

Alberto Colomina*

aspectos socio-económicos de la especulación del suelo

La sociedad debe recuperar la parte en que los gastos de urbanización de carácter general hayan podido repercutir en la revalorización del terreno, tales como traídas de agua, carreteras, líneas generales de redes eléctricas, colectores generales, transportes, etc.

La imperiosa necesidad en que nos vemos de construir las ciudades en el campo, es decir, sobre terrenos que tuvieron una aplicación agrícola, da lugar al planteamiento de problemas trascendentales, no sólo en su aspecto económico, sino en el social y en el moral, que, a pesar de crear grave preocupación entre los especialistas que estudian estas cuestiones, no ha debido ser de fácil solución, pues el problema no sólo existe en España, sino que es bastante general en todo el mundo.

Su importancia hace necesario que todos aportemos nuestra contribución, por modesta que sea, para ver de encontrar soluciones a este problema que con caracteres tan agudos se nos plantea actualmente en España.

Lo más curioso de este problema es que se plantea como consecuencia de transformar un bien productivo, como es un terreno agrícola, en un bien improductivo, como es un solar. El primero, tiene una rentabilidad, el segundo carece de ella, y sólo sirve como soporte de la construcción que sobre el mismo se efectúe.

Aunque parezca pérdida de tiempo, conviene recordar el proceso del cambio de terreno agrícola a solar.

Por razones políticas, unidas a otras de tipo geográfico, orográfico y climático, entre otras, se elige un emplazamiento para la construcción de una población, que bien puede ser la capital de un Estado, como Brasilia, o bien un poblado satélite, o una población industrial, e inmediatamente los terrenos elegidos se urbanizan, se parcelan y adquieren así la categoría de solares y al tiempo que pierden su capa-

* Director-Gerente de Construciones Colomina G. Serrano, S. A., Madrid.

cidad de rentabilidad adquieren un precio que pasa a establecerse primero por m², en vez de por Ha, y luego por pies cuadrados, cuando no por palmos, de los que caben dos en cada pie, sin que el precio de la unidad guarde relación, ya que a veces alcanza este último mayor precio que tenía la Ha.

Esto que parece el final del proceso, no es, sin embargo, más que el principio, ya que tan pronto como se delimita el polígono elegido para la urbanización y construcción del centro de la nueva ciudad, se crea una zona de influencia, de mayor o menor extensión, según la importancia del núcleo urbano.

La zona de influencia empieza a tratarse desde todos los puntos de vista, como terrenos a la expectativa de transformarse en solares. La diferencia ya hemos dicho que consiste en que éstos dispongan o no de la correspondiente urbanización; que no es otra cosa que una serie de servicios que varían en número y en calidad, de acuerdo con la población o núcleo que trate de construirse y que normalmente exige cuando menos: carreteras de enlace con otras poblaciones, calles, canalización de aguas sucias, agua y alumbrado.

El tratamiento a que nos hemos referido, que tiene como base fundamental la nueva valoración que adquieren, suele acarrear una reparcelación con vistas al futuro aprovechamiento cuya consecuencia inmediata es su abandono como bien agrícola y en consecuencia su incorporación a los bienes improductivos.

Estamos ya en plena especulación. Los bienes, limitados en su cuantía, sobre todo si se tiene en cuenta su emplazamiento, y los compradores aumentando a medida que la ciudad se desarrolla.

Aquellos, generalmente en manos de pocos propietarios. Y, por otra parte, la ineludible necesidad de muchos industriales, profesionales, obreros, que se ven obligados a vivir en la población, o la no menos necesaria instalación de servicios de todo tipo, desde el religioso hasta el sanitario, pasando por el comercial.

Todos saben que cuanto más retrasen su instalación y sus adquisiciones de terrenos para llevarla a cabo, ésta será menos conveniente y más cara, y las pujas comienzan, y los solares y aún los terrenos con expectativa de tales, van subiendo sus precios.

El proceso se desarrolla de una manera distinta a los de otros bienes, pues la mayoría de ellos pueden sustituirse o esperar época de mayor abundancia: el solar es único y perdida la oportunidad de adquirirlo no volverá a presentarse.

Se compra, por tanto, no sólo lo que se necesita en el momento, sino lo que se espera que podrá necesitarse en un plazo más o menos largo. Caso de las inmobiliarias que se ven obligadas a inmovilizar una gran parte de sus capitales para poder establecer unos planes de actuación que garanticen la regularidad de su marcha, o la del industrial que tiene que prever la futura ampliación.

Pero también atrae al especulador que tiene la garantía de que un día u otro tendrán que recurrir a él, si quieren utilizar el emplazamiento que ha sabido reservar.

De aquí se deduce una primera consecuencia que tal vez no ha sido

suficientemente considerada y que, al menos en España, nos está produciendo un grave daño económico, doblemente perjudicial en el momento actual, en que el capital es tan necesario para afrontar con éxito el plan de desarrollo, que difícilmente podrá llevarse adelante si falta la inversión necesaria para aumentar la producción, al menos en la cuantía que aumenta el consumo, evitando con ello la elevación de precios, que es el mayor peligro de este plan. Por un lado, promotores, industriales, inmobiliarias y cuantos con fines de aprovechamiento en plazo más o menos largo, según sus previsiones, necesitan disponer de solares, se apresuran, como decíamos, a comprar solares o terrenos que les permitan no sólo desarrollar sus planes a plazo medio o largo, según sus posibilidades, sino garantizar un beneficio que ven volatilizarse cada vez que venden lo construido, al tener que reinvertir no sólo el importe del solar que ya han edificado y vendido, sino a veces cantidad superior a los beneficios obtenidos en la operación para adquirir un solar análogo. Es decir, que a veces se hubiera ganado más dinero revendiendo el solar que edificándolo y vendiendo el edificio.

Los especuladores, por su parte, y en España no pocos con capitales extranjeros, no siempre legalmente importados y mucho menos legalmente reexportados con sus fantásticos beneficios, invierten cantidades fabulosas en la adquisición de solares, en la seguridad de que ninguna otra inversión puede producirles parecidos beneficios. Téngase en cuenta que el especulador siempre se encuentra en mejores condiciones que el promotor o la inmobiliaria en desprenderse de su mercancía, pues no tiene nada construido sobre el solar.

¿Cuántos miles de millones yacen en estas inversiones improductivas, por no decir nocivas, para el bien común?

Me permito brindar la idea a los economistas para que con sus técnicas modernas estudien el volumen de estas inversiones y las comparen con las que se realizan en cualquier otro sector de la economía española. Si lo completan con los beneficios que podrían obtenerse derivando estas inversiones por otros cauces, completarían un estudio de gran interés para nuestros políticos.

Siempre nos quedaría el aspecto moral de las inversiones, sobre el que tan poco reparamos los inversionistas, que generalmente vamos buscando casi exclusivamente la rentabilidad o, al menos, factores de tipo material, con olvido total de las obligaciones morales de las inversiones cuya trascendencia pasa casi inadvertida.

Suelo y vivienda

Este es el aspecto más destacado de la especulación del suelo; el de la repercusión que su precio tiene en el precio de la vivienda. Es el aspecto más visible y el más popular, y hasta posiblemente el que más haya repercutido en la elevación del precio de los solares, ya que en los momentos actuales el problema de la vivienda es agudo y la falta de ellas hace elevar sus precios.

No conviene olvidar, sin embargo, que el legislador, al tratar de resolver este problema de la vivienda relegando o separándolo, al menos, del factor suelo, ha sido quien más ha agudizado este problema.

Todos conocemos cómo han aumentado los precios de los solares cada vez que el legislador ha dado una disposición en beneficio de la construcción de viviendas, resultando que el primero y mayor beneficiario de estas leyes, ha sido siempre el poseedor de solares y de terrenos urbanizables.

Tenemos, es verdad, no sólo una ley del suelo que pudiera ser un gran instrumento para evitar la especulación de que hablamos, sino también una legislación municipal que podría resolver el problema si una y otra hubieran sido aplicadas y, sobre todo, si la legislación del suelo y la de la vivienda hubieran estado coordinadas. Porque si es verdad lo que decíamos, que los primeros beneficiarios de la legislación de protección de la vivienda han sido los propietarios de solares y terrenos, tampoco faltan casos en que los beneficiarios de algunas de las pocas expropiaciones realizadas han sido los promotores, en vez de los usuarios de las viviendas edificadas en estos solares.

Tal vez ello ha contribuido a hacer más impopular la ley del suelo, que nunca ha sido bien vista ni por los mismos encargados de aplicarla, que han puesto a su aplicación todas las dificultades que les era posible. Y aquí radica la causa principal de la ineficacia de esta ley.

Tampoco conviene olvidar que el mismo Estado, y los organismos provinciales o municipales, han sido los primeros en especular con los solares de su propiedad, sacándolos a subasta al mejor postor, muchas de las veces sin ninguna otra limitación.

POSIBLES SOLUCIONES

Lo primero es crear conciencia del daño que produce esta especulación, tanto en los detentadores de estos bienes, en las autoridades y en cuantos tengan contacto con este problema.

Y ello tanto desde el punto de vista económico como moral y en ambas vertientes; a los que venden, para que conozcan sus derechos, y a los que los utilizan para que conozcan sus obligaciones en cuanto les concierne a no retener para ellos, sino en beneficio del usuario de la vivienda o locales construidos las cantidades que hubieran podido ir en provecho del poseedor del solar.

Una vez creado el clima adecuado, podrá aplicarse una ley del suelo justa, que deberá ir coordinada con la de protección de viviendas y cualquier otra aplicación que trate de dársele al suelo, que puede adquirirse mediante la aplicación de esta legislación que naturalmente protegerá al bien común y nunca a los intereses del posible promotor, que debe ser defendido solamente en tanto en cuanto actúe con vistas al bien común.

Que todos los solares, o terrenos que puedan tener expectativa de tales, que el Estado o las Corporaciones públicas tengan que vender, se saquen a concurso a los precios que según los respectivos

Ayuntamientos tienen asignados, versando el concurso sobre las condiciones de tipo de locales a edificar, precios de venta o alquiler u otras que se consideren convenientes, y nunca sobre el precio del solar.

Que se intensifique la urbanización de polígonos que oficialmente se están llevando a cabo y que no interfiera con ellos la iniciativa privada, que deberá protegerse, siempre que se limite el precio de venta de los solares urbanizados por este sistema.

Que los Ayuntamientos apliquen la legislación de que disponen para poner a disposición de los compradores por lo menos la superficie de solares que normalmente se necesita.

Bases en que fundar la legislación

A mi juicio, tratándose de un bien que, como hemos indicado, no es rentable, parece fácil congelar esta propiedad mediante títulos que pudieran comercializarse en la medida que la economía nacional lo permita.

Que siempre habría que tener en cuenta que el propietario, en tanto no reciba el importe del solar, tendrá derecho a un aumento anual del precio de éste, que cuando menos corresponda:

- a) A la compensación necesaria para conservar el valor adquisitivo como consecuencia de la depreciación de la moneda.
- b) Al interés de la inversión.
- c) A los gastos de conservación del solar si los tiene (valla, gastos fiscales, guardería, etc.).

Por otra parte, la comunidad debe recuperar la parte en que los gastos de urbanización de carácter general hayan podido repercutir en la revalorización del terreno, tales como traídas de agua, carreteras, líneas generales de redes eléctricas, colectores generales, transportes, etc.

No es necesario aclarar que hablamos de terrenos, porque una vez transformados en solares, es natural que pesen sobre ellos todos los gastos de urbanización que directamente les afecten, con cargo al que en definitiva se beneficia del solar en su aplicación, sean viviendas, industrias, etc.