



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 2006

VIII Legislatura

Núm. 738

FOMENTO Y VIVIENDA

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. JAVIER TORRES VELA

Sesión núm. 42

celebrada el miércoles, 13 de diciembre de 2006

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias, para informar en relación con el proyecto de Ley del suelo:

- | | |
|--|---|
| — Del señor alcalde de Hondarribia y experto en urbanismo (Jáuregui Fuertes). (Número de expediente 212/001454.) | 2 |
| — Del señor abogado, ex teniente de alcalde de Rubí (Sutrías i Grau). (Número de expediente 219/000741.) | 2 |
| — Del señor catedrático de Derecho Administrativo, director del Instituto Pascual Madoz del territorio, urbanismo y medio ambiente (Parejo Alonso). (Número de expediente 219/000743.) | 2 |

	Página
— Del señor delegado territorial de Vivienda y Asuntos Sociales de Álava (Ortíz Rodrigo). (Número de expediente 212/001455.)	20
— Del señor catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense de Madrid (Ramón Fernández). (Número de expediente 219/000742.)	20
— Del señor catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Girona (Trayter Jiménez). (Número de expediente 219/000744.)	20

Se abre la sesión a las diez y cinco minutos de la mañana.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS PARA INFORMAR EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE LEY DEL SUELO:

- **DEL SEÑOR ALCALDE DE HONDARRIBIA Y EXPERTO EN URBANISMO (JÁUREGUI FUERTES.)** (Número de expediente 212/001454.)
- **DEL SEÑOR ABOGADO, EX TENIENTE DE ALCALDE DE RUBÍ (SUTRÍAS I GRAU).** (Número de expediente 219/000741.)
- **DEL SEÑOR CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, DIRECTOR DEL INSTITUTO PASCUAL MADOZ DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE (PAREJO ALFONSO).** (Número de expediente 219/000743.)

El señor **PRESIDENTE**: En primer lugar, quiero dar la bienvenida y agradecer su presencia al señor Jáuregui Fuertes, al señor Sutrías i Grau y al señor Parejo Alfonso, que han sido propuestos para estas comparencias por el Grupo de Esquerra Republicana de Catalunya, el Grupo Nacionalista Vasco y el Grupo Parlamentario Socialista, y que sustanciarán la primera parte de estas comparencias de expertos sobre la Ley del Suelo. El formato que he pensado para organizar la sesión es el siguiente: una primera intervención por parte de los comparecientes, que les ruego que sea breve, en la que se centren estrictamente en los elementos que consideren más relevantes de la ley sobre la que los grupos parlamentarios han solicitado su opinión, seguida de un turno de los grupos parlamentarios, a los que les pido que sea un turno de preguntas, porque este no es el debate de la ley sino el de la comparencia de expertos; por tanto, querría que los grupos parlamentarios utilicen su turno para formular aquellas cuestiones o preguntas que merezcan su interés. También quiero decirles que al final de la sesión de la mañana, Mesa y portavoces deberemos reunirnos para fijar el orden del día de la sesión de la

próxima semana; yo calculo que podremos celebrar esa reunión sobre las dos de la tarde.

Sí, señor Andreu, ¿qué desea?

El señor **ANDREU DOMINGO**: Quería sugerir, en nombre de mi grupo, que estaríamos dispuestos a suprimir o a reducir al mínimo el tiempo de preguntas para que los diferentes ponentes que han venido tuvieron más tiempo para sus exposiciones.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Andreu, pero es una potestad de los grupos hacer preguntas. La dinámica normal de estas sesiones es formular las preguntas, y me imagino que los grupos querrán preguntar sobre cuestiones específicas de la ley. En cualquier caso, S.S. puede ceder su tiempo que la Mesa lo agradecerá.

El señor **AYALA SÁNCHEZ**: Señor presidente, yo creo que la finalidad de las comparencias es precisamente que se nos instruya sobre las dudas que nos genera este proyecto de Ley. Estoy de acuerdo con el señor Andreu en que nuestra formulación de la pregunta no sea una intervención posicional, pero nos parece que lo más normal es formular las preguntas.

El señor **PRESIDENTE**: Así lo entiende el presidente, señor Ayala, y por eso he formulado la propuesta en este sentido.

Para no perder más el tiempo, vamos a comenzar con la breve exposición de los ponentes; reitero lo de breve para dar posibilidad de que intervengan el resto de los grupos. Vamos a comenzar en el mismo orden que viene en la convocatoria de la sesión. Señor Jáuregui, tiene la palabra.

El señor **ALCALDE DE HONDARRIBIA Y EXPERTO EN URBANISMO (Jáuregui Fuertes)**: Agradezco al diputado señor Beloki la propuesta de venir aquí como invitado a dar mis impresiones sobre el proyecto y al presidente de la Comisión y a los miembros de la misma; al fin y al cabo, no creo que sea muy frecuente que un alcalde de una ciudad pequeña, de 16.000

habitantes, tenga la oportunidad de hacer una reflexión con ustedes sobre una ley tan importante como es la que nos ocupa. Como el tiempo es breve, quisiera centrarme en el urbanismo. Ya sabemos todos que es larguísimo y que daría lugar a muchísimo debate pero, en cualquier caso, yo me querría centrar en tres aspectos de la ley sobre los que he reflexionado.

¿Qué es lo que quiere la ley? ¿Qué es lo que quiere esta ley en un momento en el que el problema del acceso a la vivienda y de los bochornosos escándalos urbanísticos que se están sucediendo en todo el Estado nos producen a todos una enorme preocupación y a los alcaldes —yo estoy aquí como alcalde— nos produce profundo malestar? Es cierto que la condición humana es vulnerable, pero no es más cierto que es preciso —y esa es la tarea que a ustedes les han encomendado los ciudadanos— establecer unas condiciones objetivas, lo más objetivas posible, para impedir o por lo menos paliar la vulnerabilidad de la condición humana. La ley contiene una serie de aciertos importantes. En primer lugar, yo entiendo que el objetivo fundamental es regular con claridad el régimen de valoración de suelo, la dicotomía entre propiedad romana del suelo, la de siempre, con a quién se le atribuyen los derechos que confiere la comunidad por virtud del planeamiento urbanístico de la calificación y de la clasificación urbanística. Este es un debate que subyace permanentemente en todas las leyes urbanísticas. ¿A quién se le atribuye el derecho a edificar? ¿Quién puede patrimonializar la plusvalía que ello representa? y no solo desde un punto de vista de la propiedad sino también desde el punto de vista de las competencias. El asunto competencial no es pacífico y me temo que en esta ley tampoco va a serlo porque, por un lado, la Constitución establece unas reglas básicas de igualdad y de respeto a los derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales en términos de igualdad para todos los españoles, pero por otro lado también es cierto que la Constitución otorga la posibilidad a los diferentes estatutos de autonomía de las comunidades autónomas, la competencia exclusiva en materia de urbanismo, vivienda y ordenación del litoral. Cómo se concilian ambas cosas ha dado lugar a lo que pretende esta ley —yo espero y confío que lo logre—, que es resolver tres leyes consecutivas a lo largo de estos años, dos sentencias muy importantes del Tribunal Constitucional al respecto y, centrándome en el asunto de las valoraciones, yo diría que la ley tiene un acierto muy importante, basta ya de retribuir expectativas.

En ese sentido, los gobiernos locales, los alcaldes, que asumimos con responsabilidad la gestión de nuestras ciudades, y también la Administración del Estado y las diferentes administraciones territoriales, necesitábamos un régimen clarificador de lo que realmente vale el suelo. Esta ley aporta un esfuerzo muy importante en ese sentido y establece dos categorías muy claras: lo que no existe y lo que existe en términos de urbanización. Lo que no existe es lo rural, el uso del suelo primigenio, natural, y lo que existe es la artificialización de ese suelo

como consecuencia de la acción urbanizadora. Las reglas del juego para la artificialización de ese suelo la dan las diferentes leyes urbanísticas de las comunidades autónomas pero la retribución, el valor que supone al suelo, la parte que le corresponde al propietario del suelo, a la propiedad, y qué parte se atribuye a la comunidad es objeto y competencia —no hay contestación al respecto— del Congreso de los Diputados. Puede haber alguna duda respecto de la propia categorización que se hace al respecto: suelo rural, por un lado, suelo urbanizado, por otro lado, pero hay que definir con alguna categoría en qué situación fáctica se encuentra el suelo en cada Estado; en ese aspecto es un acierto; otras leyes estatales han hablado de suelo urbanizable, de suelo programado, etcétera, que inducían a problemas competenciales. Aquí la ley dice: suelo rural y suelo urbanizado, sin mayor distinción. Respecto al suelo rural, no soy experto al respecto. Yo provengo de un municipio guipuzcoano, y Guipúzcoa, como saben ustedes, es un territorio muy arrugado donde cabe muy poquita actividad rural. He leído consideraciones, creo que de mucho interés, respecto a los problemas que pueda suscitar en la valoración del suelo rural pero no voy a entrar en ese terreno, porque lo desconozco. En cuanto al suelo urbanizado, la principal aportación de esta ley es romper el esquema, que ya venía de antes y que fue muy consolidado con la Ley de 1998, en el sentido de que se estaban retribuyendo expectativas de futura urbanización. Llegábamos a resoluciones de los tribunales, de los jurados de expropiación realmente preocupantes, sobre todo en la gestión de sistemas generales, incluso de sistemas locales, por la atribución de la ponderación media, de la edificabilidad, del ámbito o de la zona catastral, etcétera, que estaban llegando a consecuencias absolutamente injustas donde se estaban retribuyendo suelos que realmente no valían. En ese aspecto creo que la ley es positiva.

Paso rápidamente a otra cuestión que me interesa muchísimo destacar, que es la participación de las plusvalías de la comunidad en la actuación urbanizadora. Yo creo que aquí la ley se queda corta —es una opinión personal— porque se sigue planteando la cuestión de decir: antes era el 10 por ciento; ahora, en algunas comunidades llegamos al 15 por ciento, el famoso abanico del 5 al 15 por ciento; luego el 10 por ciento, ahora hablamos en esta ley del 15 por ciento, posiblemente llegará hasta el 20, incluso reducir el 15 en virtud de determinadas circunstancias, etcétera. Yo sigo pensando que, en el fondo, es una actitud medrosa, tímida de la ley. Ahí sí que ustedes, el Congreso, puede entrar en serio. ¿Qué estamos haciendo en las comunidades autónomas para que la comunidad participe de las plusvalías urbanísticas? ¿Con qué problema nos encontramos los ayuntamientos todos los días, cuando menos los ayuntamientos serios? Nos encontramos con el problema de que el acceso a la vivienda libre es absolutamente imposible para gran parte de los jóvenes, y no tan jóvenes, de nuestros municipios. En estos últimos diez años el pro-

blema de la vivienda ha pasado a estar en el puesto número uno del ranquin de la preocupación social incluso con serias repercusiones en la actividad y el desarrollo económico del país. ¿Por qué? Porque, cada vez más, la capacidad de ahorro de nuestros jóvenes tiene que destinarse en una proporción mayor a la adquisición de la vivienda, y la vivienda no es un capricho; la vivienda, conceptuada en su faceta de techo, es un bien básico. Otra cuestión es como bien patrimonial, pero como techo es un bien absolutamente básico. Queremos dar satisfacción a esa demanda que sentimos todos los días de una manera muy intensa.

¿Qué instrumentos nos da la ley? Yo me he hecho esta pregunta muchas veces. ¿Cómo es posible que con una atribución del 90 por ciento de la plusvalía urbanística a los propietarios de suelo, podamos resolver el problema de la vivienda en este país? ¿Qué hacemos en las comunidades autónomas? Damos un rodeo, el rodeo de vincular el planeamiento urbanístico con un porcentaje de adscripción a vivienda protegida, con lo cual el valor de ese suelo ya no entra en el mundo especulativo del mercado inmobiliario, sino que queda completamente tasado en función de la repercusión de suelo establecido en la normativa de vivienda de cada comunidad autónoma. En la Comunidad Autónoma del País Vasco se acaba de aprobar una ley del suelo —supongo que ustedes lo saben— en la que hemos llegado a establecer el 75 por ciento; en los planes generales, en el suelo urbanizable, el 75 por ciento tiene que estar adscrito a viviendas protegidas, y en el suelo urbano no consolidado, hasta el 40 por ciento. Desde mi punto de vista esto es dar un rodeo, un rodeo espurio, porque si realmente la ley estatal quisiera abordar el problema de fondo diría: ¿cuál es el contenido del derecho de propiedad? ¿Quién atribuye esa plusvalía a ese suelo? ¿el propietario o la comunidad a través del planeamiento y de la acción urbanizadora? Es evidente que la atribuye la comunidad y ello no está exento del eterno problema de hasta qué punto no llega a ser una cierta lotería: a quién le toca que le califiquen el terreno y a quién no le toca. Es una atribución de los poderes públicos. Asimismo, ¿cómo es posible que se atribuya hasta esa cantidad? Yo sigo pensando que el 20 por ciento se queda corto ante un bien básico que la Constitución protege, el derecho a una vivienda digna, y que todo político de este país bien nacido debe ser sensible a ello.

En cuanto a otras comunidades autónomas, como ustedes saben, la Comunidad de Madrid tiene el 50 por ciento, Navarra, el 50 por ciento, es decir, el problema es de tal calibre que ya no es un problema de posición de derechas o de izquierdas sino que es un problema de decir: ¿qué respuesta damos a la inmensa mayoría de nuestros ciudadanos ante un bien básico? Mientras esta ley no aborde seriamente un porcentaje sustantivo de que esa plusvalía por la acción urbanizadora corresponde a la comunidad, no se terminará de paliar el problema. ¿Qué alcance pueden tener las legislaciones de las comunidades autónomas en este sentido, por ejemplo, la

nuestra, con un 75 por ciento? Desde mi punto de vista, se trata de medidas coyunturales; medidas coyunturales que a la larga también pueden rigidizar la oferta, incluso pueden llegar a crear serios problemas de movilidad laboral y social porque para la persona que le toque una vivienda protegida en una localidad determinada, la posibilidad de aceptar una oferta de trabajo en otro lugar, desplazarse y encontrarse con una vivienda sustitutiva, realmente es muy difícil; en ese sentido, yo creo que rigidiza. Además, pienso que es un error introducir normativas de viviendas en leyes urbanísticas, porque la normativa de vivienda es una normativa, por definición, coyuntural en función de la situación del mercado inmobiliario, de la situación social, de la situación de rentas, el PIB, etcétera. Sin embargo, creo que las reglas básicas del juego de la acción urbanizadora sí tienen un contenido estructural que debe tener carácter de permanencia, porque si no es permanente también introduce enormes incógnitas e incertidumbres en el mercado inmobiliario, lo cual tampoco es bueno.

Respecto a las competencias —estoy pasando rapidísimamente—, me he permitido hacer un listado de artículos que, desde la perspectiva autonómica y a mi modesto entender, pueden tener problemas de colisión competencial. Lamentaría muchísimo que este esfuerzo que ustedes están haciendo en este momento de tratar de resolver tres leyes anteriores, dos sentencias del Tribunal Constitucional, tener un texto único con unas reglas del juego ya claras sobre la valoración del suelo, sobre la atribución de las plusvalías, sobre el juego de la participación pública en la acción urbanizadora, no sirviera. Tiene aciertos claros como, por ejemplo, la regulación del derecho de superficie, que era algo que considerábamos que era necesario hacer, así como aciertos evidentes de evitar esas segregaciones a base de constituir una sociedad y otorgar participaciones al adquirente y que esa participación dé derecho al uso de un elemento diferenciado físico del inmueble, con lo cual los ayuntamientos nos estábamos encontrando con que en edificios habilitados para una única vivienda hacían diez apartamentos. No se autorizaba la segregación como tales apartamentos pero se constituía una sociedad y, como las acciones sí son divisibles, mi acción me daba derecho a un apartamento; es decir, un fraude de ley como la copa de un pino. Aquí hay un artículo para evitarlo y creo que es un acierto. No detallo más cuestiones concretas de la ley al respecto, pero sí enumero rapidísimamente que los artículos 6.5.2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.4 y 15.5, 23, 24, 25 y 33 pueden tener, desde una perspectiva competencial autonómica, dificultades en mayor o menor medida.

Particularmente, quiero insistir en el artículo 33, de los patrimonios públicos de suelo. Hay una cosa que, como alcalde, me llama poderosamente la atención: el empeño del legislador en que los ayuntamientos comprometamos parte de nuestros recursos para paliar el problema de la vivienda. ¿Por qué solo los municipios? ¿Por qué no las demás administraciones territoriales?

¿Qué pasa con el ingente patrimonio del Estado, por ejemplo, en Defensa?, con los millones de metros cuadrados que tiene el Ministerio de Defensa, obsoletos, porque se ha reducido el ejército, la mili ya no es obligatoria, etcétera, o con otras administraciones territoriales? ¿Es que el problema de la vivienda solo se tiene que vincular a presupuestos municipales desde la perspectiva de la generación de suelo? La sentencia 2001 del Tribunal Constitucional admite la posibilidad de que desde el legislador estatal se cree la figura del patrimonio municipal de suelo, pero yo entiendo que no permite que se regule, y aquí se llega a una regulación detallada que no comparto. No lo comparto, pero no voy a entrar en el fondo del contenido, porque me quedo en el aspecto puramente competencial. Eso es algo que cada comunidad autónoma tendrá que resolver.

Esta ley destila una preocupación social sobre el problema de la vivienda, como no podía ser de otro modo, pero yo les rogaría que tuvieran pluma fina para no contaminar esta ley con cuestiones de vivienda o con cuestiones de urbanismo. Esta ley debería ser capaz de centrar de verdad, como creo que hace con el asunto de las valoraciones, de una vez en este país, cuánto se revierte a la comunidad de la acción urbanizadora que promueve la propia Administración. ¿En manos de quién se deja eso? En manos de las administraciones territoriales que tienen competencia para la gestión urbanística. Luego ya pedirán cuentas los ciudadanos para ver cómo gestionan ese suelo. ¿No sería mucho más lógico que en vez de vincular un equis por ciento elevado para vivienda protegida en los nuevos desarrollos residenciales...

El señor **PRESIDENTE**: Señor Jáuregui, le pido disculpas de antemano, porque, además, es muy interesante la introducción que está realizando, pero en esta Comisión somos esclavos del tiempo y a las doce tenemos que haber cerrado esta sesión porque vienen otros tres comparecientes. Le pido, si puede que abrevie su intervención.

El señor **ALCALDE DE HONDARRIBIA Y EXPERTO EN URBANISMO** (Jáuregui Fuertes): Pido disculpas, señor presidente, porque me dejo llevar por mi entusiasmo. Llevo doce años de alcalde, quiero hacer viviendas para los jóvenes, y creo que para ustedes es una gran oportunidad de afrontar este problema en serio.

Termino diciendo que si una parte sustancial de esa plusvalía no va a manos de particulares, que en muchos casos estamos viendo por métodos espurios, por tráficos de influencias de poner el dedo y califíquese este terreno y luego se modifique el plan, etcétera, sino que pasa directamente a la Administración, estaremos pasando a la Administración el capital fundamental, la materia prima que hace falta para desarrollar políticas de vivienda y —no nos olvidemos— políticas de suelo industrial, porque también hace falta suelo para hacer industrias, para crear empleo y riqueza. Esto es algo en

lo que esta ley, insisto, es tímida, y al final, cada comunidad autónoma va a acudir a estos subterfugios que contaminan el carácter estructural de lo que tiene que ser una ley urbanística.

Lo lamento, pero respeto a la Presidencia y no sigo.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Jáuregui. Yo espero que nos quede tiempo después de la intervención de los grupos para que pueda puntualizar alguna cuestión.

Tiene la palabra el señor Sutrías i Grau —perdone si no lo pronuncio bien—.

El señor **ABOGADO, EX TENIENTE DE ALCALDE DE RUBÍ** (Sutrías i Grau): Antes de nada, quiero dar las gracias al diputado que ha hecho posible mi comparecencia en esta Comisión. Es un privilegio inmerecido poder comparecer hoy aquí y dar mi punto de vista. Yo he sido teniente de alcalde —no alcalde— de una ciudad metropolitana en los últimos ocho años, llevando los asuntos de vivienda y siempre, como abogado, me he dedicado profesionalmente al urbanismo; he coincidido en algún debate con el señor Jané —que veo ahí— no hace mucho tiempo. Voy a intentar acotar lo máximo posible mi intervención; tenía materiales más extensos porque inicialmente me habían dicho que quizá la intervención sería un poquito más larga.

El urbanismo es un tema complejo con alarma social contextual: en estos momentos hay escándalos, no solo los penales de Mallorca, sino los que tienen que ver con excesivos desarrollos que a veces no tienen una justificación razonable, como en Cullera, en Valencia. Por tanto, el trato parlamentario y la iniciativa del Gobierno son absolutamente oportunos en relación con esta ley. Comparto la mayoría del planteamiento político, con algunos matices en relación a las cuestiones competenciales. Esto se puede plantear de dos maneras: como un debate competencial o como un debate sobre urbanismo, es decir, pensar como catalán, en este caso, o pensar como persona que tiene intereses intelectuales en la materia. Yo he optado por esta segunda visión, sin perjuicio de algunas cuestiones que puedan ser de interés de sus señorías. De una manera transversal, entiendo que hay algunos grandes temas que pretende regular la ley; son transversales en el proyecto y son reflexiones imprescindibles en un urbanismo moderno: la cuestión de la lucha contra la retención del suelo; la vivienda digna, es decir, la vinculación del suelo al uso de la vivienda; las valoraciones a las que hacía referencia el señor Jáuregui; algunas cuestiones de transparencia y participación democrática que son imprescindibles; la protección del medio ambiente; algunas cuestiones de seguridad en el tráfico inmobiliario y, si da tiempo, algunas cuestiones competenciales.

Con relación al primer asunto, es un clásico, la lucha contra la especulación y el derecho a tener una vivienda digna. Es un clásico porque desde los textos preconstitucionales se habla de estas cuestiones. Tenemos instruc-

ciones jurídicas inéditas en nuestro panorama, a pesar de existir —como sabe perfectamente el doctor Parejo, porque estudiaba sus manuales—, los patrimonios municipales de suelo, que ahora pretenden llamarse patrimonios públicos, los registros de solares, etcétera. Yo comparto que esta ley intente casar la política urbanística con la política de vivienda. La política de vivienda siempre se ha planteado como una política financiera y esto está condenado al fracaso en tanto en cuanto una política financiera puede ser anticíclica, pero para dar respuesta a un problema social o se vincula al urbanismo y a la generación de suelo suficiente o es imposible. En este caso, creo que las reservas que se establecen es porque se trata de casar las dos políticas, a pesar de que puede ser discutible en algunos aspectos competenciales y a pesar de que el margen es muy reducido. Si no hay paquetes públicos, si no hay obligaciones de hacer reservas para vivienda protegida suficientemente importantes para que tengan impacto en el mercado y que después tengan un régimen de sujeción al régimen de calificación para que incida en el mercado, es volver a empezar cada diez o quince años. Así no se puede avanzar, aparte de que condicionar el producto inmobiliario también es una manera de frenar o de enfriar los valores de repercusión del suelo. Difícilmente se puede comprar a un precio si sabes que parte de este producto inmobiliario tendrás que destinarlo a lo que se tiene que destinar. Esto precisamente es casar política de urbanismo con política de vivienda y yo lo comparto. Precisamente, una de las disposiciones adicionales se refiere a este esfuerzo del Estado por movilizar su parque público. En este sentido nos piden mucho a los ayuntamientos, el Estado ha hecho menos de lo que debería, aunque ha hecho más en los últimos años que antes. Yo comparto esta disposición adicional y creo que es esperanzadora en relación a una mayor corresponsabilidad para que realmente pueda haber suelo suficiente para los desarrollos de vivienda protegida, como cesión, como retorno de plusvalía a la comunidad, o como producto inmobiliario obligatorio porque es conveniente; en términos políticos esto es gobernar, hacer aquello que es políticamente conveniente.

Ahora bien, la concreción de la sujeción del uso residencial a una vivienda digna, para mí todavía es un poco escasa en esta ley. Para que esto sea una realidad faltan medidas de intervención administrativa; por ejemplo, en el anteproyecto se concretaba esta obligación si el suelo era edificado, la obligación era destinarlo al uso previsto. Si el suelo no estaba edificado pero era urbano, la obligación era edificar y, si no, se arbitraban mecanismos, entendiendo que esto era un incumplimiento de la función social de la propiedad. Estos mecanismos han desaparecido y precisamente hoy, que la prensa se hace eco de que se ha aprobado un proyecto de ley en Cataluña del derecho a la vivienda, hay mecanismos de intervención administrativa, como la expropiación del usufructo, una de cuyas finalidades es que todo el parque construido esté puesto en valor, para que sea una rea-

lidad. Para mi grupo faltan algunas cuestiones en cuanto a las medidas en relación con estos asuntos.

Tampoco está garantizado de forma expresa que la cesión del aprovechamiento no se pueda superponer a las reservas. Hay algunas legislaciones autonómicas que a veces dicen: bien, no es exactamente la horquilla del 5 al 15 por ciento, más el 25 o el 75 por ciento, que sería en Euskadi, o el 20 por ciento que actualmente es en Cataluña; no suman sino que, a veces, en términos de gestión urbanística, una va a cuenta de la otra; yo creo que debería quedar expreso. Otra cosa es la duda competencial, pero si se asume que se va a regular este asunto, tiene que quedar meridianamente claro que no se pueden superponer, es decir, que la cesión es independiente y no forma parte del porcentaje de reserva de viviendas protegidas que se tienen que hacer en el planeamiento. En el mismo sentido, con relación al uso de los patrimonios públicos de suelo, antes que utilizar otros usos posibles o vincularlo, sería imprescindible que se garantizara fehacientemente que hay reservas suficientes para vivienda protegida. Eso tampoco queda suficientemente claro.

Más temas transversales. Un segundo bloque: medio ambiente, sostenibilidad. En cuanto a los criterios de evaluación del nuevo suelo, en el artículo 15, quizá a efectos de valorar en términos de necesidades debería analizarse qué suelo urbano es susceptible de ser reformado y rehabilitado como criterio también de ponderación y de valoración. Puede ser interesante en este sentido, porque la ley tampoco habla mucho de la rehabilitación más allá del deber genérico —que es un deber recogido en el Código Civil—, se habla poco de rehabilitación; el CES, el Consejo Económico y Social, así hace referencia. Una manera de vincular la rehabilitación sería condicionar la valoración de la ejecución del urbanismo, a efectos de nuevos usos, a si previamente hay viviendas susceptibles de ser rehabilitadas. Asimismo, es importante la transparencia, más en estos contextos, y más pensando que uno de los principios de la reivindicación política a finales del franquismo fue la rehabilitación urbanística. Por tanto, la reivindicación democrática ha estado muy vinculada en España y en Cataluña al seguimiento de la acción urbanística. Asimismo está el tema de los peajes urbanísticos, la voluntad que hay de acabar con los peajes urbanísticos, que yo comparto. Quizá debería darse un paso más con relación a incluir algún tipo de tipificación penal de estos peajes, como ha propuesto la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) recientemente.

En cuanto a la acción pública, hay algunos países europeos, básicamente de tradición anglosajona, que financian y dan soporte a aquellos colectivos que quieren ejercer la acción pública. Esto es muy interesante en términos democráticos y para sacar de dudas al urbanismo, que siempre tiene encima de su cabeza la espada de Damocles de la corrupción.

Una oportunidad que genera también este proyecto de ley es suplir esta concepción histórica del Registro de la

Propiedad como soporte de derechos sin base física, o con una base física muy escasa. Probablemente el sistema de información urbana previsto debería profundizar hacia un observatorio del paisaje o del territorio que estableciera una metodología que pudiera ser utilizada por todos los operadores, públicos o privados, a efectos de tomar decisiones urbanísticas. Yo creo que es una oportunidad, puesto que se plantea. Si no se hubiera planteado sería uno de los retos que tiene la legislación española, pero ya que se plantea, el reto es profundizar un poco más sobre esta cuestión.

En cuanto a las valoraciones, de una manera heterodoxa y muy rápida, comparto el sistema de valoraciones, pero dudo de la relevancia real para bajar los precios del suelo. Pienso que va a servir en términos de expropiación, responsabilidad patrimonial, pero incluso en las reparcelaciones la legislación vigente y todas las legislaciones autonómicas se refieren a que los métodos de valoración de la ley son subsidiarios a los pactos en los privados en el sistema de gestión urbanística que se escoja, y me refiero a la Conferencia de Recoletos del mes de noviembre de este año, donde los responsables autonómicos que participaron hacían hincapié en que, en todo caso, era fantástico para expropiar, para crear reservas, para comprar más barato, pero en relación a que esta aplicación de valores tenga repercusión, tal como funciona el mercado, tengo serias dudas. Y en cuanto a las perspectivas urbanísticas que pretende proscribir, en el tema del suelo rural sigue primando la renta de situación por proximidad a núcleos urbanos o a zonas económicas, por lo que entiendo que este tema cojea.

Por razones de tiempo, finalizo diciendo que, en términos competenciales, comparto lo que decía el señor Jáuregui. Hay un informe del Institut d'Estudis Autònoms que hace referencia a la cuestión desde el punto de vista catalán, por tanto, lo compartimos. Desde el punto de vista catalán, todavía con mayor contundencia puesto que acabamos de aprobar el nuevo Estatut, un estatut que precisamente se aprobó como ley orgánica en estas Cortes Generales y que otorga competencia exclusiva en algunas de las cuestiones que, basándose en títulos horizontales con apelaciones genéricas, se llega a conclusiones que materialmente son urbanísticas, como fijar cualificaciones o fijar aspectos ambientales sobre el régimen común no sobre el régimen de especial protección. Es algo que estaba proscrito por la sentencia 61/97 del Constitucional y hay algunas dudas razonables sobre bastantes de las cuestiones que plantea este proyecto de ley con relación al derecho civil, con relación al realojamiento y al retorno, con relación a todo lo que no sea expropiación. Solo se puede regular este asunto en relación con la aplicación del sistema de actuación expropiatorio, pero no en relación con el realojo y el retorno en sistemas de gestión urbanística que no sea la expropiación forzosa, tal como dispone actualmente lo que queda del texto refundido de 1992; en cambio, estas cuestiones no se precisan.

Me he referido al derecho de superficie y a los temas civiles y esas son las cuestiones básicas que quería comentar. Hay material suficiente para responder a sus inquietudes en el caso de que lo estimen oportuno. En todo caso, desde la izquierda política —yo soy una persona de izquierdas—, es importante lo que se pretende. Es más, si yo fuera un legislador estatal, el proyecto de ley que hubiera propuesto no diferiría en exceso de este proyecto de ley.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Sutriás i Grau, por el esfuerzo que sé que ha hecho para sintetizar su opinión, porque veo los papeles que tiene aquí.

Por último, tiene la palabra el señor Parejo Alfonso, con el que finalizará el turno de los comparecientes y daremos paso a la formulación de las preguntas de sus señorías. Señor Parejo, tiene la palabra.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, DIRECTOR DEL INSTITUTO PASCUAL MADOZ DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE** (Parejo Alfonso): Quiero agradecer al Grupo Parlamentario Socialista que me haya propuesto para venir a comparecer hoy ante ustedes. Para mí es un honor poder contribuir de esta manera al estudio de este importante proyecto de ley. En la medida en que las dos intervenciones que me han precedido han sido interesantísimas y han abordado muchos de los problemas importantes que suscita el texto, yo me voy a limitar —intentaré que sea telegráficamente— a poner de relieve lo que me parece más sustantivo, que es la filosofía del proyecto.

En primer lugar, la necesidad. Yo creo que el fracaso de la legislación urbanística española en general, y la vigente en particular, en cuanto a sus objetivos está fuera de duda, ya se ha dicho aquí, pero además ha producido consecuencias indeseadas que están a la vista. Quisiera destacar lo que me parece más importante, más sistémico, que es la degradación de la cultura urbanística o territorial urbanística que este país había consolidado en los años ochenta. Además, esa degradación se ha producido contaminando a la Administración pública y al sistema por una alteración de la economía de este sistema. Se ha producido una inversión entre la potestad planificatoria como potestad de contenido político-ciudadano y los derechos subjetivos a la llamada transformación y, en su caso, la edificación, en beneficio del derecho de la transformación, y esto tiene unas consecuencias tremendas, aparte de que ha provocado también una alteración radical separándonos del modelo continental europeo. Ahora mismo no estamos sintonizados con el derecho *soft* de la Comunidad Europea en esta materia, de la estrategia territorial europea, que apuesta decididamente, en un continente que no tiene recursos energéticos, por el uso contenido y la ciudad compacta. Hemos pasado a un modelo de picoteo del territorio, de no preocuparnos por la forma de ocupación y utilización

del territorio. Esto produce problemas en la movilidad, produce problemas en la sostenibilidad de nuestros asentamientos poblacionales, pero la consecuencia más importante es que se ha reducido el planeamiento a una resolución en un procedimiento administrativo pasivo y cuasi reglado —hay que observar si el derecho de transformación se ajusta a la legalidad— y, por tanto, sin valores constitucionales y políticos de referencia. Eso ha conducido a lo que estamos viviendo, a un arbitrio en la definición de una cláusula general como el interés público urbanístico o en la utilización del territorio, que creo que es imprescindible corregir. Como veremos, la ley lo intenta corregir pero, ¡ojo! a esta ley no se le puede pedir lo que no puede dar; esta ley tiene que ejercerse a través de unos títulos competenciales y en los planteamientos políticos se puede ir más allá pero, evidentemente, tenemos que movernos en el orden constitucional.

La conveniencia del proyecto. Si evaluamos la evolución del ordenamiento territorial urbanístico español desde la constitución del Estado autonómico, el aspecto más positivo es el desarrollo legislativo autonómico pero no el estatal, que hasta ahora ha sido incapaz de encuadrar debidamente todo este fenómeno. Es decir, tenemos unas piezas de la legislación autonómica bien desarrolladas desde que las comunidades autónomas se decidieron a ejercer plenamente su competencia, pero el Estado, tanto en la operación legislativa 1990-1992 como luego, no se replanteó su papel constitucional en este asunto sino que más bien ha insistido, ha martillado su posición o su perspectiva tradicional. A mi juicio, esto ha conducido a una pérdida de estabilidad del marco legal en el mínimo unitario común que perjudica seriamente los procesos urbanísticos y edificatorios, inmobiliarios en general, que tienen una inercia grande. Si observamos la historia del urbanismo español, las modificaciones legislativas han sido continuas; aplicamos desde hace muchos años nada más que el derecho transitorio; los tribunales hacen arqueología jurídica, porque cuando les llega el asunto la norma que se aplicó no está ya vigente. Aquí también hay que dar un paso adelante en el sentido de crear un marco dotado de estabilidad. ¿Qué hace la ley? A mi juicio, el planteamiento del proyecto de ley es no apartarse de la actitud de reacción frente a lo que se hizo, intentar estudiar el fondo del problema de la ordenación territorial y urbanístico y darle una respuesta mediante la fijación de un marco que dé cabida a todas las políticas urbanísticas autonómicas, incluso tal como están formalizadas ya. Se podía hacer la prueba de que realmente esta ley, si se llegara a aprobar, no comportaría una modificación de la legislación. Yo creo que esa es la prueba del nueve de que no hay lesión competencial, que es mi posición personal. Voy a intentar muy brevemente decir por qué. Aquí se ha deducido que se ha producido y se está produciendo la aprobación de nuevos estatutos, pero yo creo que esa aprobación de nuevos estatutos no puede cambiar la posición de la Constitución. Lo que está claro desde 1978

es que la materia de ordenación del territorio es competencia exclusiva de las comunidades autónomas; o sea, la aparición de los nuevos estatutos, desde el punto de vista constitucional, no es un hecho relevante a este efecto; puede haber flecos, pero no es sistémicamente relevante.

¿Cómo aborda la cuestión el proyecto de ley? A mi juicio esto es muy importante. La ley se sitúa en el punto de vista que señaló el Tribunal Constitucional en su momento. Lo que tiene que hacer el Estado no es colocarse en la perspectiva horizontal de la tutela jurídica de la acción espontánea de la sociedad, que es lo propio de la legislación civil, sino en la perspectiva vertical de las políticas públicas que inciden sobre el territorio. Por tanto, se coloca en la posición de una política pública, en el sentido de la doctrina del Tribunal Constitucional, no competencial, sino como resultado de la aplicación de un conjunto de competencias que pueden estar en niveles territoriales distintos. Desde esa perspectiva, cambia la óptica: ¿cuál es el destinatario de esta ley? Esto es un hecho radical importantísimo en nuestra historia urbanística, no es el propietario, que es la singularidad de nuestro urbanismo en nuestro contexto cultural europeo occidental y mundial, porque la política pública administrativa en materia de urbanismo, igual que en la edificación, no tiene por qué referirse a cuestiones de propiedad jurídico-civil en sentido estricto, sino del promotor, es decir, lo que atiende la Administración, si lo que se hace objetivamente es correcto o no de acuerdo con la ordenación territorial urbanística; las cuestiones jurídico-civiles, que se ventilen en el orden correspondiente. Por eso esta ley tiene como destinatario el ciudadano, porque la cuestión es cómo se hacen los asentamientos poblacionales y el derecho a la ciudad, a un medio ambiente natural y urbano, se sea propietario o no se sea propietario. Otra cosa es que luego aparezcan ciudadanos singularizados porque son propietarios o porque asumen la libertad de empresa como promotores para transformar el suelo y realizar ciudad, porque no es lo mismo realizar ciudad que edificar o tener una situación jurídica inmobiliaria consolidada, dialécticamente, desde esta perspectiva, contempla la acción de los poderes públicos para hacer efectivo ese estatus de la ciudadanía. Acción de los poderes públicos que es doble, porque el territorio es único y, por lo tanto, sobre él inciden las competencias múltiples, unas transversales de ordenación del territorio y urbanismo, que son de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos, y otras que son sectoriales con relevancia territorial aquí y en Pernambuco, en todos lados. Una cosa es que exista una pluralidad de gobiernos sobre una misma población y territorio, y otra cosa es que desde la perspectiva transversal esa acción múltiple de gobierno tenga que traducirse objetivamente en un solo gobierno, un gobierno coherente del territorio. Esto se hace a los efectos de evitar esa degradación de la cultura desde un nuevo encuadramiento constitucional. Por lo tanto, a mi modesto juicio, cuidado en el enjuiciamiento de la cues-

tión competencial a la luz de la doctrina del Tribunal Constitucional ya establecida, que es una respuesta a iniciativas legislativas que ha habido históricamente y a planteamientos competenciales a la luz de estos textos.

No obstante, el Tribunal Constitucional no ha dicho si esa es la única situación posible desde la Constitución, y esta ley se coloca en una posición distinta; busca solventar un desequilibrio que se ha producido en el urbanismo español, en el que se ha dado preeminencia a la ordenación constitucional económica desde una perspectiva de la libertad de empresa conectada con el derecho de propiedad en detrimento, en contra de la doctrina del Tribunal Constitucional reciente del orden constitucional ambiental; busca un equilibrio en el sentido de un desarrollo de la Constitución como sistema y situar la ordenación territorial y el urbanismo en su contexto valorativo a los efectos de que la decantación en cada caso, a través del planeamiento del interés general, no pueda ser arbitrista, sino que tiene que inspirarse por una serie de principios y valores constitucionales que deben conducir a un determinado resultado o, por lo menos, a ahorrar ese proceso de definición. Por eso se dice que la acción de los poderes públicos tiene un fin común: gobierno del territorio, sin perjuicio de que todas las políticas posibles puedan tener fines particulares; pueden perseguir las políticas sectoriales o fines particulares, pero desde un fin común que es la utilización racional del territorio que se impone por la unicidad misma del territorio. De ahí viene el principio de desarrollo sostenible. Esta es la novedad principal: la conexión con el medio ambiente, que no era tradición en nuestro país y, sin embargo, en Europa es un dato clave, incluso en el derecho originario comunitario europeo. En las competencias medioambientales de la Comunidad Europea se dice: adoptar medidas de ordenación del territorio y urbanismo. También en nuestra Constitución, como luce en la relación de los artículos 45 y 47, la utilización racional del territorio y, por lo tanto, la utilización del suelo conforme al interés general es un presupuesto mismo de que pueda existir un medio ambiente adecuado al libre desarrollo de la personalidad. Para ir rápidamente, a partir de aquí, se reafirma —esto es importante— y se sostiene la doctrina del Tribunal Constitucional, especialmente la sentencia de 2001.

Por cierto, se me ha olvidado decir respecto a la cuestión competencial que hay una sentencia importantísima. Esta ley ya no podría ser enjuiciada nunca como texto refundido de 1992, porque hay una sentencia de 2006 que determina un cambio en la doctrina de la supletoriedad que dice que para Ceuta y Melilla se puede dictar una ley íntegramente y, por tanto, esa ley vale, y esta ley en su disposición final dice que es de aplicación íntegra a Ceuta y Melilla. Por lo tanto, podrá decir el Tribunal Constitucional que determinados preceptos se exceden en lo básico o no, pero ya nunca podrá decir que se dictan con carácter supletorio porque esta ley ya no utiliza el artículo 149.3 como título competencial y, por lo tanto, no puede adolecer, por definición, de ese vicio puesto

que reconoce, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, que la supletoriedad es un instituto que juega en la aplicación, nunca en la elaboración del propio derecho. A partir de aquí reafirma el carácter de Función pública de la ordenación territorial urbanística. Esto es un aspecto capital de la relación entre Estado y sociedad. En cualquier sociedad occidental mínimamente seria hay que establecer una regla básica de quién decide qué y a quién corresponde qué, y aquí se opta por qué es lo público, lo que se rige por el principio de libre competencia y libre acceso a las actividades y lo que no; y aquí se dice que esto es una función pública no susceptible de transacción, gran principio en aplicación del régimen jurídico básico del artículo 88 de la Ley 30/1992, que va a favor de la transparencia, de la correcta definición del interés público y que los ayuntamientos y las comunidades autónomas no pueden transaccionar sin más para decir qué es lo que procede hacer en cada parte del territorio.

¿Cuál es la clave de este proyecto de ley? A mi juicio, la perspectiva de que lo que importa en todas las políticas que se puedan formular, desde el punto de vista de competencias aseguradas por la Constitución y los Estatutos de Autonomía, es asegurar un estatus del ciudadano. Esa es la finalidad de las políticas y, por tanto, ¿qué le corresponde al Estado? Establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales. No olviden que el Tribunal Constitucional ha dicho que el medio ambiente es un elemento componente del contenido de derechos fundamentales, concretamente del domicilio, hasta el punto de que se puede acceder a la tutela judicial efectiva reforzada por la vía del recurso de amparo. Esta es la perspectiva en que se sitúa el proyecto de ley, que es novedosa, y lo que quiere es que en la medida en que el territorio, las condiciones en que los ciudadanos desempeñan la vida es una condición para que pueda ser efectivo —en los términos del artículo 9.3— su estatus de ciudadano, lo que pretende es asegurar sus condiciones básicas en los términos del código de derechos y deberes que ahí se establecen, y en lo que no voy a entrar, que se corresponde con un deber de los poderes públicos de favorecer la realidad y efectividad de esas condiciones básicas. Aquí sale la ley al paso de una imputación de que es restrictiva; no es restrictiva, sencillamente son las reglas básicas de cómo se debe actuar, porque dice en el artículo 2.3...

El señor **PRESIDENTE**: Señor Parejo, lamento muchísimo interrumpirle, pero le ruego que abrevie.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, DIRECTOR DEL INSTITUTO PASCUAL MADDOZ DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE** (Parejo Alfonso): ... Adoptando medidas que pueden favorecer o contener los procesos de ocupación y transformación de suelo.

Voy a terminar telegráficamente con tres cosas. Creo que es un avance de este proyecto de ley la separación entre derecho objetivo, lo que se puede hacer y lo que no se puede hacer, también desde el punto de vista de la interpretación y aplicación conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional del derecho de propiedad, que tiene dos vertientes, como institución, derecho objetivo, y como situación jurídico-individualizada, o derecho subjetivo. Son dos cosas totalmente distintas, en el 2 y en el 3 de este precepto. Si se aprueba este precepto lo separaría convenientemente. Define cuál es el contenido normal del derecho subjetivo a partir de la realidad, el derecho de disfrute de lo que yo tengo en cada momento, no lo que pueda tener o lo que pueda pensar que puedo llegar a tener. A partir de ahí pasa a un plano objetivo estableciendo los criterios básicos de la utilización de suelo que deben tener en cuenta los poderes públicos y, lo más importante, que ya se ha dicho, no entra en ningún momento a establecer técnicas urbanísticas. Sin embargo, para poder establecer un régimen de valoración de suelo tiene que distinguir dos situaciones de las que me interesa destacar, por último, su importancia puesto que son fácticas: el suelo, como es en la realidad, o ya está urbanizado —es un hecho, no es algo urbanístico—, o, por el contrario, no está urbanizado. A partir de esa distinción radical puede jugar el régimen jurídico objetivo del suelo y la distinción radical del régimen de actuación de la transformación, que es ya una actividad de contenido económico, que las comunidades autónomas podrán regular desde su función pública abriéndolo a la iniciativa privada o desarrollándolo enteramente el poder público. Ahí no entra el proyecto de ley, pero se establece la diferenciación entre lo que es el estatuto del propietario o de la propiedad del suelo y el estatuto de las actuaciones urbanísticas, superando el disparate actual de que el contenido del derecho de propiedad sea ceder el alcantarillado o realizar las obras de urbanización, que es un verdadero disparate.

El señor **PRESIDENTE**: Los ponentes han consumido la primera hora del debate, vamos a ver si conseguimos administrar la segunda entre los grupos parlamentarios y ellos. En primer lugar, le corresponde el turno al señor Beloki pero, si no tiene inconveniente, el señor Jané ha solicitado intervenir en primer lugar porque se tiene que ir a otra Comisión; después seguiremos el turno de menor a mayor. Señor Jané, tiene la palabra.

El señor **JANÉ I GUASCH**: Muchas gracias, señor presidente, y gracias también al resto de portavoces, porque tengo también la comparecencia del fiscal general del Estado en la Comisión de Justicia. Por tanto, esta mañana haré una combinación de ambas comisiones.

Señor presidente, en primer lugar, quería agradecer a los tres primeros comparecientes sus explicaciones sobre este proyecto de ley. Creo que es muy útil que en esta fase legislativa tengamos la opinión de expertos en este

ámbito, que nos puede ayudar muchísimo en la fase de ponencia, poder leer con detenimiento el «Diario de Sesiones» y sacar conclusiones que puedan ayudarnos al trámite de modificaciones del articulado con el conjunto de enmiendas presentadas. Creo que es una comparecencia útil y necesaria en este momento del trámite legislativo en el que estamos. Por tanto, gracias al señor Jáuregui, gracias a Francesc Sutrías Grau y gracias al doctor Luciano Parejo por sus explicaciones iniciales.

Desde mi grupo parlamentario, desde Convergència i Unió, quería diferenciar dos aspectos de este proyecto de ley. Un aspecto que creo que podemos compartir de las finalidades que se pretenden, y otro aspecto distinto, pero para nosotros en ningún caso menor, de si el instrumento para llevar a cabo esas finalidades debe ser una ley de Cortes Generales con la amplitud del articulado de la misma. Nosotros compartimos la apreciación del señor Jáuregui, y también del señor Sutrías, en el sentido de que hay problemas de extralimitación competencial. La compartimos, especialmente si tenemos en cuenta que ya existen estatutos, que me atrevo a calificar de segunda generación, que han venido a concretar más el ámbito material que asume una comunidad autónoma cuando asume un determinado título competencial. En este caso, el Estatuto de Autonomía de Cataluña, ya aprobado y por tanto en vigor —cierto es que está pendiente de una sentencia del Tribunal Constitucional, pero es una norma vigente y nosotros creemos totalmente en la potencialidad de la misma—, en esa norma ya aprobada, por ejemplo, en su artículo 149, al asumir la Generalitat la competencia de urbanismo, se asume como exclusiva y se precisa: tiene la regulación de régimen urbanístico del suelo. Y se añade: que incluye, en todo caso, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de suelo y sus usos. Llama la atención, por ejemplo, que el actual proyecto de ley de Estatuto de Autonomía para Andalucía también recoge el mismo título competencial, la regulación del régimen urbanístico del suelo, pero no añade que incluye en todo caso la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de suelo y sus usos, que sí añade el Estatuto de Autonomía de Cataluña. Otro ejemplo, al prever en ese mismo artículo 149 que corresponde a la Generalitat en exclusiva el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística especificándose: así como de su procedimiento de tramitación y aprobación. Aspecto este segundo que tampoco añade el proyecto de Estatuto de Autonomía de Andalucía y sí que añade el Estatuto de Autonomía ya aprobado para Cataluña. Pongo solo estos dos ejemplos como una reflexión global. A nuestro grupo le preocupa que si este proyecto de ley saliera tal cual está, como ley aprobada por las Cortes Generales y como ley aplicable, se podría producir una extralimitación competencial y una colisión con normas estatutarias que están ya aprobadas y en vigor. Por tanto, nos gustaría una mayor aproximación en ese ámbito competencial.

El doctor Luciano Parejo decía, y con razón, que el Tribunal Constitucional dejó muy claro que el artículo 149.3 de la Constitución no es un título para que estas Cortes Generales puedan legislar a título supletorio: no tenemos competencia, pero es igual, legislamos globalmente y, en todo caso, que ese derecho que hacen las Cortes Generales sea derecho supletorio; esto no vale, lo dijo el Tribunal Constitucional. ¿Qué instrumento recoge el proyecto de ley? Como Cortes Generales somos los legisladores para Ceuta y Melilla, nadie nos puede impedir a nosotros, Cortes Generales que estamos aquí sentados, en este caso legisladores del Congreso de los Diputados, legislar lo que queramos diciendo que esa legislación es para Ceuta y Melilla. Ya tenemos un título competencial, porque el legislador de Ceuta y Melilla son estas Cortes Generales ya que allí no hay Parlamento. Esta es una solución para extralimitar al máximo el proyecto de ley, pero nosotros entendemos que esa última referencia que hace el proyecto de ley para legitimar su contenido global lleva implícita una trampa: se han amparado en ese título para Ceuta y Melilla para realizar una legislación que quiere ser expansiva para las comunidades autónomas porque los títulos competenciales en los que se ampara son títulos de legislación básica y, por tanto, sería ese mínimo común normativo el aplicable a todas las comunidades autónomas; también a Cataluña, a pesar del Estatuto de Autonomía aprobado, y habría una colisión que preocupa a mi grupo y también —lo decía el señor Sutriás— al propio Institut d'Estudis Autònomic en Cataluña. Por tanto, creemos que si se llegara a aprobar tal y como está, llegaría al Tribunal Constitucional y llevaría a un conflicto competencial. El señor Francesc Sutriás decía que él comparte el objetivo de este proyecto de ley y su articulado, pero también decía que hay situaciones que plantean dudas razonables en cuanto a esa posible colisión competencial. Si hay colisión competencial, por muy bueno que sea el objetivo, que nosotros también compartimos, el proyecto de ley estaría viciado de inconstitucionalidad y, por tanto, aquí tendríamos un problema final que entendemos que no es menor.

Tengo que ausentarme para incorporarme a la Comisión de Justicia; después me reincorporaré a la Comisión de Fomento. Agradezco a los portavoces esta deferencia en dejarme intervenir en primer lugar, y agradezco a los comparecientes sus palabras y sus argumentos que seguro serán tenidos en cuenta. Espero poder estar aquí para escucharles de nuevo.

El señor **PRESIDENTE:** Tiene la palabra el señor Beloki.

El señor **BELOKI GUERRA:** Yo me voy a apuntar de una forma radical a la tesis del señor Andreu. Yo he venido a escuchar lo que los tres comparecientes nos han dicho y lo que nos puedan decir, de forma que solamente les voy a hacer una pregunta, principalmente al señor Jauregui. Después de lo escuchado tras lo que usted ha

hablado, ¿qué comentarios le surgen? Es decir, no dialoguen solo con nosotros, dialoguen entre ustedes. Tras haber escuchado a los otros comparecientes, ¿les surgen a ustedes algunos comentarios que hacer? ¿Quiere usted entrar en un debate? ¿Quiere usted decir algo? Yo estoy para escucharle. Tiene usted ahora tiempo para desarrollar alguna cosa que, quizá, antes no ha podido, yo no ocuparé ese tiempo.

El señor **PRESIDENTE:** Señor Andreu, tiene la palabra.

El señor **ANDREU DOMINGO:** Seré muy conciso. Si evidenciamos un problema de colisión competencial, pero ¿acaso este problema no existe con la ley actual? Yo creo que hay razonamientos que se escudan en las cuestiones competenciales y lo que quieren es la pervivencia en el tiempo, cuanto más mejor, de la actual ley.

Otra pregunta muy concreta. Se ha hablado de porcentajes; se dice que el 20 por ciento aún es tímido. ¿Nos podría decir en cifras, no en filosofía, qué porcentaje le parecería correcto de cesión al ayuntamiento y el mínimo de vivienda protegida?

El señor **PRESIDENTE:** Señor Matos, tiene la palabra.

El señor **MATOS MASCAREÑO:** Voy a intentar ser breve y limitarme también a las preguntas. En primer lugar, quiero dar la bienvenida en nombre de mi grupo parlamentario a los tres ponentes, tanto al señor Sutriás como al señor Jáuregui y, permítanme que lo haga de una forma especial a mi paisano, el profesor Parejo, con el cual me une una amistad desde hace años y para mí es una satisfacción recibirlo aquí, en esta Cámara. **(La señora vicepresidenta, Puig Gasol, ocupa la Presidencia.)**

Con respecto a los temas de posible inconstitucionalidad de algunos artículos, comparto lo que se ha dicho. Como comprenderán, yo no estoy ideológicamente en el mismo sitio que Esquerra Republicana de Catalunya, pero sí lo comparto el porqué las competencias en materia de urbanismo y vivienda no han sido un tema conflictivo, polémico o de discusión jamás en el Estado. La Constitución española otorgó estas competencias a las comunidades autónomas y a los municipios porque creía lógico que las cuestiones de desarrollo, de gestión de su suelo, tenían que ser los municipios y las comunidades autónomas, de acuerdo a sus circunstancias, a su geografía, a su densidad de población, las que lo establecieran sin poder tener ninguna injerencia del Estado, porque es completamente diferente un pueblo de Castilla-La Mancha a uno de las islas Canarias. Por lo tanto, estas competencias jamás han sido conflictivas, no son polémicas y no han tenido conflicto. Lo único es, sin entrar en los contenidos, si en ese establecimiento de reserva de suelo se están invadiendo o no competencias de las comunidades autónomas. Como comprenderán

los polémicos, cuando Madrid, gobernada por el Partido Popular, tiene el 50 por ciento y la ley plantea el 20 por ciento, no es un tema polémico. Simplemente se trata de que nos digan aquellos artículos que realmente pueden invadir competencias de las comunidades autónomas. Yo comparto los que se han citado y, aparte, alguna disposición adicional de la presente ley. No se puede legislar de forma supletoria cuando no se tienen competencias, y hay artículos que legislan para efectos de plazo, etcétera. Por eso, me gustaría que centraran qué artículos creen ustedes que invaden competencias para intentar reformarlos en ponencia y no volver a caer en lo que han caído la Ley del texto refundido de 1992, que fue suprimida en un 75 por ciento de los artículos, y la Ley 6/1998 en la que se anularon dos. Esta es una cuestión.

Segunda cuestión. Me gustaría que nos hablaran acerca de si esta ley cumple realmente los objetivos que dice cumplir. Se ha hablado del precio de la vivienda y del precio del suelo. Alguno de los ponentes ha establecido que una de las finalidades que debería perseguir sería minorar o intentar controlar esos incrementos del precio del suelo. Me alegro de que lo planteen, porque la ley no lo plantea ni siquiera en su preámbulo, y me alegra que lo planteen los ponentes que han venido aquí. Ahora bien, me gustaría saber qué mecanismo novedoso ve cada uno de ustedes en esta ley para poder controlar o mejorar el precio del suelo y, por lo tanto, del producto final, que es la vivienda. Todos compartimos que no es bueno que en todo el proceso de creación de una vivienda el que más peso tenga sea el suelo, que es improductivo, que no crea riqueza, no crea empleo, y no los demás agentes que intervienen. ¿Qué mecanismos novedosos tiene la ley? Se lo pregunto porque yo no veo ninguno. El único que se ha citado, de pasada, es la reserva en el planeamiento de un porcentaje para vivienda protegida, pero eso no es novedoso. Si la ley establece un 25 por ciento y la mayoría de las comunidades autónomas tienen ya por encima de ese porcentaje, entonces yo no lo veo novedoso. Díganme qué otro mecanismo, qué artículo de la ley puede contribuir a minorar el incremento del precio del suelo. Apunto solamente un dato con respecto a la reserva del suelo: Aragón tiene una reserva de suelo para vivienda protegida del 40 por ciento y, en el último año, según datos del ministerio, el incremento del precio del suelo ha sido del 14,3 por ciento; Murcia tiene una reserva de suelo del 10 por ciento y ha tenido un incremento del 8,3, prácticamente la mitad; Canarias, que tiene una reserva del 20 por ciento, tiene un incremento del 8,5. Lo digo porque esto no es solamente una medida, no es causa-efecto; aquellas comunidades autónomas donde tienen más reserva de suelo para vivienda protegida tienen mejor comportamiento en los precios. Yo creo que el precio se logra controlar de otra manera. Pero díganme si ustedes ven algún otro artículo de los 37 que tiene la ley que vaya a lograr una minoración o un mayor control o sensatez del incremento del precio del suelo.

Dice también que la ley va a intentar evitar los escándalos urbanísticos o debería ir en ese sentido. A mí me gustaría que me dijeran qué artículo nuevo de la ley, que no exista en leyes anteriores, es para evitar estos escándalos urbanísticos. Hay unas manifestaciones de la ministra que habla de que esto se va a evitar porque la ley contiene una mayor transparencia. Dice aquí: la nueva ley contribuirá a frenar la corrupción urbanística pues se someterán a información pública los planes y otros instrumentos y se exige la elaboración de un resumen ejecutivo de los planes. Yo me fui al artículo 11.2, que es el que regula el resumen ejecutivo, y habla de que en la información pública se aportará un plano de situación. Un dato más: y se establecerá el ámbito donde está suspendido el planeamiento. Esto lo regula el artículo 11.2. Yo no creo que esto sea la contribución de la ley para evitar los escándalos urbanísticos. Como yo no he encontrado otro artículo, les pregunto a los tres ponentes: ¿qué artículo de la ley va destinado a evitar los escándalos urbanísticos? Yo no creo que sea a través de la información pública que establece el artículo 11.2, porque todas las reclasificaciones de suelo están sometidas a información pública y lo único que hace el 11.2 es aportar una documentación más, un plano de situación, y una delimitación del ámbito de esa reclasificación. Me gustaría que me aclararan esas dos cuestiones.

¿Qué persigue la ley? Efectivamente, persigue abaratar las expropiaciones. La mayoría de los ponentes han hablado de la ley y han hablado de las valoraciones. Lo que hace la ley es abaratar las expropiaciones. Me parece que ha sido el señor Sutrías quien ha dicho que dudaba de la relevancia de estas medidas para abaratar el precio del suelo; abarata las expropiaciones, pero no va a abaratar el precio del suelo en el mercado. Por lo tanto, esta ley es para eso. Se utilizan dos procedimientos: uno, la clasificación del suelo, que se llama situaciones del suelo. El profesor Parejo hizo una manifestación, y lo ha repetido hoy, que no es una clasificación del suelo sino que es a efectos de valoraciones. Yo pregunto: ¿esto quiere decir que las comunidades autónomas pueden legislar y establecer sus propias clasificaciones de suelo, las tradicionales de suelo no urbanizable, urbanizable y urbano, y esto es solamente a efectos de valoraciones? ¿O es una nueva clasificación que la ley llama situación del suelo? Con todos los respetos, a mí esta nueva clasificación me rechina. Cuando uno lee el artículo 12 que dice: están en la situación de suelo rural —habla de suelos agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos—, además, aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado. Es decir, se clasifica bajo suelo rural un parque nacional —lo dije en el Pleno—, una prado donde pasten cerdos, una finca de plátanos y un suelo en el que se vaya a hacer un plan parcial de viviendas protegidas. A mí me rechina que estén en la misma clasificación. Otra es cómo se valora, pero que se clasifique como suelo rural un sitio donde

se va a hacer un complejo industrial o una vivienda, a mí me rechina. Yo creo que el legislador no puede ir contra lo que los ciudadanos entienden y, para un ciudadano, suelo rural no es un sitio donde se va a hacer una fábrica o una promoción de viviendas protegidas. A mí me parece un artificio de la ley completamente ficticio, teórico y que deberíamos evitar en la ponencia. Entiendo que el nuevo Gobierno quiera cambiar los conceptos de suelo urbanizable o suelo no urbanizable que estableció el Gobierno anterior porque ideológicamente somos diferentes. Ahora, llamar suelo rural a un suelo donde se van a hacer fábricas o viviendas protegidas, sinceramente, me parece que es un flaco servicio. Quiero saber la opinión de los ponentes sobre si es verdad que los ayuntamientos pueden contar a sus ciudadanos que lo que se califica como suelo rural es donde se van a hacer viviendas. A mí me parece que esto lo deberíamos corregir en ponencia.

Por último, el tema de las valoraciones. Puede que los jurados de expropiación estén haciendo valoraciones que el legislador no quiso; nosotros tuvimos que hacer una corrección a la ley en la cual se introdujo, en el artículo 27, un párrafo que decía: se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada. ¡Si eso lo compartimos todos! Absolutamente todos los partidos políticos estamos en contra de que una administración pague expectativas; ahora, nosotros también estamos en contra de que cuando un propietario tiene la mala suerte de que le expropian un terreno para hacer una rotonda, un colegio, una vía pública o hacer una promoción de viviendas, porque esas reglas de valoración se aplican también en los sistemas de ejecución por sustitución o la figura de agente urbanizador, no se le pague lo que vale. No entiendo por qué para el suelo rural, para el suelo agrícola, se quita el sistema de comparación que la ley sí mantiene en otras clases de suelo como el urbanizado edificado, que habla la tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación. O sea, si el método de comparación no es malo para una clase de suelo, el suelo urbanizado, ¿por qué es malo para el suelo rural, que es como estaba antes? Antes se decía que si no es posible el método de comparación con fincas afines y cercanas se utilizara la capitalización de rentas; además, este método que se utiliza de la capitalización de renta anual, como se aplica a todo el suelo rural, se va a aplicar a suelos que no estaban cultivados y que podían estar cercanos a las ciudades y donde se va a hacer un complejo industrial. A mí me parece un sistema injusto y creo que esta ley se carga el concepto de justiprecio. Yo también he sido concejal; entiendo que a la Administración le resulta más agradable pagar menos que pagar más, pero no hay ningún otro motivo para que a un ciudadano que se le expropia no se le pague lo que vale. A mí me gustaría saber si ustedes creen que el sistema de justiprecio de esta ley es el lógico, en vez de introducir mecanismos que puedan corregir que un tri-

bunal administrativo o un jurado de expropiación establezca un justiprecio.

En definitiva, nada más, porque la ley no tiene nada más. Lo único que persigue esta ley es abaratar las expropiaciones. ¡Ah! Quería decir algo con respecto a las valoraciones. Me gustaría que me aclararan cuando se dice: suelo en situación rural se paga a tanto, pero el suelo que está en situación rural que está cerca de las ciudades o cerca de los centros de actividad económica se corregirá al alza, con lo cual es el propio legislador el que está diciendo que no todo el suelo rural vale lo mismo, hay suelos rurales que porque están más cercanos pueden valer más. Esto destruye o contradice el concepto propio del suelo rural que dice que lo que no existe, pues no existe, y si no está urbanizado, no existe absolutamente nada. Luego introduce en algunos artículos unos conceptos realmente nuevos que son de tipo económico: las tasas libres de riesgo, la prima de riesgo, en el artículo 25, cuando habla de las indemnizaciones; es decir, dice que no quiere ser especulativo, que todo el suelo rural vale lo mismo, pero introduce unos mecanismos o unos conceptos especulativos porque entiende que no pueden valer lo mismo dos suelos que están en situación completamente diferente. Es tan así que cuando establece las causas de retasación, dice que esta se aplica cuando haya un cambio de la volumetría, de la edificabilidad o del uso de ese suelo. ¿En qué estamos?

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Señor Matos, termine, por favor.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Termino ya. Me gustaría que me lo aclararan. ¿En qué estamos? Si un suelo rural vale lo mismo, por ejemplo, los plátanos, que una fábrica o una vivienda, ¿por qué si se cambia la edificabilidad de ese ámbito dentro de ese suelo rural se modifica o hay una retasación? Me gustaría que me aclararan todas esas contradicciones y que me dijeran si el concepto de suelo rural establecido en la ley es coherente y define exactamente lo que es. A mí esta definición me rechina desde el punto de vista jurídico, social, cultural, técnico.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Tiene la palabra el portavoz del Grupo Socialista, señor Contreras.

El señor **CONTRERAS PÉREZ**: En primer lugar, en nombre del Grupo Socialista, quiero agradecer a los tres ponentes, a los tres expertos que han venido a darnos su opinión sobre este proyecto de ley, las ideas y las interpretaciones que han manifestado sobre el proyecto porque, sin duda, va a ser valioso para la tramitación parlamentaria que va a tener lugar en las próximas sesiones.

Voy a tratar de centrarme en hacer preguntas a los comparecientes, no voy a tratar de convencerles sobre el punto de vista del Grupo Socialista respecto de este

proyecto de ley y cuál va a ser nuestra posición, porque estamos en un proceso en el que se supone que los grupos parlamentarios estamos abiertos a las opiniones de los expertos para ver en qué cosas podemos aproximar posiciones entre los distintos grupos. Creo que ese es el objetivo de este tipo de comparencias. Por tanto, aunque me va a costar trabajo, no voy a hacer referencia a la intervención del señor Matos, porque creo que sería desvirtuar el sentido de este trámite parlamentario. Por eso me voy a centrar en hacer una serie de preguntas que creo que a nosotros nos aclararán nuestra propia posición de cara a las enmiendas que ya se han planteado, enmiendas parciales al proyecto de ley.

Como primera cuestión, ha surgido por varios de los intervinientes, y también es una preocupación para el Grupo Socialista, el tema competencial. Se ha dicho por parte de los expertos que es una cuestión vital del proyecto. La sentencia 61/1997 nos dejó prácticamente sin derechos urbanísticos porque en ese momento la mayoría de las comunidades autónomas no tenían su propia legislación. Esto ha dado lugar a una situación caótica en el urbanismo español y de lo que se trata es de reconducirlo. Tengo que hacer una reflexión para llegar a este momento y es que el Partido Popular, que estuvo gobernando en esos seis o siete años, hizo seis o siete reformas de la Ley del Suelo y hubo también dos sentencias del Tribunal Constitucional, la del año 1997 y la del año 2001. Esto ha creado una enorme confusión en el panorama urbanístico. Yo creo que desde los poderes públicos y desde la Administración Central se tiene la obligación de intentar, dentro de sus competencias y de los títulos competenciales que le permite el artículo 149, tratar de poner algún orden porque al final este desorden afecta a los agentes económicos y al conjunto de los ciudadanos. En ese contexto me gustaría saber cuál es la opinión de los expertos sobre si en esta ley se hace un esfuerzo y cuál es. Creo que todos estaremos de acuerdo en que el mercado del suelo funciona como un oligopolio. Creo, es una opinión muy particular, me pueden dar su opinión mucho más experta, que la ley de 1998 ha acentuado ese carácter oligopólico del mercado del suelo. ¿Por qué digo esto? Se ha hecho antes alguna referencia a que esa clasificación de suelo urbano, rústico y urbanizable ha dado lugar a un urbanismo disperso en vez de un urbanismo compacto, lo que ha tenido consecuencias en cuanto a acaparaciones de bolsas de suelo; hay promotores que se han dedicado, más que a promover, a tener bolsas de suelo, porque el beneficio lo iban a sacar luego no de su actividad empresarial sino de capitalizar esas expectativas que se generaban sobre esos terrenos que solamente consistían en que alguien trazara una raya para decir: este suelo que es urbanizable ahora está delimitado y el valor es, sin poner un ladrillo, sin hacer una calle, sin poner una lámpara, el de suelo urbanizado. Eso es lo que está ocurriendo. Me gustaría saber cuál es su opinión sobre esa impresión que yo tengo. ¿Ha favorecido esa clasificación del suelo en esas tres categorías que contempla la Ley de 1998 esta acen-

tuación del régimen oligopólico del mercado del suelo? Creo que uno de los objetivos que tiene que plantear esta ley es luchar contra ese régimen de oligopolio del mercado del suelo. ¿Qué mecanismos utiliza para ello? Tengo la sensación, no sé si estoy en lo cierto o no, que mejorar la participación de los ciudadanos en todo el procedimiento puede contribuir a la transparencia del mercado, y la transparencia del mercado puede ser un factor positivo para que ese mercado sea menos oscuro y menos opaco. ¿Cuál es la opinión que tienen sobre ese tema? Sobre el estatuto de ciudadanía que se establece, ¿qué repercusión puede tener? ¿Y sobre las medidas administrativas para que las leyes urbanísticas de las distintas comunidades autónomas tengan que estar atentas a la opinión del conjunto de los ciudadanos? ¿Esa pretensión invade competencias constitucionales de las comunidades autónomas? Tengo entendido que la sentencia de 1997 —quizá no esté en lo cierto— dice que el legislador estatal tiene que permitir varios modelos urbanísticos, pero no que no pueda actuar. De hecho, hoy se pone como duda, y también me gustaría saber cuál es su opinión, que es inconstitucional la reserva mínima del 25 por ciento. ¿Es inconstitucional? ¿Y no es inconstitucional —porque no lo es, porque lo dijo explícitamente la sentencia de 1997— que se haga una cesión entre el cero y el 10 por ciento? ¿Por qué eso sí es constitucional —porque explícitamente lo dijo la sentencia— y lo otro no lo es? Me gustaría saber cuál es su opinión.

Me gustaría también conocer su opinión sobre algo que afortunadamente ya no es fruto de polémica, pero creo que es importante que se aclare: ¿la acción urbanizadora es una función pública? Ha habido intensos debates anteriores con argumentos muy contrastados y muy contrapuestos acerca del hecho de que asignar esa acción urbanizadora como función pública atentaba contra el derecho de propiedad. Yo creo que ya está asumido por todos que eso no es así. ¿Consideran que este proyecto es absolutamente respetuoso con el derecho de propiedad tal y como lo establece el artículo 33 de nuestra Constitución?

La siguiente cuestión yo la valoro muy positivamente, el Partido Popular no; no voy a debatir con el Partido Popular, pero creo que una consecución muy importante de este proyecto, desde mi punto de vista, es renunciar a las clasificaciones del suelo, que lo podría hacer, porque la sentencia de 1997 del Constitucional lo consideró legítimos de acuerdo con la Constitución. Pero yo creo que hablar de situaciones básicas del suelo, rústico o rural y urbanizado, es un avance muy importante si queremos definir cuál es la realidad del suelo sin atribuirle elementos ni expectativas adicionales. Un suelo es rural o es urbanizado, no hay más al establecer que estamos hablando de un proyecto de ley que trata de ser una ley de suelo, no una ley de urbanismo. No se pueden hacer dos cosas a la vez, como hace el Partido Popular, que, por un lado, ataca a esta ley porque dice que es una ley que invade competencias y, por otro lado, nos quiere

imponer. Yo creo que una consecución muy valiosa de esta ley es establecer suelo urbanizado y suelo rústico. Se dice: esto solamente es a efectos de expropiaciones o de valoraciones. Efectivamente. ¿Esto impide que cada comunidad autónoma haga luego sus clasificaciones? No; la ley no quiere entrar en clasificaciones urbanísticas porque es algo propio del urbanismo.

Finalmente, don Luciano Parejo ha hecho una referencia a la sentencia 240/2006. Si pudiese hacer un poco más de hincapié en este tema, ¿cómo valora esta sentencia? Creo que en ningún momento se ha tratado aquí de aprovechar esta sentencia para decir que ahora vamos a legislar para el resto del territorio pero, desde mi punto de vista, sí tiene algunas implicaciones en la concepción de cómo tiene que ser una ley del suelo. Me gustaría conocer cuál es su opinión al respecto.

Quiero agradecer todas las intervenciones y decirles que, por supuesto, para el Grupo Socialista son importantes las aportaciones que han hecho. Precisamente por esto me gustaría hacer una última pregunta. Se ha hablado de que se ha sido poco valiente en esta ley cuando en las cesiones se habla de entre el 5 y el 10 por ciento, y en situaciones excepcionales el 20 por ciento. Creo que es una idea importante que hay que explorar y trabajar. Esto requiere un concepto bastante radical en el pensamiento generalizado de la opinión pública, pero creo que es un camino que tenemos que ir andando entre todos. Resulta que el propietario dice: es que me quitan el 10 por ciento. No, mire usted, no le quitamos nada, es que le estamos dando. ¿Por qué? Porque, ¿quién hace lo que le da valor al suelo que usted tiene? Su propiedad es el suelo, ¿quién le da ese valor? Se lo da la comunidad, luego la plusvalía viene del esfuerzo que hacen todos los ciudadanos que, a través de los impuestos, hacen unas carreteras, hacen unas calles, hacen un hospital o hacen una escuela; nosotros le estamos dando un valor. Esto es algo parecido a lo que ocurre cuando en una ciudad se hace una gran infraestructura, lo que era una rambla se convierte en una avenida con jardines, con parques, etcétera. ¿Cómo actúa la comunidad sobre los propietarios de las viviendas que están en el entorno? Estableciendo un impuesto especial porque se le está añadiendo un valor a esa propiedad. Yo creo que tenemos que empezar a cambiar la forma de plantear estas cuestiones de cara al conjunto de la opinión pública. No se tiene que entender que nosotros le quitamos a los ciudadanos sino que la colectividad le está dando a los propietarios de unos determinados terrenos.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Van a intervenir los comparecientes. Tiene la palabra el señor Jáuregui.

El señor **ALCALDE DE HONDARRIBIA Y EXPERTO EN URBANISMO** (Jáuregui Fuertes): Si le parece a la señora presidenta y a SS.SS., voy a tratar de contestar y dar mi opinión sobre aquellas preguntas que tienen más incidencia en mi oficio de alcalde para

dejar cuestiones de tipo jurídico constitucional al doctor Parejo y a mi otro compañero. ¿Cómo voy yo a osar competir con el doctor Parejo para hablar de cuestiones de profundo conocimiento constitucional?

Hay dos preguntas que ha hecho usted que me han interesado muchísimo, otra que ha hecho usted que están relacionadas, y la última observación que ha hecho el señor Contreras. ¿Esta ley realmente hace algo para gestionar más fácilmente o más ágilmente o en términos económicos más razonables vivienda para nuestros jóvenes y para la gente que la necesita y no puede acudir al mercado libre? ¿Esta ley hace algo para evitar estos escándalos que nos abochornan a todas las personas de buena fe y de buen gobierno de este país? ¿Realmente hace o no hace? Me voy a limitar es estas dos cuestiones porque creo que mis dos compañeros pueden contestar a las otras, y además, creo que van en la línea de lo que he dicho antes o he querido decir.

Esta no es una ley de gestión de suelo. El doctor Parejo ha hecho una observación que yo comparto plenamente: no se le puede pedir a esta ley lo que no puede dar. Si estamos diciendo que esta ley tiene que ser escrupulosamente respetuosa con las competencias atribuidas constitucionalmente a través de los estatutos de Autonomía a las comunidades autónomas, no podemos estar preguntándonos qué hace esta ley para gestionar suelo. No olvidemos —algo que yo considero elemental— que la política de vivienda parte de una buena gestión de suelo, que es la materia prima para hacer la vivienda, y la gestión de suelo es una ley urbanística, y las competencias urbanísticas son de las comunidades autónomas. Desde este punto de vista, yo no quiero a esta ley me facilite a mí, como alcalde, la gestión de suelo como tal técnica de crear suelo, solares para poder construir viviendas; no quiero que eso lo haga esta ley; yo quiero que eso lo haga la ley de mi comunidad autónoma. Lo que yo le estoy pidiendo a esta ley es que sea más valiente, y respondo a su pregunta, a la hora de atribuir la plusvalía urbanística, la riqueza que genera, que es una riqueza objetiva, medible, porque el mercado inmobiliario la mide, que se crea como consecuencia de la acción urbanizadora de los poderes públicos y el propietario del suelo no aporta nada. Quiero recordar en este momento la famosa Ley 8/1990, que hablaba de la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, en la que se decía: el valor del suelo, por efecto de la acción urbanizadora, se irá incrementando en función de la aportación de valor añadido que haga quien promueva la acción, sea la Administración, sea el particular, sea el propietario del suelo, y establecía aquellos porcentajes famosos. En la Ley de 1998 desapareció todo esto y, ahora, ¿qué hace esta ley? ¿Invade competencias desde el punto de vista de clasificación de suelo? Pues, a mi juicio, no; no, por una razón muy sencilla —quizá estoy equivocado— cuando esta ley habla de suelo rural o de suelo urbanizado, yo no lo entiendo como categorías de suelo en términos de ley urbanística, lo entiendo como una técnica para decir: aquí valoro a valor inicial —por

entendernos—, y aquí valoro al hecho de la artificialidad que ya ha sucedido en este suelo. Podía haber dicho suelo tipo A o suelo tipo B; no sé qué dirá el doctor Parejo, pero si le llamamos situación A y situación B, probablemente toda esta discusión semántica, incluso la discusión de si invade competencias urbanísticas, perdería todo sentido. Por lo menos, esa es la interpretación que yo hago de la ley.

Respecto a qué es lo que podemos pedir a esta ley, voy a poner, contestando a S.S., un ejemplo muy concreto. En la ley vasca, si usted es propietario de un suelo que el plan urbanístico de su municipio clasifica como urbanizable y constituye un sector residencial, usted, propietario de suelo, tiene a partir de ese momento una vinculación del 75 por ciento. ¿Cuánto vale su suelo? Su suelo vale, en términos hipotéticos de mercado, una repercusión de 2 millones de pesetas por vivienda. Pongamos que se pueden hacer cien viviendas, entonces, de esas cien viviendas, 75 tienen que ser viviendas de protección oficial. La repercusión, según la normativa de vivienda de la Comunidad Autónoma vasca, no llega a dos millones de pesetas de suelo por vivienda. El 25 por ciento restante, las otras 25 viviendas, van al mercado libre; en el mercado libre, según la localización, cuestan entre 20, 25 ó 30 millones de pesetas. He hecho una pequeña cuenta aritmética y resulta que si esta ley, en vez de hablar de hasta el 20 por ciento, hablara del 50 por ciento —puede ser un poco sorprendente que una persona del Partido Nacionalista Vasco haga una observación de este tipo; pues la hago, y la hago con todas las consecuencias—, si esta ley dijera que el 50 por ciento de la plusvalía urbanística creada por la acción urbanizadora es de la comunidad, usted, como propietario de esa finca tendría, en términos económicos, 1.500 millones de pesetas, a una repercusión de 30 —hablo en términos brutos— y, sin embargo, con la Ley vasca tendría 900. Si la repercusión de vivienda libre fuera de 20 millones, tendría usted 1.000 millones, y con la Ley vasca tendría 750. ¿Qué quiero decir con esto? Que la Comunidad Autónoma vasca, sensible ante el enorme problema de la vivienda, de la falta de gestión de suelo, que es el problema... Yo creo que hablar de escasez de suelo, incluso en la Comunidad Autónoma vasca es un mito, no es verdad. Hay suelo calificado; lo que no hay es gestión de ese suelo, y lo digo como alcalde. La gestión urbanística requiere un compromiso de trabajo y de conocimiento muy serio. Si ponen ustedes un 50 por ciento estarán por debajo de la plusvalía que la Ley vasca atribuye a la comunidad a través de la figura de la vinculación de la vivienda protegida. Hablando de la vivienda protegida —y termino, señora presidenta—, cuando se ha preguntado hasta qué punto invade constitucionalmente el 25 por ciento que se dice en esta ley, yo creo que invade. Yo creo que invade porque, si estamos hablando de igualdad, ¿qué pasa con la Ley vasca? ¿Qué pasa con Extremadura, que tiene el 25, y los vascos, que tenemos el 75? ¿Somos más desiguales por eso? Resulta que en cada comunidad autónoma

podemos determinar la vinculación de vivienda protegida, lo que nos parezca bien. Insisto en que, a mi juicio, esta ley tiene que centrar muy en serio qué participación de la plusvalía corresponde a la comunidad y cuál al propietario del suelo, y dejemos a las comunidades autónomas que asuman la responsabilidad de la gestión de ese suelo.

Respecto a los escándalos, esta ley no puede ser una ley de ordenación del territorio. En el País Vasco es absolutamente inconcebible que un municipio de 2.000 habitantes, de repente, tenga 30.000; no solo por limitaciones físicas del territorio, sino por nuestra propia cultura urbanística y territorial, por la sencilla razón de que tenemos una ordenación territorial tutelada por una comisión interdepartamental del Gobierno vasco que controla el planeamiento urbanístico municipal. Permítanme decirles que la única ley urbanística nos ha dado a los ayuntamientos la potestad para aprobar definitivamente el planeamiento general. Realmente es sorprendente que en este momento en que todos los alcaldes del país estamos bajo sospecha, bajo gravísima sospecha, ¿cómo es posible que los alcaldes vascos podamos proponer a nuestros respectivos plenos la aprobación definitiva de nuestros planes, no parciales, generales? Es posible porque allí hay una cultura de ordenación del territorio. En mi municipio, de 16.000 habitantes, tengo un marco de ordenación del territorio que no permite crecer más de un equis por ciento y me lo controlan. Fenómenos como el de Seseña y otros son imposibles. Pero a esta ley no se puede pedir que tenga determinaciones que controlen la ordenación del territorio. En definitiva, ordenación del territorio y urbanismo son competencias de comunidades autónomas y es ahí donde tiene que radicar la creación de condiciones objetivas que eviten en lo posible la corrupción. Esta es mi opinión. No sé si he consumido mucho tiempo; lo siento.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Tiene la palabra el señor Sutriás.

El señor **ABOGADO, EX TENIENTE DE ALCALDE DE RUBÍ** (Sutriás i Grau): Voy a intentar responder deprisa para dejar tiempo al doctor Parejo, puesto que a las doce, en teoría, nos echan de esta comparecencia. **(Risas.)** Es muy complicado, prácticamente imposible, responder a todo lo que ha salido, por tanto, me apuntaré a la costumbre administrativa que ha iniciado el señor Jaúregui y responderé no a aquello que me conviene sino a aquello que entiendo que puede ser más relevante para no duplicar esfuerzos.

Con respecto a la larguísima y bien fundamentada intervención del señor Matos, ciertamente yo he dicho que creo que el cambio del sistema de valoraciones no va a tener una relevancia directa con relación al precio del suelo, una cuestión puramente administrativa en relación a expropiaciones, a responsabilidad patrimonial, lo que no quiere decir que yo no comparta que este sistema de valoraciones es más correcto que el actual,

puesto que no tiene sentido valorar por al expectativa urbanística y valorar por la clasificación, sino que es más interesante —simplemente es más justo— valorar por lo que es, por lo que se tiene.

En mi intervención inicial, cuando hacía un pase transversal en algunos de los temas que van saliendo a lo largo de la ley, uno de ellos era el derecho a la vivienda, y yo he dicho que creo que sí hay cuestiones interesantes pero insuficientes, respondiendo a su requerimiento y desde mi modesto punto de vista. Así como las valoraciones, en los términos que están previstas en este proyecto de ley, no creo que tengan relevancia directa, sí creo que la creación de reservas de suelo tiene una relevancia directa en relación al precio de la vivienda por lo que decía antes el señor Jáuregui. Es decir, si se le quiere dar el vuelco algún día al problema de la vivienda en el Estado español, creo que es relativamente sencillo porque es un planteamiento macroeconómico, pero que nadie quiere asumir, porque el Estado está más preocupado en la generación de empleo y en el motor económico de la construcción que en resolver el derecho al acceso a la vivienda. Partiendo de esta base, las medidas fiscales y la transferencia de renta que supone la fiscalidad en el IRPF directamente hacia el precio del suelo, como han estudiado profesores como García Montalvo —de la Pompeu Fabra, en Barcelona—, la relación que hay en Europa de la ayuda directa o la subvención fiscal y cómo en el Estado español es exactamente a la inversa, si se quiere poner el cascabel al gato y coger el toro por los cuernos, hay literatura jurídica y económica suficiente como para plantearlo. Dicho esto, que es una cuestión macroeconómica, podemos empezar por reservas de suelo en tanto en cuanto tendencialmente tienen por fuerza que enfriar el mercado del suelo porque tú no vas a poder comprar y pagar una repercusión si en el producto inmobiliario no te van a salir los números, con lo cual, si una parte muy importante de la promoción inmobiliaria es vivienda protegida, por fuerza se está enfriando no solo el mercado del suelo, que también, sino el mercado de la vivienda y garantizando el derecho al acceso. Evidentemente esto va a requerir financiación pública porque luego habrá que poner medidas financieras para la vivienda protegida que se quiere hacer pero, de entrada, sin suelo no se pueden hacer viviendas, no se pueden pintar, necesitas suelo. Por tanto, en clave de reserva, no en clave de cesión —porque en clave de cesión es un retorno de plusvalías a la comunidad—, que la actividad de promoción privada se comprometa, por narices, es una medida seria de intervención administrativa —¿y qué?, esto es gobernar—, que se comprometa a la producción de esta tipología de vivienda es imprescindible. Pero, claro; si se descalifica en quince años, tampoco ganamos nada. Es imprescindible que de aquí se genere un mercado secundario potente de vivienda protegida con unos plazos de calificación suficientes y que se pueda vender la vivienda, evidentemente, pero manteniendo la calificación, con lo cual el suelo que haya generado estas reservas de suelo se mantenga y

pueda tener relevancia en términos de mercado; la diversificación del régimen de tenencia de la vivienda —en parámetros europeos creo que también es básico—; poner en valor el parque construido, es decir reforzar el cumplimiento de la función social de la propiedad a través de medidas de mayor intervención para poner en valor el parque construido. Antes he hecho referencia a que encontraba que no era suficientemente claro el proyecto de ley con relación a esta cuestión, que se debería recuperar lo que decía el anteproyecto acerca de los deberes en suelo urbano. Si el suelo urbano está edificado, el deber es ocuparlo; no hace falta que lo ocupes tú, pero hay que ponerlo en valor. Y si no está edificado, el deber es edificarlo en unos plazos razonables para evitar la retención. Y, finalmente, como decía, un acuerdo estratégico sobre el modelo económico.

Yo creo que con todo esto se puede plantear una política de vivienda que tendencialmente variará las cosas. ¿Qué hace este proyecto de ley? Empezar por el principio: reservas de suelo, que yo creo que es lo que puede hacer; reforzar los patrimonios municipales de suelo, es decir, primero, que dejen de ser una institución fantasma y que quizás existan algún día; reforzar la vinculación del suelo que se adscribe al patrimonio municipal de suelo a vivienda protegida. Pienso que se podría reforzar más, los usos subsidiarios tendrían que estar mucho más motivados de que previamente no te hace falta este suelo en términos de vivienda protegida. El acceso registral de la vivienda de protección oficial para evitar que se pierda el rastro, los sobrepuestos y las transmisiones inconsentidas, que ha sido el fraude ocurrido históricamente desde que yo tengo memoria histórica; siempre he visto estos debates y me consta en mi experiencia municipal que esto siempre ha sucedido; la transmisión de los suelos de protección oficial a precio de módulo, es decir, que la Administración no colabore con las cesiones cuando las transmite, para el caso de que la pase a una empresa pública o, simplemente, que llegue a un acuerdo con una cooperativa que no contribuya a inflacionar los precios. En cuanto a lo que se explica en la adicional cuarta de movilización del parque público del Estado, yo creo que son mecanismos potentes en relación con lo que es una ley de estas características de régimen jurídico del suelo y derecho de propiedad para reforzar, de acuerdo con este estatuto básico de la propiedad, que realmente el derecho a la vivienda pueda ser una realidad.

Asimismo, transparencia. Desde mi punto de vista, todavía es insuficiente porque, por ejemplo, se exige del resumen ejecutivo a según qué planeamientos por su escasa trascendencia. Yo creo que todos deberían tener el resumen ejecutivo. La penalización de los peajes urbanísticos que, insisto, para mí todavía tendría que ser más rigurosa porque ha convertido el ejercicio de una potestad discrecional en una arbitrariedad, y esto no puede ser, es la puerta abierta a los escándalos y a cualquier tipo de corrupción. Las medidas de seguimiento y de evaluación de la ejecución urbanística como criterio

para luego decidir de una manera mucho más reglada la transformación de suelo rústico a suelo urbano. Sin agua no se pueden hacer planificaciones urbanas; por primera vez, esto está regulado como un criterio totalmente básico. La no patrimonialización por el propio transcurso del tiempo sino por el cumplimiento de las cargas urbanísticas; es decir, si porque un ayuntamiento no tiene suficiente capacidad para perseguir una ilegalidad te prescribe el plazo para perseguir esta infracción urbanística, no por ello vas a patrimonializar. Hay una serie de mecanismos que pienso que son trascendentes e importantes con relación al actual contexto político, social y cultural de cómo se entiende el urbanismo y cómo se sufre la opinión pública por el urbanismo, y más en relación con el problema de acceso a la vivienda.

El señor Contreras hablaba de los oligopolios. Creo que una de las cuestiones de esta ley en la que hay que estar de acuerdo es que pone fin, de una vez por todas, aunque la 6/1998 ya lo decía, a la asimilación entre el derecho de propiedad y el derecho de transformación del suelo, casi en régimen de monopolio, hasta el punto, como dice la exposición de motivos, que se había llegado a confundir el estatuto básico del derecho de propiedad con el derecho a la transformación. La exposición de motivos hace referencia al derecho a la libre empresa y a otros títulos competenciales que justifican, incluso, una regulación mucho más acorde con los tiempos actuales.

En cuanto al estatuto de ciudadanía al que se refería también el señor Contreras, desde mi punto de vista, todavía le faltarían cosas. Faltaría el derecho al paisaje en relación a los deberes en suelo rústico; se habla del derecho a mantener el suelo rústico, pero mantener el suelo rústico no es exactamente lo mismo que mantener el paisaje. Yo creo la referencia al paisaje también es importante en términos culturales; el paisaje se vive como una referencia casi sentimental, pero también como un estándar de calidad de vida. Este deber de conservación del paisaje debería corresponderse con un derecho al paisaje en el estatuto de ciudadanía que no aparece y que pienso que es importante. Asimismo, como decía, la concreción del deber en suelo urbano de construir, y si ya está construido, de ocupar o ponerlo en valor, en ningún caso tenerlo desocupado.

Con relación a la función pública urbanística, desde la Ley de 1976, el artículo 4, si no recuerdo mal, ya hablaba de la función pública urbanística en términos del control y de la dirección sobre la transformación. En este proyecto se habla de servicio público, si no me falla la memoria —el doctor Parejo podrá afinar un poquito más—, que no es exactamente el mismo concepto jurídico el servicio público que una facultad pública de dirección. En este sentido, comparto ideológicamente la publicación del derecho de la transformación y también en términos, incluso, de eficacia administrativa, y es totalmente compatible con el estatuto básico del derecho de propiedad.

Aquí me quedo, por respeto al tiempo y al doctor Parejo.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Tiene la palabra el doctor Parejo, y con él cerramos ya esta parte de la sesión.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO, DIRECTOR DEL INSTITUTO PASCUAL MADOZ DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE** (Parejo Alfonso): Intervengo tras las interesantísimas intervenciones que ha habido que plantean cuestiones importantísimas y agradeciendo al diputado señor Matos la alusión personal, a la que correspondo. Voy a contestar por temas, no por representantes de grupos.

En cuanto a la cuestión competencial, el artículo 149 y los estatutos de Autonomía, especialmente el catalán, el añadido: criterios de tipos de suelo y sus usos, no dice nada. Precisa cuál es el contenido del urbanismo. Esta ley, como luego diremos, no se mete en los tipos de suelo, tipos urbanísticos de suelo ni en los usos, dice que se determinarán. Por tanto, no veo ninguna invasión competencial. Comprendo también los instrumentos de planeamiento y el procedimiento para su aprobación, nadie ofrece ninguna duda. Esta ley no se mete en eso, se mete solamente en el régimen jurídico básico de las garantías procedimentales, que es otra cuestión. Aquí se ha dicho también que tienen en exclusiva el urbanismo y la ordenación del territorio y en eso nunca ha habido duda, pero tampoco ha habido ninguna duda en que ninguna materia tiene un deslinde neto sino que hay competencias que se entrecruzan y mucho más en las transversales, en la economía, etcétera. No es que aquí el Estado se esté metiendo en la materia urbanística, sino que está desarrollando títulos competenciales propios que, sin embargo, tienen un efecto cruzado sobre otros títulos competenciales, no a título de invasión sino de marco definitorio. Por lo tanto, me parece que no hay invasión ni extralimitación desde esta perspectiva. La prueba es que esta ley es mucho más respetuosa competencialmente que cualquier ley anterior, mucho más que la ley vigente. Se ha dicho que es una ley extensísima, pero no lo es. La Ley de 1998 utiliza técnicas urbanísticas y por eso el malabarismo que tiene que hacer el Tribunal Constitucional en la sentencia de 2001. Dice: bueno, sí, establecen una clasificación pero las comunidades autónomas podrán... Ahí sí que se crea una confusión.

Se ha hablado de la supletoriedad y de si establece plazos. Yo creo que no hay que mezclar ambas cosas. Una cosa es que la ley no sea supletoria y otra cosa es que prevea plazos desde la garantía del régimen jurídico del procedimiento administrativo común cuando las comunidades autónomas no lo establezcan, porque eso es una garantía mínima del régimen del procedimiento administrativo. Ahí no hay supletoriedad y lo establece ya la Ley 30/1992, por ejemplo, para el silencio administrativo positivo, se establece un plazo mínimo en defecto de otro que se pueda establecer.

Para terminar el tema de las competencias, si clarifica esta ley, se clarifica totalmente. Ahora mismo hay una situación, a mi juicio, de confusión que afecta a la seguridad jurídica y a la estabilidad del ordenamiento. Esta clarificación de las categorías, del mercado, el derecho de propiedad, el carácter oligopólico, a mi juicio, la invocación del mercado en materia de suelo es muy problemática porque el mercado, que es un instrumento muy eficaz para muchísimas cosas en un sistema económico-social como en el que vivimos, en el caso del suelo no es verdad que exista un mercado, existe una multiplicidad de mercados con información asimétrica. Porque a mí no me interesa cómo está el precio del suelo en Nueva York, en cambio, sí me puede interesar cuando compre unas acciones; y si yo quiero vivir en un barrio de Madrid, no me interesa cómo está el precio del suelo en otro barrio de Madrid. Hay multiplicidad de mercados y, además, con información asimétrica que impide que esos mercados funcionen bien, porque yo no sé cómo se forma el precio del suelo, etcétera. Por tanto, esta ley sí clarifica y clarifica el carácter oligopólico, al que se aludía, por una cuestión esencial: aquí se separa de nuevo —ya lo hacía la Ley de 1956 y la Ley de 1975-1976— lo que es público, que es la determinación de lo que se puede hacer sobre el suelo, y lo que es el derecho subjetivo de propiedad —por cierto, aquí no se emplea la palabra aprovechamiento urbanístico, porque no se emplean términos urbanísticos-; es decir, lo que se pueda hacer sobre el suelo no pertenece, por el hecho de que lo establezca un plan, al contenido de la situación jurídica individualizada sobre ese suelo. ¿Puede establecer reservas competencialmente? ¿Por qué la cesión del 10 por ciento sí y el 25 por ciento no? Justamente por eso, yo creo que el 25 por ciento es un estándar mínimo de calidad de la ciudad en la situación actual de la sociedad española; es una norma de segundo grado dirigida al legislador autonómico y me parece que desde las condiciones básicas no ofrece duda en el ámbito competencial.

En cuanto a las valoraciones ya se ha dicho mucho, pero tengo que decir que esta ley no persigue el abaratamiento de nada, persigue la clarificación; no persigue la confiscación de nada, lo que persigue es acabar con la situación actual, en la cual el juez se puede escapar del sistema de valoración objetiva mediante el recurso a la libertad estimativa de la Ley de Expropiación Forzosa. Por eso deroga el artículo 38 de la Ley de Expropiación Forzosa para hacer efectivo el principio de que la valoración de suelo es objetiva y no puramente especulativa. ¿Que se reconocen algunas cosas? Porque siempre en la expropiación forzosa, a pesar de que tiene que recurrir a una valoración objetiva, se introducen criterios de flexibilización o de equidad. El tema de la valoración daría para mucho, pero no hay tiempo.

Voy a terminar con tres referencias sobre asuntos importantes que se han suscitado. En primer lugar, respecto a si la acción urbanizadora es una función pública, esto guarda relación con la clasificación y la valoración.

La ley renuncia, no se mete en las políticas urbanísticas, para definir las condiciones básicas intenta definir las en relación con datos objetivos o de la realidad. Por eso distingue las situaciones básicas que no son clasificación de suelo. Por tanto, sí, las comunidades autónomas pueden establecer las clases de suelo que quieran, lo que pasa es que tendrán que observar el marco, que consiste en la distinción entre lo que se puede hacer objetivamente sobre el suelo y el régimen de las actuaciones. Podrán decir que el transformable es el suelo urbanizable, ahora bien, cuando lo hagan no podrán decir que eso comporta que el régimen de la propiedad es distinto; no, porque ahí no ha sucedido nada más que la colectividad prevé que va a haber una transformación, y esa transformación no tiene nada que ver con lo que se pueda hacer en el suelo y en el régimen de la propiedad, sino que la propiedad quedará, en su caso, vinculada como una carga a un proceso económico que es la transformación; proceso económico que es distinto del de la propiedad y que tiene sus propias reglas que deberán ser observadas. Otra cosa es que el propietario pueda o deba participar, y por eso se reconoce, en cuyo caso están las reglas de participación en la actuación urbanizadora. Esto es justamente lo novedoso de la ley y hay que tener en cuenta que las situaciones básicas no pretenden hacer lo de la ley de 1998, que era una confusión. Aquí es suelo urbano a estos efectos, pero no de la clasificación; aquí el suelo es urbanizado como hecho real, según la doctrina del Tribunal Supremo. ¿Esto está en la malla urbana? ¿Sí o no? Yo no sé cómo clasifica a efectos de la política urbanística la comunidad autónoma, puede ser no consolidado, medio consolidado, consolidado, para un régimen de gestión distinta. Lo cierto es que aquí hay una superficie apta por estar dentro de una malla de servicios en red, que es lo que caracteriza a un soporte urbano, es decir, que está conectado a la malla de carreteras, a la malla de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de telefonía, y puede trabajar en red. Cuando es así, es evidente que ese bien es distinto conceptualmente, desde el punto de vista del sistema económico-social en el que vivimos, que es urbano, de aquel que no está en red y por lo tanto a ese efecto es rural, es distinto. ¿Que se pueda establecer un régimen sobre el suelo rural? Vuelvo a la conexión con el medio ambiente, y el Estado tiene competencia para establecer mínimos. Uno de los problemas que tiene el urbanismo actual es que el mundo rural está olvidado desde siempre y nuestro urbanismo es un urbanismo urbanita cainita. Esta ley dice en su primer principio que el suelo rural no es el estercolero del suelo urbano sino que hay que tratarlo en plan desarrollo rural. Por eso establece también reglas sustantivas mínimas medioambientales del mundo rural que pueden ser normales o pueden ser de protección. Sobre si la valoración va a ser efectiva, lo que tiene que hacer la ley es buscar la justicia, en sintonía con lo que ha establecido toda la doctrina de todos los tribunales constitucionales de nuestro entorno cultural, y no quitarle a nadie nada. Si va a ser efectiva, es un futuro

que un jurista no puede plantear. Ciertamente, hacia el pasado los jueces han intentado salirse siempre de la valoración objetiva, pero lo que intenta esta ley es cerrar el paso para una igualdad de trato de todo el mundo y que el sistema funcione. Si eso será posible ya lo veremos en la ejecución práctica de la ley.

Acción urbanizadora como función pública. Pues sí, es una función pública. Uno de los males es la singularidad del urbanismo español, que es mundial, y deberíamos reflexionar sobre eso porque no se ajusta a ninguno de los patrones de ninguno de los urbanismos del sistema occidental —ni del oriental— y tiene causas históricas por la debilidad de las Haciendas públicas de siempre. En todas las partes del mundo lo que no está dentro de una situación jurídica individualizada inmobiliaria del derecho de propiedad no puede ser parte del derecho de propiedad. ¿Cómo va a ser parte de mis 100 metros cuadrados del 5.º A urbanizar un millón de metros cuadrados? No cabe en ninguna cabeza que eso forme parte del contenido de esa situación jurídica individualizada; sin embargo, nosotros lo postulamos. En todas partes del mundo hacer ciudad es una función pública, en todas partes del mundo, y eso se ha reafirmado en España desde 1956 hasta aquí, salvo que en 1998, por lo que dije al principio, ha quebrado en parte, no en los términos legales pero sí en la praxis. Aquí lo que se hace es reafirmarlo y establecer la línea como mínimo que ha dicho el Tribunal Constitucional. Luego se deja a las comunidades autónomas que en la gestión, en la pura ejecución pueda abrir a la iniciativa privada, conservando el control y la dirección, o sea, subordinando a los agentes privados. ¿Cómo? En virtud del derecho comunitario europeo, con principios de libre concurrencia y publicidad.

Respecto a si renuncia a las clasificaciones de suelo le digo que sí, que la ley renuncia a las clasificaciones de suelo. Es más, si me piden mi opinión, uno de los males principales de la legislación española está en la clasificación del suelo, que es la que origina las expectativas. Tampoco por ahí fuera existen las clasificaciones de suelo, y deberíamos estar tan avanzados como para decir: el destino de este suelo es este y punto. Si es urbano o lo que sea, el poder público dice: voy a hacer un nuevo barrio o voy a abrir una calle; es lo que hay. En cambio, aquí, desde el principio creamos manchas de suelo donde hay vacas y palmeras y decimos que no, que hay una ciudad, y entonces el mercado reacciona. Por tanto, la clasificación es uno de los fenómenos jurídicos más perturbadores que hay. Esta ley no puede entrar porque esto es autonómico; no entra en la clasificación, es neutra respecto a eso, se limita solamente a constatar a los efectos de valoraciones, porque este es uno de los problemas que tenía la Ley 6/1998, que decía el Tribunal Constitucional: usted puede establecer las condiciones básicas de ejercicio del derecho pero no puede meterse en el urbanismo. ¿Pero cómo voy a valorar yo un coche sin decir cómo es el coche? Este es el problema que hay en cuanto al criterio del Tribunal Constitucional. Es decir, ¿cómo voy a valorar cómo es lo urbanístico sin meterme en lo urbanístico? Es imposible, es como la pescadilla

que se muerde la cola. Esto es precisamente lo que ha intentado salvar este proyecto de ley.

En cuanto a la sentencia 240/2006 —y termino—, yo no he pretendido decir en modo alguno que esta sentencia haya servido para algo al proyecto de ley, porque ha sobrevenido a los trabajos de elaboración del texto. Lo que he dicho es que nunca se podrá producir ahora, a partir de esta sentencia sobrevenida, una sentencia anulatoria por inconstitucionalidad por razón de supletoriedad, que es una innovación que ha hecho el Tribunal Constitucional sobrevenidamente. Ha dicho: usted tiene una responsabilidad y puede legislar por ahí; si yo tengo que elegirla, por ahí entonces, justamente por el argumento que se ha venido manteniendo y que es correcto de las comunidades autónomas de que la supletoriedad no es un título competencial, no se puede imputar a ningún texto legal del Estado lo de la supletoriedad porque es un mecanismo que juega en la aplicación. Yo dicto la legislación; que luego sea supletoria o no, no es una cuestión del legislador estatal, será del aplicador. No se puede utilizar el argumento unas veces para decir usted no tiene título competencial porque es un mecanismo de aplicación, y, luego, desde el mecanismo de aplicación, imputárselo al legislador. No, mire usted, o es un título competencial o es un mecanismo de aplicación, y si es un mecanismo de aplicación, usted tiene que aceptar que si existe en el plano legislativo una norma, si hay una laguna, el mecanismo de aplicación conduce. ¿Que usted quiere evitar ese fenómeno? Legisla. Si legisla, no se aplicará nunca. Entonces, no imputen al legislador del Estado.

Me he vuelto un poco profesoral; pido disculpas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Quiero agradecer a los ponentes el esfuerzo de síntesis que han hecho en la respuesta de las cuestiones que han planteado los señores diputados. Gracias por estar en esta Comisión y dar su punto de vista.

- **DEL SEÑOR DELEGADO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES DE ÁLAVA (ORTIZ RODRIGO).** (Número de expediente 212/001455.)
- **DEL SEÑOR CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID (RAMÓN FERNÁNDEZ).** (Número de expediente 219/000742.)
- **DEL SEÑOR CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE GIRONA (TRAYTER JIMÉNEZ).** (Número de expediente 219/000744.)

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Continuamos con el orden del día y damos la palabra a los nuevos comparecientes. Primero quiero darles la bienvenida a esta Comisión y agradecerles su presencia en ella. Tiene la palabra el señor Ortiz para su exposición.

El señor **DELEGADO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES DE ÁLAVA** (Ortiz Rodrigo): Señora presidenta, señorías, en primer lugar quiero agradecer la invitación a comparecer en esta Comisión junto a expertos de tan reconocido prestigio. Me siento un poco abrumado, pero espero que mi modesta aportación sirva a los trabajos de esta ponencia. Mi experiencia viene de mi trabajo como técnico de urbanismo en la Administración municipal anteriormente y actualmente en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco, donde he tenido ocasión de colaborar en la redacción de la Ley de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma vasca, recientemente aprobada.

Para empezar mi exposición quería hablar sobre la necesidad de revisar la vigente Ley 6/1998, de régimen de suelo y valoraciones, que ya ha conocido varias reformas en sus ocho años de vigencia. Viendo la situación actual del urbanismo, los problemas están a la vista de todos, creo que se han expuesto y se ha hablado sobre ellos en la comparecencia anterior: el problema evidente de la carestía de la vivienda, el problema de los escándalos de corrupción urbanística. Hay otro problema que yo también quería resaltar que a lo mejor no se ha tocado. Voy a empezar con una digresión, refiriéndome a la situación no tanto del Estado sino de otros países. Por comparación, por hacer una metáfora, hace unos días contemplaban mis hijos una serie de dibujos animados japonesa y se daba la anécdota de que querían hacer un picnic, salían de su casa, preparaban la comida, la guardaban en la cesta, cogían el automóvil, empezaban a buscar un espacio no urbanizado donde sentarse y hacer el picnic, y después de kilómetros y kilómetros se sientan, les cae una pelota, y resulta que era un campo de golf. Esto era en Japón, que tiene una densidad de 336 habitantes por kilómetro cuadrado; España, de momento, solamente tiene 87,2, se supone que no debiera llegar a esta situación, pero la verdad es que el fenómeno que algún autor ha calificado de tsunami urbanístico empieza a tener dimensiones preocupantes. Los datos son evidentes: en el último año 800.000 viviendas iniciadas; en los datos del Observatorio Español de Sostenibilidad se dice que hay un 40 por ciento de aumento en la superficie artificializada desde el año 1987 y que se ha acelerado mucho desde el año 2000. Es decir, hay un problema, aunque desde otro punto de vista también es una ventaja, un logro económico y está claro que la construcción es el primer sector económico del Estado. No se puede achacar toda la responsabilidad de este problema, si se considera como problema el crecimiento desorbitado y descontrolado, a la Ley 6/1998, pero yo creo que es evidente que sí tiene su parte de responsabilidad. En la propia exposición de motivos de la ley se deja claro que el objetivo es aumentar la oferta de suelo, para lo cual considera susceptible de ser urbanizado todo el que no reúna las condiciones objetivas para ser protegido, y también en la propia exposición de motivos dice reconocer la función directiva y orientadora del plan urba-

nístico, pero luego niega que el mismo deba contener la ordenación concreta del suelo exterior a las poblaciones, para lo cual debe bastar el establecimiento de los usos incompatibles y el señalamiento de intensidades máximas. Con esta motivación se introduce el mecanismo del artículo 16 de la ley, de cuya aplicación práctica tenemos un ejemplo a no muchos kilómetros, el ejemplo de Seseña, con una urbanización de 2 millones de kilómetros cuadrados para construir 13.508 viviendas en un suelo desconectado de otro núcleo de población y sin las infraestructuras necesarias. El mecanismo del artículo 16 se introdujo por la ley estatal vigente y al final se ha tenido que recoger, con más o menos matizaciones, en las leyes autonómicas. En mi opinión, la ley actual sacrifica a objetivos económicos e intereses privados el tradicional carácter público del urbanismo, del que ya se ha hablado en la sesión anterior. Yo entiendo que esta presencia de lo público obedece a que en el proceso de creación de la ciudad, que es el espacio social común por excelencia, el libre juego de la iniciativa privada, como dicen algunos autores, puede ser y es fuente de incoherencias, despilfarros y desorden en la utilización del suelo urbano. Es la comunidad organizada a través de sus instituciones políticas la que debe decidir y controlar el proceso de creación y transformación urbana y no la propiedad del suelo. Solo por ello entiendo que merecería la pena modificar la actual Ley 6/1998, que no olvidemos que por su carácter de básica condiciona también a las legislaciones autonómicas.

Hay otro punto que justifica la sustitución de la actual ley, y es el sistema de valoraciones que establece, del cual también se ha hablado en la comparecencia anterior. Esta es la competencia estatal más clara e indiscutida, que no se ha puesto en cuestión en ningún momento. En esta cuestión de las valoraciones, el urbanismo español viene arrastrando desde la ley de 1956 una peculiaridad que, como ha dicho el catedrático Parejo en la comparecencia anterior, es única en todo el panorama incluso mundial, que es la incorporación al suelo de los valores expectantes derivados del planeamiento desde el mismo momento de su aprobación, de manera que se da por segura la hipotética existencia de la construcción futura aunque aún no se haya movido ni una sola piedra de ese suelo. Las determinaciones de los artículos actuales, el 26, 27 y 28, unidos a la jurisprudencia, que tiende a ir incluso más allá de los planteamientos de la ley en lo que se refiere a expectativas urbanísticas, acaban por complicar y gravar de manera importante los procesos expropiatorios y sobre todo los cargan de incertidumbre. Esto ha llevado a una modificación de la Ley 6/1998, introducida en el año 2003, que intentaba atemperar este efecto introduciendo como método de cálculo el residual dinámico, de mayor complejidad, o incluso incluía un párrafo en el que se indicaba literalmente en la ley vigente: En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada. A mí me parece que este párrafo es bastante ingenuo, porque ¿cómo van a des-

cartarse estas expectativas si el propio artículo está reconociendo, desde el momento en que el planeamiento general haya sido aprobado, esas expectativas en la primera parte del mismo aunque a continuación se diga que no? **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)** Este régimen de valoraciones tiene consecuencias prácticas como son las dificultades para poner en funcionamiento el sistema de ejecución de obra pública por concesión ante la incertidumbre que genera en los concesionarios. Esa es una de las razones principales para la modificación del 2003 y para la presentación de este proyecto de ley, pero sobre todo —es el principal defecto—, dificulta que las administraciones públicas asuman el papel protagonista que debe corresponderles en la ejecución urbanística, y la forma más directa de vehicular ese papel protagonista es a través del sistema expropiatorio. La ley vigente apuesta decididamente por dificultar esta posibilidad en su artículo 40.3, cuando obliga a revertir los terrenos expropiados con destino a patrimonio municipal del suelo si se incrementa su valor. La forma tradicional de un ayuntamiento con voluntad para ello, como ha comentado mi paisano el alcalde de Hondarribia —pocos ayuntamientos hay que se decidan a entrar en la ejecución urbanística, pero cuando se deciden a entrar tiene que ser a través del mecanismo de reservar terrenos con una calificación y después sobre ellos edificar vivienda protegida— la actual ley la dificulta bastante, con lo cual se refuerza la inercia existente en el sistema urbanístico español, que en su conjunto está diseñado para propiciar que todo el protagonismo de la ejecución quede en manos privadas.

En el resto de los ordenamientos europeos la ejecución urbanística es responsabilidad de la Administración, y en muchos casos incluso la ejecución material se realiza por ella, por ejemplo, en Holanda. En el caso español, si bien el ordenamiento prevé formalmente sistemas de actuación pública, en la práctica, como he comentado antes, el protagonismo suele recaer en los propietarios privados, y son pocas las administraciones públicas que se deciden a actuar directamente, a asumir ese protagonismo. Esta es una de las múltiples causas del problema del acceso a la vivienda, un problema estructural en nuestro país, como es dejar a la iniciativa privada la solución de ese problema, tanto la gestión urbanística como incluso la promoción de la vivienda protegida. La iniciativa privada no va a promover vivienda protegida ni viviendas a precios asequibles mientras los precios estén sobrecalentados por una demanda para usos no residenciales sino para usos inversores y especuladores; la famosa burbuja urbanística. Solo una actuación pública encaminada a garantizar el acceso a la vivienda digna como un derecho universal, creando un parque de vivienda permanente que satisfaga esas necesidades, de manera que no solamente exista un sistema público de salud o de educación, sino también de satisfacción de este derecho de acceso a la vivienda, como ocurre en otros países europeos, puede dar soluciones duraderas a este problema. Es una opinión mía, pero también la

comparte, por ejemplo, el relator especial de la ONU en asuntos de vivienda, quien ha celebrado la apuesta que ha hecho España por la universalización de la sanidad y la educación, pero echa de menos la inclusión de la vivienda entre esos pilares básicos sobre los cuales hay que reconocer la universalización del acceso a esos bienes públicos. Desde luego es necesario no solamente una ley sino que las instituciones y los partidos mayoritarios hagan una apuesta decidida por garantizar un servicio de estas características, algo así como lo que ha posibilitado recientemente en este Parlamento la aprobación de la Ley de Dependencia. No sé si va a ser posible hoy en día, creo que no, aunque debiera de hacernos reflexionar sobre que el problema de la vivienda se considera por los españoles como el más grave de los que personalmente les afecta. Estos son datos del CIS.

Las posibilidades de regulación del urbanismo por una ley estatal son limitadas, si somos respetuosos con la competencia exclusiva en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda que se atribuye a las comunidades autónomas. Las grandes opciones se marcan por la ley básica, la ley estatal, la que marca el modelo urbanístico. La ley actual, la Ley 6/1998, sigue la tradición que viene desde el año 1956, aunque reforzando los aspectos de la propiedad privada. Existen otros modelos, por ejemplo, el que ha estado vigente en Italia de atribuir todo el derecho a edificar, —no una participación de la comunidad en las plusvalías— como un bien público demanial sometido a concesión. Esta es una alternativa que estuvo vigente en Italia durante un tiempo y que en este Parlamento se presentó como propuesta de ley del Grupo Federal Izquierda Unida. En el caso de Holanda la Administración es la que se hace propietaria mayoritaria del suelo y urbaniza los nuevos terrenos regulando los precios de venta final y plazo de edificación. No es este el caso, no es este el modelo por el que apuesta el proyecto, aunque introduce novedades muy positivas —voy a terminar ya—: se define expresamente la ordenación territorial y la urbanística como funciones públicas, algo que ya hemos comentado; se introduce el principio de desarrollo sostenible que estaba ausente en la vigente ley, que sin embargo se guía más bien por criterios economicistas y considera el suelo como un recurso a tener en cuenta en las programaciones de las actividades empresariales —esto lo dice la propia exposición de motivos—; se deja la regulación de las clases de suelo a las legislaciones autonómicas y se hace referencia únicamente al estado del suelo, a la situación real en que se encuentra, en estado natural o rural —llama rural al suelo en estado natural— y al suelo que está en estado artificializado lo llama en situación de urbanizado; se busca un sistema de valoraciones que valore lo que hay y no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. De todos modos, aunque en la exposición de motivos se dice que se siguen esos principios, después hay determinados fallos que espero que sean mejorados en los trabajos de ponencia. Por ejemplo,

el proyecto debe ser claro sobre el momento en que debe entenderse producida la patrimonialización por el propietario del suelo de la edificabilidad. Hay ciertos artículos que son contradictorios; está bien definido en el 7.2 pero después en algunos artículos más adelante se entra en ciertas contradicciones. En el artículo 22.1.a) se ha introducido una corrección al alza de los valores del suelo rural por su situación en lugares de mayor accesibilidad a núcleos de población o centros de actividades económicas. Si lo que artículo 22.1.a) propone para calcular el valor del suelo en situación de rural es la explotación natural, la explotación agrícola, cualquier corrección al alza tendría que estar relacionada con esa técnica, con esa explotación de la que es susceptible el suelo en situación de natural. Otro aspecto clave es la diferenciación nítida entre las situaciones de suelo rústico y suelo urbano. Es necesario corregir y mejorar la definición de suelo urbanizado para dejar claro que tiene que haberse completado la urbanización y haberse levantado las cargas.

En lo que hace referencia a las disposiciones transitorias hay una nueva disposición que no estaba en borradores anteriores, la disposición transitoria tercera, que contempla que los terrenos calificados como urbanizables sectorizados se seguirán valorando conforme a los criterios de la Ley 6/1998 hasta que venzan los plazos para la ejecución del planeamiento o, en su defecto, durante tres años. En la práctica esta disposición transitoria supone diferir de forma casi indefinida la entrada en vigor de la ley. Se calcula que en la actualidad hay en España suelo calificado en esa situación para la construcción de siete millones de viviendas, con lo cual es una disposición transitoria que afecta a un monto de suelo muy importante y además crearía cierta confusión en cuál es la legislación aplicable, duradera en el tiempo y que no contribuiría a esa claridad en las valoraciones que se dice buscar. Otro propósito de la ley es que el urbanismo responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, como ha recordado el interviniente anterior, el alcalde de Hondarribia, señor Jáuregui. En Euskadi, por ejemplo, las directrices de ordenación del territorio se encargan de fijar cuál es el crecimiento poblacional adecuado para satisfacer las necesidades de municipio y del área municipal en que se engloba. La sentencia 61/1997 daría cierto juego para que el Estado no pusiera esos límites, pero obligase a que existiesen esos límites en todas las comunidades autónomas; luego las comunidades autónomas tendrán que ser las que lo regulen, pero que por lo menos tengan que establecerse esos límites obligatoriamente. El proyecto también regula los aspectos medioambientales del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación, sin embargo tendría que establecer la preceptividad y la obligatoriedad del cumplimiento de los informes que contempla; se contempla una serie de informes: el de la Administración hidrológica y otros, pero no establece que sean preceptivos. Como en la legislación sectorial tampoco existe esa previsión, necesitaría recogerse

porque, si no, la regulación establecida puede quedar sin efectos prácticos. En cuanto al derecho de todo ciudadano a disfrutar de una vivienda digna y adecuada hay cuestiones que son susceptibles de mejora. Se echa de menos en el texto algo que ya aparecía en anteriores borradores: el deber de uso de las viviendas y que estas se dediquen efectivamente al uso residencial, algo que daría cobertura a leyes autonómicas como la que se acaba de aprobar en el Consejo de Gobierno de Cataluña. Respecto al patrimonio municipal del suelo, que es una pieza clave de la actuación pública frente al problema de la vivienda, se pierde la oportunidad de responder a la situación actual en que es práctica generalizada no destinar estos recursos a su fin primordial; se recortan esos otros fines sociales, pero habría mecanismos para establecer porcentajes o evitar la situación actual en la que el patrimonio municipal de suelo en la mayoría de los casos no existe, pero cuando existe no se destina al fin primordial para el que se dice que está constituido, que es la construcción de vivienda protegida.

Solo me queda desear buena suerte a SS.SS. en su labor legislativa.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra el señor Fernández.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID** (Ramón Fernández): Me voy a referir muy brevemente al primer bloque de la ley, que es el de la redefinición del derecho de propiedad. Lo único que hace el proyecto de ley es entronizar la figura del agente urbanizador, suplantando al propietario por el agente urbanizador. En realidad aquí la ley es un resumen de la de Castilla-La Mancha, de la de Extremadura, de la valenciana de 1994, porque todas ellas están hechas por la misma mano. No comparto el entusiasmo de los autores de estas leyes y de este proyecto por el agente urbanizador ni tampoco lo comparte el Parlamento Europeo que en diciembre último ha hecho un informe crítico; y no sé qué ganamos con eso, porque esta afirmación muy enfática y aparatosa de que la urbanización es un servicio público, que la Administración podrá gestionar ella misma o encomendar a terceros con un procedimiento de licitación, es un puro énfasis retórico porque luego el propio texto del proyecto dice: salvo que la legislación autonómica mantenga el sistema actual con el protagonismo de los propietarios. Me parece que todo esto tiene bastante poco sentido. Si la cobertura constitucional del proyecto de ley es, entre otras, asegurar la igualdad en el ejercicio de los derechos fundamentales no se entiende por qué se va a nacionalizar el derecho a urbanizar eliminándolo de las facultades del derecho de propiedad en unos sitios y en otros no, porque entonces no se ve dónde está la igualdad. En fin, realmente esto me da igual porque el tema del agente urbanizador va en línea paralela con la realidad. No creo que

vayamos a ganar ni a perder nada con ese asunto. Es un sistema de ejecución más y los problemas no están ahí.

Me voy a detener más en el tema de la valoración del suelo porque realmente es la única novedad de la ley. Estoy seguro de que a un lector entusiasta y apresurado del proyecto le parecerá maravillosa la afirmación de que hay que valorar lo que hay, no lo que el plan dice que podrá haber, y que aquí hay que desvincular clasificación del suelo y valoración, que lo importante es la situación rural o urbana en que se encuentre un terreno. Aquí parece que está operando una idea tradicional del laborismo inglés, de valorar por el *existing use value*. Esto del valor de uso existente estuvo en vigor en Inglaterra desde 1947 a 1959 porque la ley *Town and country planning act* de 1947 de hecho nacionalizó el *ius aedificandi*, por el que quien quería edificar tenía que pagar un precio. Por lo tanto, lo único que había que valorar, si no había derecho de edificación, era el valor del uso que se venía dando al terreno. Cuando se desnacionalizó el *ius aedificandi* en 1953 la situación se hizo insostenible y en el año 1959 se abandonó ese criterio del *existing use value*, de la valoración en función del uso existente. En Inglaterra, que algo saben del asunto —nuestra primera Ley del Suelo se inspiró en las leyes inglesas—, rige también otra regla, que es como la del artículo 36 de nuestra Ley de Expropiación Forzosa: no se pueden computar en el justiprecio las plusvalías —ni las minusvalías— que deriven del proyecto que da lugar a la expropiación, pero una cosa es eso y otra distinta es que no se computen las posibilidades que ofrece el propio planeamiento. En Inglaterra, en efecto, existen las *planning assumptions*, las posibilidades o aptitudes del planeamiento, que se miden en función de las licencias ya obtenidas o de las que podrían obtenerse de acuerdo con el planeamiento, y eso se tiene en cuenta a efecto de valorar el suelo; no es el uso existente sino que se computan las posibilidades y las aptitudes para edificar que el planeamiento reconoce. Incluso el expropiado puede pedir un certificado de desarrollo a la autoridad municipal alternativo para acreditar frente a la autoridad expropiante qué es lo que de acuerdo con el planeamiento puede hacerse. Esta referencia al artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, que es aparatosa, es equívoca, porque el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa se refiere a las plusvalías que genere el proyecto que da lugar a la expropiación, el proyecto de obra pública. Lo que quiere decir el artículo 36 es, por ejemplo, que si se van a hacer unas obras de regadío el suelo que haya que expropiar para hacer esas obras, que es un suelo de secano, hay que valorarlo como de secano, no hay que computar los aumentos de valor que derivarán de su conversión en regadío. Eso es lo que quiere decir el artículo 36, pero eso no tiene que ver, repito, con las posibilidades que genera el planeamiento. Por otra parte, es inevitable computarlo nos guste o no nos guste, porque este proyecto de ley dice: hay que desvincular clasificación y valoración. De acuerdo, muy bien, pero mañana los

planes que se hagan dirán por dónde va a crecer la ciudad, y desde el momento en que lo digan el mercado se moverá, queramos o no queramos.

El proyecto en este punto sufre un espejismo y nos vuelve a colocar en una historia que ya hemos vivido en estos cincuenta años. Recuerden muy rápidamente que la Ley del Suelo de 1956 creó, aparte del valor inicial para el suelo rústico y el valor comercial para los solares, dos valores intermedios que eran valores convencionales: el expectante y el urbanístico, que no venían dados por el mercado sino por la aplicación de unos criterios de la ley. Eso generó la existencia de dos valores en el mercado: uno, el valor de la ley de la oferta y la demanda, el valor de mercado y, otro, el de los valores de la Ley del Suelo. Eso dio lugar a una reacción jurisprudencial que se escapó de valorar según el artículo 43 de la Ley de Expropiación, aplicando los criterios estimativos más adecuados. Vino entonces el legislador a rectificar lo que hicieron los tribunales y se aprobó una Ley de Valoraciones, de 21 de julio de 1962, para decir que en las expropiaciones urbanísticas no se podía aplicar el artículo 43. Los jueces se encuentran con el problema de que a fulano de tal, cuyos terrenos caen dentro del polígono de expropiación, hay que pagarle un valor convencional que no tiene nada que ver con el valor del mercado, mientras que su hermano, que tiene la otra mitad de la finca que queda fuera del polígono de expropiación, percibe los valores del mercado. Como se encontraron con ese tipo de cosas, los jueces reaccionaron también aclarando: expropiaciones urbanísticas, las que sean para ejecutar un plan de urbanismo; en las expropiaciones no urbanísticas, se sigue aplicando el artículo 43. Otra vez una corrección legal, con la Ley 8/1990, de 25 de julio. Así hemos pasado cincuenta años. La Ley 6/1998, buena, mala o regular quiso acabar con esa historia de los dos valores que convertía las expropiaciones en una lotería negativa: al que le toca la expropiación les pagan dos perras y al de al lado, que no le ha tocado la expropiación, percibe 200 en el mercado. Esa es la situación, por lo tanto, como la realidad es muy terca, hay que aceptarlo como tal. Habrá que adoptar las medidas que sean, pero no se puede creer que con una ley se modifica la realidad y que a partir de mañana se puede decir que se va a dar a la gente el valor que resulta de la capitalización de la renta, porque eso, repito, crea injusticias; convierte la expropiación en una lotería negativa.

El proyecto de ley elimina el método de comparación y dice una cosa, con todo respeto para quien lo ha hecho, que a mí me hace mucha gracia; dice: muy pocas veces, sirve. Muy pocas veces, pero alguna sí sirve, reconoce el propio redactor del proyecto. Si sirve en alguna, ¿por qué se eliminan todas? Eso es absolutamente arbitrario, no tiene ninguna justificación. Claro que sirve el método de comparación muchas veces. Es inexcusable; sirve en todos aquellos terrenos que fueron introducidos en el tráfico mediante subasta pública por las administraciones públicas. Les voy a poner un ejemplo que pueden ustedes

comprobar, si quieren; es un ejemplo bien significativo: los terrenos de la Dehesa de Tablada en Sevilla, donde estuvo el antiguo aeródromo de Tablada. Fueron 350 hectáreas, que es una extensión en la que cabe una ciudad como Burgos, o sea, no estoy hablando de un grano de anís. Fueron desafectados en el año 1997 e inmediatamente después, la Gerencia de Infraestructuras del Ministerio de Defensa los sacó a subasta pública y los adjudicó a 3.000 pesetas el metro cuadrado en el año 1997. ¿Ese método de comparación no sirve? ¿Qué pasa? ¿Que a los adjudicatarios de esa subasta pública, que pagaron al Estado 3.000 pesetas el metro cuadrado, ahora les van a pagar la capitalización de la renta? Serán dos euros, o dos euros y pico por metro cuadrado; no tiene sentido. La capitalización de la renta, posiblemente para la España de hace cincuenta años, que era un país eminentemente rural, tenía justificación, pero hoy el suelo, el territorio de la España interior, no produce rentas de ningún tipo; si no fuera por las ayudas comunitarias, si no se pagaran ayudas para tener una vaca en una finca ganadera no habría vacas, porque cuesta más alimentar una vaca que el ternero que produce al año. La renta agrícola es igual o muy próxima a cero. Por eso se ha abandonado el campo, por eso solo hay un 8 por ciento de la población en el campo. Sin ayudas, ¿cómo se va a pagar a la gente la capitalización de la renta agrícola? No hay renta agrícola; ni real ni potencial. Eso no vale nada, el suelo del campo no vale nada; yo creo que es falso. Desde luego, yo pondría una empresa para comprar todo el suelo que me vendan por la capitalización de la renta agrícola, todo el que sea. No hace falta tener dinero; pediría un préstamo a un banco, lo que pasa es que nadie me lo ofrece a ese precio, nadie. El suelo en un radio de 150 kilómetros en torno a Madrid vale mucho dinero, mucho más que la capitalización de la renta agrícola, si no, lean ustedes los anuncios del periódico y las fincas que se venden. Es el valor ocioso, no el valor de la capitalización de la renta agrícola; es el valor que le damos los urbanitas que queremos tener un sitio para descansar el fin de semana, pero no es por la renta agrícola. La renta agrícola es una cosa absurda; si no hay ayudas no hay renta, no hay explotación del campo.

Voy a acabar. Naturalmente, si el proyecto se convierte en ley va a abaratar las expropiaciones, eso es indudable; es decir, va a reducir el coste de las obras públicas porque le va a costar a la Administración menos que el suelo, pero lo va a hacer al precio de volver a introducir esa dualidad de valores y, como he dicho antes, de convertir la expropiación en una lotería negativa: al que le caiga la expropiación encima va listo; a ese le dan dos euros por metro cuadrado y al de al lado le darán lo que el mercado pague. Eso no tiene sentido. La última cosa que quería decir es que si se cruzan los datos de los dos bloques de la ley, el que se refiere a la definición del derecho de propiedad y da el protagonismo al agente urbanizador y el que se refiere a las valoraciones abaratándolas porque se aplica la capitalización de la renta; si se cruzan los datos con un ordenador lo que resulta es

que quien va a salir beneficiado con esta ley es el agente urbanizador, que hasta ahora tenía que pagar para desplazar a los propietarios que no llegaban a un acuerdo con él el justiprecio resultante de la clasificación que el suelo tuviera —el suelo como no urbanizable—, pero ahora no va a pagar en función de la clasificación como urbanizable del suelo sino en función de la capitalización de la renta agrícola real o potencial. Es decir, hasta ahora tenía que pagar 40 ó 50 y a partir de ahora va a tener que pagar 2. Si este proyecto de ley se le hubiera encargado a una asociación de promotores, estoy seguro que no se hubiera atrevido a hacer un proyecto de ley más favorable a sus intereses, porque son los únicos que realmente van a salir ganando.

El señor **PRESIDENTE**: Finalmente, tiene la palabra el señor Trayter Jiménez.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE GIRONA** (Trayter Jiménez): Como soy el último y llevan ya muchas horas aguantando temas urbanísticos que no son precisamente fáciles de entender, de seguir y estudiar —que nos lo digan a nosotros—, voy a plantear cuatro cuestiones muy concretas y al hilo del texto que tenemos, porque la función que hoy hemos venido a hacer aquí es intentar, aunque solo sea un artículo, mejorarlo.

El texto es positivo, sobre todo la exposición de motivos, cuando habla de la adecuación a los principios constitucionales, cuando hace referencia al derecho a la vivienda digna, a temas de medio ambiente a la adecuación constitucional del régimen urbanístico, por tanto al intento de no utilizar técnicas urbanísticas en este ámbito. Es positivo también respecto a los convenios urbanísticos y su intento de publicación, aunque se puede mejorar alguna cosa que luego diré. Es positiva también la remisión que hace el texto a la Ley 9/2006 en tema de medio ambiente porque, como saben, debido a una trasposición de una directiva del año 2001, a partir de ahora todos los planes urbanísticos que se aprueben en España y en toda la Comunidad Europea tendrán que introducir la evaluación ambiental estratégica, que no la hará la autoridad urbanística sino la autoridad medioambiental, y esperemos que tenga mucho más éxito en el control de un desarrollo urbanístico sostenible que la que ha tenido hasta ahora la declaración de impacto porque la hacía la misma autoridad que llevaba a cabo la obra pública. También es positivo el intento que se dice en la exposición de motivos de conseguir una cohesión social mediante las técnicas que se utilizan en el texto de la ley. A partir de ahí, dos bloques de críticas que deberían mejorarse: primera cuestión, la competencial; segunda cuestión, una serie de temas que apuntaré, y luego con las preguntas, si podemos abordarlas con más calma, encantado de la vida.

Tema competencial. Yo vengo de Cataluña pero no es barrer para casa, sino para aplicar la normativa constitucional en las dos sentencias que conocen, la de 1997 y

la de 2001. ¿Qué dice la doctrina constitucional? No les voy a cansar; dice que la Constitución no reserva competencia alguna al Estado en materia urbanística, que la regulación que pueda hacer esta ley —por cierto, convendría aclarar a los ciudadanos que no es una ley para luchar contra la corrupción urbanística, que es lo que parece que están transmitiendo los medios de comunicación y entonces van a tener un nuevo desengaño, porque esta ley no puede luchar contra eso; la ley puede luchar contra muchas cosas, pero son otras medidas las que se han de adoptar, y si se quieren adoptar se puede pero modificando otras leyes— viene de los apartados 149.1.1, 149.1.18, 149.1.13, 149.1.23, que conocen ustedes. No lo voy a repetir. ¿Qué no puede hacer la ley? Simplemente, no puede incluir una imposición concreta del modelo urbanístico, porque esto está reservado a las comunidades autónomas; no puede imponer técnicas urbanísticas y además las facultades urbanísticas de los propietarios son competencia autonómica.

Este es el fundamento jurídico 32 de la última sentencia de 2000. A este marco competencial, como dice el profesor Tomás Ramón Fernández en su libro, hay que aplicarle la doctrina que deriva de la Ley de Aguas, de la Ley de Costas, etcétera.

Dudas de constitucionalidad de los artículos, y los cito, cito la duda y paso a otro tema. Artículo 6: derecho de iniciativa privada en la urbanización. Creo que aquí se incluye una técnica de gestión urbanística. Este artículo 6 ya lo ha desbaratado el profesor Tomás Ramón Fernández, no voy a ensañarme más con él, pero sí es cierto que introduce la fórmula del agente urbanizador, fórmula que en Cataluña, por ejemplo, no la tenemos porque voluntariamente no la hemos querido tener; fórmula que, tal como está —suscribo también las palabras de Tomás Ramón Fernández—, desde una perspectiva de izquierdas, lo único que hace es favorecer al agente urbanizador porque, como ha dicho el profesor Tomás Ramón Fernández, cuando no se llegue a un acuerdo con el propietario podrá el agente urbanizador expropiar las propiedades y el pago que se le dará será el de las valoraciones que hace la nueva ley, que son mucho más baratas que los artículos 23 y siguientes de la actual Ley 9/1998. Por tanto, yo creo que se podría introducir alguna enmienda o algún párrafo que dejase claras algunas cuestiones que luego diré. Desde el punto de vista competencial creo que es una extralimitación.

También lo es el artículo 7 porque está haciendo incidencia en el núcleo del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. Lo dice así el artículo. No añade nada, porque no añade nada, pero precisamente se titula así: Régimen urbanístico del derecho de propiedad. Sí que añade un párrafo segundo que, además, altera la jurisprudencia constitucional en materia de responsabilidad patrimonial de la Administración pública porque dice que la patrimonialización se realizará con la efectiva edificación, cuando hasta ahora entendíamos que la patrimonialización se realizaba con la aprobación del

instrumento de planeamiento más específico en aquel sector o predio.

Artículo 9: deberes y cargas en el suelo rural. Este también, conectado con el artículo 13, tiene dudas de constitucionalidad, digo dudas, porque el Tribunal Constitucional, y esto tendríamos que analizarlo bien, dice que la imposición de un concreto modelo urbanístico a las comunidades autónomas no puede realizarse y dice que las facultades urbanísticas de los propietarios no las pueda fijar el Estado sino las comunidades autónomas. Aquí se hace una completa regulación del régimen del suelo rural y, por tanto, el fundamento jurídico 32 de la sentencia de 2001 podría ser que se estuviese interpretando de una manera un tanto forzada.

El artículo 10, criterios básicos de utilización del suelo, creo que es correcto, es el que habla de la reserva mínima de terrenos, este que ustedes han planteado antes —yo estaba escuchándoles— del 25 por ciento de edificabilidad. Yo creo que eso es constitucional porque, además, lo pone como de carácter supletorio, bueno, supletorio no porque no podría ser, pero dice: en el caso de que las comunidades autónomas no hayan establecido un porcentaje mínimo. Yo creo que ahí se podría adecuar a la jurisprudencia del Constitucional. Lo que creo excesivo es el artículo 10.b) párrafo tercero, al fijar con excesivo grado de detalle los motivos, criterios, situaciones en los que se puede establecer regímenes excepcionales a ese 25 por ciento de edificabilidad reservado a las viviendas de protección oficial. Por tanto, este 10.b), párrafo tercero, que debe tener su origen en intentar poner también límites a alguna legislación, creo que es la valenciana, que excepciona su régimen general en algunas zonas costeras, tendría que revisarse si fuera posible.

Respecto al artículo 16, deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, el tema del 5 al 15 por ciento, creo que podría ser correcto, pero cuando habla de que esa cesión a la Administración pública ha de ser libre de cargas, esta frase libre de cargas fue declarada, si se interpreta *sensu contrario*, inconstitucional por el Tribunal Constitucional porque a la luz de la Ley 6/1998, que se refería al 6 por ciento de cesión, dice textualmente el Tribunal Constitucional: es constitucional porque la comunidad autónoma puede disponer si el suelo cedido debe aportarse o no libre de costes de urbanización. A *sensu contrario*, si la ley prevé que se deba aportar libre de costes de urbanización, se está invadiendo la competencia autonómica. Por tanto, el artículo 16.1.b) creo que podría ser inconstitucional.

También creo que podrían ser inconstitucionales desde el punto de vista competencial los artículos 31 y 32, la venta o sustitución forzosa, que en algunas legislaciones autonómicas ya están previstas, y la referencia a los patrimonios públicos del suelo. Yo creo que la ley puede hacer una referencia y remitirse a la legislación autonómica, pero no regular la noción, finalidad, destino, enajenación porque, entre otras cuestiones, el Tribunal Constitucional, en el fundamento jurídico 21 de la sen-

tencia de 2001, dice: El modelo de dotaciones urbanísticas públicas corresponde a las comunidades autónomas, y el artículo 149.1.5 del nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña también dice que es competencia exclusiva de la Generalitat la regulación del patrimonio público del suelo.

Por último, respecto a las competencias —y no me quiero extender más—, y en relación con la disposición transitoria tercera cuando se refiere al reglamento de gestión urbanística, hay que decir que en algunas comunidades autónomas este reglamento ya no se aplica por voluntad propia del legislador.

Otro bloque de cuestiones, en dos minutos, y sin querer extenderme en el tiempo y sin quererles tampoco agotar: cuestiones de técnica jurídica que creo que deberían mejorarse en la ley. Artículo 6, apartado primero, que es una de las claves de la ley, o se suprime o se clarifica. Yo entiendo la voluntad de este artículo, que es que no se especule con el suelo, pero se debería clarificar que los propietarios son los primeros que tienen derecho a llevar a cabo la urbanización de los terrenos, y solo cuando los propietarios, en los plazos que el propio artículo 6 fija, no lo realicen podrá entrar el agente urbanizador. Esto que parece deducirse del texto de la ley no queda muy claro. Yo creo que se podría añadir en el apartado a) un párrafo que, por ejemplo, dijera: en todo caso, podrán participar en la ejecución de la urbanización o ser indemnizados los propietarios, porque, insisto, no queda excesivamente claro que primero sean los propietarios y una vez estos no lo hayan hecho en los plazos comunes que se establecen en la ley, pueda entrar el agente urbanizador, agente urbanizador que, de verdad, piénsense muy bien si es conveniente introducirlo en esta ley; insisto, yo suscribo las palabras del profesor Tomás Ramón Fernández, no voy a repetir las, por tanto.

El artículo 7.2, cuando habla de la responsabilidad patrimonial, técnicamente creo que es incorrecto, al menos va en contra de la jurisprudencia del Tribunal Supremo hasta la fecha, que es que la patrimonialización del derecho de propiedad se hace con la edificabilidad. Esto hasta ahora no era así; la ley lo introduce, puede ser que toda la jurisprudencia al uso quede en papel mojado, pero al menos que lo sepan.

Artículo 16, deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística. La horquilla del 5 al 15 por ciento o del cero al 20 por ciento yo creo que es correcta, pero del cero al 20 da ya un margen de discrecionalidad tan grande a la administración que convendría poner algún tipo de controles para que no sea en unos casos el 5, en otro el 10, en otro el 15, en otro el 20 o del cero al 20, como dice. También se añade que sea libre de cargas, cosa que también va contra nuestra tradición urbanística: la necesidad de ceder el suelo como aprovechamiento libre de cargas. Hasta ahora no era así y, por tanto, si es voluntario que se introduzca este matiz, creo que se tendría que hacer con todas las consecuencias, pero sabiendo que la tradición urbanística española no se hacía de esta manera.

No les quiero aburrir, pero ya queda muy poco; no me quiero extender, solo un minuto más. Artículo 11, publicidad de los convenios, es positivo este artículo pero creo que se tendría que añadir que los convenios siempre y en todo caso, para que no haya dudas, deben aprobarse por el pleno del ayuntamiento. Esto se hace normalmente así, pero no estaría de más, ya que se quiere publicitar, se quiere regular con carácter general que en los convenios haya un trámite de información pública. Pues, ya que se hace, que se haga todo y, por tanto, que se introduzca. Se podría introducir ahí también el tema, yo solo lo apunto por si después hay ocasión en el debate, de lo que se denominan las permutas o reparcelaciones discontinuas que es otra fuente de corruptelas, aunque es un instrumento urbanístico muy útil. No sé si entonces estaría yendo contra mis propios actos porque a lo mejor es un tema de derecho autonómico, pero sí es cierto que se tendría que hacer un sistema más objetivo porque, como saben los ayuntamientos, esta figura de la permuta o reparcelación discontinua, que consiste en ceder un terreno a cambio de que te den edificabilidad, es una fuente muy importante de corrupción. ¿Qué ocurre? Pues que a veces los propietarios de otro sector, que no saben nada de lo que está ocurriendo, a veces ni se les notifica, se encuentran con que han cedido una parcela en otro sector de la ciudad a cambio de un aumento de edificabilidad y ni se han enterado. Convendría que se hiciera algún sistema para que el propietario o el gerente se enterasen bien de que se ha producido este sistema de la permuta o reparcelación discontinua.

Penúltima cuestión, y perdonen porque me he pasado de tiempo. No entiendo la supresión que hace la ley del suelo urbanizable. No lo entiendo porque, además, la propia definición que hace la Ley del Suelo Rural luego se contradice porque dice: el suelo es rural hasta el momento en que no se ha acabado todavía la edificación. Claro, si el suelo es rural y es hasta el momento en que se acaba la edificación, ¿qué quiere decir? ¿Que es suelo rural en el que se está construyendo tres pisos y de repente se expropia? Entonces, ya no coincide con la definición de suelo rural, es un suelo con unas determinadas propiedades destinado a cuestiones cinegéticas, agrícolas, ganaderas. Claro, eso ya no es así. Por tanto, o se hace bien la definición de suelo rural o tenemos que volver a introducir la figura tan denostada, que parece que tiene todos los males, que yo creo que no es así porque es una simple descripción de la realidad, del suelo urbanizable.

No les quiero cansar, tengo muchas más cosas, pero me he excedido con creces; perdonen. Otra cuestión que creo que la ley complica en exceso es lo que el artículo 19 denomina declaración de obra nueva. Hasta ahora, cuando se acababa una obra se iba al notario ¿con qué? Con la licencia y con la certificación de la finalización de la obra. Es lo que decía la ley actual. Ahora, no sé por qué razón, a lo mejor hay alguna, se complica todo tanto que para inscribir la declaración de obra nueva, se añade un párrafo en el que tienen que llegar a aportar la licencia

de previa ocupación. Son cuestiones distintas, no sé qué mejora ni por qué se ha introducido. Probablemente tengan sus razones.

Nada más. Perdonen porque la ley es compleja, y yo me someto a las cuestiones que crean conveniente para ver si entre todos la podemos mejorar un poco.

El señor **PRESIDENTE**: Aprovecho este momento para dar las gracias a los tres comparecientes por estar esta mañana aquí en la Comisión cediéndonos su tiempo y su valiosa opinión sobre una ley que es compleja.

Corresponde ahora el turno de los grupos parlamentarios para formular las cuestiones que estimen oportunas. En primer lugar, tiene la palabra el portavoz de Esquerra Republicana de Catalunya, señor Andreu.

El señor **ANDREU DOMINGO**: Quería hacer unas preguntas con respecto al tema competencial. ¿La ley actual es más invasiva en competencias que el proyecto de ley que estamos tramitando? ¿Cuáles creen que tendrían que ser los porcentajes de cesión de plusvalías a los ayuntamientos, si el 5 y el 15, si esto es una horquilla demasiado grande, si se tendría que fijar el 20? Y también si invade competencias o no la fijación de un 25 o un 30 por ciento mínimo de obligatoriedad de vivienda protegida, para que no pasen casos como los que ha señalado que, según qué comunidades, se exonera prácticamente de esta obligación a la mayoría de la urbanización.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) tiene la palabra el señor Jané.

El señor **JANÉ I GUASCH**: Señorías, en primer lugar, quiero agradecer a los tres comparecientes sus explicaciones que creo que serán de gran utilidad para los trabajos de esta Cámara en el proceso legislativo que se ha iniciado. Hubo ya un debate de totalidad, no prosperaron las enmiendas de devolución y, por tanto, ahora nos corresponde mejorar el articulado y hacerlo de manera rigurosa. Por tanto, las diversas interpretaciones jurídicas que se han hecho de los contenidos del actual proyecto de ley, toda vez que aún estamos en fase de ponencia van a ser de gran utilidad; tendremos ocasión de leer el «Diario de Sesiones».

Creo que los tres comparecientes han dado visiones complementarias en sus exposiciones. Yo quería centrarme de manera especial en el último de ellos, en el catedrático don Joan Manuel Trayter, porque ha realizado un aspecto que preocupa de manera directa a nuestro grupo parlamentario y que justificó precisamente la presentación de la enmienda a la totalidad de devolución; es el aspecto competencial, en el sentido de chequear el articulado y comprobar si invade o no competencias atribuidas a las comunidades autónomas y muy en concreto, en el caso de Cataluña, si invade o no el ámbito competencial tan preciso y concreto que ha

venido a desplegar y desarrollar el nuevo estatuto ahora aprobado. Por tanto, no es un tema colateral, es un tema nuclear. Podemos coincidir en los objetivos del proyecto de ley, podemos coincidir en las finalidades globales que la propia exposición de motivos afirma querer defender, pero debemos coincidir también en que el instrumento para llevar a cabo esos objetivos debe ser adecuado al marco constitucional estatutario. Si no lo es no nos sirve; por muy buenos que sean los objetivos, si conculcan el marco constitucional y estatutario, no haríamos un buen trabajo en estas Cortes Generales, y yo creo que de la sesión de hoy se desmenuzará una serie de artículos que no se adecuan a ese marco constitucional y, por tanto, o los cambiamos o algunos diputados no podremos aprobar la ley que finalmente se someta a votación, porque no vamos a aprobar un texto que cotejando el marco estatutario y constitucional, lleguemos a la conclusión de que invade competencias. Por tanto, quiero agradecer de manera expresa la concreción que se ha hecho de posibles artículos que deberíamos modificar. Creo que este es uno de los cometidos de la Comisión de hoy: escuchar a los expertos para, de alguna manera, ver si hay artículos que pueden invadir ese marco competencial.

Se preguntaba ahora por parte del señor Andreu si el proyecto de ley que ahora se presenta es más o menos respetuoso con el ámbito competencial que la ley en vigor. Yo quería trasladar la misma pregunta pero dándole la vuelta. La ley en vigor, la Ley 6/1998, nació, de hecho, tras un tsunami constitucional. Hubo una sentencia del Tribunal Constitucional que barrió por completo la normativa constitucional en este ámbito, barrió porque provocó que más de 200 artículos de una ley de 300 fueran declarados inconstitucionales. Por tanto, tras la sentencia del Tribunal Constitucional del año 1997 se produjo prácticamente un vacío normativo. La mayor parte de los artículos entonces vigentes fueron declarados inconstitucionales. ¿Qué hacer? Teníamos que hacer una adaptación normativa, y se hizo una adaptación normativa que dio como producto esa ley actualmente vigente que lo que quiso hacer en aquel momento fue salvar aquello que había salvado el Tribunal Constitucional. Mi grupo entiende que ahora este proyecto de ley, y se lo quiero preguntar a los tres comparecientes, vuelve a recuperar terreno que había sido excluido del marco de la legislación estatal por parte de la sentencia de 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional. Quería preguntarles si comparten o no esa visión, si comparten que el actual proyecto de ley viene de hecho a recuperar, por su extensión y su detalle, aspectos que el propio Tribunal Constitucional había declarado inconstitucionales en la normativa previa a Ley 6/1998 y, por tanto, esa sustitución global que se hizo, vía sentencia del Tribunal Constitucional, ahora, de alguna manera, estaría forzando una interpretación de la Constitución que va más allá de aquello que inicialmente había declarado el Tribunal Constitucional. Esta sería mi

reflexión y mi pregunta que dirijo a los tres comparecientes.

Termino agradeciendo a la Presidencia de esta Comisión, al señor Torres Vela, que haya facilitado el debate que creo que nos va a servir a todos, más allá de posiciones discrepantes. Si tenemos la responsabilidad de legislar, tenemos también la responsabilidad de legislar con acierto y, por tanto, nosotros queremos, tras esta sesión, que tengamos una ponencia sosegada en la que podamos analizar en el «Diario de Sesiones» lo que hoy se nos ha dicho, para lograr un texto que se adecue totalmente a la Constitución.

Termino con una reflexión. Hoy, en los medios de comunicación, se ha cogido este proyecto de ley como la gran percha de la lucha contra la corrupción. Hay un fenómeno de corrupción que lamentamos, un fenómeno que hace saltar todas las alarmas y se ha venido a decir: Ahora tenemos el proyecto de ley del suelo, que va a ser la varita mágica que vamos a aplicar, y se habrá dado un cauce. Esto es falso. Que se nos demuestre exactamente en qué artículos finales puede haber una actuación delictiva distinta por parte de aquellos delincuentes que quieren llevar a cabo, a través de instrumentos que no tienen nada que ver ni con esta ley ni con la anterior, actos antijurídicos. Por tanto, yo también pido un mensaje sereno. Que uno se oponga a la ley, por encontrar que invade competencias autonómicas, no quiere decir que se intente favorecer no sé qué procesos, porque esto es una imagen absolutamente distorsionada que creo que una Cámara que hace leyes, y por tanto tiene un valor jurídico importante, no pueda proyectar en ningún caso. Por eso mi grupo incluso ha propuesto un pacto de Estado y medidas colaterales, entre otras, reformas del Código Penal. Esta Cámara sí que es la responsable y la competente para reformar el Código Penal en aquello en lo que lleguemos a la conclusión que es necesario, o en el ámbito de las fiscalías —hoy está compareciendo el fiscal general del Estado en otra Comisión—. Desde mi grupo parlamentario, pido que se nos explique por los tres comparecientes el punto de vista desde el que ellos consideran que este proyecto de ley contribuye a atajar el fenómeno que ahora causa alarma en todos los medios de comunicación y en la sociedad en su conjunto.

El señor **PRESIDENTE**: Por parte del Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: También quiero empezar agradeciendo la presencia tanto del señor Ortiz como de los profesores Ramón Fernández y Trayter.

Yo coincido con la mayoría de las cuestiones que se han planteado aquí y de las manifestaciones que han hecho sobre todo los dos catedráticos. Pero quiero comenzar mi intervención intentando aclarar algo que ha dicho el señor Ortiz. Usted ha planteado la necesidad de revisar esta ley por varios motivos: uno, por la carestía de la vivienda; dos, por los escándalos urbanísticos, y tres, por el tsunami urbanístico, es decir, el exceso de

promoción de construcciones, de viviendas, y sobre todo hablé de las 800.000 viviendas; por lo tanto, si hay que modificarlo me imagino que se referirá al concepto de suelo urbanizable residual que está en la Ley 6/1998 y que es el que ha producido este tsunami urbanístico. Me gustaría que en esta segunda intervención me dijera qué medidas, instrumentos o artículos existen en la ley que vayan aminorar la carestía de la vivienda o a frenar los incrementos de los precios de la vivienda. Porque yo me he leído la ley y no veo ningún artículo que vaya en esa dirección. Se nos ha dicho que es, por ejemplo, la reserva del 25 por ciento para vivienda protegida, que ese es uno de los instrumentos para minorar el incremento del precio de la vivienda. Pero resulta que porcentajes mayores están en casi todas las comunidades autónomas. Por lo tanto, yo pregunto por una medida nueva que proponga la ley. Y se lo digo a usted porque es uno de los últimos en intervenir, pero se lo he preguntado a los anteriores y no me han contestado. ¿Qué medida nueva incorpora la ley para abaratar o frenar el incremento del precio de la vivienda, sin que sea la reserva de suelo que ya está en todas las comunidades autónomas y, en Madrid, por ejemplo, es del 50 por ciento.

La segunda cuestión que quiero que me aclaren, porque aquí estoy más confuso, es la siguiente: Pregunté antes sobre el tema de las clasificaciones del suelo porque lo que más me rechinaba en esta ley es que se definiera suelo rural en el artículo 12.2 y se dijera que es suelo rural aquel en que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a situación de suelo urbanizado, es decir, donde se puedan construir viviendas, fábricas; eso lo llama la ley suelo rural. Y me lo han aclarado y me han preocupado más porque me han dicho: no, esa no es una clasificación de suelo; la clasificación de suelo pueden establecerla las comunidades autónomas y la pueden hacer como hasta ahora. Es decir, según he entendido, y quiero que me digan si estoy en lo cierto o no, cada comunidad autónoma puede seguir haciendo las clasificaciones del suelo, por ejemplo, como lo hace la Ley 6/1998, definiendo el suelo urbanizable como residual, definiendo el suelo no urbanizable como lo define, y definiendo el suelo urbano como lo define. Me gustaría saber si es así, porque en ese caso no entiendo por qué el ministerio dice que ya ha cambiado el concepto de suelo urbanizable del Partido Popular, porque lo que me han dicho aquí, incluso el señor Parejo, padre teórico de la ley, ha sido que no, que eso lo dirán las comunidades autónomas. Y también me preocupa porque entonces establecen una clasificación o una situación del suelo rural solo para pagar menos. Se le está diciendo a los ciudadanos españoles —esto lo hago no como reflexión sino como pregunta para saber si estoy en lo cierto o no—: la clasificación del suelo sigue siendo la misma, urbano, urbanizable y rural, lo que pasa es que nosotros, para pagar menos, llamamos a todo rural. Si eso es así, es una auténtica barbaridad la que se está haciendo. Yo tengo

mis dudas de que sea así, pero me da la impresión, por lo que me han contestado hasta ahora, de que es así.

Otra cuestión es el tema de la corrupción urbanística. También ha dicho el señor Ortiz que la ley actual hay que cambiarla para evitar los escándalos urbanísticos. Me gustaría que me dijeran qué artículo del proyecto de ley va a frenar los escándalos urbanísticos. Lo único que yo he encontrado al respecto, y quiero saber si lo comparten o no, son unas manifestaciones de la ministra, una nota de prensa del ministerio, porque yo no encontraba ese artículo, donde se dice: la nueva ley contribuirá a frenar la corrupción urbanística porque se someterán a información pública los planes y otros instrumentos y se exige la elaboración de un resumen ejecutivo de los planes. Que yo sepa, y me desmienten, por favor, si no estoy en lo cierto, todas las modificaciones del planeamiento tienen un trámite de información pública, y me gustaría saber qué aporta de nuevo. Entonces, me he ido también al resumen ejecutivo y dice que en la información pública el resumen ejecutivo contendrá la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y también contendrá los ámbitos en los que se suspende la ordenación mientras se hace la modificación. ¿Este es el único artículo? ¿La obligación en la información pública de aportar un plano de situación es el único artículo de la ley que va en contra de los escándalos urbanísticos? Me gustaría que si saben de otro artículo, por favor, me lo dijeran para quedarme tranquilo, porque no entiendo que sea así.

En cuanto al tema de las valoraciones, ¿por qué se quita de la valoración del suelo rural en una expropiación el método de comparación y se deja en el suelo urbanizado edificado? Si es un mal método el de comparación, quítenlo de todas las reglas. No lo entiendo y me gustaría saber por qué lo quitan solo en un caso.

Con respecto a la intervención del agente urbanizador, yo no estoy radicalmente en contra del agente urbanizador, pero creo que el Estado no es competente porque es una técnica de gestión, se trata de un instrumento urbanístico y creo que es competencia de las comunidades autónomas. En Canarias tenemos el agente urbanizador, incluso tenemos el agente edificador de solares desde el año 1998, pero creo que el Estado no es competente. Ahora, ¿por qué en otros sistemas tradicionales de desarrollo de un plan parcial, como es la expropiación de los propietarios no adheridos, también se va a valorar ese suelo a precio de suelo rural?

En cualquier plan parcial, ¿un propietario superior al 60 por ciento va a expropiar el 40 por ciento a precio de suelo rural? Y si luego la edificación se la expropián a él, cuando ha terminado el edificio, se lo expropián a precio de mercado. A mí me parece una barbaridad. Si esto lo hace alguien del Partido Popular, Izquierda Unida, el PSOE y Esquerra Republicana nos corren a gorrazos. ¡Esto es una barbaridad! Es una barbaridad la que se está haciendo, si es así, tal como yo lo he interpretado.

No sé si me he extendido demasiado, pero me gustaría que me contestaran a estas serias y contundentes dudas que tengo de la sesión de hoy.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra el señor Santamaría.

El señor **SANTAMARÍA I MATEO**: Quiero sumarme al agradecimiento por el esfuerzo que han hecho los comparecientes para ilustrarnos sobre sus opiniones en esta interesante ley y decirles, en compensación, que se tendrán en cuenta todas sus opiniones y seguramente con ellas mejoraremos la ley en el trámite parlamentario. También quiero decirles que no voy a entrar a contradecir argumentos e ideas que se han dicho aquí, no por falta de ganas, evidentemente, sino porque desvirtuaríamos el objeto de la comparecencia, de manera que voy a intentar que se nos aclaren determinadas dudas.

Quiero preguntarles si consideran que tiene algo que ver el actual sistema de valoración con que el precio del suelo en los últimos siete años se haya incrementado aproximadamente un 500 por ciento y el precio de la vivienda un 150 por ciento. También, si consideran que actualmente estamos en un mercado libre de suelo o, por el contrario, estamos en otro sistema.

Ya que tanto el señor Ramón como el señor Trayter han hecho referencia a la propiedad y al agente urbanizador, yo soy de la Comunidad Valenciana, donde el agente urbanizador, con el debido control público, ha dado excelentes resultados, con control público, insisto. De paso, también quiero decir, y hablo de memoria, que Europa no cuestiona al urbanizador sino la práctica de la selección del agente urbanizador sin concurso y sin publicidad o libre concurrencia, que es lo que se está permitiendo en la Comunidad Valenciana, que son cosas distintas. Desearía que nos aclararan si es malo que la Administración y en definitiva el conjunto de los ciudadanos paguen a la expropiación el precio justo que vale un terreno en un mercado no especulativo o si, por el contrario, se deben continuar pagando precios especulativos. Quisiéramos que valoraran todas las medidas que hay en la ley para hacer plausible una vocación que ella misma proclama en su exposición, que es facilitar a los ciudadanos una mayor comprensión de este marco legislativo básico y común y el incremento de la transparencia del sector y de la participación de los ciudadanos en la toma y control de las decisiones urbanísticas y gestión del suelo. Quisiéramos que valoraran todas las medidas que existen en el proyecto. También quería preguntarles si creen que el estatuto del ciudadano propuesto por el proyecto contribuye a ese cambio y a ese giro, necesario a nuestro juicio, en la actividad sobre el suelo, cuál es el necesario enfoque desde la perspectiva del ciudadano. Aprovechando que está el señor Ortiz y que tiene responsabilidades, quisiéramos que enjuiciara si al final del trámite parlamentario y la aprobación de la ley que hoy nos ocupa facilitará o dificultará su labor en la consecu-

ción de los objetivos marcados por el departamento de vivienda del Gobierno vasco. Asimismo, quisiéramos saber si consideran que el texto vigente en materia de suelo ha tenido relación con lo sucedido hasta el momento en la carestía tanto del suelo como del precio de la vivienda, incluso en el poco suelo apto para la edificación al margen del mucho suelo manipulado o en expectativa; si ha tenido algo que ver o si, por el contrario, lo que ha fallado son las bases tradicionales del mercado de que a mayor oferta y competencia, en teoría, menor precio. Quisiéramos también que se nos ilustrara sobre las medidas que el proyecto contempla y sobre las que ustedes propondrían de cara a que el ciudadano abandone esa idea que desgraciadamente se está extendiendo de que todo está resuelto en otros ámbitos por *lobbies* de presión o por determinados poderes ocultos de dudosa o nula procedencia democrática, y que hagan que se recupere la idea de que ciudadano debe, puede y quiere participar en el concurso en los temas que les afectan en su vida cotidiana, como puede ser la gestión del suelo, la vivienda o el entorno en el que desarrolla su vida.

Hemos escuchado que el proyecto de ley tal cual está configurado beneficia exclusivamente a los promotores en perjuicio de los propietarios. Nos asalta una duda: ¿cuál creen ustedes que es la razón por la que los promotores se han opuesto en el seno del Consejo Económico y Social si tan beneficiosa es la ley para ellos? Deseamos que también nos ilustren sobre si creen que el aumento de los patrimonios públicos de suelo gestionados por los ayuntamientos, según la nueva ley, pueden influir de manera determinante a favor de derecho al acceso a una vivienda digna o si, por el contrario, como también hemos escuchado en alguna otra ocasión, deberían establecerse reformas que recortaran las competencias de los entes locales en la materia que nos ocupa, cuestión que, claro está, no compartimos en absoluto. También queremos saber si creen ustedes que la causa fundamental de este excesivo y especulador incremento del precio de los terrenos ha sido la rentabilización anticipada de las plusvalías generadas por tan solo las expectativas o las posibilidades de un valor futuro y si hay alguna otra causa. Asimismo, quiero preguntarles si resulta beneficioso, socialmente hablando, que tan solo un acto de la Administración suponga tanto a la hora de generar plusvalías sin acometer ninguna de las obligaciones en la transformación de los suelos para hacerlos aptos a la edificación.

Hemos escuchado también que, aun compartiendo los objetivos, se duda de que este pueda ser el método, y nos gustaría que nos dijeran si deberíamos dejar la ley en vigor actual, si deberíamos reformar esa ley o si, por el contrario, que es lo que nosotros pensamos, deberíamos seguir adelante con la tramitación de este proyecto de ley y mejorarlo en lo que fuera necesario en el trámite parlamentario. ¿Qué opinan de lo expuesto por el señor Jauregui hace unas horas sobre el incremento del tanto por ciento de participación de la edificabilidad a favor de

la Administración en contra del incremento de la reserva de suelo para vivienda protegida? Por último, quiero preguntarles si creen que la ley facilitará el movimiento del sector productivo en esta materia o si, por el contrario, mantendrá el actual sistema especulativo del suelo; es decir, ¿se obtendrán plusvalías por trabajar o se mantendrán las que se obtienen ahora por especular?

El señor **PRESIDENTE**: Si les parece, seguimos el mismo orden que habíamos iniciado al principio. En ese caso, señor Ortiz, tiene la palabra.

El señor **DELEGADO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES DE ÁLAVA** (Ortiz Rodrigo): Señorías, la verdad es que son muchas preguntas. Comenzaré por aclarar que cuando me he referido a los males que aquejan hoy en día a la situación urbanística no quería que se achacasen todos a la Ley 6/1998; quería hacer una panorámica general de qué males preocupan a la ciudadanía, y luego sí que he ido a exponer qué responsabilidades entiendo que tiene la Ley 6/1998 en parte de sus males. Desde luego, no creo que la corrupción urbanística, por ejemplo, sea causa de la Ley 6/1998, ni tampoco que la carestía del precio de la vivienda se deba únicamente a la existencia de esa ley o la vigencia de la ley. **(La señora vicepresidenta, Puig Gasol, ocupa la Presidencia.)**

Una pregunta, que además es transversal, de todos los portavoces se refiere a qué opinamos de si la ley actual es más invasiva de competencias o menos invasiva que el proyecto de ley. No soy un experto en materia de derecho constitucional, pero desde la perspectiva de haber contribuido a redactar una ley autonómica, lo que sí tengo claro, por lo menos en lo que se refiere a la regulación de las clases de suelo, es que el proyecto de ley es bastante más respetuoso al no establecer cómo tiene que definir esas clases de suelo el legislador autonómico. Es lo que se ha explicado en la comparecencia anterior. El proyecto de ley simplemente define las situaciones de suelo a efectos de valoración; las clases de suelo las regulará cada comunidad autónoma y ahí sí que tengo que dar la razón al portavoz del Partido Popular., una comunidad autónoma que quiera seguir con el método de clasificación de suelo que esta vigente en la Ley 6/1998 podrá seguir. En ese sentido sí es más respetuosa con las competencias autonómicas; no ha caído en la tentación de hacer una regulación contraria, aunque sí hay ciertas cuestiones en el proyecto que hacen referencia al desarrollo sostenible, en el artículo 10 también se dice que el suelo calificado será el necesario para el desarrollo de la comunidad, pero no da una definición concreta de las clases de suelo, con lo cual entiendo que las comunidades autónomas ahí tienen más libertad de decidir. En ese sentido sí es más respetuoso aunque también es cierto que en otros apartados introduce más técnicas. Ahí, los límites de la competencia estatal pueden ser difusos, pero en este aspecto es claramente menos invasiva.

En cuanto al apartado de la participación de la sociedad en las plusvalías, ya he expuesto mi perspectiva personal. Creo que el modelo idóneo sería que ese derecho a edificar fuera público, fuera vía concesión, con lo cual la participación de la comunidad en las plusvalías sería total, sería del cien por cien. ¿Cuál tiene que ser ese porcentaje? Pues tampoco puedo decirlo. Desde luego, lo que quería exponer el señor Jáuregui era que esas plusvalías se ven reducidas significativamente en la medida en que sube el porcentaje de edificabilidad reservada a la edificación de vivienda protegida, con lo cual son dos mecanismos paralelos, tanto elevar la participación de la comunidad como los estándares de vivienda protegida; cuanto mayor sea el estándar de vivienda protegida, se van a reducir esas plusvalías. Pasando a otra cuestión de las que se han planteado sobre qué medidas contiene esta ley que den solución a los escándalos de corrupción urbanística, yo entiendo —al igual que otros ponentes— que no es esta ley el marco adecuado para hacer frente a los escándalos de corrupción urbanística. Hay algunas medidas, en concreto, la introducción de estándares de edificabilidad reservada a vivienda protegida, al disminuir las plusvalías, por decirlo claro, disminuyen los pelletazos. En la corrupción, cuanto más vivienda libre, más jugosas son esas plusvalías, más tentador es. Si sirve de ejemplo, en la Comunidad Autónoma vasca, en la memoria fiscal donde se analizan los delitos de ordenación del territorio, estamos muy por debajo del peso que tendríamos que tener si se distribuyera igualitariamente en función del peso poblacional o del peso de edificación. Las operaciones urbanísticas, desde hace diez años, tienen un estándar urbanístico de edificabilidad reservada a vivienda protegida muy elevado, del 65 por ciento, los pelletazos son bastante más complicados, como hemos dicho, los crecimientos están tasados por las directrices de ordenación territorial. Yo creo que esas son las medidas eficaces en el plano legal. Luego hay otras medidas que pueden estar en el Código Penal o en el reforzamiento de las incompatibilidades y sobre todo en el reforzamiento de la acción de la justicia. En mi modesta opinión, sí habría muchas medidas que podrían tomarse por este Parlamento y sería oportuno crear una comisión para estudiarlas, pero la Ley del Suelo no es el marco idóneo para ellas, aunque sí hay elementos que contribuyen, como ya he dicho, como la introducción de una reserva, la publicidad de los convenios, incluso si se pudiera reforzar, como ha comentado otro interviniente, estableciendo que sean aprobados por Pleno, y todos aquellos mecanismos —y aprovecho para responder a otra pregunta— que favorezcan la participación ciudadana. Hay una cuestión en el proyecto de ley que entiendo que se podría corregir y es que se habla de fomentar la participación pública; yo haría referencia, por clarificar conceptos, a fomentar la participación ciudadana en el proceso de elaboración del planeamiento, por poner un ejemplo que tengo fresco, porque en el apartado dedicado a participación ciudadana de la

Ley vasca —yo creo que es bastante innovador— se ha introducido la obligatoriedad de que todo instrumento de planeamiento general en el momento de su aprobación inicial ya contemple un programa en el que se establezcan las medidas de fomento de la participación ciudadana que se van a tener en cuenta a lo largo de la elaboración de ese instrumento. Además, también se ha creado un órgano colegiado asesor, el Consejo asesor de participación ciudadana, con participación del movimiento vecinal, del movimiento ecologista y regulación municipal, como un órgano obligatorio en todos los municipios de más de 7.000 habitantes, como forma de canalizar esa participación ciudadana. Lo digo porque a pesar de que la ley ha entrado en vigor en septiembre, ayer mismo tuve una reunión del Consejo asesor, se ha puesto ya en marcha en mi propio municipio. Yo creo que esos mecanismos también son eficaces para hacer frente a estos fenómenos de corrupción y de escándalos urbanísticos, desde el momento en que se abra todo el proceso urbanístico, se haga transparente, se abra a los ciudadanos, estaremos contribuyendo a ello.

Con respecto a si este proyecto de ley dificultará o facilitará la labor en la promoción de vivienda pública, yo entiendo que sobre todo, en lo que se refiere a la reforma de los mecanismos de valoración, nos facilitará la labor de promoción de vivienda que en muchos casos es a través de esos mecanismos de expropiación, de polígonos totalmente destinados a vivienda pública; unas veces se realizan por expropiación, otras veces se realizan por agente urbanizador público, otras veces por negociación, y entiendo que eso sí que nos facilitará la labor.

Por último, respecto a los males del agente urbanizador, yo creo que el agente urbanizador es un sistema de ejecución urbanística más. El proyecto tampoco lo hace obligatorio para todas las comunidades autónomas, como no podría ser, y tampoco creo que podría ser respetuoso con el orden constitucional que se primase a los propietarios y se les diese prioridad y un plazo, como se ha comentado aquí, preferencia en la participación en la promoción de la transformación urbanística frente a la iniciativa privada. Yo creo que son las comunidades autónomas las que tienen que decir si se les da esa preferencia a los propietarios, si se les pone en igualdad de condiciones con el agente urbanizador. Yo entiendo, además, que de cara a los propietarios minoritarios, tan gravoso es el sistema de agente urbanizador como el sistema que tradicionalmente se utiliza en el estado de compensación; ahí también hay un propietario mayoritario que impone a los propietarios minoritarios sus condiciones. La ventaja que tiene el agente urbanizador, por lo menos en la regulación de la Ley vasca, es que las condiciones son transparentes porque están publicadas en el boletín, las condiciones de adjudicación se recogen en un convenio y de ahí los propietarios minoritarios, en el caso de que se actúe por agente urbanizador o en el caso de que se actúe por compensación, tienen que decidir si se adhieren a esas condiciones porque en

ningún caso el agente urbanizador o el propietario mayoritario les puede negar el derecho a participar en esa transformación urbanística; y si no lo entienden conveniente, entonces sí que se aplicaría el mecanismo de la expropiación, como es lógico, si no se paralizarían las actuaciones urbanísticas.

La señora **VICEPRESIDENTA** (Puig Gasol): Tiene la palabra el señor Ramón Fernández.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID** (Ramón Fernández): No sé por dónde empezar porque han hecho ustedes muchas preguntas, y algunas que parecía que eran pregunta no lo eran, no interrogaban. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)**

Han preguntado si este proyecto de ley es más invasivo o menos que la Ley 6/1998. Cada cual puede tener una opinión de la Ley 6/1998, pero en cuanto a si es y en qué medida ha podido ser invasiva de las competencias, es lo que ha dicho el Tribunal Constitucional en su sentencia de 11 de julio de 2001. Si es invasiva o no, ahí está esa sentencia y a ella me remito. Este proyecto de ley no tiene sentencia todavía, o no lo sé; en aquella, desde luego, las dos correcciones que hizo el Tribunal Constitucional fueron muy puntuales: una referida a que el propietario de suelo urbanizable tenía que presentar al ayuntamiento, y decía que al ayuntamiento no, porque ya se mete usted en detalles; y la otra era sobre el procedimiento de tasación conjunta, un tema absolutamente marginal. El resto, el cuerpo de la ley, lo dio por bueno el Tribunal Constitucional. En cuanto a si ésta es invasiva o no, les ruego me disculpen, pero es que a mí el tema de las competencias me aburre, no me gusta nada. A mí me preocupan los temas de fondo y, sobre todo, en este tema urbanístico, me da igual que lo haga uno, que lo haga otro, que lo haga el de más allá; lo que me preocupa y lo que me gustaría es que entre todos consiguiéramos que las cosas fueran mejor. Por lo tanto, en los temas de competencias no quiero decir nada.

Sí quiero referirme a una cuestión sobre la Ley 6/1998 que está saliendo aquí continuamente. La Ley 6/1998 no ha tenido la culpa de nada porque nadie ha hecho caso de ella. ¿Han hecho ustedes la prueba de comparar las 17 leyes autonómicas con la Ley 6/1998? ¿Han hecho la prueba? Es aburrido, aburridísimo; yo la he hecho y lo tengo punteado; nadie. Y esto ya no es cuestión de los del PP, los del PSOE y los de no sé dónde. La Ley de Madrid, que es también del PP, que fue quien promovió la Ley 6/1998, se puso de espaldas a la misma. Antes, mi compañero el señor Ortiz aludió a lo de Seseña, que efectivamente es un escándalo, pero Seseña está en Castilla-La Mancha, y la Ley de Castilla-La Mancha es una ley que hizo ostentación de apartarse de la Ley 6/1998, Castilla-La Mancha y Extremadura. No quiero discutir, me remito simplemente a la comparación; hagan ustedes eso un día que no tengan otra cosa que hacer —no creo

que lo encuentren porque es aburridísimo hacerlo— pero, si quieren, háganlo. No le echen la culpa a la Ley 6/1997 que está inédita porque nadie hizo caso de ella. ¿Qué le va a pasar probablemente a este proyecto de ley por las mismas razones? Desde el año 1990 estamos a golpe de recurso de inconstitucionalidad en los temas de urbanismo, y los políticos han elegido el urbanismo como campo de batalla para ventilar sus diferencias, sobre todo, ahora que hemos entrado en época preelectoral. Según los periódicos que uno lee todas las mañanas, se entretienen unos y otros en echarse escándalos en cara, y si hoy sale uno de un color, mañana sale otro de otro color: la financiación de los ayuntamientos y la corrupción, todo eso no tiene nada que ver con esta ley, y es ahí donde está el problema. Miren, con el precio de las viviendas se puede hacer muy poco, muy poco. Les voy a decir una cosa: no sé si alguno de ustedes —yo creo que es bastante normal— ha puesto algún día en el mercado una vivienda o una casa, o lo ha hecho su primo, su tía, su vecino, vender una casa porque se iban de la ciudad o porque se cambiaban de casa. ¿Cómo ha fijado el precio de la casa esa persona? ¿Cómo ha llegado a la conclusión de que el precio que va a pedir por su casa es cien? Todos lo hacemos o bien preguntando a un agente de la propiedad inmobiliaria o bien nos fijamos en que la vecina del cuarto vendió hace cuatro meses el piso por noventa y era bastante peor que el nuestro, entonces dices: yo voy a pedir cien. Pues eso hacen los empresarios, dicen: ¿qué precio me aceptará el mercado? Y ese es el que ponen. ¿O hay alguien que crea todavía que el precio de la vivienda lo ponen sumando el coste del suelo, coste de los ladrillos, costes financieros, costes de promoción, costes de gestión, más un 15 por ciento de beneficio industrial y así sale el precio de la vivienda? No es así. Los empresarios, los que sean, no son ni buenos ni malos, son empresarios. Yo no lo soy pero lo entiendo. Los empresarios dicen: ¿qué precio me podrá aceptar el mercado, 65? Pues 65; si le ha costado 25, mejor, 40 de beneficio. Y si el mercado va mal porque el precio del dinero está muy caro, como ocurrió hace años, pues en vez de ganar 40, a lo mejor se conforman con ganar 24, pero si pueden ganar 40 porque creen que el mercado les va a aceptar 40, por supuesto. O sea, que en el precio de la vivienda tenemos muy poco que hacer. Yo creo que hay que huir un poco del tópico. Ya sé que esto que digo se vende mal, es más fácil vender el discurso antiespeculación; esto se vende mal, pero hay que reconocer que es así. Tenemos muy poco que hacer; ustedes, que son los legisladores, tienen muy poco que hacer con el precio de la vivienda.

Se dice: más VPO. Estupendo. En el País Vasco han llegado más lejos que ninguno con la VPO. ¿Saben ustedes lo que pasa? Que cuanto más VPO haya, más tendrá que cargar el promotor el precio de las viviendas libres. Si no va a sacar el dinero de la VPO o va a sacar una cantidad muy pequeña, tendrá que cargárselo a las otras. Claro, para comprar una VPO hay que tener unos niveles de renta limitados; ninguno de los que estamos

aquí entraríamos por ahí, seguramente. Pero resulta que en el mercado libre, en el País Vasco, por ejemplo, en San Sebastián, a lo mejor muy pocos de los que estamos aquí podríamos comprar una vivienda tal y como está de caro. O sea, que no entraríamos ni en el mercado de la vivienda de protección pública porque nos pasamos con nuestros ingresos, ni tendríamos bastante para comprar una vivienda en el mercado libre. Es decir, que el que queda en medio va listo. Eso es así.

En cuanto a las cesiones y las plusvalías, esta historia ya es muy antigua. La Ley del Suelo de 1956 dice que el propietario tiene que hacer cesiones, muy poquitas entonces, pero aquello era un escándalo en aquel momento, ceder la mitad del vial y un 5 por ciento o un 10 por ciento para zonas verdes. Pero luego llegó la reforma de 1975 y la cosa se puso más seria: el propietario tiene que ceder gratuitamente todos los terrenos para dotaciones interiores del polígono, más un 10 por ciento del aprovechamiento. Vale, y así ha seguido la cosa. Ahora ya no es solo el 10 por ciento, ahora me lo da usted urbanizado, con lo cual se pone en un 15, un 16 o un 17 por ciento. Y ahora no solo me da usted gratis el suelo necesario para las dotaciones interiores del polígono, es que también le adscribo los sistemas generales, y el suelo para los sistemas generales que yo le adscribo me lo tiene que dar también gratis. Muy bien, si todo eso está muy bien, pero que no se crea nadie cuando establece eso que le está sacando el dinero al promotor, que no se lo crea, porque el promotor va apuntando, claro, va apuntando lo que tiene que ceder, para él son costes y, al final, el que paga eso es el que compra el producto final, la vivienda. Es decir, si ponemos más cesiones, más cesiones, ¿nos estamos creyendo nosotros que eso se lo estamos sacando al promotor? Repito, el promotor va apuntando y, al final, pagará la factura el comprador de la vivienda. Con todo esto quiero decir que hay que tener un ten contén, que no vale ponerle entusiasmo a la cosa y decir: bueno, ahora nosotros, que somos más progres, vamos a exigir... Si no exigimos nada, al final no exigimos nada, al final el que lo paga es el ciudadano. Le estamos echando al precio de la vivienda costes adicionales. Y ya no digamos los convenios urbanísticos, no voy a decir el ayuntamiento, pero les voy a contar una cosa que a lo mejor no saben, para que tomen nota, porque eso sí que puede mejorar la ley. La mordida se ha convertido en un hecho imponible de un tributo, ¿no lo sabían? Pues hay ayuntamientos que han incluido la tramitación de convenios urbanísticos como un hecho imponible de la tasa por expedición de documentos y, entonces, para empezar a hablar, llaman a todos los propietarios, todas las empresas, a los promotores que tienen terrenos en el término municipal y dicen: ¿quieren ustedes que incorporemos su finca al plan que vamos a empezar ahora? Hombre, sí, ¿cuánto podía ser? Pues mire, en estas 30 hectáreas se podrían construir 900 viviendas. Pues, firmamos un convenio, y firman con el alcalde un convenio. Ahora hay que tramitar el convenio para llevarlo al Pleno

y que lo apruebe el Pleno. La tramitación del convenio en esa ordenanza reguladora de la tasa por expedición de documentos supone pagar el 9,5 por ciento del valor estimado del contenido del convenio. El que me lo estaba contando a mí el otro día tenía una finca de 30 hectáreas y le costaba la broma, para empezar a hablar, 1.100 millones de pesetas. Dividan ustedes, 1.100 millones de pesetas entre las 900 viviendas del convenio, y verán que hay que cargar 1.200.000 ó 1.300.000 pesetas, de entrada, que habrá que cargar en el precio de la vivienda que se vaya a construir, evidentemente. Y eso sale de la mordida convertida en hecho imponible. ¡Eso ya es la última de la última! Porque hasta ahora se hacían muchísimos convenios; hemos visto todos montones de convenios donde dice que el ayuntamiento se compromete a tramitar el plan y a incorporar, con esa edificabilidad, esa otra, y al propietario, al promotor se le pide que haga esto, aquello, el polideportivo, etcétera, más allá de las obligaciones que le impone la ley, y además una cantidad como participación o como compensación a los sistemas generales del sector, esto es un millón o dos millones de euros, a pagar el 10 por ciento a la firma del convenio, y el 90 por ciento de esa cantidad en el mes siguiente a la aprobación definitiva del plan general. Hasta ahí llegaban las cosas antes de la ordenanza que les he referido. Pero ya ni siquiera se conforman con eso, sino que el ayuntamiento monta un sistema con una ordenanza, y cobra una tasa por tramitar el convenio en cuestión, y dijo 1.100 millones de pesetas para empezar a hablar. Y, ante esto ¿qué hace el empresario? Dice: yo no pago esto. lo que se desconoce es si, al final, el plan general, cuando sea aprobado por la comunidad autónoma, hará bueno lo que se ha adelantado en el convenio; pero lo que sí sabe el promotor es que si no se pone de acuerdo con el ayuntamiento su finca será suelo no urbanizable en el plan general; eso está más claro que el agua.

Ese tipo de cosas son las que habría que tratar en este proyecto de ley. Este proyecto de ley pasa resbalando sobre todo eso. A mí qué más me da que la ejecución la realice el agente urbanizador o no Usted me decía hace un momento que en Valencia ha dado muy buen resultado. Yo pregunto: ¿en qué consiste el buen resultado? ¿Consiste en que el proceso de urbanización dura menos con el agente urbanizador que con una junta de compensación o con el sistema de expropiación, regulado desde hace 50 años, o por el sistema de cooperación, donde las riendas las tiene la administración y cobra por adelantado a los propietarios, cada seis meses, las cuotas de urbanización? ¿Se ha tardado menos? ¿Cuál es el beneficio del agente urbanizador? El sistema del agente urbanizador es un sistema de ejecución más. Si se hace muy bien, a lo mejor sale bien, pero si se hace muy bien con el sistema de compensación también sale muy rápido. Desde luego, si la ejecución del plan es por expropiación y la administración es diligente, ¡fantástico! Pero yo no lo veo. No he conseguido que nadie me cuente cuáles son los beneficios fabulosos del sistema del agente urbanizador, y yo no le tengo ninguna manía francamente, pero

me parece un sistema de ejecución más, y el problema no está en los sistemas de ejecución, el problema del urbanismo actual no está en los sistemas de ejecución; estará en otro sitio, pero en los sistemas de ejecución, no; en quién ejecuta el plan, no. Estará en el plan, estará en las cesiones, estará en la picaresca, estará en otro lado, pero en quién realice las tareas de ejecución, en quién convierta el plan en realidad, en quién haga las obras de urbanización o no, yo creo que no está. Esta ley resbala, pasa por encima de eso; no le hace daño a la situación actual, pero tampoco le va a producir ningún beneficio, y lo que es más que probable es que a esta ley le paguen con la misma moneda que le pagaron a la Ley 6/1998: que cada comunidad autónoma irá a su aire.

A lo mejor dentro de dos años estemos aquí hablando, si tienen ustedes la gentileza de invitarme otra vez, y estaremos diciendo lo mismo: ¿qué ha pasado con esta ley? Nada; hubo un recurso de inconstitucionalidad, el Tribunal Constitucional se pronunció anuló el artículo cuarto, y dijo que el artículo quinto había que interpretarlo según el fundamento séptimo, y mientras el urbanismo y todos sus problemas seguirán exactamente igual que hoy. Y, si no, piénsenlo. Esta ley, evidentemente, tiene un efecto inmediato, que es que abarata las expropiaciones; si mañana se tiene que expropiar a quien sea para ampliar otra vez el aeropuerto de Barajas, los terrenos le saldrán más baratos al Estado. Eso es evidente pero, ¿a costa de qué? Eso es lo que yo presento, ¿a costa de qué? A costa de convertir la expropiación en una lotería negativa, y al que le toque la china de la expropiación va listo. El de al lado, el del precio del mercado, obtendrá lo que pueda, pero a un precio totalmente distinto, y sin embargo si te toca la china de la expropiación con dos euros te despachan.

Y la segunda cuestión por lo que usted preguntaba, es decir, si los propietarios se han opuesto en el Consejo Económico y Social, le tengo que decir que no lo se no lo he leído y me da igual lo que diga. Hay una cosa muy clara: hasta ahora, hasta hoy mismo, la junta de compensación o el agente urbanizador le dice a la administración que expropie al propietario que no se suma a la junta o que no llega a un acuerdo con el agente urbanizador, a y la junta o el agente urbanizador son los beneficiarios de esa expropiación y los que tienen que pagar. ¿Qué justiprecio pagan? Pagan el justiprecio de acuerdo con la clasificación que tensa el suelo. Hasta hoy es así. A partir de este proyecto de ley el precio que pagarán la junta de compensación o el agente urbanizador a los propietarios que no se sumen será el que resulte de la capitalización de la renta, real o potencial; es decir, será 10, 15, 20 ó 30 veces menos. ¿Quién se llevará ese dinero? La junta de compensación o el agente urbanizador, que se lo ahorrará, y es un ahorro material. No escepticos porque hasta ahora es así; Tendrán que pagar menos, es evidente, porque el proyecto de ley quiere hacer eso: quiere desvincular clasificación y valoración; por lo tanto, no pagarán de acuerdo con la clasificación, pagarán de acuerdo con la capitalización de la renta. El

agente urbanizador o la junta de compensación pagarán menos; tendrán menos costes.

¿Se reflejará eso en el precio de la vivienda? En mi opinión, no, porque el precio de la vivienda no resulta, como he dicho antes —al menos que uno sea muy ingenuo y se haya caído de un guindo ayer por la mañana—, de la suma de los costes de producción de la vivienda. El precio de la vivienda que ponen los promotores, si es un precio de vivienda libre, será en cada momento el que el mercado esté dispuesto a aceptar, y eso depende más del precio del dinero, de las facilidades hipotecarias. Una manera de influir en el precio de la vivienda, más que con una ley del suelo como esta, es con una circular del Banco de España que aumente el coeficiente de riesgo de los bancos en las hipotecas, de forma que los bancos ya no hagan hipotecas a 30 años, que es una cosa escandalosa, porque la gente está hipotecada hasta el día de la jubilación y más, en muchos casos van a transmitir a sus hijos una hipoteca. por tanto, una solución sería una circular del Banco de España que aumente el coeficiente de riesgo, que penalice los préstamos hipotecarios más de lo que están ahora; eso influiría más en el precio de la vivienda que este proyecto de ley. Porque ahora es muy fácil obtener un préstamo a 30 años, el tipo de interés está muy bajo. Si dijeran: hipotecas solo a 10 años, verían ustedes, porque la disponibilidad de dinero de la gente sería mucho menor, y por lo tanto no estaría dispuesta a pagar lo que ahora está pagando ya que ahora le resulta fácil encontrar ese dinero.

Perdónenme, pero cuando discuto de algo que me importa, y estoy en un sitio que me importa también, pongo un poco de calor, pero es que yo soy así, no es que tenga nada en contra. No sé si es porque llevo demasiado tiempo en esto, ya son muchos años, y realmente soy bastante escéptico. Parece que el legislador es todopoderoso, pero, ¡qué va! El legislador está lleno de limitaciones y la realidad es muy terca; la más poderosa es la realidad y se puede incidir en ella muy escasamente.

Todas estas medidas del 25 por ciento de VPO, del porcentaje de cesión, etcétera, le importarán mucho a algunos, por el tema de las competencias, pero desde el punto de vista urbanístico, esto y nada es todo uno, porque lo del 25 por ciento, como el señor Matos dijo antes, está rebasado; aquí en Madrid es el 50 por ciento. Son cosas para enseñar, pero realmente tienen muy poca incidencia.

Si creen que he dejado cosas sin contestar me lo dicen y con mucho gusto responderé.

El señor **PRESIDENTE**: Finalmente, tiene la palabra el señor Trayter.

El señor **CATEDRÁTICO DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE GIRONA** (Trayter Jiménez): Yo creo que hay que confiar en el legislador, y en que algunas cuestiones de la ley son positivas. En cuanto al 25 por ciento, está bien porque

es un mínimo; por ejemplo en Baleares supone un cero por ciento de viviendas de protección oficial. Por tanto, repito, es un mínimo y es bueno que se ponga en la ley, y sobre todo que luego se respete, porque yo oía el otro día al presidente de los promotores y constructores de Cataluña, donde tenemos el 20 por ciento de viviendas de protección oficial, y decía que no se podía cumplir, que para hacer estas viviendas de protección oficial que establece la ley catalana haría falta que pusiesen a disposición 6 millones de metros cuadrados. ¿Y de dónde salen esos 6 millones de metros cuadrados? si no, sería imposible cumplir esos porcentajes. De hecho, en Cataluña se han empezado —me parece— unas 50.000 viviendas, aunque no se han acabado. Es bueno que se ponga en la ley, pero también que existan los mecanismos suficientes para que de verdad se cumplan estos porcentajes; de lo contrario el ciudadano como siempre desconfiará de las leyes y de la política en general.

En cuanto a competencias, hubo una sentencia del Tribunal Constitucional que anuló dos artículos e interpretó otros artículos de la Ley 6/1998. Aquí, no hay sentencia, efectivamente, pero no es que esta ley esté mal tramitada, es que el Estado tiene las competencias que tiene y, por desgracia, en urbanismo no tiene ninguna. Por tanto, es muy difícil regular sobre esta ley.

Sobre el agente urbanizador ya se ha dicho todo lo habido y por haber. Es verdad que es una buena idea para que se abarate el precio del suelo a través de la expropiación, pero habrá ciudadanos de primera y ciudadanos de segunda: El propietario, que se le expropiará y se le pagará menos, y el promotor, que ganará más dinero; ya veremos qué ocurre con el precio de la vivienda.

Respecto al suelo rural y al tipo de suelo, se aplica solo a las expropiaciones, pero creo que sí convendría —y con esto acabo— repasar técnicamente los artículos 13, 9 y 12. Cuando se define el suelo rural se dice qué se puede hacer y qué no se puede hacer. El artículo 13 dice que los terrenos que se encuentran en suelo rural se destinarán al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Y luego te vas al artículo 12 y dice que es suelo rural aquel que los instrumentos de ordenación territorial prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización. Y luego te vas al artículo 9 y dice que el derecho de propiedad en el suelo rural, a los efectos de esta ley, es el que esté vacante de la edificación y debe conservarlo el propietario, lo que supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, etcétera. Por tanto, hay una falta de encaje entre la definición, lo que se puede hacer, y lo que no se puede hacer al introducir el párrafo b) del artículo 12.

Nada más. Muchísimas gracias por habernos invitado.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias a ustedes por sus comparecencias, porque sin lugar a dudas la sesión de la mañana será útil y se tendrá en cuenta. No sé si ocurrirá aquello que decía Churchill: hay discursos que me han convencido, pero ninguno ha cambiado mi voto; pero, en cualquier caso, sus aportaciones seguro que han sido muy útiles. Muchas gracias por estar aquí.

Se levanta la sesión.

Eran las dos y quince minutos de la tarde.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

