

Publicat el 30-9-2007 a "Levante - EMV".

"Pues al que tiene se le dará, y al que no tiene, aún lo que tiene le será quitado" Evangelio de San Marcos. 4, 25.

Urbanismo, expropiaciones y expolio

Manuel Pérez Montiel *

El verano permite conectar con gente diversa, amigos a los que hace años no ves y que te dan noticias de hechos aparentemente extraños, aunque sólo sea porque no tienes ocasión de conocerlos detalladamente. Uno de estos sucesos es la historia que me cuenta un amigo a propósito de la expropiación de las viviendas de la calle San Pedro, en el Cabanyal. Me comenta que las viviendas a expropiar han sido valoradas por la entidad expropiadora en torno a los 50.000 €. De entrada le digo si me está tomando el pelo: ni en Valencia ni en España se puede comprar una vivienda por menos de 100.000/150.000 €. Me dice muy serio que es verdad y me pregunta mi opinión sobre esa valoración. Mi amigo sabe de mis actividades académicas y profesionales en el campo de los estudios de valoración inmobiliaria y parece confiar en mis conocimientos en este campo.

La conversación deriva de la valoración concreta de esas viviendas hacia cuestiones generales de urbanismo, expropiaciones y, según me dice, hacia el expolio –que no expropiación, puntualiza- que supone la forma en que las administraciones públicas, en ocasiones, se apropián de propiedades inmuebles privadas. La conversación termina con una reflexión pesimista de mi amigo: ante las arbitrariedades de las administraciones poco se puede hacer. Como colofón me recita el versículo del evangelio de San Marcos que transcribo al comienzo de este artículo.

Pasados unos días, vuelvo a pensar sobre esta conversación. Lo que sigue son unas reflexiones sobre urbanismo, expropiaciones y expolio. Una cuestión que me sorprende es el bajo valor que las administraciones asignan, en general, a los bienes inmuebles que van a expropiar. Valores que no tienen nada que ver con los del mercado. Por ejemplo, mi amigo me facilitó algunas valoraciones de la calle San Pedro que son completamente inverosímiles: a 8 viviendas entre 50 y 117 m², se les asigna un valor de expropiación entre 20.205,95 € (es decir, poco más de veinte mil euros) y 49.878,90 € (ha leído usted bien, cuarenta y nueve mil ochocientos setenta y ocho euros con 90 céntimos para una vivienda de 117 m²). La referencia de mi amigo al evangelio de San Marcos me parece absolutamente pertinente.

Hay un desequilibrio entre la posición de la Administración expropiadora y la del expropiado. La Administración se apoya en la legislación vigente y puede aplicarla apurándola al máximo a su favor, en la presunción difusa

de que si se expropia un inmueble es para satisfacer una necesidad colectiva –eso que llaman el bien común- y que, por lo tanto, poner trabas a una expropiación es ser un mal ciudadano. El ciudadano que va a ser expropiado se encuentra inerme: no conoce la legislación –sus derechos, en definitiva-, no sabe a quién acudir y, lo que es más grave, se ve presionado por unos plazos perentorios expresados en un lenguaje medieval que no entiende. En otras palabras, se encuentra inerme, sin saber qué hacer y con la amenaza de que en un plazo breve se queda en la calle. Se siente EXPOLIADO.

Uno puede pensar que, en el caso que nos ocupa, es la Sta. Barberá quien hace las expropiaciones y marca sus precios. Nada de eso. Los valores de expropiación los elaboran técnicos concretos que tienen la formación, la responsabilidad y la exclusividad para hacer estas valoraciones y, naturalmente, la obligación profesional de hacerlas correctamente. Valorar en menos de 50.000 € una vivienda en Valencia es, por decirlo irónicamente, una broma de mal gusto. Ni en Valencia ni en el Cabanyal se encuentran viviendas por menos de 100.000 €. Se puede alegar que estas viviendas son modestas, antiguas y lo que usted quiera. Pero en el Cabanyal, las viviendas parecidas, si no iguales, que NO van a ser expropiadas, no se venden por menos de 100.000/150.000 €. Los Colegios Profesionales en el que están inscritos los técnicos que han firmado estas valoraciones, podrían revisar la "calidad" de las mismas y analizar si estas valoraciones son resultado de una praxis profesional incorrecta y, en su caso, tomar las medidas disciplinarias oportunas. Porque los valores propuestos para estas expropiaciones son valores de EXPOLIACION y no de expropiación. Y puede ser que los técnicos con competencias legales para hacer estas valoraciones expoliadoras no sean, en realidad, lo suficientemente hábiles y "competentes" (aquí por competentes entiendo habilidad profesional, saber hacer) como para hacerse cargo de este trabajo concreto.

Detrás de este comentario, sobre un ejemplo actual de la mecánica expropiatoria/expoliadora que rige la evolución de las ciudades y del territorio, subyace un comportamiento general de nuestra sociedad que consiste en aceptar sumisamente que las expropiaciones que realizan las Administraciones pueden hacer con métodos medievales y, de hecho, de rapiña: se coge el suelo que hace falta, cuando se quiere y se paga al precio que se quiere pagar. Posiblemente, consideran a los expropiados como un grupo social minoritario, egoísta e insolidario que se niegan a ceder al común de los vecinos unas casas viejas que no valen nada entorpeciendo el desarrollo glorioso de la ciudad y, en el caso que nos ocupa, impidiendo arteramente el paso a la ciudad de Valencia que avanza en marcha triunfal hacia la playa. (Eso sí, dando un giro postinero para no tropezar con el Hotel de Las Arenas, faltaría más).

En todo caso, este es un problema menor, que afecta a unos pocos ciudadanos y del que nadie se acordará dentro de unos meses. Tenemos cosas más importantes en que pensar y que hacer. Eso es el coste del "progreso". En fin, contarles esto es un mero comentario post vacacional sin mayor importancia. Pero mañana puede ser usted quien vea que alguien –un técnico competente, por supuesto- ha decidido –sin preguntarle a usted- que su casa es un buen lugar para hacer un jardín

para así "esponjar" el barrio, o para un aparcamiento o lo que se le ocurra. Y usted será expoliado legalmente y sólo le quedara lamentarse y el triste derecho al pataleo.

* Universitat Politècnica de València

Fitxer baixat de **<http://www.terracritica.org>**