las Autonomías.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Muñoz García): Gracias, señor Larrínaga.

Por el Grupo del CDS, para defender su enmienda a la totalidad, tiene la palabra el señor Martínez-Campillo.

El señor **MARTINEZ-CAMPILLO GARCIA**: Señor Presidente, señorías, deberíamos estar ante una de las leyes de mayor repercusión social de estos años, viva y polémica, y no es así, porque la sociedad sigue indefensa con este proyecto ante el problema de la vivienda y de la especulación del suelo. Una buena prueba de ello ha sido la intervención del señor Ministro al invocar principios generales y no querer entrar en el cómo se resuelve en la práctica este problema.

Principios generales que podríamos estar con la mayoría de ellos de acuerdo, pero al no pormenorizar, como él ha dicho, nos preguntamos si es que no cree en ellos, lo que sería grave; si piensa que es difícil defenderlos, lo que sería mucho más grave, o si estima que no debe hacerlo, lo que ya arrojaría a esta ley en la incertidumbre y sería lo más grave de todo. Precisamente porque no se dan estas condiciones, CDS ha presentado una enmienda a la totalidad de este proyecto.

La exposición de motivos observa el hecho incontestable de que España sufre un fuerte incremento en los precios del suelo, lo que se traduce en un gran crecimiento de los precios de las viviendas. Nada tenemos que objetar a esta afirmación, que venimos compartiendo plenamente desde hace años en la Cámara.

Ante esta situación, el diagnóstico de la ley es señalar que la carestía del suelo se produce por las dificultades que han tenido las administraciones públicas para expropiar a causa de las altas valoraciones del suelo, en especial en el clasificado como urbano o urbanizable, y diagnóstica también esta ley que la retención de solares se apunta como la segunda gran causa de su escandaloso precio, para lo que señala como solución que la edificación se ejecute forzosamente en unos determinados plazos. Si la observación del fenómeno especulativo tal y como se apunta en la exposición de motivos nos parece real, el tratamiento nos parece bastante incompleto y los remedios erróneos y desenfocados.

En el capítulo de expropiaciones y valoraciones no compartimos el criterio de que la expropiación del suelo ha sido un sistema poco utilizado como consecuencia de su alto precio. Simplemente no se ha utilizado porque la ejecución normal de los planes urbanísticos permitía a los ayuntamientos dotarse de suelo edificable y constituir con él un patrimonio inmobiliario con el que regular el mer-

cado de solares. Otra cosa muy distinta es que las administraciones públicas hayan fracasado en la gestión ejecutiva de sus planes, pero sería una dicotomía a resolver si ha fallado la ley o si han fallado las administraciones públicas. Si han fallado las administraciones públicas, no se resuelve haciendo una nueva ley.

El sistema que prevé la vigente Ley del Suelo es tremendamente eficaz, puesto que determina tres sistemas sucesivos para la ejecución del plan y para la obtención de recursos inmobiliarios. Lo primero de todo deja que los particulares se pongan de acuerdo, sistema de compensación, y les otorga un plazo que, transcurrido sin que hayan procedido a la urbanización y edificación del polígono o unidad de actuación, permite ejecutar a la Administración las obras de urbanización por sí misma, y pasamos al sistema de cooperación. Sólo en el caso de que no se ejecute el planeamiento por compensación o cooperación es cuando la Administración despoja del suelo a los particulares, aplicando a ese territorio el sistema de expropiación, en algunos casos expropiación-sanción. Es decir, la gestión concreta de cada polígono o unidad de actuación otorga un papel tan importante a las administraciones públicas que no tiene ningún sentido que éstas tengan que acudir a un sistema tan penalizador como es la expropiación para obtener suelo edificable con el que amortiguar la especulación y cumplir los fines sociales de ofertarlo para la construcción de viviendas con destino a personas de rentas medias o bajas.

En este mismo apartado referente a la generalización que pretende el proyecto del sistema expropiatorio, cabe señalar el desenfoco que se produce no sólo porque se desprecia la bondad de los sistemas de compensación y cooperación, sino porque creemos que se tiene un concepto equivocado de lo que es el suelo urbano y el suelo urbanizable. En el proyecto de ley parece que, si se generaliza la expropiación, es porque existe mucho suelo urbano vacante, y esto no es así. Si el plan de urbanismo está correctamente realizado, el suelo urbano debe estar colmado de edificaciones. Así, en el suelo urbano lo que debería producirse es una renovación inmobiliaria muy condicionada a que no se produzca un aumento de volumen que favorezca la especulación. El suelo urbano se debería destinar a llevar a cabo operaciones de cirugía urbanística, encaminadas a obtener equipamientos sociales donde no los hay y son necesarios, y a mejorar las condiciones de vida de barrios degradados e insalubres mediante los llamados planes especiales.

En este terreno de restauración inmobiliaria es donde tendría que haber actuado esta ley para establecer instrumentos que permitieran a los propietarios, normalmente de rentas bajas o medias, disponer de fondos para restaurar sus viviendas, aunque el precio fuera que la Administración se quedara con la propiedad que se rehabilita o restaura y el antiguo propietario pasara a ser inquilino de por vida o tuviera una cesión sin límites.

En resumen, que en el suelo urbano no se produce ocasión para expropiar y sí se produce la conveniencia de habilitar mecanismos para rehabilitar los barrios degradados, para restaurar el patrimonio inmobiliario en favor

de los actuales moradores y para mejorar las condiciones de salubridad de los que habitan. Si la generalización del sistema expropiatorio no tiene sentido en suelo urbano, mucho menos lo tienen en el suelo urbanizable, sobre todo el urbanizable programado, puesto que en él la Administración pública planifica e impone unos plazos para urbanizar y es donde actúa con contundencia el proceso lógico del sistema de compensación, luego el sistema de cooperación y, si éstos fallan, el sistema de expropiación.

A mayor abundamiento, si quisiéramos generalizar el sistema expropiatorio nos encontraríamos con el gran obstáculo que supone la actual Ley de Expropiación Forzosa, Ley que está pidiendo a gritos una rápida sustitución, ya que, a nuestro juicio, estamos cometiendo dos excesos intolerables, que son la ausencia en numerosos casos de la causa legitimadora para expropiar y el abuso de la expropiación por vía de urgencia, cuya procedencia es del año 1939 y por razones bien distintas a las actuales.

Otro gran problema lo constituye la incapacidad presupuestaria de los ayuntamientos para llevar a cabo un programa de expropiación de suelo, a lo que cabe añadir que España carece de un fondo general presupuestario destinado a que las corporaciones locales puedan llevar a cabo operaciones urbanísticas integrales, tal y como hemos venido denunciando desde nuestro Grupo Parlamentario.

Finalmente, en este sentido el proyecto de ley intenta la viabilidad del sistema expropiatorio aplicando un sistema de valoraciones que está muy alejado de la realidad jurídica y de la propia realidad fiscal. Al hablar de valoraciones es imposible separar el derecho de propiedad inmobiliaria en cuatro etapas, como se pretende hacer en este proyecto; otra cosa muy distinta es el momento en que se fija el valor. Pero lo más chocante es que este proyecto sigue un camino completamente contrario al que viene siguiendo el Ministerio de Hacienda cuando regula el valor residual y establecer el principio del valor comercial para la fijación del impuesto catastral. Debemos suponer la cara de asombro que debió poner el señor Ministro de Hacienda cuando vio regresar este proyecto de ley a la Cámara a pesar de las múltiples objeciones que este Ministerio puso al texto inicial. El Ministerio de Hacienda sabía perfectamente que este sistema de valoraciones, que hemos copiado del sistema italiano, fue rechazado enérgicamente por el Tribunal Constitucional de la República italiana, que vino a decir simplemente que los inmuebles urbanos o rústicos tienen un valor comercial y no se les puede establecer arbitrariamente un valor administrativo a la manera de este proyecto de ley. De ahí que las dos mejores correcciones que se pueden introducir en un suelo, de cara a su futura expropiación, es fijar un plazo prudencial para determinar el valor del bien, al estilo francés, y establecer condiciones a los usos del suelo.

En conclusión, podemos afirmar que no se ha dado voluntariamente una falta de expropiación de suelos por los ayuntamientos, ni ésta ha sido una causa importante en la elevación de los precios de los solares. El ayuntamiento que ha querido obtener suelo lo ha hecho a través de

los mecanismos, ya comentados, de ejecución de su plan. Otra cosa muy distinta es la desafortunada gestión de muchas administraciones y la constatación de que en muchas ocasiones el suelo procedente de cesiones obligatorias de parcelas netas edificables se ha destinado a fines no urbanísticos, bien porque se han desprendido rápidamente de esos solares —lo que nosotros hemos llamado la segunda desamortización—, o bien porque antes de llegar a las manos públicas se ha aceptado dinero a cambio debido de la penuria económica en que viven muchos ayuntamientos frente a las grandes obligaciones que les exigen sus propios vecinos.

Otro capítulo es el de retenciones del suelo y edificación forzosa. El proyecto nos sitúa ante otro tratamiento que es sumamente discutible, a saber, la retención del suelo por los propietarios fomenta el incremento de su valor e impide su circulación con vistas a su posterior urbanización y edificación. En función de esta premisa, el proyecto de ley plantea el sometimiento a plazos o la vuelta al régimen de edificación forzosa, que aún persiste en la actual Ley del Suelo en su Título IV, pero que no ha sido aplicado salvo contadísimos casos. La afirmación de que la retención provoca especulación en sí misma es cierta, pero no podemos elevarla hasta la categoría de elemento básico en esa especulación del suelo. El suelo puede retenerse artificialmente para que suba el precio, pero la Ley da instrumentos suficientes a la Administración para evitarlo. Puede aplicarse desde el régimen de ventas forzosas hasta el cambio del sistema de actuación que penaliza al detentador con la expropiación-sanción. Como caso anecdótico puedo decir que en Madrid, en los últimos años, solamente se ha ejercido una vez este mecanismo, fue en un solar que está frente a la antigua Universidad de San Bernardo, y es curioso porque el propietario de ese solar que no edificaba era el propio Ayuntamiento de Madrid.

Por tanto, no está en la Ley la culpa de estos fracasos. La administración tiene y tenía instrumentos suficientes para promover la creación de suelo mediante su aplicación directa. Por ello, nos parece una idea simplista que la panacea a este problema esté, según nos dice el proyecto, en la aplicación indiscriminada y mecánica de plazos obligatorios para edificar.

Esta vuelta o regresión al sistema de edificación forzosa ha sido abandonada por los países más avanzados en planificación urbanística, que se han dedicado a dejar de lado la excesiva programación para la edificación, dada la fluctuación de este movimiento económico y su tremendo carácter coyuntural, que afecta incluso a este proyecto de ley, que no es el mismo que el que se presentó en abril del año pasado. Se han dedicado estos países al objetivo de establecer condiciones severas en los usos del suelo, una vez clasificados, a la restauración inmobiliaria de las ciudades, y han mantenido la programación estricta sólo para los casos de urbanización de los terrenos que se consideraban precisos para atender las muchas necesidades sociales de la ciudad.

Esto nos lleva de nuevo a apuntar la profunda contradicción entre el proyecto y el resto de la política econó-

mica del Gobierno de restricción de créditos, puesto que no se puede pretender edificar los solares de este país en dos años, y al mismo tiempo no poner en circulación dinero para llevar a cabo la oportuna urbanización y edificación.

El diagnóstico y el tratamiento sobre la retención nos lleva a la causa verdadera del problema: la falta de operatividad de las administraciones públicas. Su programación en el suelo urbanizable y en las áreas de restauración a través de planes especiales en el suelo urbano no se ha cumplido por falta de vigilancia y exigencia de los ayuntamientos. En modo alguno debe pagar estos platos rotos la Ley, puesto que sus mecanismos han demostrado ser muy eficaces cuando se los ha querido emplear.

Los aprovechamientos tipo. Estrechamente vinculado con el punto anterior es el relativo a lo que la ley denomina en suelo urbano como aprovechamiento tipo. Primero pongamos de manifiesto el fracaso que ha supuesto el aprovechamiento medio en el suelo urbanizable programado, lo que ha producido que comunidades autónomas como Cataluña hayan optado por establecer un mismo aprovechamiento para cada sector, resolviendo de este modo de una forma inteligente dos problemas que producía el aprovechamiento medio: la compensación entre sectores, que era la mayoría de las veces arbitraria, y provocar artificialmente excesos de aprovechamiento para compensar aquéllos que habían quedado afectados por la inclusión en sistemas generales de la ciudad. En suma, el aprovechamiento medio es un sistema muy poco aplicado y con escasa fiabilidad como elemento compensador entre particulares. Con este mecanismo, y conociendo esta experiencia, parece mentira que el proyecto se haya enmarcado en el aprovechamiento tipo. Tal y como está concebido, si ya era muy difícil hacer una reparcelación en suelo urbano, las nuevas condiciones provocarán el encarecimiento de las edificaciones afectadas y una insalvable dificultad para renovar el suelo urbano. De nuevo nos tenemos que situar ante la solución del problema, que está pidiendo a gritos que se actúe sobre la restauración de barrios y edificios mediante planes especiales y a través de los sistemas de gestión que son propios de la Ley del Suelo.

Patrimonio municipal del suelo, derecho de tanteo y retracto. Queremos mostrar nuestra satisfacción por la aparición de este mecanismo legal en el ordenamiento jurídico urbanístico español, puesto que de todos es conocida nuestra defensa en favor de su implantación. Sin embargo, debemos señalar que este proyecto, además de desarrollar muy poco los supuestos y el procedimiento en que han de ejercerse los derechos de tanteo y retracto, creemos que los aplica inadecuadamente. A nuestro juicio, el derecho de tanteo y retracto sólo es lógico en el suelo urbanizable no programado, porque el suelo urbano y el urbanizable programado, o bien está colmatado de edificios (que es el suelo urbano), y no genera suelo el patrimonio municipal, o en el caso del programado éste ya lo da por su ejecución, y sólo la inoperancia de la Administración impediría que fuera así. Luego donde deben de ejercerse esos derechos es en aquellos suelos clasificados

como urbanizables no programados o no urbanizables, que es precisamente donde se están produciendo hoy los mayores movimientos especulativos de suelo y donde se está impidiendo a los ayuntamientos que éstos detenten fondos de suelo en reserva para poder equilibrar en el futuro el mercado inmobiliario, una vez se agote el suelo urbanizable ya programado.

Asimismo, el proyecto de ley se olvida de regular este derecho para las áreas urbanas sujetas a procesos de rehabilitación, que identificamos como áreas infradotadas e insalubres, con propietarios, insistimos, de escasos medios, buena parte de ellos habitando estas zonas como inquilinos, y tanto en el caso de propietarios como de inquilinos, incapaces de hacer frente a los gastos que supone la restauración o la rehabilitación. Es allí donde es más necesaria la intervención de la Administración, y donde un instrumento que no debe faltar es la posibilidad de que ésta ejerza el derecho de tanteo y retracto para eliminar el tratamiento especulativo de zonas degradadas de la ciudad.

Para terminar, me referiré al problema competencial. La pregunta que nos hacemos es, ¿puede el Estado promulgar una ley del suelo? ¿Es esta una ley del suelo? La vigente Ley del Suelo, que queda totalmente alterada por este proyecto de ley, al ser una Ley de carácter general se aplica directamente en el territorio de cada comunidad autónoma, en su totalidad o en aquellas partes que no se han modificado por sus propias normas. Sin embargo, es muy dudoso que su contenido pueda ser variado por el Estado con la pretensión de que se convierta en un texto normativo de plena aplicación en las comunidades autónomas, ni aún con carácter supletorio, puesto que la Constitución y todos los estatutos de autonomía son posteriores a la citada Ley del Suelo. Han dejado sin facultades normativas al Estado en materia de urbanismo. Otra cosa muy distinta es que la Ley del Suelo colme hoy los vacíos que voluntariamente dejan las comunidades autónomas, lo que habla muy en favor de su rigor técnico.

La actuación normativa del Estado no sólo estaría justificada, sino que ya va siendo una necesidad urgente, si se hubiera dedicado este proyecto a regular y a configurar el derecho a la vivienda como uno de los principios rectores de la política social, adoptando las medidas imprescindibles para que todos los ciudadanos de cualquier comunidad autónoma tengan realmente esa posibilidad de acceso a la vivienda.

No obstante y aquí está la cuestión, a pesar de las reiteradas llamadas de la exposición de motivos para evitarlo, el proyecto de ley se está refiriendo continuamente, en la mayoría de los artículos, estrictamente al régimen urbanístico, y, a pesar de que quiere evitarlo, regula estrictamente el régimen urbanístico. Un claro exponente es el aprovechamiento tipo. Si el aprovechamiento tipo no es un mecanismo de regulación del régimen urbanístico, éste ya no es nada. Es más, pronto se ha prestado el Consejero de la Comunidad Autónoma de Madrid, señor Mangada, a presentar, hace cuatro días, un proyecto de ley que desvirtúa este mismo, alarmado por el hecho de que esta ley entraba de hoz y coze en el régimen urbanístico del suelo;

no entra en el régimen de la propiedad, entra en el régimen urbanístico del suelo.

Acabo mi exposición, señorías, señalando que para CDS este proyecto de ley no aborda el grave problema del encauzamiento legal para una buena política de vivienda sometida a altos precios, sobre todo cuando prácticamente ha desaparecido el régimen de viviendas de protección oficial. El proyecto de ley tampoco aborda el problema de la rehabilitación integral de los barrios de las ciudades y de su restauración inmobiliaria. Estos objetivos, vivienda y restauración inmobiliaria, sí que son los grandes problemas que el Estado tiene en su mano ayudar a solucionarlos en lugar de invadir un texto legal, aun no queriéndolo, que actualizado representa un sistema completo para la ordenación de solares y cuya modernización, modificación o sustitución corresponde a las facultades normativas de las comunidades autónomas.

Con total convencimiento, señor Ministro, señorías, le propongo que retire este proyecto de ley, pero no sin más, sino que creen una Comisión de expertos en materia de vivienda y suelo capaces de redactar un libro blanco de la situación, diagnóstico y soluciones a los problemas de la vivienda, restauración inmobiliaria y especulación del suelo, y que una vez elaborado sirva de instrumento para el debate social y se incorpore a esta Cámara como un proyecto ampliamente consensuado y apoyado por la propia sociedad que padece una de las mayores injusticias sociales que hoy se dan en nuestro país: carecer de una vivienda digna, habitable y adecuada a las necesidades de cada español. Así lo espero.

Muchas gracias.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Muñoz García): Gracias, señor Martínez-Campillo.

Por el Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, y para defender su enmienda a la totalidad de texto alternativo, tiene la palabra el señor Andréu.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, señorías, en primer lugar quiero decir al señor Ministro de Obras Públicas que, como ya le anticipé en la Comisión, no nos va a encontrar enfrente en este tema de la legislación del suelo, sino que nuestra preocupación sobre esta cuestión, sobre el tema del medio ambiente urbano y de la vivienda es de tal naturaleza que nos ha llevado incluso a presentar un texto alternativo, con el esfuerzo que el señor Ministro sabe que eso conlleva no estando en la Administración del Estado. Un texto alternativo desde la oposición significa un grado de preocupación importantísimo por parte del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Este texto alternativo lo que busca es, fundamentalmente, un patrimonio de suelo urbanizado para las administraciones locales como única garantía de que se ponga en el mercado suelo a un buen precio y que haya un suelo para la vivienda pública. En este sentido quiero hacer una pequeña matización y decirle al señor Ministro que el tema de la vivienda tiene otro ámbito de actuación, no meramente la Ley del Suelo, que es la realización de un

plan de viviendas —yo confío que en algún momento de esta legislatura, cuanto más pronto mejor, se traiga a esta Cámara— en el que también deben intervenir las comunidades autónomas.

Señor Ministro, nosotros, Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya, estamos receptivos y activos. Ahora bien, el problema de presentar una ley técnicamente tan mala y tan ajena a la gestión municipal urbanística que se ha venido realizando durante estos últimos años, es que usted les está dando argumentos a quienes desean el menor grado de intervención estatal en los temas del suelo. Ha habido ponentes que quieren quitar todo tipo de competencias a los planes; ha habido ponentes que defienden que cuanto menos intervengan los planes de la gestión del suelo, mejor, y si volviéramos al Derecho romano, en que cada uno podía hacer en su suelo lo que le daba la gana, mejor todavía.

El problema, señor Ministro, es que ustedes han enfocado la intervención estatal por el peor sitio posible. En vez de intervenir con políticas de fomento, en vez de intervenir con políticas de gestión pública, ustedes, con la ley que plantean aquí, han asumido el papel de policías, y es un mal papel. Además, yo creo que en su propio Partido hay otras personas que rechazan este papel. Ya se ha citado aquí el caso de Eduardo Mangada, que habla continuamente de políticas de fomento, entendiendo la función pública como fomento, la función social como fomento. Pero hay otros destacados miembros de la Administración, como el señor Parejo, que continuamente ha defendido también la necesidad de la acción pública y de la función social del suelo como una acción de fomento por parte de la Administración. Por lo tanto, la función de policía no es la más adecuada y les da usted argumentos a quienes entienden que la intervención estatal siempre es la intervención del policía. Y tenemos ya una experiencia municipal de doce años que nos dice que se puede ir por otro camino.

Además —y no es una anécdota—, ¿qué pasa cuando —entre comillas— el «delincuente» es de la misma familia que el policía? ¿Qué pasa cuando, a veces, el especulador es la propia Administración como se ha dicho aquí en alguna ocasión? Ayer yo le planteaba una pregunta al Ministro de Industria sobre unos terrenos que, estando calificados de industria, se están vendiendo por 10.000 millones de pesetas, obteniendo una recalificación con un ayuntamiento de su propio Partido. ¿Qué pasa cuando la policía y —entre comillas— el «delincuente» son de la misma familia?

Por lo tanto, señor Ministro, nosotros entendemos que la intervención estatal no debe ir fundamentalmente por el camino de la policía, ni muchísimo menos. Pensamos que debe ir, básicamente, por el camino de la acción pública del fomento.

Entre otras cosas, usted ha dicho en su intervención algo que a nosotros nos preocupa mucho. Ha dicho que el texto refundido del año 1976 es un buen texto, en el que la posibilidad de hacer ciudad era, fundamentalmente, una posibilidad de los agentes privados, en el que la Administración únicamente asumía ese papel de contro-

lador. Pues bien, señor Ministro, nosotros decimos que el texto refundido de 1976 no es bueno para una política de progreso. Han pasado muchas cosas desde el año 1976 hasta el año 1990 para que se pueda decir eso. Una cosa, señor Ministro, es que los ayuntamientos —fundamentalmente los ayuntamientos de aquel antiguo pacto de izquierdas del año 1979— hicieran virguerías con la ley de 1976, porque se hicieron auténticos malabarismos con esta Ley, y otra cosa es que esa Ley fuera buena. Son dos cosas diferentes, señor Ministro.

Ha pasado también, entre otras cosas, que se ha redactado una Constitución que dice en sus artículos 45 y 47 que todos los españoles tienen derecho a vivienda y que el suelo debe cumplir una función social. Ha pasado que se le han asignado las competencias de ordenación del territorio a las comunidades autónomas, y que hoy fundamentalmente esas políticas de acción pública, esas políticas de fomento, constitucionalmente están en manos de esas comunidades autónomas. Eso es lo que pasa fundamentalmente. Ha habido también una acumulación muy importante de experiencia municipal, de gestión pública de los municipios, y esa experiencia, señor Ministro, yo entiendo, y mi Grupo también, que debe ser aprovechada en la ley del suelo que se redacte.

Pues bien, señorías, la ley del suelo, vista desde una posición de progreso, entiende Izquierda Unida que debe dar respuesta a estas tres condiciones que le he enunciado. Debe resaltar el carácter de función pública de la gestión del suelo, gestión cuyo objetivo sea dotar de una vivienda digna a todos los españoles y conseguir unas ciudades confortables. Debe respetar el techo legislativo de las comunidades autónomas, es decir, ceñirnos desde este Parlamento únicamente a definir el régimen de propiedad del suelo como instituto jurídico privado general, no pretender, regulando el derecho a la propiedad del suelo, intervenir urbanísticamente. Eso es un error; eso es lo que lleva a la actuación meramente de control y a la actuación policial por parte de la Administración. Y hay que aprovechar la gestión que en el suelo han adquirido los ayuntamientos y la propia experiencia legislativa de este Parlamento. Este Parlamento, en determinadas leyes, como en la Ley de Aguas o en la Ley de Costas, ha creado figuras como son las concesiones administrativas. Por tanto, aprovechemos todo el bagaje legislativo y de experiencia que tenemos en la gestión municipal, sin ningún tipo de sectarismo, por supuesto.

Señorías, los objetivos de la enmienda a la totalidad que hoy trae aquí Izquierda Unida son éstos que le he planteado anteriormente. Que la gestión del suelo sea una función pública y que la realización material de las decisiones urbanísticas no puede quedar, como hasta ahora, en manos de los propietarios privados de suelo, como hoy en día está. Al igual que sucede con la vigente Ley del Suelo, o con el proyecto que nos trae el Gobierno. Esto queda patente en los artículos 2 y 3 del texto alternativo que propone nuestro Grupo. Lo que nosotros definimos como acciones urbanísticas, que son la relación y aprobación del planeamiento, por una parte, pero también la ejecución del mismo, son competencias propias y exclusivas de la

Administración, mientras que la edificación y el uso, previa concesión de licencia, son acciones urbanísticas que pueden realizar los privados. Esta es una diferencia sustancial que plantea Izquierda Unida con respecto a la ley de 1976 y es una diferencia que ustedes no hacen en su proyecto de ley. Con ello, señorías, se da un salto fundamentalísimo de una legislación del suelo preconstitucional, como es la de 1976, se llega a una gestión y ejecución del suelo que se convierte en función pública, se margina el suelo especulativo y se hace responsable a la Administración pública del destino social del mismo.

El mecanismo básico, no el único, por el que la Administración ejecutará el suelo es el de la concesión administrativa, según la enmienda a la totalidad que plantea el Grupo Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya. Estas concesiones se harán con una transparencia absoluta, ya que serán sacadas a concurso público como determina el título IV de nuestra enmienda a la totalidad, y en las concesiones, señorías, se podrán incluir todas las condiciones de uso, destino, precio o régimen de vivienda, suelos industriales, etcétera.

¿Qué quiere decir esto? Significa, señorías, que en la concesión administrativa que saque un ayuntamiento sobre un determinado suelo se podrá incluso plantear el precio o el régimen de alquiler o de venta de las viviendas. Esto es muy importante. Esto que, de alguna manera, establecía la actual ley del Suelo en los programas de actuación urbanística, lo plantea la enmienda a la totalidad que presenta el Grupo de Izquierda Unida para la totalidad del suelo urbano y urbanizable. Es decir, recogiendo una experiencia pasada la trasladamos a la globalidad del suelo.

El concurso público permitiría que cualquier agente pueda mejorar las propuestas en libre competencia. Ya no cabrá la recalificación buscada mediante el enchufe o el tráfico de influencias, porque esa recalificación y la ejecución de ese suelo recalificado tiene que salir a concurso público y puede ser mejorada la propuesta. Este caso oscuro de la recalificación es, hoy por hoy, uno de los males más graves que posee en España la gestión urbanística: las informaciones privilegiadas.

Para afianzar más, si cabe, la transparencia en la gestión del suelo, el concesionario de las acciones urbanísticas sólo podrá realizar su cobro en parcelas edificadas. No cabrá que se cobre la urbanización del suelo con dinero, sino únicamente con parcelas edificadas.

El segundo objetivo básico de esta enmienda a la totalidad es el mantenimiento del orden constitucional en lo que se refiere a las competencias de las Comunidades Autónomas. Esto es así, señorías, no por un prurito reglamentista de decir: aquí acaba la Administración del Estado y aquí acaba la Administración autonómica. No es por eso, sino porque si desde este Parlamento pretendemos regular y resolver por nosotros mismos los graves problemas sociales existentes en el ámbito de la vivienda y del urbanismo, tendremos que hacerlo únicamente regulando la propiedad privada, que es el ámbito de competencias en el que nos encontramos.

Nos vemos abocados a una actuación policial sobre el

régimen de la propiedad y sobre los diferentes agentes privados que intervienen en el suelo.

Hoy en día, las actuaciones de fomento, como planteaba al principio de mi intervención, las tienen las Comunidades Autónomas. Por tanto, señor Ministro, señorías, démosles a las Comunidades Autónomas el campo de juego que tienen; démosles esas posibilidades de fomento, como de alguna manera las tiene el proyecto de ley que se está planteando en la Comunidad Autónoma de Madrid, que choca radicalmente con el proyecto de ley que ustedes han traído aquí, y como se debe plantear en cualquier autonomía que tenga un carácter progresista y un sentido progresivo de la búsqueda de un mejor medio ambiente urbano.

Nuestra defensa de respetar escrupulosamente los techos de competencias se debe a que sólo las Comunidades Autónomas tienen constitucionalmente capacidad para que la Administración no juegue únicamente el papel de fiscalizador de la propiedad, sin instrumentos para incidir en el precio del suelo urbanizado, porque no hay instrumentos, ni la ley los da. Aunque ustedes expropian el 50 por ciento del aprovechamiento, no tienen ninguna capacidad para manejar el precio de ese otro 50 por ciento. La administración debe ser actor en la urbanización y puesta en el mercado del suelo y debe tener armas reales para conseguir un medio ambiente adecuado y una vivienda digna para todos los españoles. Eso es lo que hace en su enmienda a la totalidad el Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Para respetar a las Comunidades Autónomas en su máximo techo legal, dice nuestro texto, en la disposición final, que la vigente ley, de 1976, tendrá un carácter supletorio en tanto no se redacten las leyes del suelo de cada una de las Comunidades Autónomas.

La experiencia en la gestión urbanística de los ayuntamientos nos está diciendo que hay convenios urbanísticos en los cuales los ayuntamientos están consiguiendo, no el diez por ciento del aprovechamiento, como marca la ley de 1976, sino el 30, el 40 o el 50, e, incluso, el 60 por ciento del aprovechamiento. Con razón decía aquí un ponente que no le importaba que se consiguiera el 15 o el 20 por ciento del aprovechamiento. ¡Si ya se está haciendo en Madrid y en otras Comunidades Autónomas! El problema no es ése. Eso ya está enraizado en la cultura urbanística española. Se puede conseguir el 20, el 30, el 40 o el 50 por ciento, según el tipo de suelo. Elevemos eso a categoría legal. Hagámoslo transparente. Consigamos que sea mediante convenio que salga al público. Aprovechemos la experiencia municipal, no le demos la espalda.

Hay aspectos positivos en su proyecto de ley que también recogemos en el nuestro, como es el derecho de tanteo y retracto, porque nos parece positivo. Pero señor Ministro, ustedes han puesto demasiado énfasis en el tema de la expropiación. Si confían en que con la expropiación, a veces casi forzosa, le hacen un favor a los ayuntamientos, créame (se lo digo teniendo en cuenta la experiencia municipal de Izquierda Unida) que le hacen un flaco favor. Obligar a expropiar a un ayuntamiento es hacerle un flaco favor, porque no se expropia así como así. Hace fal-

ta dinero. ¿Dónde están los recursos de los ayuntamientos para expropiar? ¿Cree usted que con la distribución del dinero que tenemos en esta administración, los ayuntamientos tienen recursos para expropiar? Entiendo, señor Ministro, que este artículo sólo se puede redactar desde el desconocimiento de la administración municipal. Hay que municipalizar esta ley del Suelo, aprovechar la experiencia que tengan los ayuntamientos en este sentido.

Por eso, señor Ministro, no tengo ningún empalago en pedirle, desde una posición de progreso, desde una posición de izquierda, a todos los sectores que se sientan progresistas en esta Cámara que apoyen la enmienda a la totalidad de Izquierda Unida, no sólo porque técnicamente es una buena enmienda, sino porque es la enmienda que puede hacer que realmente los ayuntamientos actúen sobre el suelo y consigan mejoras en la calidad de vida, en el tema de la vivienda y en el del medio ambiente urbano. Muchas gracias, señorías. **(Aplausos en los bancos de Izquierda Unida.)**

El señor **VICEPRESIDENTE** (Muñoz García): Muchas gracias, señor Andreu.

Por el Grupo Vasco (PNV) para defender su enmienda a la totalidad, tiene la palabra el señor Vallejo. **(El señor Presidente ocupa la Presidencia.)**

El señor **VALLEJO DE OLEJUA**: Señor Presidente, señor Ministro, señorías, el motivo fundamental del rechazo que nos suscita el proyecto de ley que estamos debatiendo es clara y llanamente la invasión de competencias que se desprende con relación a lo establecido en los estatutos de autonomía, concretamente en nuestro caso, al de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Efectivamente, el artículo 10 de nuestro Estatuto señala las competencias exclusivas que le corresponden, y su apartado 31 se refiere concretamente a la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Este proyecto de ley, a nuestro entender, invade claramente las competencias citadas, además de otras. En eso me parece que han coincidido la mayoría de los oradores que me han precedido en el uso de la palabra.

No queremos hacer una descalificación total del proyecto de ley porque también tiene partes positivas con las que coincidimos. Podría pretenderse obviar la falta de título específico del Gobierno en urbanismo a través de la invocación de otros títulos competenciales, tratando de transformar lo imposible en posible, cuando esa transformación tiene sus límites en nuestro sistema competencial. Efectivamente, podría invocarse, en el sentido expuesto, la genérica competencia autonómica sobre la materia urbanística y la uniformidad mínima que la regulación del derecho de propiedad urbana debe tener. Nuestro Grupo, en principio, admitiría esta invocación pero con unos límites precisos en el marco respetuoso de la realidad autonómica.

Es bien cierto que el desarrollo del artículo 149.1 de la Constitución en lo que se refiere, por ejemplo, al régimen del suelo no urbanizable, contribuiría a conseguir los fines propuestos, y así lo hace en algunas partes este pro-

yecto, pero pretender esto en modo alguno puede justificar su contenido.

Por otra parte, la invocación de la disposición final primera del proyecto del título competencial sobre la legislación civil, artículo 149.1.8.ª de la Constitución, crea un problema por la dificultad de concretar las fronteras de ese sector del ordenamiento jurídico. Así se desprende de las sentencias constitucionales números 37/1987 y 227/1987. Además, el referido planteamiento sobre la legislación civil, a nuestro entender, no debe servir para eliminar toda incidencia del urbanismo sobre el derecho de propiedad, eliminando de la competencia autonómica un importante contenido de la misma.

Otro argumento que se plantea en el proyecto se basa en la legislación sobre expropiación forzosa, contenida en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución. Es cierto que el Tribunal Constitucional ha dicho, en su sentencia número 37/1987, que la competencia estatal en materia de expropiación es plena. Así pues, el Estado debe establecer una regulación común sobre los diversos aspectos de la institución expropiatoria, pero no hay que olvidar el carácter instrumental de la expropiación, señor Ministro, que sirve a la adecuada actuación de otros sectores de ordenamiento como el urbanismo. De ahí deriva que al actuar sus competencias sobre esos sectores materiales, las Comunidades Autónomas pueden establecer las causas expropiatorias específicas correspondientes. Así habría de suceder en el campo urbanístico, pero esta ley va en contra de ello.

También es de dudosa constitucionalidad, a nuestro juicio, la invocación contenida en la disposición final primera del proyecto, señor Ministro, con las consecuencias pretendidas del título competencial 149.1.13.ª de la Constitución, que habilita al Estado para dictar las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica. Ya ha señalado el alto Tribunal que cualquier incidencia de una materia en la actividad económica no habilita a esta última para desplazar a aquélla, pues toda actividad de relevancia económica supondría un vaciado, señor Ministro, de las competencias autonómicas, resultando frontalmente rechazado por el Tribunal Constitucional en innumerables resoluciones. La indudable dimensión económica del urbanismo no habilita, en el sentido expuesto, a que, en principio, atrayese hacia sí el Estado todo lo que califica como dimensión económica del urbanismo. Sería desplazar una facultad específica autonómica, la urbanística, por otra genérica estatal, la ordenación general de la economía. Sólo cabría tal desplazamiento en aquellos supuestos en que la incidencia en la economía de la normativa urbanística fuera de tal calibre que no cupiera otro razonamiento, situación que, a nuestro juicio, no se da en el proyecto que estamos examinando.

Iguals razonamientos cabe manifestar respecto a la invocación medioambiental que podría, de adverso, argumentarse para pretender validar, si quiera parcialmente, el proyecto de ley de reforma del régimen urbanístico y valoración del suelo. No hay ningún precepto del mismo

que pueda justificarse, preferentemente en la protección medioambiental.

También entendemos difícilmente admisible la declaración contenida en el número 3 de la disposición final primera del proyecto cuando declara que los restantes preceptos serán de aplicación supletoria, en defecto de regulación específica, por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, máxime, señor Ministro, cuando no hay en la materia urbanística un vacío normativo, como ya se ha dicho reiteradamente en esta tribuna, que permita la aplicación supletoria del derecho estatal para completar el ordenamiento. No conocemos ninguna manifestación del Tribunal Constitucional atribuyendo una cláusula universal de competencias al Estado sobre cualquier materia, sino más bien lo contrario, como señala el alto Tribunal en su sentencia 15/1989, de 26 de enero. Por lo mismo, el desarrollo de la disposición final segunda del proyecto, atendería no sólo a la seguridad jurídica, sino al sistema distributivo de competencias.

Estamos en presencia, señor Ministro, de una defectuosa integración de los títulos competenciales en juego que, en cuanto al proyecto, acoge la inconstitucional doctrina de los poderes implícitos, arrastrando hacia una competencia estatal la materia de ordenación territorial y urbana por su relación con otras conexas: expropiación forzosa, ordenación económica, régimen de propiedad, etcétera.

El ejemplo claro de este defecto es el planteamiento que, de proseguir el proyecto, produciría respecto a la ley número 9/1989, de 17 de noviembre, de valoración del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La norma del Parlamento Vasco—auténtica promotora de la necesidad de cubrir las lagunas en este terreno del previgente régimen jurídico del suelo— entraría en conflicto con la ordenación material contenida en el proyecto, produciéndose el desplazamiento a través de las declaraciones de aplicación básica o de aplicación directa en la materia (recuérdese, específicamente urbanística), y una vez más estaría creándose un espacio de inseguridad e indefensión jurídica en la relación entre el ordenamiento estatal y el autonómico.

De todas formas, señor Ministro, quiero señalar que el contenido material y conceptual de la ley no nos parece incorrecto y creemos que es necesario, en general. En este sentido, muchos de esos conceptos, señor Ministro, coinciden con el proyecto de ley vasco que quedó a medio tramitar al finalizar la anterior legislatura en la Comunidad Autónoma del País Vasco. También da respuesta a muchos problemas que hoy se plantean nuestros ayuntamientos. Por consiguiente, el «pero», señor Ministro, no corresponde especialmente a su contenido, sino al fuero, ya que las Comunidades Autónomas tienen competencia exclusiva en la materia y mediante leyes como ésta u otras sectoriales, que usted bien conoce, tales como costas, medio natural, carreteras, etcétera, se está vaciando la referida competencia.

Nosotros, por todo ello, pedimos que se reconsidere este proyecto de ley. Queremos señalar que, por nuestra parte, estaríamos dispuestos incluso a retirar esta enmienda

a la totalidad o a apoyar, en parte, el proyecto si el Partido Socialista o el señor Ministro nos sorprendiesen señalando en su intervención que esa disposición final primera, que prácticamente declara básicos todos los artículos, pudiese ser negociada o pudiese retirarse.

De todas formas, quiero reiterarle que no nos parece una ley mala, en principio. Simplemente quiero recalcar que invade competencias. Una vez más, se quiere «loapizar», por decirlo de alguna manera, las competencias que tenemos. Es una ley que se suma a las que anteriormente pretendían esto y, por nuestra parte, como es natural, no estamos de acuerdo.

Muchas gracias, señor Presidente. Muchas gracias, señor Ministro.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Vallejo.

¿Turno en contra? (Pausa.)

Por el Grupo Socialista, tiene la palabra el señor García-Arrecciado.

El señor **GARCIA-ARRECCIADO BATANERO**: Muchas gracias, señor Presidente.

Su enardecida soflama inicial, señor Ariño, contra la gestión socialista en su conjunto, ciertamente impertinente —la soflama, no su persona—, con el subrayado de palabras como el «he dicho» y la cita, a su juicio pertinente, del señor Vázquez de Mella, ponen de manifiesto algo que no tengo inconveniente en reconocer: ha hecho usted un excelente discurso de la derecha de este país. Esto es lo que da la derecha de este país. Esto es lo que piensa la derecha de este país en cualquier tipo de legislación donde se pongan en duda derechos adquiridos, dominios, propiedad, en cualquiera de los asuntos que toquen las fibras a las que son ustedes especialmente sensibles.

Esto facilita las cosas, señor Ariño, no a mí sino al conjunto de la Cámara. Su excelente discurso no desmerece a pesar de ser conocido. Es conocido, señor Ariño, porque la estrategia de la descalificación política de los objetivos de la legislación de cierta importancia, desde la técnica de utilizar no una crítica frontal, ni mucho menos un rechazo de los objetivos políticos del proyecto, sino desde la técnica jurídica utilizada relativa a que las intenciones son buenas pero que yerran en el encuentro de los caminos a través de los cuales es posible la solución de esos problemas que se plantean, es una vieja técnica ya conocida en este Parlamento. Los ejemplos bastante recientes de la ley de Aguas o de la ley de Costas nos eximen de ampliar la explicación de esta técnica y los resultados que va teniendo.

Señor Ariño, al principio de nuestra intervención, nosotros queremos dejar bien claro, para conocimiento de su Grupo, cuál es el objetivo del proyecto de ley, que es dar satisfacción material a una exigencia de justicia establecida, además, en la Constitución, e incrementar la participación de la sociedad en las plusvalías generadas sin ningún esfuerzo por parte del tenedor del suelo, exclusivamente por la acción de la administración urbanística, cuando actualmente en el reparto de porcentajes de

esas plusvalías el tenedor del suelo juega un papel de absoluto privilegio.

En la envoltura que usted hace de su intervención, en el sentido de no descalificar los objetivos del proyecto de ley por temor a desconectarse de las reivindicaciones más sentidas ahora mismo por la sociedad, en esa envoltura aparentemente de rechazo de técnicas jurídicas y de sistemas de actuación a lo largo de su discurso, usted va introduciendo descalificaciones puntuales para matizar su posición puramente de derechas, para intentar corregir el efecto que produce su rechazo a el proyecto de ley desde la existencia de una base conceptual radicalmente distinta al contenido del tratamiento de la propiedad que hace el proyecto. De este modo, introduce la crítica de la excesiva rigidez del plan, de la omnipresencia del plan —expresión suya y del señor González Pérez, no compartida por mi Grupo—, como si el plan general o todo el planeamiento urbanístico de una ciudad fuese un bando de alcalde, es decir, un papel que se redacta la noche anterior, al día siguiente se publica en los periódicos y es norma de obligado cumplimiento.

No es así. La redacción del planeamiento de una ciudad lleva años de participación de los sectores implicados. No sólo es revisable a la finalización de los planes de actuación, sino también modificable a lo largo de su propio período de vigencia, con lo cual siempre es posible mantener una conexión entre el planeamiento urbanístico y las necesidades urbanísticas de la ciudad.

Ha efectuado S. S. otra serie de descalificaciones parciales en esta envoltura de comprensión a la que hemos hecho referencia, como son los efectos perversos para los promotores, los inmobiliarios, incluso para los pequeños propietarios, en el seno de una unidad de ejecución, que pueden sentirse relegados ante la presencia mayoritaria de otros tenedores de suelo. Son excusas, críticas parciales, críticas tendenciosas, en el sentido noble de la expresión, a las que cabe dar respuesta desde dos puntos de vista. El primero de ellos es que, en ningún caso, agrava la situación que se ofrece actualmente al pequeño propietario a través del sistema de compensación y, desde luego, a partir de ahora, las actuaciones y el aparato jurídico que soporte los derechos va a ser mucho más potente que el que hay en la actualidad con la ley del Suelo de 1956, ley refundida en 1975.

Al final, señor Ariño, llega usted donde tiene que llegar: al núcleo central de su posicionamiento, a lo que les trae a ustedes aquí hoy siempre —pero hoy en particular—, cuando se discute de derechos de propiedad o de intervención de la Administración, porque, hay que repartir la cosa un poco dado que no parece que esto esté establecido en sus justos términos de equilibrio. Como decía antes, su núcleo central reside en la inconfesada existencia de bases conceptuales radicalmente distintas, incompatibles, irresolubles, con aquéllas desde las que se ha redactado el proyecto de ley que hoy estamos discutiendo.

¿Cuáles son las dos manifestaciones más claras de esta radical disconformidad con el fondo —que no con la forma— del proyecto? En primer lugar, su rechazo de cualquier sistema de intervención administrativa. ¿Sería po-

sible construir un discurso de ardorosa defensa de la plena libertad del mercado inmobiliario, del mercado como condición suficiente para producir equilibrios igualatorios entre la oferta y la demanda? Sería posible hacerlo no de una manera fluida a lo largo de su discurso, sino cogiendo algunos de los conceptos que ha ido usted exponiendo, brillantemente, a lo largo de su intervención.

Ustedes se muestran partidarios de la desregulación no de la desregulación salvaje, pero sí de lo que a las alturas del siglo XXI se pudiera entender por desregulación del mercado. Por tanto, rechazan cualquiera de los instrumentos jurídicos, ciertamente importantes, de intervención de la Administración en el mercado inmobiliario, instrumentos que se recogen en esta ley.

Ustedes sostienen la tesis de que debe existir en el derecho de propiedad un margen de discrecionalidad para el tenedor del suelo, tesis varias veces rechazadas por Tribunales de este país: el Supremo y el Constitucional, entre otros. Fundamentalmente, señor Ariño —usted no lo dice—, porque es muy duro, pero lo razona desde la brillantez de su cátedra—, ustedes están defendiendo que el derecho de edificación es inherente al derecho de propiedad, forman parte de su contenido básico y es indeseable del mismo. Aquí es donde chocamos, señor Ariño. La base conceptual desde la que se redacta el proyecto es tan distinta, tan distante, que no puede haber ninguna base de acuerdo en este sentido.

El contenido del derecho de propiedad se regula en esta ley mediante un mecanismo de adquisición gradual de la plenitud de dicho contenido, en función del cumplimiento de los deberes y de las cargas a los que la propiedad urbanística queda vinculada por imperativo de la ley. Es cierto que el derecho de propiedad es un derecho fundamental, amparado, por tanto, por la Constitución, relacionado estrechamente con la libertad y vinculado a la función social que debe desarrollar ese derecho por el artículo 33.2 de la Constitución. Es decir, su derecho de propiedad está garantizado en esta ley con el cumplimiento de las dos garantías que del techo constitucional se pueden deducir: una garantía formal, que es la reserva de ley, y una garantía material, cual es que, el contenido de esa ley debe respetar el contenido esencial —discúlpenme la redundancia— del derecho de propiedad urbanística.

¿Se infringe el principio de reserva de ley en el proyecto que estamos contemplando? Alguien parece que lo ha sugerido porque dice como la ley no especifica los criterios de clasificación del suelo urbano, queda un terreno de indefinición a partir del cual, he creído entender, se pudiera, en principio, poner en cuestión el respeto de reserva de ley que el proyecto manifiesta.

Es un argumento no indefendible, señor Ariño —no recuerdo si ha sido S. S., creo que no, pero valga para quien ha hecho este razonamiento—, es un argumento no indefendible, pero sí insostenible, inconsistente. Si el proyecto de ley viniera a establecer los criterios de clasificación del suelo, a partir de los cuales, como es obvio, se pone en marcha todo el mecanismo de garantías del derecho de propiedad que la ley establece, si lo hiciera con rigor,

estaríamos obstaculizando gravemente la capacidad de quien tiene la función del planeamiento, cuestión que no nos permite la Constitución. Si, por el contrario, la ley se limitase a establecer unos criterios ligeros, tolerantes, flexibles al respecto, la virtualidad práctica de dichos criterios sería nula. Y si fuéramos capaces entre todos de encontrar el punto de equilibrio entre el rigor conceptual y la flexibilidad precisa para no invadir competencias constitucionales, la discrecionalidad del planeamiento únicamente se vería limitada en cuanto a la extensión de los suelos clasificados, nunca en cuanto a su localización completa en el mapa, que, como bien puede entender S. S., sería el mecanismo fundamentalmente a controlar para garantizar aún con mayor rigor la igualdad de todos los españoles ante la ley. Si, según nuestro criterio, se respeta el principio de reserva de ley, no desmerece en absoluto el respeto del contenido esencial del derecho de la propiedad, evidentemente no desde la base conceptual que ustedes mantienen, pero sí desde el mecanismo establecido por la ley, a partir del cual la adquisición de los contenidos del derecho de propiedad urbanística se hace de forma gradual, y ahí están las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1980, del 14 de junio de 1983, del 10 de abril de 1985, del 21 de marzo de 1989, etcétera; es decir, este principio estaba ya, no en la modificación de la Ley del Suelo de 1976, sino incluso en la propia redacción de la Ley del Suelo de 1956. Lo que hace nuestro proyecto es subrayarlo y dotar a la Administración de los mecanismos necesarios para que esa forma de contenido del derecho de propiedad pueda ser regulada desde la Administración y controlada en su cumplimiento.

Desearía hacer una breve referencia al problema competencial; breve, porque ni aun desde la generosidad más imaginable por parte de la Presidencia de la Cámara, tendría tiempo suficiente para entrar en profundidad en la argumentación completa de nuestra posición y en el rebatimiento de las posiciones mantenidas por otros grupos.

La ley, saben SS. SS., busca amparo a sus contenidos en la aplicación de las reglas 1.ª, 3.ª, 8.ª, 13.ª y 28.ª del artículo 149.1 de la Constitución, que atribuyen al Gobierno central competencia exclusiva en pocas pero importantes materias, por voluntad de esta Cámara y por voluntad popular que sanciona la Constitución: regulación básica del derecho de la propiedad, legislación civil, bases del régimen jurídico de las administraciones públicas, etcétera.

¿Qué se cuestiona de este catálogo de competencias exclusivas del Estado y desde dónde se cuestiona? Se cuestionan fundamentalmente desde una lectura de las competencias exclusivas de las comunidades autónomas efectuada estrictamente desde la lectura de los estatutos de autonomía. Creo, sinceramente, que es preciso tener muy presente, no olvidarnos de él y citarlo también que ese esquema competencial sólo es posible desde la lectura del bloque de constitucionalidad (de la Constitución, los estatutos de autonomía y los decretos de transferencia de esas competencias), desde la lectura de esas competencias

que ahora se cuestionan, básicamente las mismas que se cuestionaban en la Ley de Aguas, sancionada por el Tribunal Constitucional, que se vuelven a cuestionar en la Ley de Costas y ahora en la Ley del Suelo, que estamos considerando.

Se cuestiona, por tanto, el sistema de expropiación. Decía el señor Vallejo: «Mi autonomía tiene competencia para la expropiación» —también la mía, la autonomía catalana y alguna que otra— «porque, además, así lo dice la sentencia del 23 de marzo de 1988», y es verdad, con matices, señor Vallejo. Las garantías procedimentales y patrimoniales de los procesos expropiatorios, es decir, cómo se hace la expropiación, cómo se valoran los terrenos de expropiación, esa sentencia los atribuye inequívocamente a la competencia exclusiva del Estado. Dice la sentencia: No obstante, las comunidades autónomas tienen competencia, que la ley les reconoce, en la determinación de supuestos expropiatorios. Señor Vallejo, a nuestro criterio, nunca en el rotundo supuesto expropiatorio del artículo 78.1, que usted cuestiona, donde se establece la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad y, por tanto, la expropiación-sanción. Si la regulación del contenido del derecho a la propiedad compete al Estado, quedaría completamente vacía, desnuda, la capacidad de su regulación si no fuera al mismo tiempo competente para establecer la valoración del bien expropiado, por supuesto tasado, uniforme y válido para todo el territorio nacional, porque si no estaríamos violando artículos constitucionales que exigen la igualdad de todos los españoles en el cumplimiento de sus derechos y en el contenido de los mismos, que es únicamente lo que esta ley regula. Excúsenme las señorías que han intervenido en asuntos competenciales que no pueda continuar en la línea de argumentación, como sería mi intención.

Termino con el texto alternativo presentado por Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya. Decía el señor Andréu —y tenía razón— que no estaban frente a nosotros en esta Ley. Yo creo que es verdad; están detrás y empujando de mala manera, señor Andréu. Usted mismo ha confesado el tremendo esfuerzo que ha tenido que hacer su Grupo para presentar un texto alternativo, que he de decir, desde el absoluto respeto que me produce, que no ha cogido en el momento de mayor inspiración a los muchos y buenos urbanistas que militan en los partidos que forman su bloque. Ustedes hacen afirmaciones incompletas que, como cualquier afirmación incompleta, son una verdad a medias y, por tanto, pueden dar lugar a una mentira.

Ustedes dicen que el Gobierno parte del error de considerar que el suelo es caro porque no se cumplen los planes urbanísticos. Le tengo que decir que es caro porque no se cumplen los planes urbanísticos, por la situación de privilegio de los tenedores del suelo, por la dificultad de intervención de la Administración pública en la regulación del mismo, por las tremendas cautelas y problemas judiciales con los que se tiene que producir esta intervención, en aquellos supuestos en los que es posible, por la ausencia o escasez de suelos de patrimonio público, es decir, por un montón de razones. Nunca se puede decir que

el fundamento desde el que se construye el proyecto de ley del Gobierno es tan trivial y simple como el de la percepción que tiene el Gobierno de que el suelo es caro porque no se cumple el planeamiento. La razón es, entre otras cosas, porque no se cumple el planeamiento.

Dicen ustedes en los antecedentes al texto alternativo que nos presentan en el derecho a hacer ciudad según el proyecto del Gobierno corresponde a los propietarios del suelo. Es una valoración tendenciosa, señor Andréu. Lo que dice el proyecto en su exposición de motivos es que los propietarios de suelo están llamados en primer lugar a realizar la urbanización y edificación, cosa bien distinta a hacer ciudad, que es cuestión del planeamiento, en donde no pueden intervenir de manera decisiva —sí hacer propuestas de planes parciales concretos— los particulares.

A partir de esa declaración inicial del proyecto, todo el texto está impregnado de la concepción del urbanismo como función pública. Y basta con leer el proyecto desde una actitud no de simpatía inicial, pero tampoco de rechazo inicial porque viene de donde viene, es la bicha y no se puede ni leer. Es insostenible que ustedes digan eso, como es insostenible que digan que el proyecto consagra el procedimiento a través del cual la ciudad paga las infraestructuras y los tenedores del suelo los diezmos. No es ese, ni muchísimo menos, señor Andréu, el sistema del proyecto. Ya no es el diezmo, ya es el quince por ciento, y tentados estamos de aceptar la sugerencia que nos hace el Grupo Popular de subirlo al veinte, al veinticinco, al cuarenta, a lo que sea preciso, según ha manifestado el señor Ariño.

El señor **PRESIDENTE**: Señor García-Arreciado, le ruego que concluya.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Pero además de ese quince por ciento, tienen la cesión obligatoria de terrenos, tienen la obligación de cumplir un planeamiento y una programación cuya violación les supone la expropiación del suelo, en principio por el valor inicial, y soportan un poderosísimo sistema de vinculaciones de su derecho de propiedad establecidas en la ley.

Por tanto, no es desde una lectura de acompañamiento, sino más bien desde una lectura de enfrentamiento desde la que es posible llegar a los presupuestos que usted ha defendido aquí.

Resumo, excepcionalmente. ¿Qué nos proponen ustedes, señor Andréu? Un modelo conceptual que parte de la sublimación de la técnica del convenio, técnica del convenio que tiene sus ventajas —garantiza la participación de los ciudadanos— y tiene sus inconvenientes, señor Andréu, gravísimos inconvenientes. Hay gente que por la técnica del convenio se está construyendo ciudades dentro de las ciudades que nada tienen que ver ni con el nivel de servicios ni con el volumen ni con ningún tipo de estructura del resto de la ciudad. Eso ha sido posible con los convenios. O sea, que no es preciso sublimar.

Ustedes que tanto dicen defender la cultura urbanística del país en su proposición llegan a soluciones no sola-

mente ajenas a la cultura urbanística de España, sino puestas en cuestionamiento en aquellos países en los que han sido de aplicación. El techo legal de densidad francés está bastante aparcado ahora mismo en su aplicación real en Francia, y la técnica de la concesión administrativa en Italia está sometida a gravísimas dudas de constitucionalidad.

Además, ¿sabe usted lo que sucede? Como todo su urbanismo, en cuanto a tenencia del suelo, se basa en la técnica de la concesión administrativa, ¿ustedes se han leído el artículo 149.1 de la Constitución? Dice que la regulación de la concesión es competencia exclusiva del Estado. ¿Cómo casan ustedes que su único mecanismo de actuación urbanística sea, en sus planteamientos básicos, competencia exclusiva del Estado con el aburrido y reiterado cante que hacen ustedes en su proyecto de respeto a las competencias de las comunidades autónomas, etcétera? Es de una contradicción tan flagrante que sólo se entiende, señor Andréu, desde el tremendo esfuerzo que han tenido que hacer ustedes para, en cuarenta y ocho horas, presentar un texto que les desmarque, porque es su discurso político actual, de las proposiciones o propuestas del Gobierno socialista. **(Varios señores DIPUTADOS: ¡Muy bien!)**

En su artículo 3.º dicen ustedes, señor Andreu, que es competencia plena y exclusiva de la Administración Pública, pero jamás dicen de cuál, en ningún artículo de su proyecto lo concretan: la ejecución del planeamiento es competencia exclusiva de la Administración Pública, artículo 3.º c); y en el 16.6 obligan a los propietarios a que hagan proyectos de compensación, que es un sistema de gestión privada donde los haya. Posteriormente, en el artículo 16.7, vuelven a encomendar a la Administración la competencia exclusiva en la ejecución del planeamiento.

¿Y qué pasa con la concesión, cómo la regulan ustedes? Si usted se lee el artículo 18.1, parece que, en vez de convocar un concurso para una concesión, están ustedes convocando un concurso de proyecto y obra, y en el 18.2 resulta que no paga con dinero, y las contrapartidas que ofrecen en el 18.4, del 40 por ciento, máximo del valor apropiable pueden, en bastantes supuestos, no ser suficientes ni siquiera para pagar el coste de redacción de esos proyectos. No definen ustedes ninguna condición de los concesionarios, y además establecen una cláusula de subrogación, en el artículo 20 a), de la concesión en favor de sus antiguos propietarios, con lo cual es más que seguro que aquel que ha recibido una concesión y luego se la quitan vaya contra la Administración; ustedes no dicen cómo, pero ellos se encargarán de saber que es a través del artículo 106 de la Constitución, que regula la responsabilidad patrimonial de la Administración.

No dicen ustedes ni una palabra sobre plazos de ejecución del planeamiento, con lo que cualquiera puede comprar suelo y echarse a dormir para especular con ese suelo hasta que le dé la real gana, porque ustedes ni siquiera han caído en que ese proceso de especulación únicamente se puede atajar desde un planeamiento programado con fechas muy concretas.

El señor **PRESIDENTE**: Señor García-Arreciado, le ruego concluya.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: En estos mismos instantes, señor Presidente.

Llegan ustedes a establecer, en el artículo 29.3, el pago de los justiprecios que procedan de las expropiaciones en especies, mediante un proyecto de compensación. Si estoy expropiando, ¿cómo voy a estar ofreciendo —desde su presupuesto, claro— después la técnica de la compensación para abonar el justiprecio de la expropiación que estoy haciendo? No tiene sentido. Si estoy en un proceso de gestión con participación de los particulares, que es el de compensación, no es propio, y si es propio no compenso.

Son algunas de las sugerencias que nos han producido las intervenciones de los diferentes grupos. Nosotros estamos dispuestos, en la fase de la tramitación de enmiendas, cuando se discutan los contenidos específicos del proyecto, a aceptar cualquier tipo de sugerencia que garantice el respeto a los contenidos básicos del proyecto, suficientemente confesados en el mismo y subrayados por mí en esta intervención, y que en el terreno competencial nos permitan a unos y otros jugar en el cada vez más estrecho margen que va dejando la legislación que se presenta: respeto a las competencias de las administraciones autonómicas, sin duda; y respeto a las competencias exclusivas del Estado, también sin duda (pongo menos énfasis, pero por lo menos sin duda).

Nada más y muchas gracias. **(Varios señores DIPUTADOS: ¡Muy bien!)**

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor García-Arreciado.

Tiene la palabra el señor Ariño, para réplica.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Muchas gracias, señor Presidente.

Debo contestar brevemente a las palabras que me ha dirigido el portavoz del Grupo Socialista. En primer lugar lo que voy a hacer es agradecerle sinceramente las mismas porque indican que S. S. ha prestado atención, y siempre es muy de agradecer que se le preste atención a uno.

Si ha sido o no soflama, don Ciriaco de Vicente, es algo que no me inquieta lo más mínimo. Le aseguro a usted que yo podría haber hecho aquí un discurso académico sin ninguna dificultad, pero ésta es una Cámara política, y aquí hay que hacer discursos políticos y, sobre todo, aquí hay que exigir responsabilidades políticas, las que ustedes tienen. Les vuelvo a repetir que aquí no hay más herencia que su propia herencia. Por tanto no se presenten ahora como redentores, como —según ha dicho usted— personas preocupadas —sin duda lo están—. Sus fracasos no son fruto de su mala voluntad sino de su incompetencia de la Justicia, porque, ¡caramba!, se han dado ustedes cuenta muy tarde de las exigencias de una vivienda digna, de un suelo barato y de no especulación, porque la especulación no ha estado en nuestros bancos

(Risas.), señor portavoz del Partido Socialista. ¡Sí, sí! ¡Rían, rían!

¿Que mi Grupo ha hecho un discurso de la derecha? Mire usted, es el viejo sonsonete este de la derecha y de la propiedad, de la sociedad, del egoísmo..., pero esto ya está pasado de moda. (Rumores.) Además, yo estoy muy orgulloso de hacer un discurso de la derecha, porque la derecha, en el mundo entero, señores socialistas, es la que crea riqueza, la que crea progreso, y la que eleva el bienestar y el nivel de vida de la gente, en la Europa occidental y en el mundo occidental. Y la izquierda, ¡ahí tienen ustedes la izquierda!, la del otro lado del telón y la de este lado. (Señalando los bancos de la izquierda. Rumores.) ¿O no son ésas izquierdas? (Rumores. Risas.) La izquierda teórica, ése es su problema. Su problema es que ustedes ya no saben lo que son, es que ustedes ya no saben dónde están. (Aplausos en los bancos de la derecha. Rumores y protestas en los bancos de la izquierda.)

Mi cita de Vázquez de Mella era una cita no por analogía, ciertamente, sino por la actitud que él y ustedes tienen ante las realidades sociales, que es la actitud de la utopía soñadora e irreal. Ciertamente que ustedes han abandonado ya muchas utopías, ustedes se han dejado en el camino una gran parte del bagaje utópico con el que llegaron a esta Cámara hace diez o doce años (Rumores.); las han abandonado, las han dejado en el camino, y por eso no saben dónde están. Pero de vez en cuando, en leyes como la de Aguas, como la del Suelo o como la de la Universidad, ustedes hacen el brindis al sol, que no se lo creen ni ustedes mismos. Y ahí anda hoy el Ministro de Educación tratanto de hacer la reforma de la reforma, en la que nadie cree, ni sus propios catedráticos. Pero, en fin, ese es otro tema. Por tanto, mi cita de Vázquez de Mella era una simple cita de posicionamiento, de actitud psicológica ante la política, que ni él creía ni ustedes creen que eso es real.

Yo no defiendo aquí la propiedad ni la he defendido. Yo he dicho aquí que si quieren ustedes cesiones del 10 por ciento, del 10 por ciento; cesiones del 15 por ciento, del 15 por ciento; o del 20 por ciento, de todo lo que dé de sí el negocio, sin matar la gallina que pone los huevos —esas han sido mis palabras—. Lo que sí defiendo aquí es la libertad, y ahí sí que entre ustedes y nosotros hay una distancia abismal. (Un señor DIPUTADO: Eso sí que es verdad. Rumores.) Déjenme que les explique, déjenme que les explique antes de reaccionar.

Ustedes creen en dos cosas que ya están absolutamente pasadas de moda. Una es la planificación, y el señor portavoz nos acaba de decir que la planificación es la participación, es toda la información, etcétera. Yo recuerdo una anécdota que contaba siempre Harold Joseph Laski de uno de los padres de la planificación rusa que en los últimos años de su vida —fíjense si sabía de planificación— decía: Si pudiéramos tener ordenadores diez veces superiores a los que tenemos y poner durante un año toda la información que necesitaríamos tener para planificar, a lo mejor dentro de un año podríamos saber lo que tenemos que hacer pasado mañana.

Y, claro, que usted me diga a mí que el plan es algo que

va a prever, a dilucidar y a prevenir todas las necesidades... Ahí tienen ustedes el plan de Madrid, hecho en 1985 y desfasado a mediados de 1986. Pero, ¿quién es el planificador? ¿Qué mito es éste de la planificación, ya sea hidrológica o urbanística? El planificador es un sujeto, como ustedes y como yo, lleno de errores, lleno de limitaciones, lleno de falta de información y, lo que es peor, lleno de presiones, de todos los lados, de éste lado de la Cámara y de este otro, pero en los últimos tiempos bastante más de ése. (Señalando a los bancos de la izquierda. Rumores.)

El señor PRESIDENTE: Señor Ariño, le ruego concluya.

El señor ARIÑO ORTIZ: Termino en seguida, señor Presidente.

Lo que yo sí defiendo es la libertad. Eso de que una ley nos convierta a todos en dóciles siervos que tenemos que funcionar a toque de corneta y de tambor... En eso el texto alternativo de Izquierda Unida es bastante más claro y para nosotros bastante más aceptable... (Rumores. Risas. Aplausos en los bancos de la izquierda.) Se lo voy a explicar.

El señor PRESIDENTE: Silencio, señorías.

Le ruego lo haga brevemente y que concluya, señor Ariño.

El señor ARIÑO ORTIZ: Sí, concluyo, si me dejan señor Presidente.

Es bastante más aceptable porque ellos van por lo derecho. (Rumores. Risas.)

Nosotros vamos a votar que no respecto del texto alternativo comunista (Rumores.), pero quiero decir —si ustedes me dejan hablar, con su permiso y con el del señor Presidente, que es muy amable y me prorroga mi intervención— que ustedes, en lugar de nacionalizar (que podían haberlo hecho; la ley es libre para nacionalizar), lo que hacen es convertirnos a todos en esclavos del gran planificador. Eso es un atentado a la libertad, libertad que nosotros sí defendemos y ahí siempre vamos a estar en contra.

Nosotros, señor Ministro, y con esto acabo, estamos dispuestos, se lo vuelvo a decir, a profundizar en la función social de la propiedad del suelo, a redistribuir cuanto convenga las plusvalías, a adoptar las decisiones que sean necesarias para cortar la especulación y el enriquecimiento fácil, pero todo ello mediante un sistema que, primero, no atente a la libertad esencial del individuo; segundo, que no lleve a un bloqueo del mercado del suelo y que no abra el más ancho camino para los que especulan y trafican no con terrenos, sino con el poder político, y a eso es a lo que la ley socialista conduce.

Muchas gracias. (Aplausos en los bancos de la derecha.)

El señor PRESIDENTE: Tiene la palabra el señor Recoder para consumir su turno de réplica.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Brevemente, porque la réplica del portavoz socialista ha sido también breve y, supongo que por la premura del tiempo, no ha podido entrar a contradecir la mayoría de mis argumentos.

En primer lugar, quiero dejar claro que en los diferentes estatutos de autonomía el urbanismo no se encuentra delimitado por la exigencia de unas bases, porque se trata de una competencia exclusiva sin ningún tipo de límite, en cuyo campo la intervención del Estado ha de ser, como mínimo, extremadamente cautelosa.

Quiero destacar que el Tribunal Constitucional se ha pronunciado repetidamente en ese sentido. Reproduzco una frase de una sentencia del 13 de mayo de 1986, que dice lo siguiente: Lo único que cabe preguntarse es si esa asunción tan exhaustiva de competencias en materia urbanística excluye toda posibilidad, incluso en casos excepcionales, de que el Estado pueda ejercer algún tipo de competencia. Lo dice el Tribunal Constitucional.

En segundo lugar —y no voy a entrar a profundizar en el contenido básico de determinados preceptos—, queda claro para nosotros que las bases, cuando existe algún tipo de título para establecerlas, deben de garantizar únicamente la existencia en todo el Estado de un mínimo común denominador dirigido a asegurar los intereses generales. Desde luego, este proyecto de ley se está excediendo en mucho de este límite.

En tercer lugar, creo que debe quedar claro que el contenido del derecho de propiedad no lo define exclusivamente el Estado; el contenido del derecho de propiedad lo definen todas las Administraciones públicas que tienen competencias en materia urbanística. Si se quiere definir una visión uniformizadora de este derecho, se deberá definir una tipología común y única de derecho urbanístico para todo el Estado. Le aseguro que eso no afecta simplemente a nuestro Estado de las autonomías, sino que en ningún Estado europeo, se está haciendo, ni siquiera en los más centralistas.

En cuarto lugar, también supongo que, si hasta el momento, diversas Comunidades autónomas han podido legislar en base a sus Estatutos de autonomía en materia urbanística —saben ustedes que el Parlamento de Cataluña ha dictado la Ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico a Cataluña, la Ley de protección de legalidad urbanística— y no han sido recurridas las leyes por ustedes, ahora, con la vigencia de este proyecto de ley, no las podrían dictar de ninguna forma. Entonces, está muy claro que hay una invasión de competencias.

Finalizo diciendo que, por si todo esto no fuera ya suficientemente grave, lo más grave es la que van a armar ustedes si este proyecto de ley prospera como está en la actualidad. Repito lo que ya he dicho antes: las medidas que proponen ustedes en este proyecto ya no se practican en ningún lugar de Europa. Hubo unas experiencias parecidas en Francia y en Inglaterra en los años sesenta que fueron un fracaso, o sea que les tengo que decir, dejando ya de lado los aspectos competenciales, que ésta es una ley absolutamente caduca antes de nacer.

Nada más y muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Recoder.

Tiene la palabra el señor Martínez-Campillo.

El señor **MARTINEZ-CAMPILLO GARCIA**: Señor Presidente, señorías, tras la intervención del señor García-Arreciado Batanero, me pregunto qué debate hemos tenido aquí hoy. Después de un vago divagar entre diferencias de derecha e izquierda, entre ciertas admoniciones de índole moral, realmente ¿qué se ha dicho sobre el contenido de la ley? Vuelvo a la pregunta inicial que le hacía al señor Ministro. El fin de la ley, es evidente: intenta atajar algo que, al menos, nosotros no discutimos, y que es frenar la especulación del suelo para evitar la carestía del precio de las viviendas, facilitar que la vivienda sea un bien asequible, un bien habitable para todos los españoles, pero el problema es cómo conseguirlo. Yo he ido desmenuzando los grandes apartados de la ley. ¿Qué debate hemos tenido hoy aquí, señor García-Arreciado Batanero? Ninguno. Porque ¿qué ha dicho usted sobre el problema de la expropiación frente a la ejecución del planeamiento? ¿Prefieren ustedes generalizar la expropiación en unos ayuntamientos que no tienen capacidad para expropiar o, por el contrario, prefieren que sigamos y estimulemos la ejecución del planeamiento para que, por compensación, por cooperación o, en su caso, por expropiación, lleguemos a obtener suelo? Ante el problema de impedir la retención, ¿prefieren que regresemos a un sistema abandonado, como es el de los plazos de edificación forzosa, abandonado por todos los ayuntamientos? ¿Prefieren eso o, por el contrario, prefieren que acudamos a la rehabilitación y a la restauración inmobiliaria de los barrios degradados de la ciudad, que está en perjuicio de las clases medias y bajas de este país? ¿Por qué ponen nuevas condiciones reparcelatorias a algo que si ya es difícil de hacer en suelo urbanizable programado, lo es mucho más en suelo urbano, y que eso va a llevar consigo el efecto contrario al que ustedes persiguen, que no va a ser otro que la dificultad de la gestión y el encarecimiento de las pocas viviendas que quedan en suelo urbano?

Parten de un concepto falso. El centro de la ciudad, las ciudades, en su rehabilitación y restauración, lo que hay que hacer es mejorar las condiciones insalubres de los barrios y restaurar inmobiliariamente en favor de sus moradores, no especular en favor de las inmobiliarias que compran a esos moradores de escasos recursos. ¿Qué han dicho ustedes en el derecho de tanteo y retracto, que no se regula, se menciona, que no se regula en esta ley? No se regulan ni los supuestos, ni la manera ni el procedimiento, y, sobre todo, acentuarlo en el suelo urbanizable no programado, en el suelo no urbanizable. No se puede abandonar la solución a un reglamento. Hay que abordarlo en esta ley.

¿Qué han dicho ustedes del problema competencial? Hay una cuestión fundamental: la ley es preconstitucional, pero posteriormente ha venido la Constitución y los estatutos de autonomía y han dicho: esa competencia normativa es mía. Y ustedes dicen: yo lo evito porque yo regulo el derecho de propiedad. Pues no, señores. Hasta en la discusión lo han puesto de manifiesto. La ley regula estrictamente el régimen urbanístico del suelo, y eso es

competencia de las comunidades autónomas, y usted no ha entrado en ese problema capital. Y se ha olvidado de una cuestión fundamental: los países modernos en materia de urbanismo y de planificación urbanística y en materia de rehabilitación han dicho: vayamos a lo que es serio y es el papel del Estado, a solucionar el problema de la vivienda, a tener una buena ley de la vivienda completada con un código de la edificación, una buena ley de la vivienda. Vayamos, sobre todo, a la restauración inmobiliaria, a dar fondos a esas personas, inquilinos o propietarios, que no tienen capacidad para restaurar sus viviendas; vayamos a recuperar los barrios degradados. Todo eso hubiera sido el gran objetivo de esta ley y se ha perdido.

Después de lo escuchado y lo visto, repito que no ha habido debate sobre la Ley del suelo. Se ha envuelto en una nebulosa, en una dialéctica en la que ustedes vienen a decir que la derecha quiere defender a ultranza el derecho a la propiedad. Esto no es la Ley, esto es una discusión entre ustedes ajena completamente al problema que nos ocupa, ajena. El problema es cómo se resuelve el problema, cómo se puede evitar la especulación. Y no se empeñen, de verdad, en tener mayor autoridad política y moral por defender esta Ley. Pueden conseguir las dos cosas; las pueden conseguir si tienen la gallardía de retirar este proyecto, someterlo a un vivo debate social, como se hizo en otros países, a un vivo debate social y no pasar tan discretamente como se quiere pasar, como ocurrió en el Consejo o en la Comisión de Subsecretarios. Seguro que no tendrán miedo. Tengan esa gallardía, no tengan miedo a someterlo a un debate social. Saldrá una buena ley del suelo. Tengan esa gallardía. Conseguirán autoridad política, autoridad moral y respaldo general de la sociedad en favor de esta ley.

Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Martínez-Campillo. El señor Andréu tiene la palabra.

El señor **ANDREU ANDREU**: Señor Presidente, señorías, la derecha siempre es ingrata, y aunque durante estos años se han hecho negocios especulativos fabulosos de cientos de miles de millones de pesetas, siempre va a pedir más. Y por lo menos tiene que tener bien claro dónde está el enemigo que va por derecho; no el que se va a la cama con él, con el que se hacen convenios urbanísticos como los Costa de Doñana. Esos sí son convenios urbanísticos oscuros; los convenios urbanísticos que no defienden el proyecto de Izquierda Unida, sino que siempre prefiere tener a alguien que, por derecho, está frente a ella.

El señor García-Arreciado me quiere tener enfrente. Yo no quiero tener enfrente al PSOE en este tema, pero él nos quiere tener enfrente, y de una manera absurda. Él ha dicho que el proyecto de Izquierda Unida está lleno de buenos urbanistas. Yo no puedo decir lo mismo del del PSOE, no puedo decir lo mismo. Está lleno de buenos urbanistas que no lo han hecho en 48 horas, porque este proyecto lleva siete u ochos meses dando vueltas por ahí y

con muchas opiniones en todos los sectores de progreso y urbanismo. Por tanto, no son 48 horas, son ocho meses de reflexión no solamente del Grupo de Izquierda Unida, sino que en todos los ámbitos urbanísticos de este país hay posiciones concretas sobre este proyecto de ley. Y son buenos urbanistas que hablan, señor García-Arreciado, de la función pública; por supuesto que hablan de la función pública. Yo no quería tenerle enfrente, señor García Arreciado, ni quiero crear problemas dentro de su Partido, pero aquí está el anteproyecto de la Comunidad de Madrid, que dice: criterios de principios y objetivos. Y añade: el urbanismo como función pública. ¿Qué pasa? ¿El proyecto de Madrid lo ha hecho Izquierda Unida? A lo mejor es que lo ha hecho Izquierda Unida, a lo mejor; porque es que este proyecto habla de lo mismo: el urbanismo como función pública. Por supuesto que lo planteamos y con los mecanismos que nosotros hemos dicho.

Señor García-Arreciado, ha dicho usted que nosotros planteamos que solamente son los propietarios privados los que actúan en la ley del suelo del Gobierno. Eso no lo he dicho yo, lo ha dicho el señor Ministro. El señor Ministro ha dado por buena la ley de 1976. Y esta ley no está en contra de la ley de 1976, sino que la complementa, y la ley de 1976 (y el señor Ministro lo sabrá y lo debe saber en los bancos del PSOE) le da exclusivamente la posibilidad de actuar a la propiedad privada y a la Administración el deber de regularla. Por tanto, no somos nosotros, sino ustedes los que lo dicen.

Y ustedes plantean esa labor policial, labor, a nuestro juicio, incluso absurda, a veces. Por ejemplo, ¿por qué expropiar a la fuerza? A nosotros nos parece muy bien expropiar, y lo hemos defendido. Pero ¿por qué a la fuerza? Cuando los ayuntamientos quieran, cuando lo necesiten realmente. ¿Por qué va usted a obligar a los presupuestos municipales? Den el 25 por ciento de los presupuestos del Estado a los ayuntamientos, como ha pedido Izquierda Unida en su programa electoral. Por tanto, yo creo que a veces se cae en esta ley en situaciones absolutamente ridículas.

Los convenios. Ya he dicho que hay una determinada cultura de convenios y hay otra mala, por supuesto. Mala es esa en que viene el propietario privado con el convenio. Yo quiero recordarle alguno: «Puerto Sherry». Quiero recordarle otro: «Costa Doñana». Se da mucho en Andalucía el propietario privado que viene con el convenio. Pero hay otro tipo de convenio, que es el que hace la Administración pública, y esa cultura la asumimos. Nosotros no asumimos el convenio que trae el promotor para que el alcalde ponga la firma detrás; ése no lo asumimos, sino el otro.

Yo me alegro de que usted, cuando ataca a nuestra ley, haga referencias a la ley francesa, a la ley italiana. Podría haberlo hecho también a la holandesa o la inglesa. Yo me alegro, porque esto significa un cambio cualitativo en su sentimiento, quiero entender, aunque usted luego coincide con el Grupo Popular en hablar de la ley de los comunistas; coincide en este sentido. Yo quiero recordarle que no es la ley de los comunistas, es la ley de Izquierda Uni-

da, que no es lo mismo. **(Risas.)** Sí, ríanse, ríanse, pero ustedes bien lo saben y bien les duele.

Por tanto, señor García-Arreciado, si usted hace esfuerzos por tenernos enfrente, nosotros, desde luego, no los vamos a hacer. Vamos a defender nuestro proyecto, porque es bueno y está en la ley del urbanismo como función pública, que no solamente defendemos nosotros, sino que defiende también muchas tradición socialdemócrata en Europa occidental. Lo defendemos y, por tanto, vamos a intentar seguir luchando para que nuestro proyecto, en la medida en que sea posible, salga adelante. Ustedes van a tener la palabra.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Andreu. Tiene la palabra el señor Vallejo.

El señor **VALLEJO DE OLEJUA**: Señor Presidente, simplemente queremos reiterar que nuestro criterio respecto al problema es que se crea una invasión de competencias, máxime si éstas son de carácter exclusivo.

Efectivamente, nos resistimos, y seguiremos haciéndolo, a que se vacíe de competencias a la Comunidad Autónoma y quede en papel mojado el Estatuto, que no hay que olvidar que en su día lo pactamos. Estamos preocupados con las dos lecturas del Estatuto.

De todas formas, quiero decirle nuevamente al portavoz del Grupo Socialista que estamos abiertos a la posibilidad de llegar a acuerdos en las enmiendas al articulado. De todas formas, lo consideramos difícil por sus manifestaciones, pero por nuestra parte creemos que hay una posibilidad, nos gustaría, porque la Ley no nos parece mala; estamos de acuerdo en varios de sus principios, y, además, consideramos algunos de ellos necesarios.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Vallejo. Tiene la palabra el señor García-Arreciado.

El señor **GARCIA-ARRECIADO BATANERO**: Gracias, señor Presidente.

Señor Andreu, aunque S. S. me lo diga, y tenga la obligación moral y ética de creerlo, yo no puedo creer que ustedes han trabajado ocho meses en este proyecto; verdaderamente no me puedo creer que la preparadísima gente que hay en urbanismo en el Partido Comunista, o en Izquierda Unida, como usted quiera, ha trabajado ocho meses en este proyecto.

Tampoco le quiero tener enfrente, pero donde seguro que no le quiero tener es detrás. **(Risas.)** Tampoco le quiero tener de frente, pero detrás tampoco. **(Risas.)**

Hace usted una referencia al oscuro asunto de Costa Doñana. Mire usted, lo más oscuro que hay en Costa Doñana es que sus dos más cualificados líderes en Andalucía no son capaces de renunciar a su inmunidad parlamentaria para comparecer ante la querrela formulada por don Jaime Montaner, quien sí está dispuesto a renunciar a su inmunidad parlamentaria. Eso es lo más oscuro que hay en Costa Doñana; a partir de ahí, nada. **(Aplausos.)**

Señor Martínez-Campillo, es difícil el debate con usted, porque viene siempre con un sí, pero no, con un no, pero

sí, ésta es la cosa, hay que cambiarlo, etcétera. Pretende introducir aquí el debate del articulado. Yo comprendo que usted se estudie muy bien las cosas, verdaderamente, pero no podemos entrar aquí en el sinnúmero de cuestiones que usted ha venido planteando, alguna de las cuales hubiera podido ser objeto de la presentación de un texto alternativo. Pero no entro en eso. Todas van a tener cumplidísima respuesta por parte del Grupo Socialista, como a usted le consta que ha ocurrido siempre, en el momento procesal correspondiente; no nos podemos poner aquí a discutir la cantidad de cosas que usted ha planteado.

A mí me tenía que explicar usted un poco más qué es eso del gran debate público. ¿Qué pasa? ¿Montamos una serie de asambleas para discutir la Ley del Suelo? Porque lleva un año en el conocimiento de la opinión pública, un año. Ha habido después una serie de actuaciones políticas importantes: elecciones generales, programas de los partidos en esas elecciones y ofertas con contenidos concretos. De manera que si ésta es la información o la participación pública que echa en falta, no creo que sea el caso.

En Urbanismo, señor Recoder —tiene usted absolutamente toda la razón—, es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, y el proyecto de ley ni lo roza; roza el contenido del derecho de propiedad urbanística; ahí clarísimamente; en urbanismo, no; creo que no hay dos artículos seguidos en los que no haya una referencia a la legislación urbanística correspondiente. En urbanismo no puede usted encontrar un ejemplo que me desmienta aquí; otra cosa es el contenido del derecho de propiedad urbanística.

Señor Ariño, usted está muy preocupado por lo que somos, por dónde estamos; me recuerda usted, coloquialmente, un viejo chiste, el de un boxeador que está recibiendo una paliza tremenda en cada uno de los asaltos del combate y su «manager» le dice: «Tranquilo, que no te está tocando; tranquilo que no te toca». Cuando ya está cansado de recibir palizas en cada una de las confrontaciones, le dice: «Oye, vigila al árbitro porque a mí alguien me está destrozando». **(Risas.)**

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor García-Arreciado.

Señor Ministro de Obras Públicas, tiene la palabra.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO** (Sáenz Cosculluela): Señor Presidente, no es mi ánimo suscitar un nuevo debate con los señores portavoces. Quiero tan sólo efectuar, procurando no suscitar la confrontación, algunas reflexiones. Entre otras cosas, no quiero entrar en ese debate porque las tesis del Gobierno han sido magníficamente sostenidas por el Grupo Parlamentario Socialista y no considero necesario entrar en muchos matices. Pero quiero precisar, al menos, dos o tres cuestiones, para que quede clara la voluntad política del Gobierno.

Primera cuestión. Se ha planteado la dificultad financiera que, pese a las valoraciones que se establecen en el proyecto de ley, pueden tener los ayuntamientos para ex-

propiar suelo con destino a la constitución de patrimonios municipales de suelo. Quiero que se sepa que, con independencia de cuál sea la voluntad de la Cámara y se plasme, en consecuencia, en el texto o no, el Gobierno tiene ya, hace tiempo, adoptado un acuerdo —que debe servir de referencia, al menos, para esta Cámara— para asegurar una potente línea de crédito, fundamentalmente en el ámbito del Banco de Crédito Local, con largos plazos y bajo interés, para financiar esa actividad expropiatoria de los ayuntamientos en la constitución de patrimonios públicos de suelo. Quede claro, por tanto, que lo que en opinión del Gobierno no era un tema regulable por el proyecto de ley, sí que es una actitud política, que hoy por hoy está plasmada en esa actitud —que yo quiero reflejar—, sin perjuicio, insisto, y sin prejuzgar lo que la Cámara diga sobre ésta o sobre cualquier otra materia.

El segundo aspecto sobre el que quiero centrar mi breve intervención es el relativo a la valoración del momento en que aparece el proceso especulativo intenso, dificultando el acceso a la vivienda. Yo no quisiera que, por afirmaciones insuficientemente matizadas, cualquier persona de buena voluntad tuviera la creencia de que éste es un problema ignorado y solamente planteado en estos momentos. Señorías, el Gobierno, durante un período que comienza en diciembre de 1982 hasta, aproximadamente, el año 86, realizó una política económica tratando de ajustar las magnitudes de nuestra economía en medio de un proceso de depresión grave. Quiero recordar a SS. SS. que el gran problema del sector de la construcción en este período de tiempo no era el del precio especulativo de las viviendas, sino la incapacidad de un subsector para generar operaciones de compra-venta. No se hacían viviendas en número suficiente, no se vendían en número suficiente, había una tasa de paro del 39,8 en el sector de la construcción, el crecimiento del PIB del sector de la construcción no era superior a la mitad del PIB general del país. Es el crecimiento económico, es la alta tasa de actividad, es el fenómeno de avance económico el que genera unas condiciones en las que ha aparecido el proceso especulativo en los dos-tres últimos años, y la respuesta del Gobierno ha sido rápida con respecto a la aparición de ese proceso.

En medio de esta situación, el Gobierno ha favorecido y financiado la iniciación y la terminación de un millón de viviendas de protección oficial, en este proceso. Queden las cosas claras. Ha habido una política de promoción de vivienda, ha habido una situación de profunda depresión —el dato del paro que les he mencionado es significativo con respecto al actual, que está en torno al 10 por ciento— y, efectivamente, la intensificación de la actividad económica en el sector ha propiciado la aparición de esos comportamientos especulativos, que se han traducido en la dificultad de los ciudadanos y ciudadanas para comprar viviendas a precios razonables.

Y déjenme hacerles una tercera reflexión para situar bien las orientaciones del Gobierno en la redacción de este proyecto de ley. Yo no voy a entrar en la confrontación de la izquierda o la derecha, en lo que han sido los términos de este debate. El proyecto de ley pretende incorporar la filosofía constitucional de la economía de mer-

cado al mercado inmobiliario. Se ha dicho que si este proyecto de ley va a anular, a dejar sin efecto el negocio inmobiliario. No es verdad, señorías. Lo que pasa es que, en una correcta economía de mercado y, por tanto, en una correcta interpretación de nuestro sistema económico en el marco constitucional, no caben manos muertas; cabe el beneficio de la ganancia. En la historia de las ideas económicas siempre se ha aceptado el hecho del beneficio, si previamente hay una inversión, la asunción de un riesgo; la introducción de la riqueza en el suelo urbanístico, en este caso. Lo que pretende la Ley es que aquél que quiera hacer negocio inmobiliario, previamente asuma la filosofía de una economía de mercado, arriesgando, invirtiendo, introduciendo riqueza en el suelo. Esa es la filosofía que tiene el proyecto de ley. Por eso la filosofía de este proyecto no niega el contenido esencial del derecho de la propiedad, sino que lo enmarca en lo que podemos calificar como la conquista de las ideas económicas. El rendimiento y el beneficio deben responder al esfuerzo, al riesgo a la inversión, no a la actitud de manos muertas.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Ministro. Tiene la palabra el señor Ariño.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Muchas gracias, señor Presidente. Muy brevemente quiero responder al Ministro, en primer lugar, agradeciéndole la deferencia que ha tenido de entrar en este debate, aunque sea con la brevedad y la parquedad con que lo ha hecho. Yo creo que hubiera sido bueno que hubiésemos entrado en él un poco más a fondo.

Pero, en fin, las afirmaciones que aquí ha traído vienen a ratificar lo que, a lo largo de esta mañana, se ha dicho, y es la inexistente política del suelo que el Gobierno socialista ha tenido desde que se hizo cargo de la nación y que los ayuntamientos socialistas han tenido desde mucho antes. Porque usted nos dice que la crisis tremenda que hoy padecemos es porque la demanda, como consecuencia de la recuperación económica, se ha potenciado. Señor Ministro, ¿y la oferta? ¿Por qué no han potenciado ustedes la oferta? ¿Por qué no han hecho ustedes más inversiones base que le permitiesen la creación de suelo? Mire usted, la descoordinación y la parálisis que las administraciones socialistas en el caso concreto de Madrid han tenido, es una cosa que tuvo que ser objeto de atención por el propio Presidente del Gobierno, que tuvo que reunirse en su momento con el señor Leguina y con el señor Barranco porque la situación de Madrid era asfíxica. Pero, ¿en qué pensaban ustedes cuatro años antes?

Dice usted también que han iniciado un millón de viviendas. Mire usted, ésos no son mis números. No sé muy bien si son las iniciadas, son las en construcción, son las programadas, son las que ustedes tenían el deseo de hacer o las que tiene proyectadas. No se sabe muy bien ese millón a qué corresponde. Yo le agradecería que nos lo aclare. Porque, según mis números, señor Ministro, entre 1982 y 1988, es decir, seis años, el aumento de viviendas de protección pública iniciadas es sólo del 23 por ciento; menos del cuatro por ciento anual. En 1989 las viviendas de protección pública no llegan ni al 2,5 por ciento. Y lo peor es que, con motivo... (Un señor **DIPUTADO**: ¡Termi-

na ya!) Déjeme usted hablar, señor. Quién es usted para decirme... Es el Presidente...

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ariño, tiene el amparo de la presidencia para hablar; continúe, porque nadie le está impidiendo hacerlo.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: Yo le agradecería al señor Presidente que hiciese un toque de atención, de vez en cuando, a los miembros del Grupo Socialista cuando habla la oposición. (**Rumores.**) Yo pido el amparo de la Presidencia para poder hablar. (**Siguen los rumores.**)

El señor **PRESIDENTE**: Ruego silencio a SS. SS. Señor Ariño, continúe su intervención. Tiene el amparo de la Presidencia para continuar y continúe, señor Ariño. Ruego silencio.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: ¿Puedo continuar? (**Risas.**)

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ariño, le he dicho que tenía el amparo de la Presidencia para continuar y que continuase.

El señor **ARIÑO ORTIZ**: No le oí bien, perdóneme, señor Presidente.

Ahora nos dicen ustedes que van a abrir nuevas líneas de crédito en el Banco de Crédito Local o en el Banco de Crédito Hipotecario. Esperémoslas.

Tienen ustedes que tomar conciencia de la situación trágica en que se encuentra el problema de la vivienda en España, el estrangulamiento en que se encuentra la producción de suelo urbano en España, que eso es responsabilidad suya, de este Gobierno y de nadie más, porque hace diez años que tienen ustedes las riendas del urbanismo y de la vivienda en este país, y porque aquí no hay más herencia que su propia herencia, se lo repito a ustedes por tercera vez. Por tanto, nada de redentorismos, nada de promesas que no sabemos si se van a cumplir, nada de buenos deseos, lo que ustedes tienen que asumir ahora es la responsabilidad de decir: no hemos sido capaces, no hemos podido o no hemos querido.

Nada más. Muchas gracias.

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Ariño.

El señor Ministro tiene la palabra.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO** (Sáenz Cosculluela): Señor Presidente, yo no quería entrar en debate y de hecho no he hecho alusión a ninguna intervención; me he limitado a exponer en abstracto algunas reflexiones.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Ministro, S. S. ha abierto debate.

El señor **MINISTRO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO** (Sáenz Cosculluela): En todo caso, a la vista de

las manifestaciones que acaba de efectuar el señor Ariño, debo decirle que el Gobierno no falsea los datos, son estadísticas oficiales. Se han iniciado y se han terminado en torno al millón de viviendas de protección oficial, en el período al que ha aludido y S. S. no puede poner en tela de juicio esas realidades que, por otra parte, se pueden comprobar. El Gobierno ha hecho un gran esfuerzo en política de vivienda. Es verdad que por la regulación jurídica que hay en torno al suelo, quizá por una insuficiente capacidad de decisión en el ámbito general de la política municipal, por ambas razones, o por otras muchas, ha aparecido un problema especulativo en los últimos años que se ataja con rapidez; pero S. S. no tiene derecho a desautorizar la práctica urbanística que se ha realizado por un determinado partido. Mire usted, señoría, ha habido alcaldes de todos los colores políticos en este país. Usted no tiene derecho a desautorizar esa política urbanística. Yo podría decirle, por ejemplo, ¿qué ha pasado con la vivienda o con el suelo en Burgos? ¿Por qué pone usted ejemplos? Yo le puedo poner otros muchos y bien contradictorios.

El problema es: ¿Hace falta renovar la Ley del Suelo? ¿Hace falta revisar el concepto que tiene el propietario de su derecho? ¿Es preciso exigirle al propietario que además de disponer del suelo ejerza una inversión para transmitir a la sociedad un esfuerzo económico y poder recibir una plusvalía en sus justos términos? Eso es lo que está en debate. Sobre ese debate y en los términos de esas contradicciones, hay que pronunciarse, y el Gobierno y el Partido Socialista lo dicen claramente: No creemos en un concepto del derecho de propiedad del suelo que recuerde las manos muertas, que recuerde el Derecho Romano, que recuerde la pasividad. (**Varios señores DIPUTADOS: ¡Muy bien, muy bien!**)

El señor **PRESIDENTE**: Gracias, señor Ministro. Vamos a proceder a la votación.

Votamos, en primer lugar, las enmiendas que postulan la devolución del proyecto de ley al Gobierno.

Comienza la votación. (**Pausa.**)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 303; a favor, 138; en contra, 164; abstenciones, una.

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada la devolución al Gobierno de este proyecto de ley. (**Rumores.**)

Enmienda de texto alternativo del Grupo de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Comienza la votación. (**Pausa.**)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 302; a favor, 19; en contra, 263; abstenciones, 20.

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada la enmienda de texto alternativo. (**Rumores. El señor Elorriaga pide la palabra.**)

El señor Elorriaga tiene la palabra.

El señor **ELORRIAGA FERNANDEZ**: Al no haber aparecido anteriormente algunos votos, interpretábamos que S. S. iba a repetir la votación. Queremos dejar constancia de que nuestro voto es positivo. **(Risas.)** Bueno, no negativo, positivo. **(Risas. Rumores.)**

El señor **PRESIDENTE**: No se ha repetido la votación porque se había realizado correctamente y nadie ha solicitado tal cosa.

PROPUESTA DE AVOCACION POR EL PLENO DE PROYECTOS DE LEY:

— **DEL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DEL SUELO (Número de expediente 121/000002)**

El señor **PRESIDENTE**: Se ha solicitado por el Grupo Popular la avocación por el Pleno de la competencia plena para la tramitación de este proyecto de ley.

Vamos a someter a votación la avocación por el Pleno de la competencia.

El señor **MARTIN TOVAL**: Por asentimiento.

El señor **PRESIDENTE**: Se pide por asentimiento. ¿Asiente la Cámara que sea el Pleno el que tramite este proyecto? **(Pausa.)**

Queda aprobado por asentimiento.

Se levanta la sesión.

Eran la una y diez minutos de la tarde.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 247-23-00.-28008-Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961