

Editorial

«Por una liberalización del paradigma urbanístico español (II): la jurisprudencia de obras públicas en el límite del paroxismo»

*Verdaderas anomalías están sacudiendo el panorama urbanístico español que denotan el avanzado proceso enfermizo en que se halla postrado, en plena crisis de severo carácter endémico. Los efectos de esta endemia se están manifestando con síntomas aún mucho más graves que los del simple alza cíclico de los precios de la vivienda o los casos de corrupción que azotan de vez en cuando la prensa y luego se apaciguan. En un editorial anterior [«Por una liberalización del paradigma urbanístico español», **CYTET**, 140] se hablaba del endemismo histórico del modelo urbanístico español (que no una simple enfermedad pasajera o epidémica) el cual explicaba algunos de sus males económico-jurídicos mas notorios, exigiendo sin demora su revisión integral. En dicho editorial se detectaba que la causa estructural de la creciente pandemia —ya interiorizada en una endemia histórica nacional— radicaba en la utilización universal del regalo legal a la propiedad fundiaria de los valores creados por los planes como bienes patrimoniales y ‘derechos adquiridos’ de naturaleza preter-natural. Ahora se va a examinar brevemente cómo, lo que es un cáncer endémico que va corroyendo toda la estructura económica de nuestro urbanismo, en los últimos tiempos ha estado evolucionando hacia la previsible degeneración de su enfermedad, manifestando síntomas de extrema gravedad: se aprecia una esquizofrenia motivada por el insoportable intervencionismo de la ley estatal sobre el mercado del suelo al crear una artificiosa bipolaridad entre los valores económicos reales del mercado y los virtuales inventados por la ley. Esta severa bipolaridad está acabando por desequilibrar el entero organismo, descolocando a jueces y magistrados que se ven impelidos a llevar el modelo urbanístico legal hasta sus lógicos y explicables extremismos de enloquecimiento, tal vez en el paroxismo¹ de su crisis final...*

Examínese este agudo endemismo desde el ángulo por el que se muestra la voracidad cancerígena de su propagación, la velocidad con la que sus construcciones virtuales se están extendiendo por todo el sistema, haciéndolo cada vez más injustificable e inflacionario, por donde puede arrastrarse sumida una buena porción de la economía productiva del país.

*[Lo que viene a continuación ya no lo entenderán nuestros lectores de otros países, porque el sofisticado sistema español no tiene parecido con ninguno otro en el mundo; que nos perdonen un momento de localismo de campanario o de lavado interno de nuestros trapos, no tanto por estar sucios y no querer mostrarlos, cuanto por ser infecto-contagiosos. Tan sólo les recomendaríamos a algunos amigos iberoamericanos que han iniciado esta senda que, como se decía en *El Quijote*: «cuando las barbas de tu vecino veas pelar pon las tuyas a remojar»].*

¹ Paroxismo viene del griego παροξυσμός [*paroxusmós*], “acción de excitar, estimular, irritar”, “exacerbación del estado enfermo o acceso violento de una enfermedad”, como el punto

álgido o climax en el que la enfermedad sacude el cuerpo con temblores, sobreexcitaciones y convulsiones febriles, anunciando o bien su superación y cura o, por contra, la muerte del enfermo.

2. *Se está pasando, en una temible extrapolación previsible, de una reparcelación local de pequeños polígonos en comunidad de propietarios, cuyo fin era equidistribuirse los gastos de sus mejoras internas de urbanización de calles y farolas, a una reparcelación universal desmesurada donde la finalidad instrumental de la misma se ha desbocado en forma de paranoia agresiva para ser sólo un instrumento ciego para desparramar a boleo cuantiosos sobrebeneficios expectantes del aprovechamiento medio de los suelos urbanos y urbanizables por todo el extenso territorio, sumergiéndolo bajo la devastadora economía del ladrillo. La metástasis que corroe el sistema se está agravando con la propagación acelerada de una esquizofrenia que ya albergaba el modelo desde sus propios inicios, pero que descoyunta el entero organismo en una aguda crisis de bipolaridad de la personalidad entre el valor económico real de mercado de la tierra frente al hinchado valor virtual atribuido por los planes y la ley de valoraciones del suelo; crisis que recientemente ha estallado, expresándose en toda su crudeza con una virulencia convulsa, estertórea.*

El análisis de esta crisis en su paroxismo ha de hacerse en dos líneas parejas e infortunadamente complementarias, ya casi convergentes por cerrar el círculo infeccioso:

- a) *la abrumadora jurisprudencia desde hace un decenio de valoraciones de sistemas generales de grandes infraestructuras en suelos rústicos como si fuesen suelos urbanizables, basada en la finalidad y categoría de la misma;*
- b) *la grave cuestión de la compensación de los parques regionales y zonas verdes supramunicipales y alguna reciente legislación autonómica sobre suelo rústico y ordenación del territorio que impone las cesiones de suelo rústico protegido a valor de sistema general, como confusa medida de conservación ambientalista, significando la gota que colma el vaso de la desmesura y pone ya en crisis mortal el modelo entero.*

3. *Los hechos jurisprudenciales, para empezar, son demoledores. Desde la tristemente famosa serie de sentencias del Tribunal Supremo de 1994, ¡hace ya 11 años!², más de tres docenas de STS y otras tantas de los Tribunales Superiores de Justicia (de las Comunidades Autónomas) e inúmeros acuerdos de los anacrónicos Jurados Provinciales de Expropiación por todo el país (de los que no llegan rastros a los Tribunales de Justicia, las más de las veces, pero que son los que más rápida y contagiosamente han difundido la endemia) están valorando los suelos rústicos o no urbanizables a expropiar para diversas finalidades de grandes obras públicas del Estado (ampliaciones de aeropuertos, autopistas, vías del ferrocarril, del AVE, dotaciones universitarias, deportivas, etc., etc.) como si fuesen sistemas generales locales con un aprovechamiento medio imaginario, estuviesen o no estuviesen previstos en los planes municipales y aunque su finalidad fuese supramunicipal, autonómica, supraregional o estatal.*

La frase hecha que reaparece sin variar en casi todas las sentencias de estos últimos años es lapidaria y muy elocuente, acumulando en esta línea una jurisprudencia concluyente:

«... a pesar de estar clasificado de no urbanizable el suelo de uso dotacional o para sistemas generales, su valoración, a efectos de ejecutar éstos por el sistema [sic] de expropiación, debe hacerse como si de suelo urbanizable se tratase, dado su destino, ya que de lo contrario se incumpliría la obligación de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, impuesta por los arts. 3.2.b y 87.1, LS76» [o el 3.1.b, LS92; o el 5, LS98... todos son iguales desde el mismo art. 3.2.b, LS56]; razón por la que “el justiprecio del suelo ha de atender a la finalidad urbanística del mismo, por lo que no cabe valorar como no urbanizable aquel cuyo destino es ser urba-

² Véanse STS de 29 enero, 9 mayo y 31 diciembre de 1994 (Arz. 263, 4.120 y 10.473 respectivamente) y otras varias más del Magistrado Ponente Excmº Sr. D. Jesús Ernesto PECES MORATE, hasta las más recientes de 18 y 19 de enero o 2005, por ejemplo, y

la profusión de trabajos sobre la materia; *cfr. per alia*: JIMÉNEZ DE CISNEROS & alii (2003): *Expropiación y grandes infraestructuras*, Montecorvo; GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO (2003), *RDU*, n.º 205; y PLAZA GONZÁLEZ (2004): *RDU*, n.º 213.

nizado” (STS 29-05-99; 16-01-01, etc.); remachando otras: «el suelo de sistemas generales, si cuenta con los servicios que marca la Ley, es suelo urbano. Y si no cuenta con ellos, cabe decir, como única posible alternativa contraria, que, cualquiera que sea el tipo de suelo en el que está incluido, tendrá, a efectos de su valoración, naturaleza de suelo urbanizable, con apoyo legal en el art. 26.2 del Reglamento de Planeamiento y su tasación ha de hacerse con arreglo al valor urbanístico. Ello es plenamente coherente con la equidistribución y los sistemas de obtención [sic] de sistemas generales» (STS 29-05-00, 16-02-05, etc).

¿Podría dar la sensación de que eso del raciocinio y la lógica formal en el uso alternativo del Derecho es cosa ingeniosa y juguetona, que depende de cómo se coloquen las palabras moviéndolas a lo largo de una frase sin contexto para que una ley diga una cosa y, perfectamente inmutable, la contraria...? Pero, ¿puede pensarse que tan lejos esté el Derecho del razonamiento científico como para poder producir semejante juego de palabras retorciendo sus posiciones relativas en frases fuera de su contexto material? ¿Dónde está quedando el artículo 3.1 del Código civil cuando hablaba de la interpretación de las leyes en su literalidad, su contexto, su época, etc.? ¿O es que el uso extrapolable de los llamados principios del Derecho es válido en todo subcontexto o macrocontexto o, incluso, fuera de contexto: es todo válido con tal de que encaje lo que se quiere que diga la ley para que no parezca prevaricación?... Deben rechazarse de inmediato semejantes dudas: nada más lejos de nuestra realidad en la que sería inaceptable dudar del muy maduro ordenamiento jurisdiccional, que ha probado sabiduría, finura y talento en múltiples ocasiones, y en todo caso debe respetarse con pleno acatamiento, debiendo entenderse cuál pueda ser la razón profunda de este cúmulo de sentencias del más Alto Tribunal que lleva reiterando desde hace ya más de un decenio, con escasa repercusión más allá de los ámbitos directamente interesados.

Puede llegarse a la conclusión de que la Magistratura está aplicando inteligentemente los principios de justicia y equidad, de universalidad y ponderación que deben regir a los jueces y gobernantes que hacen las leyes, pero que señalada y directamente están criticando —hasta su desguace por su reductio ab absurdum— unas concretas Leyes sucesivas del Suelo y de Valoraciones urbanísticas de los últimos tres decenios. Mas, no por que estas leyes hayan devenido radicalmente inconstitucionales, cosa ya resuelta que en este aspecto ni la primera ni la última, al menos, no lo son. ¿No será que ha sido porque los Magistrados —al comprobarlas en su veraz ejercicio práctico y puntual de la Justicia equitativa que de ellas emana— han advertido que sus aplicaciones en la gestión real son altamente insatisfactorias, asimétricas, injustas, por ser leyes insostenibles al conducir a semejantes resoluciones y devenir vetustas e irracionalmente construidas? Llevando los principios inspiradores de todas las leyes del suelo desde el 56 (como el de la equidistribución de cargas y beneficios o la seguridad jurídica o el agravio comparativo) hasta sus últimas consecuencias, ¿no estarán los Magistrados haciendo como una huelga de celo a la japonesa, por la que —ya que no pueden plantear una cuestión de inconstitucionalidad contra una ley por manifiestas deficiencias técnicas y por sus efectos económicos y políticos perturbadores— parece más bien como si las estuviesen criticando y poniendo en ridículo al llevar sus consecuencias lógicas hasta el paroxismo de sus propios devastadores efectos económicos?

4. Se ha observado que, si la enfermedad nos fue inyectada al cuerpo social español van a hacer ahora 50 años con la Ley del Suelo de 1956 (LS56), los efectos colaterales de su esquizofrenia valorativa empezaron a manifestarse calladamente desde sus mismos inicios conflictivos, al confrontarse con la Ley de Expropiación Forzosa (LEF54) y su pareja de críticos y contradictorios artículos 36 y 43; pero pasaron como hechos aislados de anómalas sentencias ocasionales sin mayor trascendencia.

Lo más grave ha llegado con las más recientes y convulsivas sentencias de la segunda mitad de los 90, que han trastocado el relativo orden establecido en el cuerpo doctrinal en su endemismo apaciguado, empezando a sacudirlo despiadadamente y arroján-

dolo a un inconcebible sinsentido económico, donde el severo legalismo descontextualizado prevalece sobre la misma Ley y sobre la razón económica y técnica. Su poderosa penetración ha venido engrasada por la simplicísima formulación argumental de sus fallos —como se ha transcrito— que ha contaminado una tras otra, en progresión imparable, una verdadera oleada de jurisprudencia, la cual asienta y amplifica inexorablemente sus efectos en plena expansión contagiosa. ¿Son éstos los síntomas de una seria esquizofrenia terminal, muestra de la extremada alienación que padece nuestro entero organismo urbanístico?

Las sentencias del Supremo han planteado muy crudamente, en términos de confrontación ideológico-crematística, el debate frontal entre las tasaciones económicas reales y las imaginario-virtuales de los terrenos que han de ser expropiados. Y al plantear el debate han colocado al Estado legislador contra las cuerdas de sus propias contradicciones. Véase si no.

5. La argumentación fundamental que subyace en la interpretación jurisprudencial es que el sacrificio expropiatorio que se irroga al propietario de un terreno rural para construir una gran infraestructura pública, sea cualquiera su finalidad local o estatal, al tramitarse por la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 (art. 36, LEF; ver editorial precedente de **CyTET**, 140) por ser suelo rústico (no urbanizable y sin cargas), no obstante, es injusto que no se le haga también partícipe de los beneficios urbanísticos (reparto o equidistribución universal) que a los propietarios del suelo urbanizable, a los que se les arroga graciosamente con el plan municipal el regalo de un aprovechamiento urbanístico medio «caído del cielo» (aunque originalmente fuera para poder financiar las cargas y obligaciones económico-administrativas que les impone la urbanización de sus terrenos).

Por lo que —razonan analógicamente y en virtud del «agravio comparativo» que otro proceder causaría— debe aplicarse la ley urbanística con su específico «sistema de expropiación» (o «expropiación sistemática» y no la «expropiación forzosa» o asistemática), y tratarse esos terrenos como si fuesen «sistemas generales» municipales. Si su destino es una obra pública de uso general, con indiferencia de su clasificación concreta en el propio plan (tal, perversa o desviada, o incluso con trazados imprevistos que pueden haber sobrevenido posteriormente), deben aplicárseles los criterios de una generosa mayor justicia universal, basándose en el principio (éste no universal, sino únicamente español) de la «distribución equitativa de beneficios y cargas» de todas las leyes urbanísticas hispanas desde 1956 a 1998. Este y no otro es el fundamento esencial de la sana ética judicial a este respecto³.

Y como en los Planes en cuestión obviamente no se ha calculado el aprovechamiento medio de un tal sistema general inexistente y sobrevenido en un suelo no urbanizable, al Magistrado no le tiembla el pulso en el uso alternativo, rápido y eficaz de una pretendida Justicia imaginaria (que no del Derecho) y modifica por sí mismo el plan —ahorrando generosamente el tráfago de su modificación de oficio y el re-cálculo complejísimo que eso implicaría al retocar todos los aprovechamientos medios y planes parciales—, atribuyéndole al caso, por ejemplo, y sin más disquisiciones urbanísticas, un aprovechamiento urbanístico ex novo correspondiente a una densidad media de 50 viviendas por ha (0,5 m²/m²), eso sí, de viviendas sociales de VPO para no subirse demasiado en su revalorización⁴. Por supuesto, el Tribunal Supremo no puede ignorar el contenido del art. 71.2 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-administrativa que ordena que «los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anulen...», porque modi-

³ Dejando al margen el apoyo rebuscado en ciertos artículos concretos de las LS76, del 92, del 98 o de 2003 que hubiesen podido dar pie, sacándolos de su contexto legal, a tales interpretaciones (como por ejemplo, el uso retorcido de los arts. 10 LS76; 26.2 RPU78; 9.2 y 58 LS92; 25 a 27 LS98; Ley 53/2002 de 30 de diciembre de acompañamiento de los Presupuestos, etc.).

⁴ Per alia cfr., entre las últimas, las STS de 18-01-05 (Rec. Cas. 822/2003 y 4260/2002, ponente Excm.ª Sr.ª Dña. MARGARITA ROBLES FERNÁNDEZ) sobre la ampliación de Barajas y su arbitrista decisión salomónica de otorgarle un aprovechamiento «exacto» de 0,583 m²/m², a resultados de una media aritmética sin ponderar (sic!), entre varias opciones posibles (1,00 + 0,39 + 0,36) / 3 = 0,5833333).

fican de iure y de facto el planeamiento sin siquiera anularlo en este punto y mandar re-tramitarlo.

Gruesa modificación del Plan municipal que se le impone al pueblo por vía judicial en ejecución de sentencia de un incremento de centenares de viviendas y miles de habitantes no previstos —y sin debate, ni trámite de modificación del Plan, ni información pública, ni refrendo de autoridad urbanística competente alguna— generado por un espectral nuevo sistema general sobrevenido... O, es que al aumentar el denominador sin hacerlo el numerador, ¿prefieren una reducción violenta del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable, al aumentar el denominador sin hacerlo el numerador, con el clamor de aullidos de los derecho-adquirentes del mismo y con el debido trámite de modificación drástica del Plan general?

Y una gruesa imposición que se le carga al Estado benefactor con una sobrevaloración de los terrenos a expropiar, haciéndole soportar íntegro su coste oneroso, sin ningún beneficio urbanístico en justa contrapartida que le permita recuperar lo pagado, cuando —y esto es lo más crudo de asumir—, según ese mismo justiprecio inflado por la sentencia, ¡el Estado debería haberlo obtenido gratuitamente por cesión obligatoria, como todo sistema general adscrito! ¡Así aprenderá, dura lex sed lex!, parece que piensan los Magistrados, en un guiño desde su magisterio para que el Estado cambie cuanto antes semejante Ley y no tener que seguir castigándole más.

A los entonces llamados «sistemas generales» con la LS76 (no con la LS56), se les incluyó en el denominador del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable de los dos cuatrienios del programa del Plan general, con el objeto estricto y declarado de poder obtenerlos por cesión gratuita y obligatoria, como si fuesen zonas verdes al servicio de un sector de plan parcial, evitando así su siempre discutida y litigiosa valoración expropiatoria (incluso su, a veces ciertamente, fraudulenta clasificación arbitraria de suelo rústico rodeado de urbano para bajar su justiprecio), e iniciando con ello el desbocado tsunami que ahora nos inunda todo el territorio con «ladrillos virtuales». Esta equidistribución reparcelatoria global del suelo urbanizable programado del Plan general, que ahorra la expropiación onerosa de los sistemas de equipamientos, incluidos o adscritos, y que permite la obtención gratuita de todo el suelo de los mismos, es la causa y el efecto cruciales de toda la singularidad excepcional del modelo hispano y que ahora no saben donde ni cómo encajar en su modelo algunos jueces en su buena fe equidistribuidora universal.

6. *La razón subconsciente en la lógica de las sentencias parece ser que late en que si ambos precios extremos lo son de la misma cosa o bien, uno alto y otro bajo, apreciados como válidos por sendos cualificados peritos tasadores, es porque —piensa el juez— será el mercado, siempre errático, el que haga oscilar tanto los precios (de 1 a 50 o 100!) debiendo entenderse como si fuese el alza u oscilación normal de los precios de cualquier otro bien en un mercado muy opaco. A un precio se le opone otro mayor, sin más problemas filosóficos, como ocurre todos los días en el mercado... De hecho, durante los cuarenta años anteriores la jurisprudencia ha estado aplicando a las expropiaciones forzosas no urbanísticas (como las que ahora nos martirizan) el criterio de un mayor precio mal y engañosamente llamado «real» de mercado, del vapuleado art. 43 LEF, siempre acercándolo a la valoración del mercado inmobiliario de la «expropiación sistemática» urbanística, entablado sesudas discusiones sobre si la causa expropiandi y el destino del suelo eran o no urbanísticos, típica disquisición escolástica parecida a la inefable y arbitrista meditación metafísica de si un sistema es general, local o supramunicipal, así, en términos absolutos, siendo igual para Madrid que para Bollullos del Condado.*

Porque —antes de seguir— no es posible creer que, a estas alturas de la disciplina de la economía urbana, nadie pretenda sostener, en un ejercicio de pura dialéctica inútil, que el valor «real» del mercado es el concepto abstracto de lo «verdadero en realidad» que, sin más, se ofrece y pacta en las transmisiones reales. En éstas obviamente el precio de intercambio real siempre tenderá a incluir los contenidos materiales y jurídicos que se incorporen como inseparables del bien en venta, tendiendo a alcanzar el mayor precio po-

tencial posible que los derechos virtuales le permitan incorporar en la cosa vendida; y si éstos derechos son además legales, razón de más. Porque nadie puede ignorar que si en el contenido material de la oferta del suelo se incluye ¡por mandato legal! el futuro valor del aprovechamiento urbano creado por el plan, es evidente que el vendedor no es tan tonto como para no clamar por ser ese el valor «real» que sabe le viene impuesto por el valor virtual expectante que le regala la ley; precio fácil de acordar, ya que el comprador también sabe que con ese precio adquiere todos los derechos legales urbanísticos que la ley le otorga-regala al dueño del suelo. Por eso el precio legal del suelo en España interfiere y viola las normas del libre mercado, precisamente al inyectar un precio ficticio, virtual, inmaterial e inexistente en el mismo bien, quintuplicando su valor inflacionariamente, según esté a un lado u otro de una raya discrecional.

La confusa amalgama en el mismo bien de sendos valores tan distintos y polarizados, según el contenido legal escondido en la cosa a expropiar, es la causa del cúmulo de desvaríos en estas apreciaciones que parecen subjetivas, ya desde el inicio de la esquizofrenia con la violenta y anómala irrupción de la Ley del Suelo de 1956. Y, por esta confusa opacidad de las valoraciones, muy probablemente, además, los peritos no han sabido hacerle ver al juez el contenido jurídico-económico y material radicalmente distinto de ambas valoraciones, una «forzosa» (o asistemática) y otra «sistemática» urbanística; ni los letrados le han sabido recalcar al juez que, si adoptaba esta última, las enormes consecuencias «sistémicas» que caerían sobre el Plan municipal harían inaplicable la propia sentencia en su pleno sentido urbanístico; salvo que se provocara que el Estado benefactor cargase con todas sus costes y consecuencias por hacer leyes así de confusas e injustas..., siendo ésta, parece ser, la línea jurisprudencial dominante y desde entonces severamente proseguida.

7. En efecto, parece como si en estos casos perentorios a los peritos tasadores y letrados se les hubiera pasado colocar al toro en suerte, para que los jueces pudieran rematar bien la faena con una igualada y más justa distribución final, ya que al dueño de la parte no prevista en el reparto del urbanizable (el del suelo rústico que deviene sistema general), al ser expropiado para una gran infraestructura, sale ganando con creces. Los así expropiados y favorecidos por estas Sentencias quedan injustamente mucho más beneficiados que los que se quedan con su simple suelo urbanizable y tienen que cargar con todos los deberes y costes de urbanización para su desarrollo, dado que, según tales sentencias, aquél ahora gozará íntegramente él sólo de los beneficios del alto precio que le pagan por la urbanizabilidad judicialmente sobrevenida de sus terrenos, sin ningún coste o carga que los merme, al no tener que compensar sus enormes beneficios limpios con ninguna carga, ni cesión gratuita, ni coste de urbanización (propios del suelo urbanizable del plan)... porque tales costes el juez se los pasa íntegros, fungibles e irrecuperables al Estado benefactor expropiante. ¡Para que aprenda!

Debían haberles recordado a los jueces que, si optaban por el valor urbanístico del «sistema» expropiatorio desechando el justiprecio de la expropiación «forzosa», tenían que especificar en su sentencia expresamente, alto y claro qué hacer con el bien, objeto o cosa virtual que cristaliza o concreta todo el valor urbanístico así apreciado por el juez: es decir, qué hacer con el llamado aprovechamiento urbanístico medio del plan que presta su edificabilidad y uso, precisamente para poder determinar el elevado precio urbanístico expropiatorio que motiva todo el litigio y que con tanta facilidad calculan las sentencias. Olvidar qué hacer con el cuerpo del litigio y dónde ponerlo es tan grave como si en un divorcio al juez se le olvidase decir con quién van los hijos del matrimonio y qué hacer con ellos. Constituye una dura lapidación del patrimonio público no hacer o no poder hacer efectivamente materializable dicho bien y todos sus derechos que con él han sido pagados y comprados. Pues eso es lo que las sentencias comentadas omiten lisamente: ¿cómo se modifica el Plan general que alteran desde la propia sentencia con la aparición de un sistema general imprevisible? ¿Dónde va a parar el corpus delicti del bien patrimonial adquirido en, con y por la expropiación «sistemática» (no así con la asistemática «forzosa») que, como bien infungible, inextinguible e imperecedero que es, no desaparece nunca?

Las sumas económicas acumuladas desde hace un decenio por tales sentencias ejemplares, junto con los acuerdos no recurridos de los Jurados Provinciales, deberían ser estadísticamente contabilizadas, porque están costando al Erario Público cuantías fabulosas, en una cruel rapiña de lento, impúdico desangrado de la Hacienda Pública española a una escala global sin precedentes en este país. Las grandes empresas constructoras y concesionarias de autopistas y otras obras públicas están muy seriamente considerando no volver a participar en los concursos donde haya expropiaciones, ya que al no ser legalmente beneficiarias de la expropiación, pero asumir su pago en los concursos, los costes imprevisibles sobrevenidos por tales sentencias hacen simplemente ruinosas, inviables, tales operaciones «a riesgo y ventura» de un justiprecio desbocado (del orden del 600 al 1.000% más, en indubitables suelos rústicos). Y los escasos intentos de demandas de lesividad del Estado contra algunas resoluciones de los Jurados Provinciales han sido rechazadas, sin entenderse muy bien por qué reclaman los abogados del Estado, cuando está aplicándose por extensión generalista, y más allá de los detalles tecnicistas, una ley de valoraciones urbanísticas que a casi nadie ha disgustado y a muchos complacido desde hace cincuenta años. ¡Incluso en las últimas sentencias se le impone al Estado las costas del juicio de hasta 3.000 euros por osar recurrir en casación. Pagano... y encima apaleado!

8. *Ni tampoco se plantean los letrados en las demandas por parte del Estado expropiante que, si el juez no valora el suelo bajo la ley de expropiación ‘forzosa’ o ‘asistemática’ de la LEF (1954), sino con la ‘sistemática’ o urbanística de las LLSS (1956-98), que, por ende, estas últimas leyes de valoraciones, en rigor, prevén únicamente dos vías posibles:*

- a) *O sigue intacto todo el aprovechamiento «creado» ex novo por la sentencia en manos del propietario y, por tanto, todos los suelos de sistemas generales deben ser objeto de «cesión gratuita y obligatoria» al órgano expropiante (preceptos de los deberes de los propietarios desde la LS56), sin que éste deba pagar ni un céntimo, porque al propietario en cuestión:
 - i) *o bien se le convierten sus terrenos en «sistema general adscrito» y se transfiere su aprovechamiento para hacerlo efectivo en uno o varios sectores excedentarios del suelo urbanizable, recuperando el propietario con creces su valor en esos sectores y cediendo gratis el suelo al Estado (como prevén todas las leyes desde LS76);*
 - ii) *o bien y análogamente pacta o conviene una muy favorable «ocupación directa» de sus terrenos que cede en el mismo acto, reconociéndosele registralmente la cuantía del aprovechamiento y el lugar en otro sector donde se le transfiere en un momento posterior de la gestión urbanística, como contenía la LS92;**
- b) *O el aprovechamiento «creado» ex novo por la sentencia pasa a manos del Estado expropiante, si es una operación muy urgente (como siempre), por la que al expropiar el suelo y su aprovechamiento a valores urbanísticos el Estado adquiere también todos los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo que ha pagado en el justiprecio y ese mismo aprovechamiento pasa a ser un bien patrimonial estatal del que dispone libremente para su realización urbanística o venta de sus derechos, pudiendo recuperar su valor íntegro con la materialización de los cuantiosos derechos urbanísticos adquiridos en los sectores excedentarios a los que le adscribiese el juez, en los que poder hacer viviendas sociales o industrias, siempre de conformidad en lo demás con los planes urbanísticos; que es tal cual lo que debería suceder cabalmente si se quisiera hacer efectivo el mentado principio (pero no entendido, en absoluto) de la tan manida equidistribución de beneficios y cargas en el suelo urbanizable.*

Es muy cierto que la primera solución (a) implica la necesaria modificación puntual o parcial del Plan urbanístico local mediante convenios garantistas a tres bandas (Es-

tado, Municipio y propietarios) que pueda tramitarse urgentemente, mientras que empiezan las máquinas a ocupar y desbrozar los terrenos y, ciertamente teniendo ya hecho un protocolo normalizado para estos casos y no tener que improvisar tanto. Y la segunda (b) exige un órgano gestor en la Administración general o en sus órganos periféricos capaz de gestionar económica y urbanísticamente semejante cuantioso patrimonio estatal sobrevenido y repartido por diversos territorios con los cuantiosos aprovechamientos adquiridos en tantos planes y municipios en los que los Jurados provinciales o los tribunales le hubieran impuesto tales cargas onerosas. Es decir, haciendo legalmente efectiva, sea como sea, la equidistribución sistemática de los valores creados con la actuación sobrevenida por el «sistema de expropiación» urbanística, a la que el juez, al decidir «pasar-se» de la expropiación forzosa a la sistemática, ha conducido al Estado-pagador. Todo, menos quemar o destruir inútilmente el cuantioso capital público invertido en la adquisición de los aprovechamientos expropiados, pagados y luego convertidos en humos fatuos... ¡No es socialmente entendible ni políticamente excusable semejante dilapidación de tal fortuna con la quema de miles de millones del Erario público invertidos en pagar aprovechamientos que no han servido para nada!

¿Por qué, si no, ha de cargar el Estado con todos los costes y sobrevaloraciones que comportan estas sentencias y, sin embargo, no poder (o no saber exigir) participar en las plusvalías de los beneficios del aprovechamiento urbano que ha pagado al valorarle ese suelo de manera tan desmesurada y sin contrapartida de cargas urbanísticas de ningún tipo? ¿Por ser un Estado tan «benefactor» (o dispendioso) que reparte beneficios de una caja sin fondo que nutre el urbanismo ilimitado de nuestro territorio? Tal vez, esta hispana concepción del Estado magnánimo y dadivoso que es impúnemente saqueado por la avidez privada deba rebuscarse en los arcanos de la ideología socio-política española de la «sopa boba»... En todo caso, los Magistrados parece que están presionando al Estado para que recapacite sobre la interpretación impuesta de semejante ley urbanística anómala, caprichosa, demasiado discrecional que conduce, por Derecho y en presunta Justicia, a aberrantes resoluciones. Porque lo más grave es que, visto desde la opinión de cualquier observador extranjero de buena fe, los jueces tienen muy buenas dosis de razón al sancionar críticamente esta ley por conducir a situaciones injustas, desiguales, arbitrarias, artificiosas y anticonstitucionalmente —esto sí es claro— incentivadoras de la especulación urbanística.

9. Pero, al fin y al cabo, ¿cuál es la diferencia entre una y otra valoración legal, forzosa o sistemática, si ambas son meras maneras técnicas de tasar un mismo bien? Permitámonos por un instante refrescar las bases de la disciplina, que es cosa muy pertinente.

Los Magistrados de tales Sentencias conocen perfectamente que la esencia de la diferencia entre la expropiación «forzosa» (LEF 1954) y la expropiación «sistemática» (LS 1956) es que en la «forzosa» sólo se valora el dominio real desnudo del suelo, siendo bienes fungibles, extinguiibles todos los aprovechamientos agrarios o rústicos que hubiera podido producir en los años venideros. Y por ello se paga un justiprecio real de la renta de posición del precio en sí mismo, junto con las indemnizaciones por los cultivos actuales y potenciales perdidos, pero «sin tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan, ni tampoco las plusvalías previsibles para el futuro», art. 36.1, LEF. Y también por ello mismo, si no llega a afectarse al dominio público o se cambia el uso que justificó la causa expropiandi se generan derechos de reversión a favor del último propietario, al entenderse que hay un «enriquecimiento injusto» del órgano expropiante que hubiera alterado el fundamento del justum-pretium pagado en su día por dicho fundo.

Mientras que en la expropiación «sistemática» de todas las leyes del suelo (1956 y ss.) por el llamado «sistema de expropiación», ni se molestan en valorar el suelo rústico como tal, sino que únicamente se calcula el valor virtual futuro del suelo o aprovechamiento urbanístico medio que el plan ha depositado sobre los suelos urbanizables, que es cincuenta veces superior al rústico. Se efectúa así una segregación real, una escisión que separa objetivamente el bien accesorio o «vuelo» edificable o aprovechamiento volante, de la nuda

propiedad del suelo. Esta segregación objetiva permite poner a salvo el valor de la cosa vuela, conferido por el aprovechamiento urbanístico virtual —por ende, sólo puede ser en las clases de suelos urbanos o urbanizables, precisamente donde el plan sólo engendra aprovechamientos urbanísticos ciertos y seguros—, ya que dicho aprovechamiento (y su valor) es por su naturaleza un bien no fungible, inextinguible, semoviente, reconvertible y de precio creciente en el mercado al paso del tiempo, hasta que sea materialmente construido en que se convierte en inmueble. Todo ello a cambio de que el dueño del suelo «ceda onerosa y obligatoriamente» al expropiante el dominio de la nuda propiedad del suelo, cobrando por ello como indemnización y para que no proteste nunca más, un justiprecio virtual «injusto» (o «injustiprecio») tan elevado como sea la repercusión previsible por el aprovechamiento virtual (bien no fungible) que le hubiese atribuido el plan a cada metro cuadrado de su suelo. Y por ello, la aplicación del sistema de expropiación, en tanto que sistema de ejecución urbanística, no genera nunca derechos de reversión, por muchos cambios que sobrevengan en el plan que lo legitime y en sus reformas posteriores (ius variandi), porque en su tasación ya se incorporó como patrimonio del dueño, sin serlo, el futuro valor virtual añadido por el plan, para que no se quejara.

Y toda esta original expropiación «sistemática», finalmente es un caso especial de la sui generis reparcelación española —columna vertebral del sistema del modelo urbanístico español (no simple técnica instrumental, como fuera en sus inicios)— que es la causa de que se haya generado el exclusivamente español principio de la equidistribución de beneficios y cargas en el urbanismo. En una y otra, la clave es la corporeización material-inmaterial del bien semoviente llamado aprovechamiento urbanístico que es —todo a la vez y según su grado de metamorfosis— un derecho virtual, un bien de valor económico creciente y una cuantía fija y estable, materializable —al fin de su vida errante— en ladrillos y casas. En la reparcelación española (en ninguna más del mundo, salvo en Colombia) el aprovechamiento se traslada y transfiere incólume de un sitio a otro como propiedad móvil del dueño del suelo de donde emerge, artificio precisamente creado en beneficio privado para poder obligar a la sedicente «carga» de ceder gratis al municipio el suelo liberado con su transferencia volandera; mientras que con la expropiación sistemática se compran ambas cosas, suelo y su aprovechamiento, dedicando el suelo a los usos lucrativos y/o públicos que mande el plan, pero el valor de la cuantía del aprovechamiento pagado se ha de reconvertir en edificación material en donde diga el plan, recuperándose íntegra la inversión pública de la indemnización abonada. Cosa que los peritos se han olvidado de decirles a los jueces para prevenir los desastrosos efectos jurídico-económicos de las sentencias mencionadas.

Este misterioso y mundialmente único aprovechamiento urbanístico «medio» o «tipo» se comporta como un bien no fungible que es, sustituye al justiprecio expropiatorio y se hace fijo, pero dúctil, plástico, se aplasta, se comprime, se estira, pudiendo adquirir diversas formas y alturas con iguales volumen y masa totales y se transfiere «flotando» a otro lugar, como activo líquido monetarizable que es, aun manteniendo sus señas de identidad «hipotecaria-real» de la propiedad de la que «surgiera» —como Venus de la espuma— faltándole muy poco para su titularización en emisiones de valores cotizables en el mercado organizado (ya lo son en Colombia). Pero no desaparece nunca, es inextinguible, es un derecho real hipotecable desde antes de existir y, cuando el edificio que lo haya materializado en ladrillos se incendie, arruine o derrumbe, vuelve a renacer de sus cenizas, como un mítico Ave Fénix; es como un material plástico separable del suelo, su superficie de apoyo o soporte, pero que adquiere vida propia con independencia del fundo sobre el que se deposita, desde que se aprueba el plan que lo genera. Lo cual hace que la reparcelación española y la expropiación «sistemática» —que fue inventada precisamente para la sustitución edulcorada de la «forzosa», gracias a la movilidad del vuelo y su valor que le otorgaba el aprovechamiento— son una y la misma institución jurídico-económica de gestión u operación transformadora del mismo bien o cosa, central al modelo español, y que se expresa en ambas mediante el aprovechamiento urbanístico.

Pero ni la reparcelación hispana, ni la expropiación «sistemática» tienen nada que ver con la expropiación «forzosa» de la LEF, precisamente porque en aquellas la base del va-

lor reside en un bien semoviente, no fungible y transferible, en el inextinguible aprovechamiento, el cual puede florecer tanto en un suelo inexistente y virtual, como en uno de cemento y asfalto; mientras que en la LEF el uso agrario fenece irreplicable al privarle de su suelo natural no pudiendo florecer nada en el cemento que lo sustituye.

10. Los principios jurídicos en que los Magistrados amparan su justificación económica son, como se ha traslucido, los tres comodines del Derecho español en estas tesituras: el principio de la certidumbre económica o de la «seguridad jurídica», el principio de la envidia o, más refinadamente, el del «agravio comparativo» y, en congruencia con ello, el principio de equiparación de situaciones desiguales.

Lo paradójico de la insólita construcción de la vigente legislación urbanística, fundada en el intervencionismo estatalista del régimen franquista sobre el mercado normal de bienes inmobiliarios —y que es lo que descoloca definitivamente a los jueces y observadores extranjeros— es que la ley urbanística exige marcar una raya (expresión de la clasificación del suelo) sobre una misma finca rústica, por ejemplo, segregando el futuro suelo que será urbanizado del que seguirá siendo rústico o no urbanizable. Con ese mero acto ya crea valores «legales» (no de mercado) muy, pero que muy, diferentes entre uno y otro lado de la raya del mismo predio. Cuando el juez contempla que la misma finca puede ser dividida por dicha raya y los peritos tasadores le dicen que con la porción de un lado de la raya el dueño se enriquece injustamente por llamarle «urbanizable», y que con la otra parte, más allá de la raya de la misma finca, no sólo no se enriquece nada, sino que luego es expropiada forzosamente a valor rústico 50 o 100 veces «inferior» al de la otra parte, y para poner vías, aviones y trenes que son equipamientos generales, el juez se queda atónito y su espíritu crítico en pro de la Justicia universal no puede comprender que dos cosas, en principio, iguales (dos trozos de la misma finca) puedan valorarse tan desigualmente... Y se arroja, cual quijote justiciero, sobre la insoportable injusticia y sospecha fundada y generalizada de que el Plan municipal albergara un «propósito fraudulento en tal forma de proceder con la finalidad única de evitar el valor urbanístico en la expropiación realizada» (STS 29-05-99), deshaciendo todo género de agravios, enderezando torceduras, enmendando sinrazones, sanando maleficios, sancionando abusos y castigando a los gigantes y malandrines que hacen tales entuertos con las haciendas privadas.

Situado ante el ejercicio de la Justicia en vivo y en directo, y no pudiendo decirle al legislador que cambie la ley injusta e iguale las cosas y derechos que son iguales, independizando el justiprecio del bien per se del uso o finalidad accesoria a que se destine (claramente dejándolo al margen de la legitimación de la causa expropiandi) y haciendo los estatutos económico-jurídicos de ambos trozos idénticos ab initio —como en el resto del mundo—, ni pudiendo optar —como le hubiera exigido el sano sentido del interés público— por igualar ambas partes por abajo, por el precio de la rústica más barata (dado que la litis viene motivada por esa parte demandante), se ve obligado, pues, a aplicar el principio de equiparación situacional de que «bienes iguales deben tratarse como iguales» —además del principio general de evitar el «agravio comparativo» que implicaría semejante trato asimétrico— y, haciendo un uso magnánimo de la Justicia (superando el Derecho y la Ley), decide que ambos fragmentos de suelo idénticos ab initio deben igualarse por arriba, por el valor medio de la otra porción urbanizable graciosamente beneficiada.

El juez actúa pues con la justa y benéfica finalidad de que, gracias al sano principio de la equidistribución, todos puedan disfrutar de los beneficios de la urbanización que reparte dones sin cuento por el ancho campo... Situado el juez ante dos justiprecios tan desiguales sobre la misma finca, y atónito por cómo pueden pasar por válidas dos valoraciones con semejante dislocación esquizofrénica de la misma realidad (sabiendo, como todo juez bien informado, que esa esquizofrenia legal es un caso único en el Derecho comparado universal), opta clarivamente por la tasación más generosa y pacífica. Sin duda lo que haríamos todos. Y ya que los justiprecios de los valores de mercado, arrojados sobre la mesa sin inmutarse por los técnicos y expertos neutrales, observa que osci-

lan tanto como de 1 a 100, adopta uno de ellos, el más favorable al expropiado o un salomónico valor medio equidistante, sin dudarlo.

11. Últimamente, no obstante, algunas sentencias ya han empezado a replantearse esta dura línea jurisprudencial de castigo inmisericorde al Estado, arguyendo que si el sistema general estatal no figuraba ya en el plan municipal vigente no cabía incluirle en el reparto del urbanizable; o que aunque figurase señalado debería entenderse como una dotación supramunicipal no equidistribuable sólo entre los propietarios del urbanismo municipal (línea que toma base en la reciente y muy errónea ley 53/2003 de acompañamiento de los presupuestos, sacada de prisa y corriendo para intentar detener precisamente esta sangría, al diferenciar los sistemas generales municipales de los supramunicipales ¡como si éstos no pudiesen cederse incluidos en el suelo urbanizable cuando así lo prevea y calcule el propio Plan o su congruente modificación!). Seguimos anclados en la preconstitucional concepción de que «el fin justifica los medios»: el fin para el que se expropia determina que el precio que se paga al expropiado varíe según lo que vaya a hacer el Estado que se lo adquiere, en una filigrana escolástica insólita que no se puede sostener por más tiempo: parecido a pagar muy poco al herrero por un kilo de hierro si es para forjar herraduras de caballo, pero 50 veces más si es para forjar un Chillida o un Oteiza.

Ante esta onerosa avalancha de puyazos en toda la cerviz del Estado, se han empezado a elevar a los Tribunales Superiores de Justicia recursos de lesividad patrimonial del Estado, alcanzando ya, por fin, una de las últimas sentencias más sonadas del TSJ de Castilla-León⁵, que parece marcaría la línea argumental para empezar a reconducir la labor justiciera y meritoria de la jurisprudencia del Supremo, pero matizando las circunstancias de cada caso y la categoría o rango del equipamiento causante, intentando aliviar la sangría que esos puyazos infringen. Esta nueva línea no osa plantear crudamente al Estado la necesidad perentoria de modificar una vetusta y preconstitucional ley como la LS del 56 que sigue manteniendo una afilada espada de Damocles sobre la totalidad del sistema urbanístico español forjado por ella...

Esperamos, conteniendo el aliento, hasta ver la casación ante el Tribunal Supremo y si ello empieza a enderezar esa aplicación reiterada de una jurisprudencia lesiva para el Estado, pero ejemplar en manos de un buen magisterio educativo de «la letra con sangre entra».

Y por ahora dejaremos para el próximo editorial el ver la línea expansiva que ha llegado a adoptar este concepto redistributivo, perecuativo y globalista del valor del aprovechamiento urbanístico virtual en manos de las buenas intenciones ecológico-públicas de alguna Comunidad Autónoma.

Los trabajos que han sido seleccionados de entre todos los remitidos a la Revista durante 2003 y 2004 y que se publican en este número misceláneo cubren, como siempre, un amplio espectro que va, de más amplio y global a más particular y concreto, desde el análisis regional de las infraestructuras de los fondos estructurales de la política comunitaria europea hasta la articulación de una plataforma logística multimodal en áreas urbanas centrales:

1. En el artículo que abre el número, «Efectos de la política regional comunitaria sobre la dotación de infraestructuras: la contribución de los fondos estructurales (2000-2002)», sus autores, Raúl MÍNGUEZ FUENTES, Técnico del Servicio de Estudios del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, y Carolina AGUADO MARISCAL, consultora, abordan la positiva incidencia, a través del Marco Comunitario de Apoyo, que ha comportado la im-

⁵ Demanda de lesividad n.º 602/2003, Sentencia del TSJ C-L, de 1/07/04, ponente Excm.ª Sr.ª Dña. M. BEGOÑA GONZÁLEZ GARCÍA.

portante inyección financiera sobre las dotaciones de infraestructuras sociales y de transporte en el cumplimiento de los objetivos estratégicos fundamentales de algunas regiones españolas.

2. *El Dr. Economista Antonio VÁZQUEZ BARQUERO, Catedrático del Departamento de Estructura Económica y Economía del Desarrollo de la UAM, en su trabajo sobre «El desarrollo urbano de las regiones periféricas de la Nueva Europa: el caso de la ciudad de Vigo en Galicia», sostiene que la dinámica de las ciudades y regiones periféricas no está basada sólo en su potencial de desarrollo y su accesibilidad territorial, sino que reside en el buen funcionamiento de las fuerzas que impulsan los procesos de desarrollo creadores de economías externas como las que generan la organización de su producción, la difusión de innovaciones, la ordenación territorial y sus adaptaciones institucionales, para lo que se ha basado en el análisis de la región urbana de Vigo.*

3. *El Profesor de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad de Nantes (Francia), René HOSTIOU, en un artículo que nos enviara hace ya tiempo sobre «Utilidad pública y Democracia de proximidad», desarrolla el concepto y uso de la utilidad pública legitimante de la expropiación, explicando cómo la reciente Ley Démocratique de proximité, de 27 de febrero de 2002, modifica las modalidades de legitimación de esta causa expropiandi, exigiendo una mayor intervención del principio de participación y del debate público y democrático en las decisiones de ordenación urbanística, con una ampliación de las funciones atribuidas a la Comisión Nacional del Debate Público. Dado su enorme interés, la Revista ha considerado necesario complementar el trabajo con la traducción de los principales artículos al respecto de la Ley mencionada.*

4. *En el artículo sobre «Pertinencia y urgencia del mejoramiento barrial en Latinoamérica», del Dr. Ingeniero Industrial Julián SALAS SERRANO, se describen los esfuerzos para paliar el acuciante problema de la tugurización de la vivienda en gran parte de la población americana con programas multisectoriales de mejora de barrios aplicando políticas no convencionales contra la pobreza, la salud, las economías familiares, seguridad, dinamización social, etc.*

5. *Siguiendo con otro trabajo sobre las nuevas técnicas urbanísticas en Iberoamérica, el arquitecto Augusto César PINTO CARRILLO, desarrolla en «La distribución equitativa de cargas y beneficios en Colombia: algunas referencias sobre la experiencia de Japón» un análisis comparado de la reciente implantación del 'reajuste de tierras' colombiano contrastado con la reparcelación japonesa, experiencia que paradójicamente, siendo muy distinta, está supliendo desde hace cinco años la triste incuria cultural oficial española que no se ha movido por transmitir la larga experiencia de medio siglo de nuestra reparcelación y ayudar a evitar sus errores; técnica que es, en cambio, la directa inspiradora de su 'reajuste de tierras' inserto en la trascendental Ley colombiana 388/1997, verdadera innovación metodológica que ya está repercutiendo en toda Iberoamérica.*

6. *En el trabajo «De la taylorización a la vertebración del territorio valenciano: nuevas redes y jerarquías urbanas», del Dr. Gabino PONCE HERRERO, Catedrático de Geografía Humana del Departamento de Geografía Humana Universidad de Alicante, se mantiene que tras la crisis manufacturera postfordiana y con las nuevas estrategias públicas de nivel local y privadas de carácter empresarial se está reestructurando el territorio valenciano como un espacio económico productor de recursos y activos concretos, según políticas de vertebración regional.*

7. *También sobre la región valenciana, en el trabajo «Mitos y realidades del Agente Urbanizador», el arquitecto urbanista Gerardo ROGER FERNÁNDEZ, Profesor de Urbanísti-*

ca, Universidad Politécnica de Valencia, como repasando el decenio de aplicación de la LRAU, argumenta contra la difusión de algunas críticas injustificadas al «modelo valenciano», aportando datos estadísticos relevantes sobre su verdadera realidad (no existe tal concentración de urbanizaciones en pocas manos, por ejemplo), esclareciendo dudas y también proponiendo mejoras.

8. Finalmente, en el trabajo sobre «Oportunidades y problemas de las infraestructuras logísticas en ámbitos urbanos: el caso de Valladolid», Basilio CALDERÓN CALDERÓN, Hénar PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS y Luis Jesús PASTOR ANTOLÍN, Profesores Titulares del Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid, presentan un trabajo sobre las ventajas locacionales futuras de Valladolid para asentar una plataforma logística multimodal, que resuelva además los problemas actuales de ordenación industrial y del transporte en la ciudad.

En la sección del **Observatorio Inmobiliario** que lleva Julio RODRÍGUEZ, seguimos observando muy parecidos síntomas de expansión inmobiliaria a los que han marcado con sorprendente contumacia el primer quinquenio del nuevo milenio, aunque queramos ver los indicios del descenso de la aceleración.

En la sección **Internacional** tenemos interesantes trabajos sintéticos de G. BACHHOFER (Alemania) «Zwischenstadt, entre la ciudad y el campo: sobre la recuperación de la capacidad operativa del planeamiento regional», que con ello nos envía su primera colaboración; otros de N. CLICHEVSKY con «Normas urbanísticas y modificaciones territoriales en los 90 en el AMBA», de R. PESCI con «Sustentabilidad y lentitud» (ambos de Argentina), de Federico OLIVA desde Italia nos envía su crónica «¿Hacia dónde va Milán?» y de R. SEGRE (Brasil) que con «Medio siglo de Urbanismo habanero: entrevista a Mario Coyula» nos brinda una extensa entrevista al personaje clave del urbanismo de la Habana de los últimos tiempos.

Es en esta sección Internacional donde la Revista quiere mejorar y ampliar nuestro grupo de expertos colaboradores para que nos informen a todos de lo que está pasando en otros países. Por ello ya en el número anterior **CyTET 141-142** incluimos una primera crónica densa y extensa de nuestra nueva «corresponsal» en Suiza, Sara LUZÓN: «La planificación territorial en Suiza» (pp. 704-10). Mas, no pudimos darle la bienvenida en el mismo editorial por ser un monográfico y no querer hacer esperar la publicación de su interesante crónica. Hemos alcanzado una provechosa fusión de tres expertos trabajando en equipo, dos desde Alemania y una desde Suiza, con quienes vamos a compartir sus informaciones en una suerte de fuego cruzado: el Profesor Matthias NOELL y Gudrun BACHHOFFER desde Alemania, mientras Sara LUZÓN nos informará desde la Suiza alemana (Zürich). Herr Dr. Matthias NOELL, es investigador del arte, arquitectura y patrimonio por la Universidad Bamberg y la Universidad Técnica de Berlín desde 1994, siendo ahora Profesor Asistente en la Cátedra de Historia del Urbanismo, ha publicado numerosos trabajos y monografías sobre Historia de la arquitectura y del patrimonio histórico, dando conferencias en Suiza, Alemania, Francia y últimamente también Vitoria-Gasteiz (cfr. <http://www.gta.arch.ethz.ch/d/kolleg/mitarbeit.php>). Frau Gudrun BACHHOFFER es diplomada en Ingeniería por la Universidad de Stuttgart desde 1999, ha estudiado urbanismo en Aachen (con nuestro estimado Juan RODRÍGUEZ LORES, corresponsal de CyTET durante tantos años), Stuttgart y Madrid, y realizado diversos proyectos en Londres, Oregón, Madrid, Stuttgart, siendo actualmente arquitecta independiente. Y Frau Sara LUZÓN CANTO es arquitecta urbanista por la UP Madrid desde 2000, actualmente es Investigadora del Graduiertenkolleg de la ETH Zürich, con diversas publicaciones en historia de la tratadística en la arquitectura y el urbanismo, investigando ahora sobre la morfología urbana, las colonizaciones internas y políticas territoriales en países europeos en la primera mitad del siglo XX. Esperamos poder contar con sus inestimables colaboraciones desde ambos países fundamentales de Centroeuropa, debiendo reconocer y agradecer que la labor árdua y premiosa de traducir los originales en alemán recaerá sobre Sara LUZÓN, la parte hispana del equipo.

*Finalmente, en la sección de **Documentación**, además de las más interesantes leyes recientes salidas del Estado y de las Comunidades Autónomas, en la **Memoria Histórica** se recoge el último de los tres proyectos de ley no-natos del primer tercio del s. XX que empiezan a preparar una reestructuración del urbanismo operacional, orientado a la gestión, del problema del extrarradio madrileño, en concreto el Proyecto de Ley de Bases de su urbanización, de García Prieto de 1918. Con el otro proyecto fallido de Chapaprieta de 1923, dejan todo madurado para el último gran impulso municipalista del Estatuto Municipal de la dictadura primoriverista, previo al largo período de cuarenta años de la subsiguiente dictadura (porque a la II República casi no le dio tiempo a legislar en esta materia).*



Estudios



