

acción empresarial

**Juan Ramón Rallo** *coordina el equipo que propone 33 reformas liberales para lograr una España más libre y próspera. Con prólogo de Carlos Rodríguez Braun.*

# UN MODELO LIBERAL

REALMENTE



**Juan Ramón Rallo (coord.)**  
Prólogo de Carlos Rodríguez Braun

UN MODELO  
**LIBERAL**



MADRID    BARCELONA  
MÉXICO D.F.    MONTERREY  
BOGOTÁ    BUENOS AIRES  
LONDRES    NUEVA YORK

Comité Editorial de la colección de Acción Empresarial: Tomás Alfaro, José Luis Álvarez, Ángel Cabrera, Salvador Carmona, Germán Castejón, Guillermo Cisneros, Marcelino Elosua, Juan Fernández-Armesto, José Ignacio Goirigolzarri, Luis Huete, María Josefa Peralta, Pedro Navarro, Pedro Nueno, Jaime Requeijo, Carlos Rodríguez Braun, Susana Rodríguez Vidarte y Santiago de Torres.

Colección Acción Empresarial de LID Editorial Empresarial, S.L.  
Sopelana 22, 28023 Madrid, España - Tel. 913729003 - Fax 913728514  
info@lideditorial.com - LIDEDITORIAL.COM

A member of: **BPR**   
**Business Publishers Roundtable.com**

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del *copyright*. Reservados todos los derechos, incluido el derecho de venta, alquiler, préstamo o cualquier otra forma de cesión del uso del ejemplar.

Cada autor es responsable solo de su capítulo y no comparte necesariamente las conclusiones del resto. Editorial y patrocinadores respetan los textos íntegros de los autores, sin que ello suponga compartir lo expresado en ellos.

© María Blanco, Gabriel Calzada, Luis Espinosa Goded, Albert Esplugas, Manuel Fernández Ordóñez, Luis I. Gómez Fernández, Fernando Herrera, Carmelo Jordá, Daniel Lacalle, Manuel Llamas Fraga, Adolfo David Lozano, Angel Martín Oro, Antonio Mascaró, Laura Mascaró, Gonzalo Melián, Raquel Merino, Francisco Moreno, Jorge Ramón Muñoz, Montserrat Neira Rodríguez, Adrià Pérez Martí, Juan Pina, Juan Ramón Rallo, Leonardo Ravier, José Carlos Rodríguez, Daniel Rodríguez Herrera, José Luis Ruiz Bartolomé y Domingo Soriano Sánchez 2012

© Carlos Rodríguez Braun 2012, del prólogo

© Juan Ramón Rallo 2012, de la introducción

© LID Editorial Empresarial 2012, de esta edición

EAN-ISBN13: 9788483566930

Directora editorial: Jeanne Bracken

Editora de la colección: Nuria Coronado

Edición: Maite Rodríguez Jáñez

Maquetación: produccioneditorial.com

Corrección: María Aldave

Fotografía de portada: © Dreamstime.com/Joshua Haviv

Diseño de portada: El Laboratorio

Impresión: Cofás, S.A.

Depósito legal: M-22.613-2012

Impreso en España / Printed in Spain

Primera edición: octubre de 2012

Te escuchamos. Escríbenos con tus sugerencias, dudas, errores que veas o lo que tú quieras. Te contestaremos, seguro: [queremosleerteati@lideditorial.com](mailto:queremosleerteati@lideditorial.com)

# Índice

	<b>Prólogo</b> de Carlos Rodríguez Braun .....	13
	<b>Introducción</b> .....	19
	<b>PRIMERA PARTE. ESTADO DE DERECHO</b> .....	23
<b>1</b>	<b>El orden jurídico</b> , Francisco Moreno .....	25
	1. Mantener el verdadero bien común .....	27
	2. Blindar el derecho de propiedad y la libertad de empresa de las zarpas del ejecutivo .....	28
	3. No a la inflación normativa ni a la mala técnica legislativa. .....	29
	4. Revertir el proceso de sometimiento del poder judicial al control político .....	31
	5. Mecanismos alternativos de resolución de conflictos ante la ineficiencia de la justicia .....	32
	5.1. Fomentar la cultura del arbitraje .....	34
	5.2. Arraigar la institución de la mediación en nuestro país .....	35
	5.3. Potenciar la participación de otros operadores jurídicos extrajudiciales: una necesaria ley de jurisdicción voluntaria.....	37
<b>2</b>	<b>Libertad de armas</b> , José Carlos Rodríguez.....	39
	1. Generalizar las licencias de clase B .....	46
<b>3</b>	<b>Organización territorial</b> , Manuel Llamas .....	49
	1. Sistema de financiación.....	49
	2. Solidaridad interterritorial.....	52

	3. Opacidad administrativa.....	54
	4. Fragmentación del mercado .....	54
	5. Foralismo.....	56
	6. Sistema de cupos .....	57
	7. Estado mínimo .....	58
	8. Reforma del Senado .....	59
	9. Libertad económica europea .....	59
<b>4</b>	<b>Política exterior, Antonio Mascaró</b> .....	61
	1. Una visión liberal de las relaciones exteriores.....	67
<b>5</b>	<b>La protección del medio ambiente, Antonio Mascaró</b> .....	69
	SEGUNDA PARTE. ESTADO DE BIENESTAR .....	75
<b>6</b>	<b>El sistema educativo, Domingo Soriano</b> .....	77
	1. El cheque escolar.....	81
	2. Formación Profesional .....	85
	3. La universidad.....	85
<b>7</b>	<b>La educación en casa o <i>homeschooling</i>, Laura Mascaró Rotger</b> 89	
	1. Eliminar cualquier referencia a la escolaridad obligatoria en toda la normativa que regula la educación .....	90
	2. Modificar los protocolos de absentismo escolar para desvincularlo de la educación en casa.....	91
	3. Permitir el acceso a las pruebas libres de Educación Secundaria y Bachillerato .....	92
	4. Ampliar los supuestos de admisión al CIDEAD.....	92
	5. Exención fiscal o, en su defecto, autorización del uso de las instalaciones escolares.....	93
	6. Permitir la opción educativa conocida como <i>flexischooling</i>	93
<b>8</b>	<b>El sistema sanitario, Leonardo Ravier</b> .....	95
	1. Las reformas imprescindibles para el Sistema Nacional de Salud .....	99
	2. Conclusiones: del estatalismo al libre mercado sanitario en España .....	102
<b>9</b>	<b>Política farmacéutica, Adolfo D. Lozano</b> .....	103
	1. Libertad de información.....	106
	2. Libertad de precios.....	107
	3. Liberalizar el permiso de uso de fármacos.....	108
	4. Libertad académica frente monopolio farmacológico.....	109
	4.1. Liberalizar horarios de farmacias.....	109
	4.2. Los costes de la sobrerregulación .....	110
	5. Reconocimiento de fármacos y dosis internacionales.....	110

54			
54			
56			
57			
58			
59			
59			
51			
57			
59			
75			
77			
81			
85			
85			
89			
90			
91			
92			
92			
93			
93			
95			
99			
02			
03			
106			
107			
108			
109			
109			
110			
110			
	<b>10</b>	<b>Sistema de pensiones, Juan Pina.....</b>	111
		1. De lo intergeneracional a lo intrageneracional.....	111
		2. De la deuda al ahorro .....	113
		3. De la rigidez a la adaptación .....	114
		4. Del empobrecimiento a la seguridad.....	115
		5. De la politización a la libertad .....	116
		<b>TERCERA PARTE. SISTEMA ECONÓMICO .....</b>	119
	<b>11</b>	<b>Los empresarios, Adrià Pérez Martí.....</b>	121
		1. No obstaculizar la empresarialidad .....	122
		2. Hacia la ventanilla única .....	123
		3. Una fiscalidad menos gravosa y compleja que facilite el acceso a la financiación.....	124
		4. Una mayor cultura empresarial .....	128
	<b>12</b>	<b>Política de defensa de la competencia, Raquel Merino Jara .....</b>	129
		1. Recomendaciones: desregular los mercados .....	141
	<b>13</b>	<b>Reforma fiscal, Adrià Pérez Martí .....</b>	143
		1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) .....	146
		2. Impuesto sobre Sociedades (IS).....	148
		3. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).....	149
		4. Impuestos sobre el Patrimonio, Sucesiones y Donaciones ..	150
		5. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD) .....	151
		6. Impuestos locales .....	151
		7. Obligaciones formales y declaraciones informativas.....	151
		8. Procedimientos tributarios .....	152
	<b>14</b>	<b>El mercado de trabajo, Juan Ramón Rallo .....</b>	153
		1. Eliminar la negociación colectiva .....	155
		2. Eliminar el salario mínimo.....	156
		3. Permitir el libre pacto de la indemnización por despido.....	157
		4. Ni liberados sindicales ni subvenciones a los sindicatos o a la patronal .....	159
		5. Contribuciones voluntarias a la Seguridad Social.....	160
	<b>15</b>	<b>El sector eléctrico, Manuel Fernández Ordóñez.....</b>	161
		1. Hacia una progresiva liberalización del mercado eléctrico..	167
	<b>16</b>	<b>El sistema bancario, Juan Ramón Rallo.....</b>	169
		1. Estabilizar el papel moneda restableciendo su convertibilidad con el oro.....	174
		2. Acabar con el monopolio de la banca central .....	174

	3. Suprimir todas las garantías estatales, explícitas e implícitas, a la deuda bancaria .....	175
	4. Agilizar la capitalización de deuda de las entidades en caso de insolvencia bancaria generalizada .....	175
<b>17</b>	<b>Mercado inmobiliario, José Luis Ruiz Bartolomé</b> .....	177
	1. El paraíso de las hipotecas sin riesgo .....	178
	2. Suelo: probablemente, el mercado más intervenido del mundo .....	178
	3. ¿Las viviendas merecen protección? .....	180
	4. ¿Profesionales e independientes? .....	181
	5. Yanquis (y otros forasteros), <i>go home!</i> .....	181
	6. Alquiler, ¿para qué? .....	181
	7. Mercado hipotecario solvente y proporcionado a la responsabilidad asumida .....	182
	8. Liberalización del suelo .....	183
	9. Personas protegidas .....	185
	10. Tasadoras independientes .....	185
	11. REIT: bienvenido Mr. Investor .....	186
	12. Alquiler para rentabilizar la inversión .....	186
	13. Conclusión final .....	186
<b>18</b>	<b>El sistema urbanístico, Gabriel Calzada Álvarez y Gonzalo Melián Marrero</b> .....	189
	1. Devolver a la ciudadanía el papel protagonista .....	191
	2. Reforzar el derecho de propiedad .....	191
	3. Flexibilizar el planeamiento y reducción de cargas .....	192
	4. Simplificar las clasificaciones del suelo y protección del medio ambiente .....	192
	5. Un cambio en el modelo de gestión: un sistema voluntario .....	193
	6. No más VPO, seguridad jurídica en el mercado de alquiler .....	193
	7. Licencias directas .....	194
	8. Refundación del sistema con la Constitución como marco global .....	194
<b>19</b>	<b>El sector agropecuario, Luis Espinosa Goded</b> .....	197
	1. Cómo regenerar el campo español .....	204
<b>20</b>	<b>El mercado de telecomunicaciones, Fernando Herrera</b> .....	205
	1. Suprimir la regulación asimétrica .....	208
	2. Dejar el espectro radioeléctrico en manos privadas .....	209
	3. Impedir que las Administraciones Públicas distorsionen el mercado .....	210
	4. Mantener la libertad de los operadores para conseguir la neutralidad de la red .....	211
	5. Unas palabras sobre la Comisión del Mercado de Telecomunicaciones (CMT) .....	212

21

22

23

24

25

26

<b>21</b>	<b>Política de I+D+i, Jorge Ramón Muñoz .....</b>	213
	1. Cambiar el rol de los centros públicos de investigación .....	217
	2. Dejar atrás la política de subvención directa.....	218
	3. Modificación de la estructura nacional de I+D+i.....	219
	4. Reforma del Plan Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica.....	219
<b>22</b>	<b>Propiedad intelectual: patentes y copyrights, Albert Esplugas ..</b>	221
	1. Más allá de las patentes.....	227
	1.1. Innovación estancada .....	228
	1.2. No hay más I+D, sino distinto .....	229
	1.3. Innovación incremental y simultánea.....	230
	1.4. Inventando por inventar .....	231
	1.5. Costes legales.....	231
	2. <i>Copyrights</i> : alternativas de mercado.....	231
	3. Conclusión.....	235
<b>23</b>	<b>Agotamiento de los recursos naturales, Daniel Lacalle .....</b>	237
	1. Necesitamos un marco regulador estable y seguro para invertir a largo plazo .....	242
<b>24</b>	<b>El cambio climático, Luis I. Gómez Fernández .....</b>	245
	1. Se trata de nuestro bienestar.....	254
	2. Vivimos el presente .....	254
	3. Respetar el principio de proporcionalidad .....	254
	4. El derecho a la propiedad privada como instrumento de protección medioambiental .....	255
	5. Cuanta más economía de mercado, mejor.....	255
	6. Objetivar el control de las acciones medioambientales .....	256
	7. El pensamiento es libre .....	256
<b>25</b>	<b>Ayuda para el desarrollo, Ángel Martín Oro .....</b>	259
	1. Ayuda Oficial al Desarrollo.....	262
	2. Otras propuestas .....	265
	3. Cómo podemos ayudar los ciudadanos.....	266
	<b>CUARTA PARTE. LIBERTADES CIVILES .....</b>	269
<b>26</b>	<b>Medios de comunicación y libertad de expresión, Carmelo Jordá ..</b>	271
	1. El escándalo de las licencias .....	272
	2. Televisión: ¿para que sirvió la TDT? .....	274
	3. La invasión de los medios públicos .....	275
	4. Subvenciones y publicidad institucional.....	276
	5. Las reformas para alcanzar medios de comunicación fuertes y libres .....	277

**27** | **Internet y nuevas tecnologías**, Daniel Rodríguez Herrera

1. Derogación de la Ley Sinde .....
2. Neutralidad en la Red: si no está roto, no lo arregles .....
3. La responsabilidad, de quien cometa la falta .....
4. Que la ONU se mantenga lejos del ICANN .....
5. Prohibido subvencionar los videojuegos .....
6. Puesta a disposición del ciudadano de todos los datos del Gobierno .....
7. Formatos abiertos y *software* libre .....

**28** | **Cultura y lengua**, Albert Esplugas

1. El cine nacional necesita espectadores, no ayudas .....
2. Subvencionando mediocridad y polémica .....
3. Contra la planificación lingüística .....

**29** | **Drogas**, Albert Esplugas

1. Consumo de drogas: ¿sí, pero con moderación? .....
- 1.1. Cannabis .....
- 1.2. Cocaína .....
- 1.3. Éxtasis .....
- 1.4. Anfetaminas .....
- 1.5. Alucinógenos .....
- 1.6. Heroína .....
2. Las drogas matan, ¿pero cuánto? .....
3. Drogarse: ¿vicio o crimen? .....
4. Efectos de la prohibición: Ley Seca *redux* .....
- 4.1. La violencia en el mercado negro .....
- 4.2. Corrupción .....
- 4.3. Transmisión del sida y adulteración .....
- 4.4. Comportamientos irresponsables .....
- 4.5. Costes para el contribuyente .....
5. Los retos de la legalización .....
- 5.1. ¿Aumento del consumo? .....
- 5.2. Externalidades negativas .....
- 5.3. Holanda, un ejemplo parcial .....
4. Conclusión .....

**30** | **La prostitución**, Montserrat Neira Rodríguez

1. El reconocimiento del trabajo sexual: una perspectiva liberal .....

**31** | **Las políticas de discriminación positiva**, María Blanco

1. Consecuencias de la discriminación .....
2. Las empresas .....

**32** | **El aborto**

1. E .....
2. E .....
3. Z .....
4. P .....
5. A .....
6. A .....

**33** | **Suicidi**

1. I .....

Bibliografía

Autor



## El sistema urbanístico

Gabriel Calzada Álvarez y  
Gonzalo Melián Marrero

Las políticas urbanas se han convertido en uno de los asuntos más importantes de las políticas públicas debido a los problemas generados por el sistema urbanístico actual: un sistema donde la ciudad pasa de ser un lugar de oportunidades ilimitadas a un lugar donde las oportunidades son reducidas como consecuencia de dicho sistema. La corrupción política ligada al urbanismo, por un lado, y los elevados precios de la vivienda, por otro, han marcado el desencuentro entre la ciudadanía y los entes públicos. Estos últimos además le han quitado a la primera la participación en el proceso de creación y transformación de ciudad.

En las últimas cinco décadas los problemas del urbanismo se han ido agudizando. Desde 1956 corrupción y precios han protagonizado una particular escalada. La cascada reguladora (leyes de suelo, urbanísticas y de ordenación del territorio, planes de ordenación territorial, planes generales de ordenación municipal y planes parciales) ha cercenado la propiedad de los ciudadanos sobre el suelo y ha alimentado la corrupción política y administrativa. La especulación política, es decir, la compra de suelo a bajo precio ante la expectativa de que sea recalificado es el perfecto caldo de cultivo de una de las mayores lacras modernas: la corrupción. Además, los prolongados plazos de espera que tiene que soportar el ciudadano para obtener licencias y autorizaciones han sido la fuente de multitud de abusos de poder.

El descontento popular con los elevados precios de la vivienda también tiene como origen el marco intervencionista que caracteriza el modelo urbanístico español desde 1956. En este sentido, los precios de la vivienda han sido políticamente inflados por la asfixiante regulación que ha vuelto artificialmente escaso el suelo disponible, las sesiones forzosas a los ayuntamientos, los impuestos en concepto de plusvalías y un sinfín de intervenciones que no dejan que la oferta vaya adaptándose a los deseos de los consumidores. También es cierto que en la subida de los precios del suelo y la vivienda por encima del crecimiento del poder adquisitivo de las familias han participado otros factores que escapan a las soluciones que se pueden adoptar en una modificación del sistema urbanístico español. Nos referimos a las burbujas generadas por el sistema financiero actual, basado en un sistema de banca central de reserva fraccionaria con expansión crediticia sin base al ahorro. Debido a las lógicas limitaciones de las medidas que pueden establecerse en una modificación del sistema urbanístico español, una transformación de dicho sistema debe centrarse en la reducción del intervencionismo de cara a evitar, en la medida de lo posible, las subidas de precios del suelo y la vivienda que tanto han dañado el poder adquisitivo de los españoles.

Las sucesivas reformas de la ley del suelo nacional y las legislaciones autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio no han conseguido más que exacerbar el problema, porque han tratado de solucionar los males del modelo urbanístico mediante regulaciones adicionales que reducían aún más la capacidad de la oferta de suelo a adaptarse a los cambios en la demanda. Además, han aumentado el poder arbitrario de la Administración sobre el derecho de propiedad del suelo de los ciudadanos, fomentando así la corrupción y la lentitud de las actuaciones urbanísticas.

Ante esta situación un cambio en el sistema urbanístico español se encuentra en la disyuntiva entre realizar nuevas reformas del modelo ultra-intervencionista para tratar una vez más de parchear los problemas creados con nuevas intervenciones que compliquen aún más el sistema, añadiendo nuevos trámites y mayores tiempos de espera, o romper con más de 50 años de marginación y exclusión de la ciudadanía en las decisiones relativas a la ciudad, simplificando además el modelo tanto en lo que se refiere a los trámites como a los tiempos de espera.

## 1. Devolver a la ciudadanía el papel protagonista

Una reforma del sistema urbanístico español debe pasar siempre por devolver a la ciudadanía el papel protagonista en el proceso de creación y transformación de las ciudades. La maraña reguladora que ha limitado enormemente el derecho de propiedad y ha impedido que los propietarios atiendan las necesidades de los ciudadanos debe ser sustituida por sencillas normas que permitan la solución de esos problemas urbanísticos reales de la ciudadanía, como ocurre en otros mercados. El derecho de propiedad de todo ciudadano sobre el suelo legítimamente adquirido tiene que ser la piedra angular de cualquier cambio del sistema.

La predominancia del interés general sobre el interés individual que en toda sociedad se debe atender no puede, sin embargo, implicar que el interés general prime sobre el derecho individual. De hecho, el buen funcionamiento de un urbanismo más democrático, con el ámbito de toma de decisiones más cercano a la ciudadanía, requiere del respeto escrupuloso de los distintos derechos individuales. En otras palabras, no hay mayor interés social que el estricto respeto de los derechos individuales.

## 2. Reforzar el derecho de propiedad

El reforzamiento de la propiedad privada en el campo del suelo ayudaría a anteponer la libertad de elección de los ciudadanos a la voluntad de políticos y funcionarios. De este modo, el ejercicio de la libertad en materia urbanística permitiría un crecimiento coherente con la demanda real, que a su vez fomentaría un crecimiento económico sostenible y una generación de empleo de elevada calidad ligada a la variedad de formas urbanas que surgen en el mercado. Este proceso de crecimiento armónico choca frontalmente con la uniformidad típica de la planificación actual, en la que los ciudadanos y arquitectos son meros objetos pasivos que se limitan a acatar la cascada de regulaciones existentes, inflexibles y ajenas a la voluntad de las partes (propietarios, promotores y consumidores). Un cambio de paradigma en el sistema urbanístico debería, en suma, devolver a la ciudadanía el protagonismo en un campo tan importante para el desarrollo económico, social y ambiental.

### 3. Flexibilizar el planeamiento y reducción de cargas

Es menester flexibilizar el planeamiento. Los planes deben pasar a ser mucho más orientativos y perder su eminente carácter coercitivo. Las aprobaciones del planeamiento se deben volver más directas y menos discrecionales.

Además, en este sentido la reducción de las cargas y las cesiones permitiría una mayor rapidez en la toma de decisiones por parte de los agentes que buscan satisfacer la demanda de sus conciudadanos en el mercado, así como una mayor flexibilidad ante los continuos cambios en las características de esa demanda por parte de la ciudadanía. Para ayudar a lograr esa flexibilidad, los planes generales deberían ser orientativos, como lo son en muchos países europeos o americanos, y podrían ser modificados por iniciativa de los propietarios por medio de procesos marcados por la transparencia, por una mayor simplicidad y por la reducción de tiempos y trámites.

### 4. Simplificar las clasificaciones del suelo y protección del medio ambiente

La clasificación del suelo en España es el procedimiento utilizado para asignar y regular los derechos de propiedad en el suelo. Actualmente, en las distintas comunidades autónomas existen tres clases principales: urbano, urbanizable y no urbanizable o protegido. En las tres clases, los derechos de propiedad están totalmente regulados por el planeamiento. Por ello se tiene que simplificar la clasificación del suelo con, por ejemplo, dos posibilidades clasificatorias: protegido y común. El protegido sería todo aquel suelo que debe ser protegido de la urbanización y el común todo aquel que ya esté urbanizado o pueda ser susceptible de serlo. En ningún caso el planeamiento podría asignar usos específicos e intensidades edificatorias a dichos suelos, pues estos deben ser asignados por las diferentes preferencias de la ciudadanía.

Por otro lado, para favorecer al medio ambiente, el planeamiento no debería proteger ni regular los suelos clasificados como protegidos, y estos

deben ser establecidos y regulados por ley. De esta forma, también se eliminaría la especulación política en este ámbito y, con ella, la corrupción.

## 5. Un cambio en el modelo de gestión: un sistema voluntario

La gestión del suelo mediante expropiaciones forzosas o la figura del agente urbanizador socavan el derecho a la propiedad del suelo e imposibilitan el desarrollo de los núcleos urbanos en función de las necesidades de quienes los habitan. Además, el agente urbanizador no es compatible con ningún modelo urbanístico que respete mínimamente los derechos humanos. Esta figura ha sido denunciada en los tribunales europeos; se trata de un instrumento jurídico por el que la Administración selecciona a un particular, por medio de concurso público, encargado de realizar el desarrollo urbanístico, sin que este necesariamente tenga que ser el propietario de los terrenos. La Administración Pública se entromete de forma indirecta en la gestión del suelo privado, haciendo de la arbitrariedad y discrecionalidad política el *modus operandi* del sistema actual. Por todo ello, un sistema voluntario de compensaciones debe convertirse en el protagonista de una gestión impulsada por los propietarios del suelo.

Cierto es que se podrían mantener los sistemas públicos de expropiación y cooperación, limitándose el uso de la expropiación a casos excepcionales. Como hemos dicho, el agente urbanizador debería ser eliminado al tratarse de un sistema que atenta de forma directa contra los derechos de propiedad de los ciudadanos. De este modo, se reduciría la importancia de la ejecución coercitiva como sistema de ejecución del planeamiento en beneficio del sistema voluntario de la compensación privada.

## 6. No más VPO, seguridad jurídica en el mercado de alquiler

La reserva de suelo para vivienda protegida es más parte del problema de la vivienda que de la solución. Estas políticas suelen servir para que los políticos se pongan medallas ante la ciudadanía, porque es fácil ver los edificios de viviendas erigidos bajo el paraguas de la Administración

deben ser establecidos y regulados por ley. De esta forma, también se eliminaría la especulación política en este ámbito y, con ella, la corrupción.

## 5. Un cambio en el modelo de gestión: un sistema voluntario

La gestión del suelo mediante expropiaciones forzosas o la figura del agente urbanizador socavan el derecho a la propiedad del suelo e imposibilitan el desarrollo de los núcleos urbanos en función de las necesidades de quienes los habitan. Además, el agente urbanizador no es compatible con ningún modelo urbanístico que respete mínimamente los derechos humanos. Esta figura ha sido denunciada en los tribunales europeos; se trata de un instrumento jurídico por el que la Administración selecciona a un particular, por medio de concurso público, encargado de realizar el desarrollo urbanístico, sin que este necesariamente tenga que ser el propietario de los terrenos. La Administración Pública se entromete de forma indirecta en la gestión del suelo privado, haciendo de la arbitrariedad y discrecionalidad política el *modus operandi* del sistema actual. Por todo ello, un sistema voluntario de compensaciones debe convertirse en el protagonista de una gestión impulsada por los propietarios del suelo.

Cierto es que se podrían mantener los sistemas públicos de expropiación y cooperación, limitándose el uso de la expropiación a casos excepcionales. Como hemos dicho, el agente urbanizador debería ser eliminado al tratarse de un sistema que atenta de forma directa contra los derechos de propiedad de los ciudadanos. De este modo, se reduciría la importancia de la ejecución coercitiva como sistema de ejecución del planeamiento en beneficio del sistema voluntario de la compensación privada.

## 6. No más VPO, seguridad jurídica en el mercado de alquiler

La reserva de suelo para vivienda protegida es más parte del problema de la vivienda que de la solución. Estas políticas suelen servir para que los políticos se pongan medallas ante la ciudadanía, porque es fácil ver los edificios de viviendas erigidos bajo el paraguas de la Administración

Pública. Sin embargo, resulta más complicado vislumbrar las viviendas que han dejado de construirse debido a estas reservas o las complicaciones que estas políticas imponen a quienes tratan de encontrar una vivienda en alquiler. En el fondo, las reservas de suelo para usos protegidos producen una elevación del precio de las viviendas —y los alquileres— de la mayoría de la ciudadanía al reducir la oferta de suelo disponible. A esto hay que añadir que el mercado del alquiler no se va a ver totalmente reestructurado hasta que no se modifique la arcaica legislación de arrendamientos urbanos de 1994, que es la principal responsable de que en España no exista un mercado de viviendas de alquiler profesionalizado, como sucede en otros países, como Japón, Reino Unido o Estados Unidos. Una profesionalización del mercado, que pasa por la modificación de dicha ley en los términos que se dan en las sociedades desarrolladas (seguridad jurídica: protección de propiedad privada y libertad de contratos), llevaría tanto a una mejora del producto como a una bajada de los precios y se permitiría así resolver el problema de muchos ciudadanos que no pueden acceder al mercado de compra.

## 7. Licencias directas

Hoy en día, obtener una licencia de edificación es un suplicio en todos los sentidos. Estas licencias tardan más de un año en muchos casos y en pocos llegan a concederse entre tres y seis meses. Esto hace que nuestro país pierda competitividad a la hora de abrir un negocio por culpa de los enormes plazos que se deben cumplir incluso para hacer la mínima obra de reforma. Además, el sistema actual de licencias incentiva la corrupción, como hemos podido comprobar en los últimos años con cobros por parte de los funcionarios públicos para agilizar las mismas. Por todo ello se debería incorporar la licencia directa en las obras de edificación, como existe en otros países desarrollados, pues representaría una notable simplificación en cuanto a trámites y tiempos de espera.

## 8. Refundación del sistema con la Constitución como marco global

Después de lo expuesto, los principios generales y particulares de la actividad urbanística en España tendrían que estar de acuerdo con los prin-

principios de la Constitución. En concreto, se deben apoyar en la propiedad privada y la libertad de empresa en el marco de una economía de libre mercado para devolver el protagonismo de los procesos urbanísticos a la ciudadanía. No se trataría de derogar el actual Texto Refundido de Ley de Suelo nacional de 2008 para volver a la legislación de 1996 o de realizar pequeños cambios en las legislaciones autonómicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio, sino de eliminar el sistema que nació con la Ley de Suelo de 1956 para construir uno nuevo con los principios aquí expuestos. Por todo ello, la intención sería establecer un sistema más sencillo, flexible y transparente que permitiera a la sociedad civil impulsar la evolución sostenible de las formas urbanas, la mejora de su medio ambiente y de la calidad de vida en las ciudades, así como la conservación y el enriquecimiento del patrimonio. De paso, una modificación del sistema en los términos expuestos en este capítulo contribuiría a convertir al sector urbanístico en motor del nuevo modelo económico basado en la innovación y el desarrollo que solo es posible conseguir gracias a la participación responsable de la ciudadanía en general y de los propietarios en particular.