

LA INDUSTRIA TURISTICA Y LA ESPECULACION DEL SUELO (*)

Por

Juan de Arespacochaga y Felipe

Sabido es que, aun antes de los clásicos, el proceso productivo se hacía descansar en tres factores, que son: la Tierra, el Trabajo y el Capital. Por primitiva que pueda parecer esta sistemática, cuyo esquema puede recordar la simplicidad de los cuatro elementos de la vieja físico-química, es indudable que, aun con toda la complicación de los procesos productivos a que la economía ha llegado hoy día, sigue siendo válida en la descomposición final del proceso. Los tres factores podrán tener hoy una interpretación más amplia: en lo que se refiere al capital, incluyendo en él los avances tecnológicos y las facilidades de cualquier índole que han supuesto una inversión previa para facilitar la producción; incorporando al factor trabajo una serie de procesos que, vinculados íntimamente con él, pueden, de hecho, considerarse como labor acumulada o como veladas formas laborales, adscribiendo, finalmente, al factor tierra las materias primas en su aspecto potencial, es decir, los recursos totales que el hombre pueda extraer de la tierra.

Pero, en todo caso, los tres factores siguen siendo los elementos más simples del proceso de producción, los componentes indivisibles y al propio tiempo inexcusables de dicho proceso en mayor o menor proporción.

En los comentarios que siguen vamos a considerar el factor tierra exclusivamente ceñido al terreno en sí, es decir, a la necesidad del suelo requerido como pura sustentación física o funcional del proceso de producción. Ya hemos aludido a que, en todos los procesos productivos, se requiere en mayor o menor cantidad la concurrencia

(*) El Doctor en Ciencias Económicas don Juan de Arespacochaga se ha referido con frecuencia al importante tema de este artículo, y concretamente en la lección de apertura del Curso de la Universidad de Deusto, en octubre pasado, planteó el tema desde el punto de vista general.

El trabajo que hoy publicamos se refiere, en detalle, al tema turístico, si bien algunos de sus datos fueron comentados en la lección citada.

de los tres factores, con lo cual la tierra, como uno más de ellos, forma imperativamente parte de cualquier proceso de producción, pero, antes de entrar en la parte detallada de lo que es nuestro estudio, queremos señalar en este punto que la tierra se distingue principalmente de los otros factores en dos aspectos que le dan un carácter especial.

El primer aspecto es su limitación. Es indudable que de los tres factores, la tierra es el único que está firme y fundamentalmente limitado. Habrá, indudablemente, limitaciones accidentales de capital o de trabajo, pero no participa ninguno de esa limitación física, casi metafísica, que es la de la tierra. El capital, de hecho, aumenta con la propia producción, y en cuanto al trabajo, existe toda una serie de posibilidades en los procesos técnicos que, al disminuir a cifras mínimas el trabajo humano, por la utilización siempre perfeccionada de nuevos mecanismos, eleva su disponibilidad a cifras insospechadas. Sólo la tierra es, por esencia, limitada. Se podría argüir que es lo suficientemente amplia como para que no sea preciso hablar de su limitación; pero veremos, por la segunda de sus especiales características, que esta extensión es más subjetiva que real. Esta segunda característica es la de que, contrariamente a lo que pudiera suponerse, la tierra no es intercambiable en el proceso productivo, es una tierra determinada la que se necesita, bien por razón de comunicaciones, por razón de proximidad a los centros extractivos o consumidores, por razón de calidad topográfica o toponímica de la misma, etc. Es decir, de hecho cada trozo de tierra ofrece una característica especial, y esto la limita enormemente en la selección que de la misma ha de hacer el proceso productivo y en cierto modo, y como paradoja frente a su extensión, le otorga carácter monopolístico.

Este punto quedará perfectamente aclarado cuando aludamos a la elección y precio de los solares útiles. De aquí que los economistas han manifestado siempre una honda preocupación por conocer el papel que puede jugar la tierra dentro del fenómeno de la producción.

Indudablemente, la noción tierra como factor productivo se centraba especialmente en los economistas clásicos, contemporáneos de una economía industrial primitiva, a su participación como generadora del producto agrícola, puesto que no existía aplicación más importante de ella. Pero en el momento presente, el crecimiento

progresivo de la población, la necesidad de grandes espacios para la instalación de centros industriales siempre en aumento, la migración incesante de la mano de obra agrícola a los núcleos urbanos, la expansión del sector terciario, las gigantescas necesidades de vivienda y, por último, el desarrollo asombroso del turismo mundial, han originado una problemática totalmente nueva de la tierra, como factor productivo determinando una aplicación del suelo muy distinta a la imaginada por los clásicos: la de servir de soporte y fundamento a los grandes centros urbanísticos, fabriles y turísticos, que cada día con mayor densidad se elevan por todas partes.

Cuando Juan B. Say afirmaba que estos tres factores (capital, trabajo y tierra) eran fundamentales e indispensables para la formación del producto, no podía sospechar que la tierra en sí, y no en el proceso agrícola, fuera a trasladar sus agudos problemas de abundancia o escasez, nada menos que a los sectores industriales y de servicio.

El desarrollo de la actividad capitalista a partir del siglo XVIII determina el nacimiento de nuevos conceptos económicos, tales como la gestión empresarial, el beneficio y el riesgo, surgiendo un nuevo factor de producción que los tratadistas añaden sin discusión a los tres anteriores: el empresario.

Pero es precisamente en este momento en que la dinámica económica llega a un cierto grado de madurez cuando el suelo adquiere nuevo sentido de bien económico. Ya no se trata sólo de un bien limitado, susceptible de usos alternativos entre distintas clases de cultivo, sino que extiende a límites inesperados su campo de aplicación. Surgen así nuevos métodos y nuevas formas de valoración del suelo en función de los distintos tipos de renta que puede generar, ya que el valor-capital actual del mismo es, en definitiva, el resultado de capitalizar al tipo de interés vigente los flujos de rendimiento percibidos según la actividad a que se dedique.

La renta de la tierra se explicaba por los clásicos a través del triple concepto de la renta de calidad, de intensidad y de situación, estudiados por Ricardo y Von Thunen, y estos principios son también aplicables a la renta del suelo dedicado a actividades no agrarias.

La renta de situación es fácilmente comprensible, pues los solares situados en el centro de la ciudad son más apetecibles que los

suburbios a causa del menor coste de dinero y tiempo de los desplazamientos; las otras dos clases de renta también se presentan en ellos. Las costumbres actuales acusan una serie de preferencias por barrios, zonas residenciales, complejos comerciales, etc., que constituyen una auténtica renta de calidad, pues en muchos casos su distancia al centro de la ciudad es superior a la de otros barrios llamados "antiguos", y, sin embargo, tienen valor más elevado aquéllos que éstos. La renta de intensidad se pone de manifiesto en la diversa posibilidad de edificación, ya impuesta en unos casos por la propia naturaleza del suelo y en otros por ordenanzas urbanísticas.

La oferta del suelo, por tanto, acusa una elevada rigidez que permitió a los clásicos afirmar que los ingresos del propietario agrícola eran *una renta absoluta*, y al hacendista Henry George invocar que constituyese esta renta el único impuesto justo que debía pagar la sociedad, puesto que, para ponerla en explotación, se requieren unas inversiones elevadísimas en obras de infraestructura.

Las condiciones de tipismo, belleza de paisaje, proximidad a playas, autopistas, etc., son hoy características que ejercen una notable influencia sobre el valor turístico del suelo, pues su oferta es evidentemente reducida, ya que consiste en características específicas muy localizadas, y no en condiciones genéricas de mayor dispersión. Es aquí donde el problema adquiere su peligrosidad; es aquí donde surge lo que nos atrevemos a calificar de atentado y aun de expolio social.

Veamos algunos aspectos macroeconómicos de la actual situación del suelo de España a estos efectos. El Plan de Desarrollo preveía para los cuatro años de su vigencia la puesta en explotación de 3.250 hectáreas de suelo urbanizado para atender a las necesidades del equipo turístico, pero el desenvolvimiento de esta actividad ha sido muy superior a la prevista a causa de dos factores fundamentales.

Por una parte, la demanda de plazas turísticas, estimada con un crecimiento anual del 11 por 100, aumentó en realidad al 29 por 100, y, por otra, las tendencias especulativas de los inversores generaron la marcha ascendente en los planes de inversión, como más adelante veremos. Entre 1964 y 1965 se declararon Centros de Interés Turístico Nacional extensiones totales de 3.817 hectáreas, y las peticiones para nuevas declaraciones llegan a las 25.000 hectáreas,

a las que podemos sumar una estimación de 2.000 hectáreas, correspondientes a aquellas actuaciones turísticas que, o bien no solicitan beneficios de Centros de Interés Turístico, o no reúnen las condiciones de superficie mínima exigidos por la Ley.

La demanda efectiva de suelo, por razones turísticas, se puede hoy estimar, por tanto, en más de 30.000 hectáreas.

El resultado, como puede verse, ha sido sorprendente, ya que se ha producido una tensión de demanda sobre el suelo diez veces superior a la prevista en el Plan de Desarrollo. Indudablemente el período de maduración de estos Centros Turísticos puede estimarse en unos veinte años, por lo que es lógico que la demanda turística en ese momento sea más que suficiente para ocupar estos complejos proyectados, pero, sin embargo, el efecto sobre el suelo de esta planificación se ha de someter desde el primer momento a los planes previos de ordenación urbana, quedando afectada, quiérase o no, por la expectativa favorable de aplicación a los fines de edificación, e indefectiblemente su valor ya no viene determinado por su rentabilidad agrícola, sino por su potencialidad como complejo turístico urbanístico.

¿Y cuál es el valor de esta inversión en el suelo? Podemos considerar que esta superficie antes de la especulación inmensa que ha registrado no tendría precio medio en venta superior a las 3-5 pesetas el metro cuadrado, porque la inmensa mayoría eran secanos pobres sin condiciones agrícolas. Este sería el precio, que, por analogía con otros terrenos, podría representar en el conjunto de la tierra como patrimonio nacional con un valor global, por tanto, de $300.000.000 \text{ m}^2 \times 5 = 1.500$ millones de pesetas.

Este podría ser un valor real del suelo comprometido hoy en las actuaciones turísticas. Es una cifra de indudable importancia en cuanto que su importe es equivalente a un 2 por 100, aproximadamente, de toda la inversión prevista durante los cuatro años del Plan de Desarrollo en el Sector de Turismo.

Pero la gravedad del problema del suelo en la actividad turística reside en la aparición de un nuevo fenómeno, la especulación, debido principalmente a la rigidez natural de la oferta del suelo a que hemos hecho referencia. El resultado es asombroso. Por la simple transmisión de compra-venta de los solares, sus precios alcanzan valores de fábula, sin que exista la menor contrapartida ma-

terial que justifique esos incrementos de valor. Es simplemente un tributo que la sociedad paga al que compra y "espera" unos meses o a veces unos días sin edificar, para vender de nuevo.

A través de un sondeo efectuado en las provincias españolas turísticas, podemos afirmar que, en valores medios, la especulación elevó en unas 500 pesetas los precios de los solares cuyos precios medios estimábamos más arriba en cinco pesetas. Ello equivale, en precio total, a una cifra de 150.000 millones de pesetas, y se refiere sólo, y esto es muy importante, a las superficies sobre las que en este momento se realizan centros turísticos.

Esta enorme cifra de plusvalía equivale aproximadamente al 18 por 100 de la Renta Nacional de España de 1964, y al 16 por 100 del consumo total (interior más saldo de comercio exterior) en el mismo año.

El proceso monetario se inició hace unos quince años, estimulado por la presencia de capitales procedentes del ahorro medio, que considera la propiedad de solares estratégicos como una inversión segura que aumenta en valor, mientras que el ahorro en cuenta corriente bancaria se deprecia con el tiempo, y las inversiones en Bolsa son menos rentables y están sujetas a mayor control fiscal.

La repercusión de esta revalorización, absolutamente injustificada en buena lógica, encierra unos problemas muy graves, que los podemos resumir en los siguientes apartados:

- 1.º Fuente inflacionista.
- 2.º Injusticia social.
- 3.º Causa retardatriz del desarrollo.
- 4.º Encarecimiento de precios.
- 5.º Promoción inadecuada urbanista.

Haremos una ligerísima glosa de cada uno de ellos.

En cuanto al aspecto inflacionista, basta simplemente aludir a que debe admitirse como componente de inflación aquel encarecimiento de los costos, en cualquier proceso productivo, que no responda a un valor añadido real a dicha producción. Es decir, si el encarecimiento de costos se debe a que en el proceso productivo se ha aumentado la inversión, por alargamiento o perfeccionamiento de aquéllos, es indudable que el aumento del precio tiene como contrapartida el mayor dinero que, en el propio proceso, ha habido

que pagar por ese aumento de costos, y ello restablece el equilibrio del sistema, toda vez que se mantiene que el importe de la producción total equivale a los medios de pago que se ha invertido en la misma. Ahora bien, cuando de una manera arbitraria o absolutamente autónoma del proceso se aumenta sin ninguna variación de aquél la cantidad que se paga por un determinado bien, manteniéndose los demás precios constantes, es indudable que hay una masa de medios de pago puesta en circulación sin contrapartida de producto con una fuerza inflacionista absoluta y peligrosa.

Desde aquí nos atrevemos a asegurar que las tensiones inflacionistas sufridas por la economía española en los dos últimos años se deben, en una buena parte, a esta gran corriente de medios de pago que se ha inyectado al sistema por el precio creciente de los terrenos turísticos.

Baste observar la cifra comentada para ver cómo la misma ha de representar por fuerza, dada su gigantesca proporción, una indudable fuente inflacionista, porque se ha de tener en cuenta que el fenómeno no está exclusivamente ceñido a las hectáreas a que hemos hecho referencia, y que, como hemos dicho, se circunscriben a las superficies en las que están ya en marcha las obras o proyectos de urbanización turística, sino que, paralelamente a estas hectáreas, hay muchas otras que ya se han comprado a precios muy altos, pensando todavía en una especulación posterior y en las que, por tanto, aunque no se ha hecho en ellas ninguna construcción, han sufrido ya especulaciones en cambios de propietarios y sucesivos encarecimientos de precios. Esta cifra es imposible de calcular exactamente, pero si se estima que en España, a lo largo de sus costas, existen unas 100.000 hectáreas de terrenos turísticamente bien emplazados para construcciones de primera clase, veremos que el fenómeno es de magnitud tres o cuatro veces superior a las cifras comentadas. Así llegaremos a percatarnos de qué forma tan enorme está influyendo en el desarrollo de la economía nacional la libre especulación que se hace del suelo con fines turísticos.

En lo que se refiere a la injusticia social del proceso, está claramente demostrado que la remuneración extraordinaria que perciben los primitivos dueños del terreno, o los sucesivos especuladores del mismo, está en contra de toda retribución justa de beneficio por su aportación social. Admitimos que en la sociedad capitalista,

y aun quizá en cualquier otro esquema económico-social, existe siempre una retribución a la inteligencia o al riesgo, pero es indudable que en el caso de los propietarios del suelo especulado, ni una ni otra se dan en la proporción que exigirían unas ganancias que, a menudo, han supuesto cien veces el capital arriesgado. El anecdotario de las grandes operaciones que se han hecho con la especulación de solares turísticos es inmenso y bien conocido. No ha habido en ellos ni una especial capacidad por parte de los propietarios, ni riesgo alguno en el procedimiento. El fenómeno ha sido autónomo, inesperado, y a veces tan increíble, que ha sorprendido a los propios especuladores de los terrenos. Y ello revela evidentemente en el sistema un procedimiento injusto para la colectividad social, que sufre de una manera directa los perjuicios de esta injustificada alza de precios por dos caminos distintos: el de la inflación a que hemos hecho ya referencia, y el del encarecimiento de apartamentos y hoteles a que nos referiremos luego. *Aparte de ello, el fenómeno en sí ofrece la injusticia social que encierra todo lucro excesivo e indiscriminadamente repartido.*

En lo que se refiere a su aspecto retardatorio del desarrollo, parece indudable que cualquier proceso en el que la "espera" es una fuente de revalorización, resulta contrario a cualquier sano principio de desarrollo. Si el incremento de valor del suelo está basado en esperar a la construcción en adyacentes parcelas, es lógico que grandes superficies del suelo español se hallan en su desarrollo paralizadas por propietarios que no venden ni construyen, aguardando, sin riesgos, la revalorización de sus terrenos. Ello nos ha llevado ya a que en muchos lugares del suelo nacional se ha construido no en las zonas mejores, sino en aquellas otras que, por serlo menos, entraron antes en el comercio. *Y ello nos ha llevado a que hoy muchas zonas se hallan en proceso de espera, hurtadas a su natural transacción comercial.*

Es difícil concebir, con los criterios que ahora existen sobre la función social de la propiedad, el que se sustraigan al desarrollo grandes parcelas del suelo español con el solo objeto de que sus propietarios obtengan unas ganancias excesivas que reputamos ilícitas.

El aspecto del encarecimiento de precios es obvio. Más adelante se explica en cifras lo que supone en los costos finales este proceso.

y se demuestra cómo, en algunas construcciones, se llega al hecho difícilmente creíble de que el *importe del terreno equivale a todo el costo de construcción*, es decir, que en el proceso productivo de una unidad de alojamiento se paga por el uso del terreno tanto como por todo el trabajo de construcción adicional de la unidad de alojamiento. Ello equivale a que a lo largo de la entera explotación de los apartamentos, de las casas de vivienda o del hotel, el cliente viene pagando, en su pensión o alquiler, una mitad que ha de reservarse al uso del terreno. Este fenómeno, que no se da en ninguna otra industria, pone de manifiesto que se coloca al factor tierra como el primero en el proceso productivo, desvirtuando lo que hasta ahora era normal en la economía.

Por otra parte, este enorme encarecimiento de costos lleva a los constructores, que se han visto obligados a pagar una cantidad exorbitante por el uso del suelo, a intentar aprovechar al máximo éste en el proceso productivo, y ello es la razón de la pugna de los promotores con los poderes públicos o locales para lograr grandes densidades de población en los núcleos turísticos con excesivo número de plantas en las construcciones y práctica desaparición de las zonas verdes. Este proceso de los núcleos turísticos que tantas críticas está levantando se debe principalmente a que el abuso en los precios de los solares lleva a forzar su explotación, creando hacinamientos en determinadas zonas, mientras que otras permanecen absolutamente desérticas, esperando sólo a que precios mayores pagados por sus terrenos las pongan en la línea de nuevas construcciones de densidad todavía mayor.

Las medidas que se pueden tomar para cortar esta situación, que afecta, por una parte, a la estabilidad económica del país y a la rentabilidad de la industria turística por otra, pueden ser de varios tipos. Unos, que favorezcan la oferta de terrenos mediante la puesta en explotación y urbanización del suelo en zonas de mayor concentración de la demanda; otras, de tipo fiscal, que capten para el Estado las plusvalías originadas por la especulación, desanimando, por consiguiente, este tipo de actividad, y otras de tipo cautelar, congelando las transmisiones cuando se va a madurar una zona.

Muchos países se han enfrentado a parecido problema con criterios muy diversos. En los países escandinavos el suelo está nacionali-

zado y el terrateniente es un mero usufructuario del mismo. En Estados Unidos existe un cuerpo estatal, cuya función es la valoración y tasación del suelo en su concepto estrictamente económico, al margen de las declaraciones que puedan hacer los particulares. En Alemania, los compradores de terrenos pueden registrarlos si quieren por un valor inferior al que lo han adquirido, pero existe, a favor de terceros, la posibilidad de ejercer un "derecho de retracto" y adquirir la propiedad por un 10 por 100 más de lo declarado en registro. En Francia, el Estado impide las ventas por cinco años en las tierras sometidas a un desarrollo urbanístico. En España existe un instrumento que pudiera ser eficaz, la Ley del Suelo, que si bien, dada la fecha de su promulgación, es incompleta a estos efectos turísticos —pues su valor expectante no incluye elementos de este carácter— ofrece en su aplicación, si se lleva a efecto rígidamente, cosa que aún no se ha hecho, grandes posibilidades prácticas. Por otra parte, los medios fiscales, catastrales y registrales son incapaces hoy de resolver el problema, pero cabría a través de ellos articular un procedimiento indudablemente eficaz que evitara el procedimiento más drástico de una nacionalización del suelo en las zonas en que el desarrollo esperado lo haga aconsejable.

Finalmente, en la Ley 41/1946, de 11 de junio, se hace alusión a una figura fiscal que aún no está reglamentada, y es la imposición por plusvalía a los terrenos afectados a través de las declaraciones del valor de sus sucesivas transmisiones. Aún no perfecta, la articulación práctica de esta posibilidad y la ejecución de sus normas podría dar, al menos, cierta posibilidad de actuación contra el fenómeno.

Para dar una idea de la magnitud de los precios en zonas que hasta hace sólo unos años eran terrenos baldíos, muchas veces rocosos e inservibles agrícolamente por su exposición a los vientos del mar, reproducimos unas cifras a modo de ejemplo de precios actuales:

COTIZACIONES DE TERRENOS EN ZONAS TURISTICAS DE CALIDAD

	Máximo	Mínimo
Baleares	3.000	1.000
Guipúzcoa	5.000	1.000
Santa Cruz de Tenerife	1.500	250
Pontevedra	2.000	500
Gerona	7.500	200
Castellón	700	500
Alicante	10.000	300
Málaga	13.500	600

Paralelamente a este proceso se ha ido desarrollando una actividad especulativa también intensa en zonas urbanas o comerciales donde de 1.000 pesetas se ha pasado a las 28.500 pesetas por metro cuadrado y también, en menor grado, en las zonas de localización industrial. En todas ellas, con gran agudeza comercial, se ha transformado la unidad normal de superficie (el metro cuadrado) en el pie cuadrado.

Los efectos en la Empresa turística del proceso de especulación creciente del suelo son de evidente interés. Considerando en una urbanización turística el peso que el valor del suelo ejerce sobre cada unidad producida o, en términos homogéneos, sobre cada peseta generada por la actividad considerada, veremos que si no se mantiene el valor del terreno en sus justos límites puede llegar a convertirse en un condicionante de tal categoría que estrangule la inversión destinada a la industria turística.

Para una actuación genérica en zona turística de primera línea, que suponga una inversión en urbanización, edificación e instalaciones deportivas y servicios complementarios precisos que alcanzan 100 millones de pesetas, el coste medio del terreno es hoy de 90 millones, es decir, prácticamente equivalente el precio de la disponibilidad del terreno al de la cifra de toda la inversión. Puede, pues, afirmarse rotundamente que el uso del terreno llega, en ocasiones, a ser una rémora para el establecimiento de una industria turística en un lugar óptimo desde el punto de vista localización, y que amenaza precios finales prohibitivos. Precisamente en aquellos casos, y nos hallamos así frente a un aspecto final del problema, en que esos terrenos suben de precio, al margen de la propia especulación, por obras realizadas por el Estado o Corporaciones locales, es decir, con el sacrificio de toda la sociedad.

Es muy normal que las obras públicas, creadoras de economías externas, hagan capitalizar estas economías en provecho de los propietarios de los terrenos afectados. Son muchos estos fenómenos, en relación con la situación actual, referidos principalmente a los servicios de transportes, pues, en relación con la tierra, son quizá los que de una forma más inmediata cambian el esquema de la economía externa. La realización de aeropuertos y la ejecución de carreteras son indudablemente los ejemplos más claros de cuanto decimos.

En la actualidad, la falta de determinadas carreteras son un condicionante grave de nuestro turismo. O hacemos las autopistas precisas a nuestro tráfico de visitantes exteriores y viajeros interiores o se

verá coartado su desarrollo. Pues bien, supongamos la construcción de un kilómetro de autopista por el Estado al costo de 25 millones de pesetas. El precio por metro cuadrado de terreno antes de la construcción de la autopista puede ser de 30 pesetas metro cuadrado. Como acto reflejo de la construcción de la autopista, el terreno que la circunda se revaloriza. Hay que distinguir dos zonas de terrenos a cada lado de la autopista con 100 metros. En la primera zona, la cotización del terreno es de esperar pase a 100 pesetas el metro cuadrado, tras la obra realizada por el Estado, y en la segunda zona, a 50 pesetas el metro cuadrado.

La superficie de las zonas es de 400.000 metros cuadrados. El valor del terreno antes de la obra es de 30 pesetas \times 400.000 = 12.000.000. El valor del terreno después de realizada la obra, $75 \times 400.000 = 30.000.000$ pesetas, con una plusvalía de $30.000.000 - 12.000.000 = 18.000.000$. Es decir, más del 66 por 100 del presupuesto de la obra.

Admitimos que no toda la zona revalorizada puede ponerse en explotación inmediata, pero no es menos cierto que no hay razón ninguna para que los sacrificios de una comunidad para hacer las autopistas representen la más mínima plusvalía para las fincas afectadas.

En un momento en que la financiación de nuestras autopistas plantea un serio problema, este aspecto de la plusvalía que crean, configura soluciones indudables en las que es preciso fijarse. Este ejemplo no es único, pero quizá el más representativo para completar esa visión de los defectos que ofrece hoy el libertinaje, más que liberalidad, de nuestro sistema dominical del suelo. Somos partidarios, en general, de la propiedad privada, quizá por razones más trascendentes que pragmáticas, pero precisamente por ello, si queremos mantener el sistema, debemos ser intransigentes en todos aquellos casos, que hay muchos, en que dicho sistema no cumple el fin social a que debe estar rígidamente orientado y, en estos casos, sin temor a los adjetivos debemos actuar rotundamente para corregirlo. Ni la palabra socialización debiera asustarnos, si a través de las infinitas graduaciones que encierra y los diferentes caminos para lograrla, ofrece la solución del problema.

Como final, debemos también aludir a algo que, junto a las razones apuntadas, le da todavía un carácter más deplorable y peligroso

a todo este fenómeno, y es que muchas de las inversiones extranjeras efectuadas en España en los últimos años se han producido precisamente en las adquisiciones de estos terrenos y con el solo objeto de la especulación. Debemos plantear valientemente el tema y encararnos con él para analizar si estas inversiones no son, a largo plazo, contra-productentes, y si lo único que han hecho es cebar, de un lado, la bomba de la inflación, y de otro, expoliar, al final del proceso, a compradores e industriales españoles. Y, junto a ello, la posible inestabilidad de unas inversiones que pueden súbitamente sentirse atraídas por otras especulaciones fuera de España y crear, con su relativamente fácil exportación, un problema financiero peligroso.

Nos hemos ceñido en nuestro comentario por interesarnos más especialmente, al proceso referido a la industria turística, pero si contamos las especulaciones de terrenos en las ciudades y en las zonas industriales que, cuando menos, triplican entre ambas el proceso a que nos hemos referido, veremos cómo quizá el problema más grave y más injusto que tiene planteado hoy el desarrollo español es el abuso de la propiedad del suelo. Cuando hagamos por resolverlo será, por tanto, la aportación más importante que podamos ofrecer, en el trance actual, a nuestra esperanzada expansión económica.

R E S U M E

JUAN DE ARESPACOHAGA Y FELIPE: L'industrie touristique et la spéculation du sol.

On expose dans cet ouvrage le grand problème que pose pour le développement de l'industrie touristique l'élévation du prix du sol. On envisage cette industrie comme une affaire productive où se rassemblent les trois facteurs traditionnels: la terre, le capital et le travail, et on signale que la spéculation porte à des chiffres inadmissibles le prix du sol et convertit le Tourisme en une industrie qui doit payer un prix supérieur pour l'usage de ce facteur. Dans beaucoup de cas ce phénomène, purement spéculatif, commence à être un sérieux obstacle pour le développement de l'industrie touristique. On cite des chiffres et on fait allusion aux moyens qu'on pourrait mettre en usage pour lutter contre cette dangereuse tendance.

SUMMARY

JUAN DE ARESPACOHAGA Y FELIPE: Tourist industry and soil speculation.

This study deals with the great problem proved by the rise of soil prices concerning the development of the tourist industry. This considered just as any other productive process links the three traditional factors of earth, capital and work, the author points out how on account of the speculation the rise of soil value goes up to inadmissible figures which makes Tourism the industry bounded to pay the highest prices for the soil factor. These contrivances are on their way to hamper or harm the tourist industry. Figures are given and references are made to means which could be applied on the fight against this rather dangerous trend.

ZUSAMMENFASSUNG

JUAN DE ARESPACOHAGA Y FELIPE: Die Fremdenverkehrsindustrie und Bodenspekulation

In diesem Artikel wird das grosse Problem behandelt, welches die Preiserhöhung des Bodens für die Entwicklung der Fremdenverkehrsindustrie bedeutet. Wenn man letztere als eine Förderung mehr in den Blickpunkt rückt, innerhalb welcher die drei traditionellen Faktoren des Bodens, des Kapitals und der Arbeit eine Rolle spielen, stellt es sich heraus, dass die Spekulation den Preis des Bodens auf unzulässige Ziffern hinauftreibt und den Fremdenverkehr in eine Industrie verwandelt, welche einen höheren Preis für die Benutzung dieses Faktors zu entrichten hat. In vielen Fällen beginnt dieses Phänomen —rein spekulativer Art— ein ernsthaftes Hindernis für die Entwicklung der Fremdenverkehrsindustrie darzustellen. Es werden Ziffern genannt und Mittel zitiert, welche in die Praxis umgesetzt werden könnten, um gegen diese gefährliche Tendenz anzukämpfen.