

Excmo. Sr. Presidente de la Real Academia Asturiana de Jurisprudencia.

Excmos. e Ilmos. Sres. Académicos

Señoras y Señores.

La Real Academia Asturiana de Jurisprudencia incorpora hoy como nuevo Académico de Número a D. Justo de Diego Arias. Acaba de leer su discurso de ingreso y recibido los atributos correspondientes.

El protocolo establece que el discurso de ingreso sea contestado por parte de un miembro de la Academia, y me ha correspondido a mí, en nombre de la misma, el honor de cumplir dicho cometido.

Y lo hago con una gran satisfacción, porque conozco al nuevo académico desde hace muchos años, y puedo decir que sus cualidades como jurista y como persona, lo hacen merecedor con toda justicia de este nombramiento.

Tiene D. Justo de Diego Arias un brillante curriculum académico y profesional. Y aunque sea con la brevedad que este acto exige, no puedo dejar de reseñar que terminó sus estudios de la

licenciatura en derecho en la Universidad de Oviedo en el año 1981.

Y obtuvo el grado de licenciatura en 1983 con una tesina sobre “La jubilación anticipada en los Planes de Reconversión Industrial” bajo la dirección del Catedrático de Derecho del Trabajo D. Jaime Montalvo Correa, con la máxima calificación.

Fue profesor en el Departamento de Derecho del Trabajo de la Universidad de Oviedo durante los cursos 1982-83 a 1985-86, y del Departamento de Derecho Privado y de la Empresa el curso 1986 - 87.

Ha sido profesor colaborador del Instituto de Ciencias de la Educación de la Universidad de Oviedo y de la Escuela de Práctica Jurídica del Principado de Asturias.

Y también becario de Investigación de la Obra Social de la Caja de Ahorros de Asturias.

Tiene además un buen número de publicaciones y participaciones en Congresos y Seminarios jurídicos que evito enumerar en su totalidad en aras de la brevedad. Señalar, no obstante, a título de ejemplo, entre otras muchas, sus publicaciones sobre “Asistencia social versus Seguridad Social (A propósito del asunto Giletti). En la Revista La Ley 1987; “La responsabilidad de las autoridades y del personal al servicio de la Administración Pública”. 1996; o los “Comentarios a los artículos 42 a 53” en

la obra colectiva “La Ley del suelo del Principado de Asturias. Edición comentada. 2003.

Pero junto a lo señalado, desde 1981, cuando termina sus estudios de licenciatura es abogado en ejercicio y desde entonces en el Despacho Colectivo creado por su padre D. Justo de Diego Martínez.

Es Abogado Consistorial del Excmo. Ayuntamiento de Oviedo, como funcionario de carrera, por oposición, desde 1987, siendo nombrado jefe de la Abogacía Consistorial en 1989. Y como Abogado del Ayuntamiento de su ciudad, suele decir el nuevo académico que “mas que un mérito es un privilegio, pues se unen a un tiempo profesión, vocación y devoción”.

Su prestigio y buen hacer profesional es reconocido por todos los que conocemos su actividad: Estudioso, riguroso y leal en todas sus actuaciones.

Y todo ello unido a unas cualidades humanas extraordinarias, que se pueden resumir en que el nuevo académico es una excelente persona, cordial, ponderado, servicial, y sobre todo se ha de destacar la virtud de la amistad siguiendo la estela de su padre.

Le corresponde la Medalla XLIV, de nueva creación, y dentro del grupo de Letrados Institucionales y Altos Funcionarios.

Ha hecho el nuevo académico una entrañable semblanza de dos queridos académicos fallecidos, D. Luis Arce Monzón y D. Justo de Diego Martínez, que hago enteramente mía y con los que me unió una cordialísima amistad.

Suele señalar nuestro Presidente que la incorporación de un nuevo miembro nos hace recordar entrañablemente a quién ostentó con anterioridad la Medalla del nuevo académico. No es el caso, pues la Medalla del nuevo académico es de nueva creación, pero con todo, no puedo olvidarme en este momento de recordar especialmente a su padre D. Justo de Diego Martínez. Académico que fue de esta RAAJ, Medalla X, fallecido hace algo más de tres años (28 de octubre de 2011) y cuyo emotivo in memoriam se publicó en la Revista Jurídica de Asturias en el número 35 del año 2011. Extraordinario jurista que desempeñó diversos cargos en el Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo, y del que fue Decano en el periodo 1987-1989 y 1998 a 2003. Persona entrañable, modesta, pero alegre, con multitud de anécdotas en su bagaje, amante del fútbol y de los ferrocarriles, sin duda por ascendencia familiar, y en el que como se dice en su in memoriam si hubiese que destacar una virtud, entre las muchas que en él concurrían, sería la amistad con mayúsculas, y con la que yo tuve el honor de disfrutar.

El discurso de ingreso de D. Justo que acabamos de escuchar supera con creces todos los parámetros que son de esperar de los mismos: Brillante, riguroso, fundamentado y, pese a su complejidad, con la claridad que sólo está reservada a las buenas plumas con sólida formación jurídica.

Se trata de cuestiones de plena actualidad y cuyos efectos están en la mente de todos. Su discurso integra de modo magistral el estudio del urbanismo ante la crisis, analizando con el rigor de un jurista dicha crisis, la especulación urbanística, la corrupción, las medidas para evitarlo y las secuelas que dejó tras de sí dicha crisis.

Pero, evidentemente, la crisis urbanística no es en España un hecho aislado, ni ajena por completo a la crisis económica general.

En efecto, el detonante de la crisis, en síntesis, se sitúa en el año 2007, cuando en EEUU se viene abajo su propia burbuja inmobiliaria, que va a producir un efecto en cadena en la que la banca internacional deja de prestar dinero a la española, y ésta, a su vez, a los particulares, empresas y Administraciones, lo que produce la explosión de la propia burbuja.

A lo que se ha de añadir el extraordinario crecimiento de los créditos hipotecarios sobre la base del continuo ascenso de los precios inmobiliarios que propugnaba una garantía creciente

y que llevaba a una financiación adicional por la vivienda, que cada vez valía más. Pero cuando el deudor hipotecario no puede hacer frente al crédito, contamina la banca internacional y nacional, y la burbuja explota.

Por otro lado, no hay duda de que la crisis que nos ocupa no fue repentina, se venía gestando mucho tiempo atrás, y así lo anunciaron muchos estudiosos del tema, pero además había un ingrediente que estaba presente fundamentalmente, como bien señala el nuevo académico, no puede hablarse de crisis sin hacer referencia a la especulación, realmente no puede entenderse sin ella.

Ya en el año 2003, como se ha señalado, García Montalvo, en su obra sobre “La Vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias”, señalaba que parece razonable pensar que puede existir una burbuja inmobiliaria, “una bomba de relojería”. Pero muchos constructores y promotores siguieron sin reconocerlo, incidiendo aún más en la especulación del suelo.

Pero si como se ha señalado, no se puede hablar de crisis sin hacer referencia a la especulación, nos podemos preguntar: ¿cuál era la visión del legislador español sobre esta cuestión?. Es del máximo interés fijar el marco normativo antecedente y en el que nació, gestó, y explotó la famosa burbuja inmobiliaria.

En el discurso de ingreso se analizan las distintas leyes del suelo desde 1956, y como en ésta ya se reconocía que el fenómeno de la especulación constituía un grave problema que perjudicaba la correcta construcción de las ciudades, el adecuado desarrollo urbanístico, y, a la postre, el adecuado desenvolvimiento de la propia sociedad.

Pero, ¿En qué marco normativo concreto se fue asentando el desarrollo urbanístico y la crisis en que desembocó?

No cabe duda que el régimen del suelo y el urbanismo (y separamos ambos campos ya que el legislador de 2007 se encarga de resaltar que no es esta una ley urbanística sino referida al régimen del suelo, sin duda para respetar el régimen competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas) son cuestiones de hondo calado con una gran trascendencia jurídica, sin duda, pero también social y económica. Basta pensar en la vivienda, precio del suelo, reserva del mismo para vivienda protegida, ordenación territorial, etc.

Sin necesidad de retrotraernos a la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y sus principios de equivalencia y sustitución, que no se aplicó a las valoraciones denominadas urbanísticas, o a los cuatro valores (inicial, expectante, urbanístico y comercial) de la Ley del suelo de 1956, reducidos a dos (inicial y urbanístico) en la Ley de 1975 (TR de 1976), pasando por la Ley del suelo de 1990 (TR de 1992) y la Ley 6/1998, lo cierto es que con la Ley

8/2007, de 28 de mayo, y ahora el Texto Refundido, y reforma de 2013, se pone un hito más en la que se ha denominado “evolución atropellada” a que nos tiene acostumbrado el legislador en esta materia.

Como se reconocía en la Exposición de Motivos, de la Ley 8/2007, desde 1992 en que se promulgó el último Texto Refundido estatal sobre régimen del suelo y ordenación urbana, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso alcance, además de dos operaciones de la llamada “legislación negativa” con las sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997 y 164/2001. Es decir, ocho innovaciones en doce años, lo que es un auténtico record y habla por sí solo de la falta de estabilidad normativa en la materia.

Y decía que es un hito más en esa “atropellada evolución” porque tras la Ley 8/2007, cuando se resuelven los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la misma, la ley ha sido modificada, perdiendo en parte los recursos su objeto.

Como recoge la STC 141/2014, de 11 de septiembre, “Es preciso tener en cuenta que no sólo el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 ha derogado la Ley 8/2007, sino que el propio texto refundido de 2008, ha sido también objeto de modificaciones posteriores. En efecto, la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos generales para el año 2009, modificó, en su disposición final decimosexta, el número 1 de la disposición adicional

séptima del texto refundido de 2008. El Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para impulso de recuperación económica y el empleo, modificó, en su artículo 10.1 y 2, el número 2 de la disposición transitoria tercera y la disposición adicional séptima. El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa, ha modificado, en su artículo 24, el artículo 20 y en su artículo 25 (números 1 a 3), los artículos 51, 53.1 y 2, añadiendo un nuevo número, el 6, al artículo 17. Finalmente, el Real decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y funcional para la corrección del déficit público, ha modificado, en su disposición final novena, el número 2 de la disposición transitoria tercera”.

“Y más recientemente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ha llevado a cabo una extensa revisión de la legislación del suelo, alterando en concreto, los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, y la disposición adicional tercera y la disposición final primera del texto refundido de 2008, afectando a un buen número de preceptos impugnados de inconstitucionalidad”.

Y con esta sucesión legislativa atropellada, y ya tormentosa, la seguridad jurídica de los operadores urbanísticos y jurídicos es preocupante.

En el discurso que acabamos de escuchar se hace un análisis detallado de las distintas leyes en la materia desde 1956, y en la que ya estaba presente la preocupación por la especulación, que la consideraba como un mal por muchos motivos.

El legislador de 1975 (Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1975 y el Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), se encontró con un aumento desmedido de la especulación del suelo y sus efectos perversos.

Y la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, recoge en su preámbulo “el fuerte incremento del precio del suelo, que excede de cualquier límite razonable, y su repercusión en los precios finales de la vivienda”.

Las Leyes 6/1998 y 8/2007 también fueron conscientes de que la especulación estaba disparada.

Las distintas leyes arbitraron medidas para luchar contra la especulación, que, en general, fueron dirigidas a la intervención de la Administración en el mercado del suelo para regular los precios: Patrimonios municipales del suelo,

edificación forzosa de solares o criterios objetivos de valoración del suelo, salvo la ley 6/1998 que optó por liberalizar el suelo y por aumentar el suelo urbanizable y el número de construcciones. Se trataba de incrementar la oferta para reducir el precio de la vivienda,

Pero las medidas no fueron operativas y su fracaso confesado por el propio legislador, y los especuladores se lanzaron al mercado, y la liquidez de que se gozaba a nivel nacional y los créditos generosos de la banca, auspiciada por la banca internacional, hicieron el resto.

En definitiva, ni el intervencionismo ni el liberalismo lograron solucionar la situación por razones diversas, acaso porque como decía el moralista e historiador Plutarco, y recoge con certera cita el nuevo académico, “la bebida apaga la sed, la comida satisface el hambre, pero el oro jamás calma la avaricia”, y no se ha hecho lo necesario para atajar ésta última.

Curiosamente parece que ha sido la propia crisis la que acaba con la especulación y ello porque se hunden las bases de la misma, pero el precio pagado ha sido muy alto.

Si bien se ha de resaltar que la normativa, a partir de la ley 8/2007, ensaya nuevos cauces de regulación al interminable peregrinar del régimen del suelo.

No es el momento de que me extienda en el análisis de todas las cuestiones que se plantean, que requeriría mucho tiempo, pero sí apuntar como enunciado algunas pinceladas al nuevo enfoque normativo sobre la valoración del suelo, clave en el desarrollo de la crisis. Por ejemplo:

1.- Se vuelve a la adquisición gradual de facultades urbanísticas, fórmula del Texto Refundido de 1992. Esas facultades no se consideran inherentes al derecho de propiedad pues se condicionan al cumplimiento sucesivo de los deberes correspondientes.

2.- Novedad importante es que frente a las categorías de suelo tradicionales (urbano, urbanizable y no urbanizable), la nueva normativa contempla sólo dos situaciones básicas del suelo (urbanizado y rural), lo que en principio supone que el suelo será rural mientras no culmine la correspondiente actuación urbanizadora, con las repercusiones que de ello se derivan. Es decir se trata, sin duda, de superar aquel carácter del “todo urbanizable” que se predicaba de la Ley 6/1998, por el que ahora parece del “todo rural”.

Aparte de otros aspectos, ello va a repercutir de manera decisiva en el régimen de valoraciones, que en cuanto a la situación básica de suelo rural fue cuestionado de inconstitucionalidad.

3.- Importante sin duda es la reserva de edificabilidad residencial que ha de destinarse a vivienda protegida.

4.- Y no menos las medidas para aumentar la transparencia en materia de suelo y urbanística.

5.- Y aspectos puntuales, como es la regulación del derecho de superficie, o los 30 años que como suelo rural tendrá los suelos forestales incendiados, cuya circunstancia ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Con todo parece que hay una sensación de falta de claridad y precisión en la ley. La interpretación plantea algunas dudas y su articulado no siempre parece responder fielmente a los propósitos que se anuncian en la Exposición de Motivos, e incluso es cuestionable que responda al estricto marco de una Ley sobre Régimen del Suelo.

Pero sin duda uno de los aspectos más relevantes y novedosos de la nueva normativa estatal es el relativo a los diversos métodos de valoración del suelo.

En la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, el legislador ya nos indica cuales son las intenciones en el régimen de valoración, y así señala que “desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación

Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cual fuera su clasificación y categorización urbanística, esto es, partiendo de cual fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aún en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro”.

En definitiva, se dice, que “debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto”, por eso va a partir de las dos situaciones básicas: suelo rural y suelo urbanizado. Se han desvinculado las valoraciones de las clasificaciones del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Pero la valoración del suelo sigue planteando cuestiones. El Tribunal Constitucional suprimió en la valoración del suelo rural el límite del doble como máximo, pero sigue en pie la valoración de las expectativas en su esencia de fondo, e incluso, como apunta el nuevo académico, los Jurados de Expropiación y los Tribunales no atacaron decididamente la especulación en los justiprecios, si bien respecto de éstos últimos hay que decir que no siempre se aportan al proceso pruebas decisivas para abordar la parte de especulación que integra, y cuando la propia Administración, cuando le es favorable lo aprovecha, así se puede reflexionar sobre la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 sobre valoración del suelo urbanizable, que, a efectos del IBI, deja, en otro aspecto, nuevamente en cuestión la valoración del suelo, y su alcance está todavía por ver.

Esta legislación “atropellada”, inconstante en el tiempo y no aplicada y ejecutada con decisión, tiene un ingrediente más en la normativa de las Comunidades Autónomas dada la doctrina fijada por el Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, tras la cual se puede decir que la lucha contra la especulación no corresponde en exclusiva al Estado, pues las Comunidades Autónomas asumen competencia exclusiva en materia urbanística. Y junto al Estado y las Comunidades Autónomas están los Ayuntamientos en la elaboración de los Planes.

La Ley 3/2002, de 19 de abril, del Principado de Asturias, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias, en la línea de la regulación de otras Comunidades Autónomas, fue consciente del mal de la especulación. La rúbrica de su Título VI lo dice todo “Intervención Pública en el mercado del Suelo”, regulando los ya viejos Patrimonios Públicos del Suelo (instrumento antiespeculativo ya contemplado en la Ley de 1956 y en las posteriores), el derecho de superficie, el derecho de readquisición preferente y los derechos de tanteo y retracto.

Y junto al tradicional patrimonio municipal del suelo, se contempla un segundo tipo a gestionar por el Principado de Asturias, con la finalidad de obtener suelo para actuaciones de interés general, y aparte de las cuestiones que plantean estos patrimonios, lo que se busca es incidir en la función social de la propiedad y gestión del suelo, en el alcance del artículo 47 de la Constitución, pues como señala la Exposición de Motivos del TR de 2008, “las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativa del suelo que obstruyen el cumplimiento de su función”.

Los objetivos del legislador asturiano no son distintos y lo que se pretende es intervenir en el mercado del suelo y vivienda con la pretensión de abaratar el precio final de ésta.

De todas formas no hace falta argumentar sobre la ineficacia de las medidas antiespeculativas, vista

la realidad, y que el nuevo académico ha puesto de manifiesto de forma brillante.

En efecto, como se ha dicho, el fracaso está, en gran medida, en que la puesta en funcionamiento de las medidas corresponde a la Administración, y más específicamente si cabe, a las entidades locales, que dada la complejidad técnico-jurídica de las leyes urbanísticas a lo largo de los años, estaban fuera del alcance de los más de 8.000 municipios españoles, propiciado que la interpretación y aplicación quedaran en manos de terceros, que no perseguían precisamente intereses generales.

La actuación (autonomía) de los municipios ha de encuadrarse, como bien ha puesto de manifiesto el nuevo académico, en sus justos términos.

Piénsese en Corporaciones que carecen de profesionales y medios presupuestarios para asumir una tarea planificadora correcta, evitando cualquier auxilio que pueda venir de la Comunidad Autónoma en la creencia de que ello mengua su autonomía, cayendo, en muchos casos, en brazos de promotores privados que son los que dominan las actuaciones urbanísticas.

Y que decir, como se ha expuesto con brillantez en el discurso, cuando se puede afirmar que la propia Administración municipal especula con los patrimonios públicos del suelo, y es que la especulación lo es con independencia de quien la

practique. Lo que sucede es que la especulación fue contaminando no solo a particulares, sino a organismos e instituciones. Mucho se podría decir sobre los justiprecios viciados de especulación, pero ya se contiene de forma magistral en el discurso de ingreso.

Y si a la especulación se une la corrupción como culminación perversa de ella, y en la mayoría de los casos, unida de forma indisoluble, el desastre urbanístico está servido. Hay un sentimiento general de que el sistema jurídico es incapaz de dar respuesta para evitar los problemas, lo que, en cierta medida, viene a reconocer el propio legislador cuando justifica el recurso al derecho penal.

La reforma del Código Penal por Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, va en esa dirección. Ante el fracaso de las técnicas del derecho sancionador administrativo, amplía los delitos urbanísticos configurados en 1995, bajo el título amplio de los “delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio artístico y el medio ambiente”.

Y es que la lista de corrupciones urbanísticas está en la mente de todos como se ha señalado (Caso Malaya, Seseña, etc.). Recoge el nuevo Académico que en el periodo 2000 a 2010 un total de 676 municipios estaban afectados por la corrupción urbanística, lo que es verdaderamente preocupante.

Ahora bien, sin perjuicio de la protección penal en los casos de corrupción tipificados penalmente, creo que la responsabilidad fundamental de protección de la legalidad urbanística corresponde al derecho administrativo. Hay que proteger y hacer efectiva la legalidad urbanística, imponiendo con todas sus consecuencias la restauración de dicha legalidad. La protección penal se va a quedar en los supuestos más graves y llamativos.

Se deben incrementar los mecanismos de control, y el momento de crisis ha de aprovecharse para incrementar dicho control y para intensificar y hacer eficaz la disciplina urbanística.

Y parece que hay que plantearse un nuevo modelo urbanístico, pues no deja de extrañar que pese a los años de crisis (8) no se hayan producido modificaciones sustanciales legislativas, por ejemplo, en la Comunidad Autónoma de Asturias se sigue, en esencia, con los instrumentos y modelos de urbanismo de 1956.

Distinto ha sido en la legislación estatal que con la Ley de 2007 y el TR de 2008 marcan una ruptura con el modelo precedente, inspirándose ya en el principio de “desarrollo sostenible”.

En definitiva, conocidos los vicios y lacras de nuestro urbanismo se impone una visión distinta de crear ciudad, como lo demuestran los documentos europeos, iniciados con el Libro Verde (1997) “Hacia una política urbana para la Unión Europea” que

pivota sobre las bases del desarrollo sostenible y la calidad de vida en las ciudades.

Coincido en que se ha de seguir reivindicando lo público, no pudiendo el desarrollo urbano depender por entero de la iniciativa privada, y para ello no parece lo más adecuado mantener el Plan como eje central en el sentido que se viene contemplando, y que se ha visto superado para vertebrar la ciudad con los nuevos principios.

Y es que la concepción tradicional de Plan General de Ordenación Urbana, y los que lo desarrollan, como ha puesto de relieve el nuevo académico, no parece servir. Incluso las dificultades para una aprobación válida y su complejidad hacen que su nulidad esté presente en muchas ocasiones. Normas urbanísticas obsoletas cuando las nuevas realidades requieren otras respuestas.

Una necesaria participación social y unos controles internos y externos más eficaces de la actividad urbanística municipal puede llevar a unos resultados más acordes con lo que la “nueva ciudad” demanda, bajo los principios de sostenibilidad, y de integración de aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales, incrementando la transparencia y la seguridad jurídica.

En definitiva, tengo la impresión de que todas las leyes que tuvieron presente la especulación eran, en el fondo, aceptables para luchar contra la misma en cada momento histórico, cada una con su

ideología, pero las Administraciones, como se ha dicho, no hicieron, por no querer o no poder, lo suficiente para aplicarlas en sus debidos términos, siendo vencidas por el movimiento especulativo que buscó los resquicios para que no alcanzaran sus fines.

---

El problema es sin duda complejo, pero estoy seguro que con estudios, profundos y claros, como el plasmado por D. Justo en su brillante discurso de ingreso en esta Academia, el legislador y los operadores jurídicos pueden avanzar en la búsqueda de soluciones que impidan se produzcan en el futuro situaciones como la crisis padecida.

No me queda sino dar la bienvenida a D. Justo a esta Real Academia Asturiana de Jurisprudencia, y felicitarle por ello, pues sin duda la Academia se enriquecerá con tu ingreso y valiosa colaboración. Muchas gracias.

---

