

RESUMEN:

La reparcelación está considerada como una técnica de gestión urbanística que se corresponde con una potestad ablativa de la administración, merced a la cual, sin necesidad de que pasen previamente al dominio público los terrenos que son objeto de una operación de ejecución urbanística, se logra la creación de nuevos viales, espacios libres, infraestructuras y dotaciones con arreglo al planeamiento vigente al tiempo que se consigue la participación de los particulares afectados en la financiación y resultados de la operación.

El problema estriba en que la operación se debe a intereses generales muy preponderantes algunos de los cuales, como el medioambiente adecuado para el desarrollo de la persona o el derecho a una vivienda digna o el evitar la especulación mediante la participación en las plusvalías que genere la acción pública urbanística, tienen naturaleza de mandato constitucional a los poderes públicos desplazando el centro de la institución del objeto al sujeto y al fin.

La tesis tiene por objetivo mostrar que la gestión urbanística no es una mera técnica sino que es el final de una actuación compleja que comienza con los primeros estudios para la elaboración de un plan urbanístico y termina con la decisión esencial, inaplazable y desiderativamente garantizable de la materialización del Plan. Por ello se estudia la reparcelación como una actividad de servicio público sometida al principio de vinculación positiva donde la autonomía del municipio, sujeto principal en la gestión y ejecución del plan, no puede servir de “caballo de Troya” para decaer de la obligación de conseguir el fin público al que se haya vinculado la Corporación desde el mandato constitucional.

Por este motivo se dedica un capítulo a estudiar el delito urbanístico y los aspectos del bien jurídico protegido en el tipo específico para intentar mostrar que el legislador ha dejado completamente desprotegido el fin constitucional del planeamiento al castigar la comisión activa pero dejar sin apreciación alguna, las comisiones omisivas, auténtico mar de fondo y origen en gran medida de la corrupción y de la denominada burbuja inmobiliaria, en cuanto dejan impunes las conductas omisivas que suponen incumplimiento de aplicar el patrimonio público de suelo a los fines previstos como principales, suponen no promover, por gestión directa o indirecta, viviendas de interés social, suponen permitir que la transformación de la ciudad se configure como una actividad económica y, por tanto, como una actividad principalmente de fomento, en vez de exigir que sea una actividad de servicio público, que se caracterice por la regularidad, permanencia e igualdad en la prestación del mismo. Por poner un ejemplo simbólico, el comportamiento del legislador con la actividad urbanística debería ser “lege ferenda”, idéntico al que se tiene con el servicio público de salud o de educación. No se consideran servicios económicos, sino derechos fundamentales y servicios básicos que incluso cabe que se den en régimen de monopolio, ergo, la renovación, transformación y crecimiento de la ciudad, como entorno ex art. 47 CE y la garantía de hacer efectivas, en la medida de lo posible, políticas de asegurar el derecho a una vivienda digna y evitar la especulación con el bien vivienda, considerado en su aspecto exclusivamente social, es el bien jurídico que debería protegerse de la pasividad, causada unas veces por incompetencia, pero las más, por clientelismo político, y las demasiadas por animo subsumible en la corrupción.

Tras esta primera parte, se dedica una segunda al estudio de la reparcelación como técnica, como método para conseguir la gestión de suelo y lograr la redistribución equitativa entre los intereses afectados. A tal fin se estudia la legislación valenciana, en comparación con la legislación básica estatal preconstitucional aplicándola a supuestos prácticos que se adjuntan como anexos finales.