

ACTUALIDAD

Cuando la legislación urbanística se mete en su casa

DEFECTOS Y VIRTUDES DE LA LEY VALENCIANA QUE CUESTIONA LA UE

JOSÉ MARÍA OLMO



[Manifestación en contra de los abusos urbanísticos.](#) / VICENT BOSCH

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Comunidad Valenciana marcó en su día un hito en el derecho inmobiliario español, por el gran número de innovaciones que introducía. Pero la semana pasada, la Unión Europea señaló algunos de sus agujeros negros, cuestionó la justicia de ciertas cláusulas y puso en cuarentena los procedimientos de ordenación urbanística empleados por algunas de las administraciones de esta zona del Levante.

La mayor innovación que incluyó la LRAU, aprobada en 1994, fue la creación de la figura del agente urbanizador, imitada posteriormente por otras comunidades autónomas en sus legislaciones urbanísticas. El cambio eliminó la obligación de que el propietario del suelo fuera el único que podía iniciar un desarrollo (residencial, industrial...). Con la LRAU, el agente urbanizador puede proponer a un Ayuntamiento construir viviendas en el suelo de otro propietario. Si el Ayuntamiento considera que el desarrollo propuesto (una promoción de viviendas, por ejemplo) es

interesante o beneficioso para el municipio, ordena en su planeamiento esa actuación.

El propietario del suelo tiene la opción de participar en el desarrollo propuesto por el agente urbanizador, con la inversión y beneficios proporcionales a la superficie aportada (hay mecanismos de ajuste). Pero si el propietario no puede, o no quiere participar en el desarrollo de viviendas, se le expropia la parte del suelo ordenada en el planeamiento, con la correspondiente indemnización.

«La Constitución Española ya establece la función social de la propiedad. La figura del agente urbanizador ha permitido la agilización del urbanismo y ha sido copiado en otras normativas. El borrador de la Ley del Suelo que prepara el Ministerio de Vivienda trabaja con esa misma figura», señala Adolfo Menéndez, socio del despacho Uría & Menéndez.

Otros expertos consultados también coinciden en que el fin último de esta figura legal, el agente urbanizador, es dinamizar y ordenar el crecimiento de los municipios y que los resultados han sido positivos. La medida ha permitido en muchas ocasiones dar una utilidad a suelos inservibles o abandonados por sus propietarios, ubicados, además, en zonas estratégicas del municipio.

Conflicto

Pero el punto conflictivo de la LRAU, que provoca la ira de los propietarios afectados por las expropiaciones (se calcula que más de 20.000) es la discrecionalidad con la que algunas administraciones territoriales de la Comunidad Valenciana están utilizando el concepto «utilidad social» para la transformación y expropiación del suelo.

La LRAU, al igual que ocurre con otras reglamentaciones españolas que regulan la expropiación, no determina qué significa «utilidad social» ni recoge los supuestos en los que la Administración puede ejecutarla. De hecho, los expertos consideran que establecer punto por punto en qué casos puede realizarse una expropiación sería imposible.

El propietario puede realizar alegaciones a la Administración ante el cambio de suelo, y después de la decisión en firme del Ayuntamiento, también podrá recurrir ante los tribunales.

Aunque muchos particulares y municipios se han beneficiado de la LRAU, otros muchos se han visto perjudicados por lo que ellos consideran expropiaciones improcedentes. En la provincia de Alicante, se ha creado una plataforma, 'Abusos Urbanísticos No', que agrupa a más de 15.000 afectados.

«La LRAU ha funcionado en general bien. Cuando el Ayuntamiento se expande, hace falta ordenar el crecimiento. Los propietarios de un suelo rural se benefician de la reordenación promovida por el agente urbanizador y obtienen revalorizaciones. Pero muchos propietarios, entre ellos, algunos con construcciones en suelo rural que no debieron ser permitidas, no ven una rentabilidad en el cambio. Ahí es donde el sistema no funciona bien», explica Santiago González-Varas, consejero de Cuatrecasas de la oficina de Alicante y experto en la materia.

«El propietario afectado tiene que pagar la parte correspondiente de la urbanización, ceder un porcentaje de la revalorización al promotor y ceder una parte de su suelo para dotaciones. Hay quienes han pasado de tener de 7.000 metros cuadrados a quedarse con menos de 2.000», señala González-Varas.

La Unión Europea ha pedido a la Comunidad Valenciana que en la nueva Ley Urbanística Valenciana (LUV) «busque un equilibrio entre la posición del propietario del suelo y el agente urbanizador», apunta Adolfo Menéndez.

El conseller de Territorio y Vivienda de la Comunidad Valenciana, Rafael Blasco, ya ha manifestado que la nueva Ley -estará aprobada en dos semanas, según ha afirmado el propio Blasco- garantizará la legalidad. Entre otras modificaciones, la futura reglamentación ampliará el periodo de información pública de los planes de ordenación de 10 a 60 días; introducirá la obligación de notificar a los propietarios la reordenación de su suelo; y obligará a los ayuntamientos a asesorar a todas aquellas personas que requieran información sobre un determinado proyecto.

La resolución aprobada por el Parlamento Europeo la pasada semana permitirá que se abra una nueva vía legal para que los perjudicados por las expropiaciones puedan pedir responsabilidades patrimoniales (indemnizaciones) al Estado por los daños sufridos.

AFECTADOS POR LOS PLANES DE UN PROMOTOR

GEMA PEÑALOSA

Desde hace tres semanas su vida ha dado un vuelco. Todo cambió cuando recibieron la notificación de una promotora en la que ésta les comunicaba que había presentado un proyecto urbanístico que afectaba a sus propiedades. La iniciativa del promotor les puede suponer la expropiación de la mitad de los 30.000 metros cuadrados que tiene su finca en Benissa (Alicante), para construir después una urbanización.

«Poco o nada podemos hacer», aseguran. Desde entonces, Van Viel y Lieve De Clippel, un matrimonio belga que llegó hace 20 años a la provincia de Alicante, han cambiado su tranquila vida por los despachos de abogados intentando a la desesperada frenar una actuación que consideran «abusiva e injusta» con sus derechos como propietarios. Aseguran que han engrosado la nutrida lista de víctimas de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Comunidad Valenciana. A pesar de que la Comisión Europea ha condenado la polémica normativa, su aplicación continúa.

Si el Ayuntamiento de Benissa da vía libre al proyecto, su garaje, el jardín y buena parte de las palmeras que rodean su vivienda pueden desaparecer. «O pagamos los gastos de urbanización, que ascienden a un millón de euros, o lo pagamos en tierras. Es decir, nos expropiarán la mitad de nuestra propiedad», explican.

Cuando adquirieron la finca, la casa estaba totalmente derruida y el terreno, abandonado. Ahora, un plan urbanístico pendiente de aprobación amenaza con arrebatarle más de la mitad de su propiedad con una compensación económica, si finalmente les expropiaran, que no iguala los precios del mercado. «Estamos vendidos. No nos gusta ninguna de las dos, pero tendremos que hacerlo», sentencia Van Viel. La reunión que mantuvieron el pasado lunes con el alcalde de Benissa, Juan Bautista Roselló (PP) les hundió todavía más y mató todas sus esperanzas. «Ha dicho que no puede evitar este proyecto. Ha sido desolador», se

lamentó Lieve. Por su parte, Roselló asegura que no hay nada decidido y que el encuentro «fue cordial».

Los afectados aseguran que fue una carta de la promotora Urbanissa la que les notificó que sus tierras formaban parte del plan de actuación. Pero el alcalde de la localidad niega este extremo. «Todavía no hay nada decidido. Está pendiente de aprobación y después se abrirá el periodo de alegaciones».

El matrimonio tiene tan claro que sus terrenos quedarán afectados por los planes municipales que ya han decidido marcharse de España. Su caso no es el único. La aplicación que el Gobierno valenciano ha hecho de la Ley del Suelo en los últimos años se ha cobrado más de 20.000 víctimas, según los cálculos de los afectados, que ya han conseguido que Bruselas conozca los casos y se pronuncie a su favor. Los afectados no confían en que la nueva Ley Urbanística Valenciana, que entrará en vigor en un breve plazo de tiempo y sustituirá a la actual, elimine los puntos negros de su predecesora.