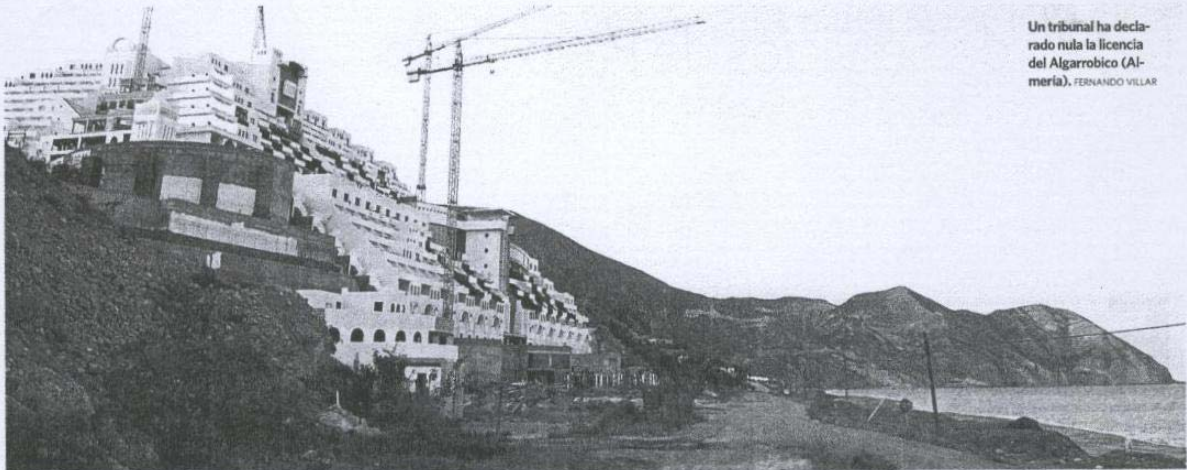


EL ECONOMISTA LUNES, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2008

3

ELDERECHO
www.elderecho.com

AL DÍA Ecoiruris



Un tribunal ha declarado nula la licencia del Algarrobico (Almería). FERNANDO VILLAR

La Ley de Costas supone un 'tsunami' para los propietarios de casas en la playa

Pese a las denuncias de los afectados, la expropiación de inmuebles anteriores a la aprobación de la ley se justifica porque ésta sustituyó a otra anterior, de 1969, que ya contemplaba un espacio de dominio público sobre los litorales. Además, la Ley de Costas da cumplimiento al artículo 132.2 de la Constitución, que les otorga un carácter inalienable e imprescriptible.

DAVID F. GRANDE / ALMUDENA VIGIL

MADRID. La Ley de Costas ha supuesto un verdadero tsunami para los propietarios de inmuebles en las playas españolas. Más de 200.000 de ellos tienen propiedades en el espacio protegido como Dominio Público Marítimo Terrestre, a lo largo de los más de 10.000 kilómetros de costas del país. Estos edificios se encuentran incluidos en los deslindes, consecuencia de esta ley de 1988.

Desde entonces, multitud de inmuebles se han visto afectados por la exigencia de convertir en dominio público los 100 metros de deslinde, que se reducen a 20 metros en los terrenos considerados urbanizables antes de la aprobación de la norma. La Ley de Costas prevé que, según las circunstancias, el antiguo propietario pase a ser concesionario del inmueble durante 30 años, prorrogables durante otros 30.

Muchos propietarios han puesto el grito en el cielo y han denunciado la aplicación retroactiva de esta norma, pues se han expropiado viviendas anteriores a la aprobación de la ley. Sin embargo, parece complicado atacar la ley en los tribunales desde ese flanco. Por un lado, porque la ley de 1988 vino a sustituir a otra anterior, promulgada en 1969 y que ya incluía un deslinde y un espacio de dominio público de los litorales. El registrador de la propiedad José Antonio Miquel Silvestre recuerda que ya el Código Civil reconocía en 1889 el dominio público sobre las playas y la ribera del mar.

Además, el experto en Derecho Administrativo de Legálitas, Juan Ramón Rodríguez, recuerda que esta normativa da cumplimiento al artículo 132.2 de la Constitución, que es-

tablece que las playas son bienes de dominio público, que se rigen por los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Además, la propia Ley de Costas contempla la actuación sobre inmuebles anteriores a la aprobación de la norma.

Las tres vías

Ante esta situación, multitud de propietarios exigieron ser compensados de una manera justa y acudieron a los tribunales, provocando una oleada de demandas. Tal y como explica Félix Plasencia, socio del despacho CMS Albiñana & Suárez de Lezo, se han seguido tres vías para solicitar el amparo judicial: 1) la impugnación del deslinde (ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, porque los deslindes se aprueban vía orden ministerial); 2) la exigencia del reconocimiento de que el terreno en cuestión sigue siendo de su propiedad (a través de los tribunales civiles); y 3) la consideración como injusta la declaración de concesionarios a los propietarios, exigiendo una compensación adicional aludiendo a la responsabilidad patrimonial del Estado. Estas dos últimas vías se han perdido en casi todos los casos. Una sentencia del Constitucional del 4 de julio de 1991 sentó las bases para la interpretación de esta polémica norma.

Los propietarios lamentan que ser considerados concesionarios desvaloriza mucho las propiedades por diversas razones. En primer lugar porque es efímero, su duración tiene fecha de caducidad y depende en cierta medida del arbitrio administrativo. Además, las concesiones administrativas no son transmisibles inter vivos y limita notablemente su uso, ya que

EL ÚNICO RECURSO DE LOS PROPIETARIOS ES IMPUGNAR LA ORDEN MINISTERIAL DE DESLINDE

EXPERTOS CONSIDERAN QUE LA NORMA ES "UN PROBLEMA" PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA

el inmueble no podrá ser modificado una vez declarado territorio de dominio público.

En cuanto a las indemnizaciones, Miquel Silvestre es contundente: "Sobre el dominio público no puede haber propiedad privada". Así, recuerda que el artículo 7 de la ley dice que, aunque sea muy antigua la ocupación y goce de inscripción a su favor en el registro de la propiedad, carecerá de todo valor. La normativa distingue dos supuestos. Si no estaba aprobado el deslinde en 1988 (cuando entró en vigor la ley), se aprobará entonces el deslinde y las viviendas en dominio público se demolerán sin indemnización. Si el deslinde estaba aprobado entonces, hay que volver a hacerlo conforme a la ley: las casas que antes estuvieran fuera del dominio público y ahora dentro podrán mantenerse en concesión. "Cuando acabe la concesión, serán demolidas", concluye.

Un problema para la seguridad jurídica

Uno de los aspectos más conflictivos de la ley es que los 100 metros de protección con-

templados puedan duplicarse si así lo decide la Administración. "Ahí hay un problema, es un cheque en blanco", sostiene Juan Ramón Rodríguez.

Otra dimensión conflictiva es que la ley pueda vulnerar la seguridad jurídica: "Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, la Ley de Costas supone un grave conflicto, porque protege un patrimonio de todos, pero sacrificando la buena fe del comprador que no podía saber que la casa que compraba estaba afectada por el deslinde, pues no hay plazo para aprobarlo; es una carga oculta", sostiene Miquel Silvestre.

Félix Plasencia, por su parte, recuerda que el crecimiento del nivel del mar, causado por el cambio climático, provocará un incremento constante en el espacio de servidumbre en el litoral. Otro asunto espinoso es desde cuándo se computa el tiempo de concesión a los antiguos propietarios. La opción más sólida, que defienden el Supremo y la Audiencia Nacional, es contabilizarlo desde el otorgamiento de la concesión. También se ha defendido que se cuente desde la fecha del deslinde o la aprobación de la Ley de Costas.

En la pasada legislatura, el Ministerio de Medio Ambiente dio un fuerte impulso a las expropiaciones, que condujeron a más de 1.200 demoliciones. En total, de los casi 10.100 kilómetros de costa española, ya han sido deslindados 8.254 (un 81,72 por ciento). Por todo ello, la Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas dirigió una queja ante el Parlamento Europeo por los "abusos" al aplicar esta norma de forma "retroactiva, arbitraria y abusiva", que admitió a trámite.