

Municipalització del sòl, l'experiència d'Hongria.

La terra es un bé limitat, no està produïda per l'home i, originàriament, era de propietat comunitària. Per tant, cal restablir l'antiga situació perquè els municipis puguin realitzar un urbanisme amb capacitat de decisió sobre el seu territori.

Aquesta era la proposta política que els antics georgistes volien dur a terme. La posaren en pràctica en algunes comunitats aïllades arreu del món, però on tingueren més ressò fou a l'Hongria de després de la Primera Guerra Mundial.

Després de la Gran Guerra, Mihaly Károly va ser el president de La I República Popular d'Hongria, (1918-1919) on va decidir aplicar les propostes georgistes.

En primer lloc, va constituir en cada municipi un **consell tripartit** format per:

- Representants dels propietaris,
Funcionaris
- Ciutadans.

A zones més poblades com Budapest, el consell treballava a nivell de districte.

Aquest consell anava a veure cada propietari. Li demanava les escriptures de les terres que tenia i li proposaven que fixés un preu per a cadascuna de les seves propietats. Si el preu de cada propietat era considerat massa elevat pel consell, aquest comunicava al propietari que havia de pagar, per endavant, al municipi un impost anual del 6% del valor declarat. Aleshores, el propietari podia disminuir aquest valor. Si el preu de la propietat no era massa alt, llavors el consell decidia comprar aquella propietat, donant immediatament un 6% del seu valor declarat, doncs les arquees públiques hongareses es consideraven massa empobrides per la guerra com per fer front, de bon principi, al preu total.

Amb aquest sistema, cada municipi hongarès iniciava un procés progressiu de compra de les terres, requisit previ per poder realitzar una autèntica política urbanística amb possibilitats.

Mesures de municipalització del sòl.

Municipalització del sòl (urbanisme i rurbanisme).

La terra era de propietat comunitària en el seu origen i cap aquesta mena de propietat ha de tornar. Els propietaris de la terra, segons etimologia clàssica, són els seus habitants, però en són propietaris comunitaris. Els bens comunals tradicionals testimonien explícitament que el marc comunitari de la propietat de la terra és el municipal: ni individual ni l'estatista. La comunitarització de la terra cal que sigui, doncs, municipalització.

La terra s'ha tornat mercaderia a partir de l'agricultura civilitzada. L'origen de la propietat privada individual de la terra prové de la feudalitat: el vencedor s'apropia de la terra i el vençut la treballa com a servent de la gleba. Les relacions socials depenen, doncs, de la possessió o no possessió de la terra, en una societat tecnològica post-feudal, és un absurd de greus conseqüències econòmiques, socials i ecològiques. Tot canvi de propietat crea, però, conflictes inevitables i, per això, cal fer-lo amb un procediment que redueixi el mínim els conflictes i en doni solució viable i satisfactòria a ambdues parts: al propietari actual, eventual venedor lliure i a la comunitat municipal, eventual compradora lliure (amb els recursos constitucionalment a la seva disposició per aquest fi).

Si les primitives civilitzacions agrícoles de l'era neolítica, i els grans imperialismes històrics posteriors, trobaren en la progressiva apropiació privada de la terra cultivada

el punt de partença de tota creació de riquesa, les actuals civilitzacions industrials han portat tal institució a un absurd procés «especulatiu» que encareix uns terrenys i en desertitza uns altres. Qualsevol intent de lluitar amb eficàcia en la protecció del patrimoni natural dels recursos naturals i contra la pol·lució de la terra, l'aigua i l'aire topa sovint amb la «propietat privada del sòl» contra la qual hom esdevé legal i just – és a dir, pràcticament– impotent. L'estatització de la terra, via expropiació forçosa, té dos problemes molt greus: el primer suposa la rebel·lió de tots els antics propietaris brutalment espoliats, en benefici d'altres propietaris que només tenen el mèrit i la sort de no haver estat encara «planificats» o de tenir prou influència corruptora d'altres instàncies per no ser-ho; el segon problema és la burocratització de l'administració de la terra expropiada, feta per funcionaris de l'Estat o de companyies monopolístiques de serveis públics, uns i altres, allunyats físicament, mentalment i culturalment de les localitats afectades.

Els «georgistes» demostraren a Hongria, durant els pocs mesos d'un govern independent (1918-1919), les grans possibilitats que ofereix la municipalització de la terra.

La lliçó d'aquesta experiència és que la compra de la terra, a l'amigable, a preu de mercat lliure, de les finques i propietat de propietat privada en el municipi sota pena pels propietaris recalcitrants, d'un elevat impost municipal específic, és una municipalització viable que redueix els conflictes.

Si el municipi és l'amo, administrador i vigilant de la pròpia terra, moltes campanyes ecologistes trobarien un resultat pràctic immediat fent desaparèixer els terrenys infrautilitzats, mal utilitzats o sobreutilitzats.

La primera condició, doncs, d'un urbanisme, d'un rurbanisme, d'una agricultura, d'una industrialització, progressivament més útils, millor estructurats i organitzats i, per tant, més bells i ecològics, és la propietat municipal comunitària del sòl. Mentre no hi hagi una total municipalització del sòl –i unes lleis mínimes generals sobre llur utilització– no serà possible cap urbanisme ni rurbanisme correcte segons l'actual sentit de la història, la bellesa, l'arquitectura, l'enginyeria, les infraestructures, els parcs, els jardins, l'agricultura, l'aigua, els boscos, la medicina preventiva...

Els nuclis habitats –tant de rics com de pobres– creixen sense ordre ni concert. Els habitants o posseïdors ancestrals de les terres sotmeses a una especulació desenfrenada fugen davant tanta lletjor devoradora de bells paisatges naturals-culturals de segles. Tota ciutat, tota vila, es tornen dormitoris en uns barris i amb vida artificial i turbulent en d'altres. I tothom content... però amb estrès constant i presses que no condueixen enlloc, si no és a la negació fictícia de sí mateix en un terbolí antisocial sense sentit.

Les febles i antiquades infraestructures de tots els nuclis habitats, «salten» a la vista de tots llurs habitants, però les estructures jurídiques i judicials, contencioses administratives i altres, en lloc d'alliberar la gent, perllonguen indefinidament les barroeries més indignes i indignants.

La vida continua i la pressió vital-instintiva dels de baix contra l'anti-societat que se'ls imposa comença a molestar les classes benpensants, que tracten tots els qui no en són d'apàtrides, provocadors, insolents i intriguents.

Tots aquests fenòmens, tan fàcils de profetitzar des dels mateixos orígens de les revolucions europees, sempre, arreu i en tot han atrapat de sorpresa tothom per desinformació deliberada del poble, però, molt més als governants «incapaços» o còmplices dels cíncics especuladors.

Quan es mor un d'aquests especuladors enriquits amb l'empobriment dels més i menys rics i de la trista misèria dels pobres, les «forces morals» de l'anti-societat

històrica, que en vida no han denunciat mai els seus maneigs criminals, es precipiten per cantar les glòries del difunt (amb la corresponent remuneració).

Tan ràpid i caòtic ha estat el creixement dels nuclis habitats de les terres civilitzades que el futur de ciutats i viles es presenta com una tasca àrdua, difícil i llarga d'urbanisme sensat i conservador i d'un rurbanisme revolucionari i bell, en funció de les possibilitats tecno-dromològiques de la nostra pròxima civilització d'inesgotable energia de fusió¹ i de la corresponent disminució de l'horari legal de labor professional, tant en l'àrea mercantil-productiva com en la liberal-social.

La municipalització del sòl que es proposa està fonamentada en els següents mecanismes:

1. En cada municipi es crea una **comissió mixta** amb un nombre de membres, segons importància demogràfica i cívica del municipi, elegits com a representats de:

- els ciutadans i entitats cíviques del municipi;
- els propietaris de terrenys del municipi;
- autoritats federals i territorials afectades (Estat, governs cívics del municipi, barris, comarca;... Justícia).

Les eleccions seran, unitat per unitat i segons el **sistema general d'eleccions i successions liberals**.

.Aquesta comissió mixta negocia amb cada propietari de terreny urbà o rural situat en el territori municipal, el preu, en mercat lliure, de la seva propietat. Aquesta negociació lliure es fonamenta en els principis següents:

En cas de **lliure acord** el preu convingut serà pagat rigorosament pel municipi en funció de les possibilitats financeres dels seus pressupostos comunitaris extraordinaris per a l'adquisició del sòl municipal.

Mentre aquest pagament pel municipi no sigui possible, l'acord lliure convingut comporta les següents clàusules hipotecàries:

- inscripció en el registre del deute Públic Municipal, amb garantia d'un interès comunitari convenient (per exemple, 6%) a favor de l'expropietari.
- revisió del preu convingut cada 5 anys, només a favor de l'expropietari, quan en aquest període es produeixin variacions importants del preu segons estadístiques oficials.

Tant si el Municipi paga a l'acte, com a termini, l'acord de compra-venda comporta les següents clàusules:

- Un contracte de lloguer, per 100 anys, indefinidament renovable, equivalent a un tant per cent (per exemple, l'1%) del preu lliurement convingut, serà inscrit en el registre municipal de la propietat del sòl a favor de l'antic propietari i nou inquilí permanent;
- l'usdefruit del lloguer és permanent «dinàsticament». Tanmateix, en cas de no continuació, per qualsevol causa, del contracte de lloguer anterior, abans o després dels 100 anys, l'expropietari i nou inquilí permanent o els seus hereus legítims cobraran una indemnització adequada a la llei, inversament proporcional al nombre d'anys de l'usdefruit del lloguer.

En cas de **no acord** entre el propietari lliure i la comissió mixta del sòl, aquell, amo del terreny no venut lliurement al municipi:

-

- consignarà en acta notarial el preu que ell vol del seu terreny i que, ara, la comissió no accepta.
- pagarà anualment sobre aquest preu lliure de no acord un impost municipal específic (per exemple, del 6%).
- en tot moment podrà demanar noves negociacions amb la comissió i, en cas de no assolir novament acord, pot demanar a la Justícia especialitzada del sòl que sentenciï una decisió contradictòriament i plenament documentada.

Els terrenys urbans petits que només serveixin a un habitatge individual o unifamiliar i, eventualment, a una artesania o art pròpia del propietari o usufructuari; i els terrenys rurals petits. Que només serveixin per a habitatge o explotació agrícola individual o unifamiliar i, eventualment, a una artesania o art pròpia, no seran afectats per la Llei de municipalització del sòl, mentre duri aquesta utilització tan limitada a nivell privat. Però aquests terrenys d'estricta ús individual-familiar-artesanal no es podran vendre a compradors privats, sinó solament al municipi, sigui quina sigui la raó de cessar-ne l'ús protegit per la Llei de municipalització del sòl.

La municipalització podrà començar tant bon punt estigui realitzada la cartografia a gran escala de tot el municipi amb totes les seves terres urbanes, forestals i agrícoles.

Tot litigi sobre la interpretació de la Llei de Municipalització del Sòl serà sotmès a la Justícia especialitzada corresponent en els diferents graus. La primera mesura cautelar del Tribunal a qui estigui sotmès a litigi, serà l'obligació de pagament de l'impost municipal vigent (6% anual) sobre el valor consignat lliurement per la part actora com a valor preu-mercantil del terreny en litigi.

.En relació a les propietats agrícoles es poden contemplar diferents casos:

- Si el propietari no vol vendre, però ha mantingut el terreny sense conrear, se li ofereixen crèdits per a una explotació racional. Si passat un termini no posa en explotació el terreny, se li podrà expropiar. Si el propietari ven i vol conrear el terreny se li ofereixen crèdits. Si no els fa treballar, se li podrà descontractar el lloguer.
- Els minifundis, malgrat puguin ser considerats improductius, no poden ser reconcentrats per la força. L'únic que es pot fer és exposar i donar a conèixer la cartografia detallada del poble amb tots els minifundis i facilitar el contacte de la gent amb altres zones de cultius productius reconcentrats. Si la reconcentració és una necessitat sentida dels seus propietaris l'han de demanar ells. Començar per les terres més dolentes pot evitar els malentesos ancestrals entre «necessitats tècniques agrícoles actuals» i «l'afany de propietat del pagès no advertit encara de les mateixes».
- En el cas dels latifundis, es pot pactar en cada poble la cessió d'algunes hectàrees per habitatges unifamiliars i horts per a tots els habitants sense casa pròpia ni propietat agrícola.

La quantia d'un 6% proposada com a interès a pagar pel municipi permet, en el cas d'hipoteca per manca de recursos municipals per a comprar al comptat, un rendiment net del 5% al propietari (doncs ha d'abonar un 1% de lloguer). Aquest rendiment és important comparat amb l'impost municipal del 6% que hauran de pagar els propietaris recalitrants que no volen vendre el seu terreny al municipi.

Amb aquest sistema es crea una situació molt diferenciada quant a diners a cobrar (pel propietari venedor, un 5% mentre duri la hipoteca) o a pagar (un 6% pel propietari que no vol vendre). Aquest impost del 6% anual és pràcticament prohibitiu per a tot propietari que no vol vendre a menys que dediqui el terreny a una explotació agrícola, industrial o immobiliària molt rendibles. En aquest cas de molta rendibilitat, el municipi

disposarà del conjunt de l'impost del 6% per a pagar les hipoteques pendents i, àdhuc, podrà anar rebaixant l'1% del lloguer municipal als usufructuaris de la municipalització.

Nivells d'aplicació de la municipalització del sòl.

El nivells d'aplicació de la municipalització del sòl poden ser diversos. Per exemple, per ordre de prioritat i de facilitat, la municipalització podria afectar:

- sòl urbà.
- la muntanya, de cara a la repoblació forestal intensiva, protecció d'aigües i camins...
- les zones marítimes que, més enllà de la franja de costa terrestre i marítima (que de l'Estat passa als municipis), comprèn tot el que pertany al municipi proper a la costa.
- terra agrícola.

Per a realitzar la municipalització del sòl, s'haurà de tenir en compte les següents orientacions generals:

1. Estudi cartogràfic detallat de cada zona.
2. Assessorament tècnic específic per a les zones marítimes, fluvials i lacustres, a més del de les zones agrícoles i urbanes.
3. Repoblació forestal intensiva i protecció d'aigües i camins; zones d'estudi i cultiu intensiu, vivers...; refugis per excursionistes; guardes permanents...

Les àrees específiques d'aquesta gegantina obra conjunta d'economia-ecològica en cada àmbit municipal són nombrosíssimes i s'aniran veient més analíticament a mesura que s'aniran realitzant.

Les àrees de més urgent actuació seran, però, les que estan més afectades per les actuals destruccions i pol·lucions anti-ecològiques i per l'abandó de municipis històrics sota pretext que llur conservació costa car i que és «més rendible» llur abandó i desertificació.

Complementàriament a la formació de les comissions mixtes tripartites de municipalització del sol, cal preparar la capacitat tècnica per a dur-la a terme d'una manera profitosa als municipis i al conjunt de la societat.

La primera mesura general és la creació, als nivells locals-autonòmics adients, d'escoles per a formació de tècnics especialitzats en gran nombre i ben qualificats per a realitzar aquesta gegantina tasca d'economia ecològica en l'àmbit municipal.

Tots aquests futurs especialistes han de saber les obligacions professionals de llur futur estatut liberal al servei d'un municipi:

- a). construcció (o habilitament), en terreny adequat i prou gran, d'un habitatge (amb totes les comoditats exigibles avui dia) i un taller de treball (amb sala d'exposició al servei de tot el poble).
- b) .contracte indefinit al servei del municipi triat que només podrà ésser romput per elecció paritària dels titulars de la mateixa categoria a una responsabilitat d'àmbit superior (sub-comarca, comarca, ètnia...) o per sentència judicial en cas d'incompliment del comès específic.

c) .lligar el seu nom a la nova obra ecològica-econòmica del municipi en qüestió.

d) .dependre únicament i exclusiva del municipi (Ajuntament elegit), de llur Col·legi professional respectiu i de la Justícia Especialitzada corresponent.

Totes aquestes mesures ofereixen una gran independència professional, amb prestigi social nominatiu propi, enfront de pressions sempre presents en l'exercici de qualsevol vocacional liberal.

Aquest estatut liberal permetrà també l'actuació independent i públicament responsabilitzada de tots els especialistes encarregats de la municipalització:

- arquitectes, enginyers i tècnics paisatgistes-ecològics amb assentament «in situ» segons possibilitats i necessitats reals.
- agrimensors i enginyers de terrenys (geòlegs, cartògrafs, hidrògrafs...).
- enginyers i tècnics forestals-hidrològics, dromològics, protectors dels massissos muntanyencs encara poblats d'arbres o a repoblar.
- arquitectes urbanistes (per a municipis amb gran densitat de població).
- tècnics i enginyers del mar, en les múltiples especialitats que cal anar promovent a mesura que l'obra a favor de les poblacions costeres anirà prenent forma.
- arquitectes i tècnics de conservació i noves construccions harmòniques en poblacions rurals, començant pels pobles més abandonats.
- enginyers i tècnics agrícoles en granges i propietats municipals modèliques de demostració.

A cada titular i al seu equip de tècnics i auxiliars seran encomanats l'estudi i la responsabilitat personals (amb llurs noms propis ben coneguts en el poble, la subcomarca i la comarca) d'una obra concreta que cal fer en coordinació amb el municipi i tots els altres equips d'àrea, d'activitats diferents, en el mateix territori ecològic.

La posta en marxa successiva o simultània d'aquests projectes ecològics només depèn, políticament, de la capacitat de producció per a perfeccionament ecològic de tot el mercat de l'entera societat geopolítica; de la capacitat d'anar estructurant-se la Justícia especialitzada en municipalització del sol per a resoldre litigis entre «consellers tècnics», liberals i «institucions ètniques-terriorials-autònomes» (barris, municipis, comarques...); de la capacitat d'anar-se estructurant vocacions i professions liberals del sòl i del paisatge, urbanistes... llurs escoles tècniques-professionals i llurs col·legis de disciplina vocacional-liberal.

Fons: «Disseny de Civisme» Agustí Chalaux de Subirà (1911-2006), fundador del Centre d'Estudis Joan Bardina (CEJB)