

La Ley Urbanística Valenciana: ni perversa, ni panacea.

Recientemente, en estas mismas páginas, polemizaban mis colegas Antonio Moreno Cánoves y Angel Luna González sobre la bondad o maldad de la LRAU (Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística). El primero la tildó de nefasta y de '*instrumento perverso*' porque, en su opinión, faculta a los Ayuntamientos para cometer tropelías sin límite con los propietarios de suelo. El segundo, por el contrario, opina que la LRAU 'funciona', al permitir poner en el mercado cantidades importantes de suelo urbanizado. Si se me permite terciar en la polémica, diré que no me parece una Ley intrínsecamente perversa pero (siempre hay un 'pero') creo que su funcionamiento es manifiestamente mejorable, al menos en lo que respecta a la regulación de la figura del '*urbanizador*'.

Con esta nueva Ley en la mano, y sin necesidad de acuerdos con los propietarios de los terrenos afectados, un Ayuntamiento puede adjudicar la gestión urbanizadora del suelo a un promotor que, aún sin ser dueño de los terrenos, presente un 'Programa' que describa las obras de urbanización a realizar.

La adjudicación del 'Programa' dará derecho al urbanizador a repercutir sobre los propietarios de los terrenos no sólo el coste de las obras de urbanización, sino también el de los proyectos técnicos, el de las inversiones, el de las instalaciones y el de las compensaciones necesarias para ejecutar el 'Programa'. Y, además, independientemente de todo ello, los propietarios tendrán que abonar al 'urbanizador' su beneficio empresarial así como los gastos de gestión de la promoción.

Ante esta situación, los propietarios de los terrenos afectados tienen las siguientes posibilidades:

1. Pagar al urbanizador por todos los conceptos antes indicados, bien en dinero, bien en terrenos.
2. Solicitar la expropiación voluntaria de los terrenos conforme a su valor inicial.
3. Constituir, junto con otros propietarios, una Agrupación de Interés Urbanístico y solicitar al Ayuntamiento la adjudicación preferente de una alternativa técnica de 'Programa' propia y original, participando directamente en la gestión y en los beneficios de la urbanización, ahorrándose así el importante desembolso que supondría retribuir --normalmente con cifras millonarias-- al agente urbanizador.

Como aspecto positivo de la LRAU cabe destacar que, en efecto, permite desbloquear y poner en el mercado importantes cantidades de suelo urbanizado, con el consiguiente abaratamiento de su precio para los promotores y --así al menos debiera ser-- para los adquirentes de viviendas y locales. Desde este punto de vista, la LRAU constituye un eficaz instrumento para impedir que unos pocos especuladores o potentados terratenientes inmovilistas obstaculicen y/o encarezcan abusivamente el desarrollo urbanístico de los municipios.

Como contrapartida, sucede que, en ocasiones, podrían resultar injustamente perjudicados pequeños propietarios de suelo, totalmente ajenos a operaciones especulativas. Si recurrimos a un cálculo utilitarista, habrá que reconocer que el posible perjuicio causado a pequeños propietarios 'inocentes' es un mal, pero un mal menor que evita un mal mayor a los intereses generales. Puede parecer entonces aceptable el mal menor, porque entre dos males, uno menor y otro mayor, el menor resultaría, por comparación, algo así como un bien. Desde luego, cuando están en juego intereses contrapuestos, cada argumento a favor de unos produce casi automáticamente un contra-argumento a favor de los otros. Lo justo y lógico, pero al mismo tiempo lo más difícil, es equilibrar la balanza.

La LRAU optó por atribuir a los Ayuntamientos el derecho-deber de servir de fiel de la balanza, lo cual no parece intrínsecamente perverso. Quizás resulte discutible la amplitud de las facultades discrecionales que se les reconocen, pero eso es otro cantar.

Desde un punto de vista finalista (frenar la especulación y desbloquear suelo urbanizable), pocos reproches pueden merecer los responsables de la promulgación de dicha Ley (PSOE) y quienes ahora la defienden con uñas y dientes (PP de la Comunidad Valenciana, no así el Gobierno de Madrid), pero desde un punto de vista funcional, habrá que concluir que la LRAU puede ser buena, incluso una panacea, si sirve para coordinar y equilibrar adecuadamente los intereses de Ayuntamientos, promotores y propietarios, y será mala, incluso perversa, si se utiliza para 'machacar' sin contemplaciones a los propietarios de terrenos, especialmente en aquellos casos en que, lejos de obstaculizar el desarrollo urbanístico, son los primeros interesados en fomentarlo y gestionarlo.

Para sacar conclusiones, y con independencia de los aspectos de la LRAU que deberían ser aclarados o corregidos (que haberlos, 'haylos'), convendría formular la pregunta del millón desde un punto de vista pragmático y funcional: ¿Funciona la LRAU perversamente o como una panacea jurídico-urbanística?

Mi contestación, a la gallega, es que 'depende'. ¿De que depende?. Pues depende fundamentalmente de los Ayuntamientos. Depende de que los Ayuntamientos respeten escrupulosamente la letra de nuestra Constitución y el espíritu y la finalidad de la propia LRAU, que no es otra más que permitir el desbloqueo de tierras en manos de especuladores o terratenientes poco proclives al desarrollo urbanístico del suelo. Depende de que los Ayuntamientos sean realmente imparciales y eviten posibles abusos. Depende de que los Ayuntamientos utilicen prudente y equitativamente las amplísimas facultades discrecionales que se les reconocen, sin caer en arbitrariedades acaso rayanas con la prevaricación. Depende, en fin (casi me da vergüenza decirlo), del grado de rectitud y probidad moral de los ediles de nuestros Ayuntamientos.

Del mismo modo en que un cuchillo puede ser utilizado para cortar un solomillo o para cometer un asesinato, la LRAU puede ser utilizada como una verdadera panacea jurídico-urbanística o como un arma criminal. El crimen, si se comete, no será achacable al instrumento, sino a quien lo utilizó

indebidamente.

Como ciudadano confío en la voluntad, capacidad e integridad de los ediles de los Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana para utilizar responsablemente, con destreza y equidad, un instrumento como la LRAU, que, aunque sólo sea por su carácter novedoso y extraordinario, no está, en absoluto, exento de riesgos.

Pero también confío en la sensibilidad y capacidad de la sociedad civil y de nuestros gobernantes y partidos políticos -sean del color que sean-- para reaccionar fulminantemente frente a siempre posibles arbitrariedades, desviaciones o corrupciones.

Y, además, como abogado, casi huelga decirlo, confío plenamente en nuestros Tribunales de Justicia, que, lentos pero seguros, evitarán o paliarán los negativos efectos de posibles desaguisados, y que, llegado el caso, tratarán con la máxima severidad, incluso en vía penal, a los responsables de aquellos delitos de imprudencia punible, corrupción o prevaricación que se pudieran producir, aunque sólo sea por el escándalo y la alarma social inherentes a tal tipo de casos.

Para concluir: la LRAU es todavía un bebé. Sus potencialidades son enormes, tanto para convertirse en una panacea urbanístico-social como para convertirse en una criatura diabólica. Sería triste acabar con ella so pretexto de que puede convertirse en un monstruo perverso. Tanto sus padres (PSOE) como sus padrinos (PP) tienen ahora el deber de mimarla, corregirla y protegerla frente a posibles perversiones. Si logramos que crezca y se desarrolle con normalidad, será tan modélica y envidiable que, a buen seguro, le saldrán imitadores en el resto de España.

*Carlos Barreras González.-*  
Abogado