

## Cinco tesis sobre la Ley para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, desde la perspectiva del derecho constitucional

### *Virgilio Hernández E*

1. Según señala el tratadista español Javier Pérez Royo [\[1\]](#) lo que singulariza a la Constitución en cuanto forma de ordenación jurídica del poder es el “Principio de Igualdad”, es decir, el Estado Constitucional rompió con una tradición milenaria que consideraba que la desigualdad era lo “natural” y en esa medida convirtió al Estado, como forma de organización política y a la norma constitucional, en tanto norma de articulación, en instrumentos de los que se dota la sociedad para garantizar condiciones sustantivas que permitan que los individuos puedan vivir en libertad, paz y justicia. En esta perspectiva el derecho funciona como un sistema para el cumplimiento de los deberes primordiales del Estado, entre los que se encuentran el de garantizar sin discriminación alguna, el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza. (Art. 3 de la Constitución de la República)

---

2. La idea u objetivo de la igualdad, además sería el punto en el que se intersectan los fundamentos democráticos con los del constitucionalismo, la posibilidad de hacer o tener todo lo que mi libertad me permita con los límites para que la suerte de los individuos dependa de sus opciones y no de las circunstancias que les ha correspondido vivir. Como señala el constitucionalista argentino Roberto Gargarella: “La vida de alguien resulta inapropiadamente definida por las circunstancias en las que le toca nacer cuando, por ejemplo, el sistema institucional permite que algunos reciban beneficios y otros resulten perjudicados por hechos ajenos a su responsabilidad” [\[2\]](#); en definitiva el Estado no cumple con sus deberes cuando se abstiene de actuar para nivelar circunstancias derivadas del linaje, la diferencia de oportunidades e incluso de acciones inescrupulosas realizadas al interior del propio Estado

que permitieron acrecentar las diferencias y trasladar recursos colectivos a manos privadas.

3. La norma constitucional funciona como un conjunto unitario, coherente y completo, es decir, por ejemplo, no se puede solo reivindicar la defensa de la propiedad privada al margen del cumplimiento de su función social y ambiental o el derecho pleno a la ciudad y de sus espacios públicos, establecido en el artículo 31 de la Constitución de la República (CR), sin considerar la potestad que tienen los municipios para expropiar, reservar y controlar las áreas para su desarrollo; ni desconocer la prohibición, artículo 376 CR, de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas del suelo. Una constitución es el primer elemento de consenso social y en el caso del Ecuador, en Montecristi este tema ya se definió.

4. Un problema es que algunas de las “élites” tienen una visión desarticulada del derecho y del espacio público. Las Cámaras empresariales se sienten con la capacidad de exigir el archivo de una propuesta de ley sin la obligación de por lo menos discutir la iniciativa, me nos aún de debatir alternativas para evitar un problema evidente como la especulación del suelo; creen en el “derecho a la ciudad” en sus urbanizaciones cerradas sin pensar correlativamente que dicha especulación ha encarecido el valor del suelo, ha elevado o impedido el derecho a la vivienda o dificultado que se dote de servicios básicos, que se complican en la medida que miles o millones de ciudadanos, (sus trabajadores) viven en áreas periféricas. Algún alcalde, que en sus actividades privadas ha estado cercano al negocio inmobiliario, señala que la propuesta de ley para evitar la especulación, “impide la prosperidad de las familias” sin considerar que en la ciudad que administra miles de dichas familias no cuentan con agua potable, ni alcantarillado e incluso que las invasiones fueron promovidas por militantes de su partido, como mecanismo de obtener clientela política y réditos económicos. Algunos representantes gremiales o “periodistas independientes” reclaman que la plusvalía no se puede cobrar cuando el incremento ha sido generada por inversión privada, como si esa universidad o centro comercial no hubiese demandado del trazado de vías, espacios públicos o de las redes de electrificación, telefonía, agua potable o alcantarillado, es decir de la inversión del Estado; sin dejar de mencionar, que ese fue uno de los mecanismos del capital financiero inmobiliario:

comprar terrenos baratos en sitios privilegiados, colocar un gran centro comercial y luego urbanizar con apoyo de las autoridades municipales de turno, es decir, se socializaron los costos y se privatizaron los beneficios. Cobrar una parte de los beneficios de la plusvalía generada por la inversión pública y dotar de obras de saneamiento básico a asentamientos que carecen de dichos servicios, no son temas diferentes sino las dos caras de la misma moneda. Establecer límites a la ganancia especulativa nos puede permitir avanzar en condiciones de equidad, como señala Gargarella, “hay limitaciones que liberan, ataduras que nos capacitan”

[\[3\]](#)

5. Germán Bidart Campos sostiene que en el derecho constitucional las obligaciones existen y se hacen exigibles porque con su cumplimiento es viable hacer efectivo el goce de los derechos humanos. Si el Estado acude a un tributo es porque más allá del fin recaudatorio, en el caso de la Ley para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, a favor de los municipios, persigue una finalidad relacionada con el bienestar general, “para cooperar a la creación y mantenimiento de un estilo de convivencia que sea apto para redundar favorablemente en el goce de la libertad y los derechos personales”. [4] Según Bidart Campos, cuando la Constitución establece prohibiciones, está definiendo lo que no se puede hacer “válidamente” (podría realizarse pero sería ilegítimo, no válido). El artículo 376 de la CR dice: “Se PROHÍBE la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo”; por ende, con este mandato nos implica deberes de abstención, ámbitos vedados, limitaciones a cualquier tipo de poder. La Constitución de Montecristi en el citado artículo, colocó por encima el interés de hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y la conservación del ambiente antes que los beneficios que pudiesen tener unos pocos especuladores.

Esa es la fuerza de la Constitución y en función de los principios de jerarquía y coherencia del ordenamiento jurídico, debemos cumplirla.

---

[1] PÉREZ, ROYO, Javier, Curso de Derecho Constitucional, (Decimocuarta edición), Marcial Pons, Madrid, 2014, pp. 33-38.

[2] GARGARELLA, Roberto, Teoría y Crítica del Derecho Constitucional, Tomo I Democracia, Abeledo Perrot, Buenos Aires, p. 33-34

[3] GARGARELLA, Roberto, obra citada, p. 30

Escrito por Administrator

Martes, 20 de Diciembre de 2016 14:49

---

[4] BIDART, CAMPOS, Germán, Las obligaciones en el Derecho Constitucional, EDIAR, Buenos Aires, 1987, pp. 30;58.