

VIVIENDAS IRREGULARES - PROPUESTAS DE AUAN

1. INMUEBLES ADQUIRIDOS DE BUENA FE: En todo caso de derribo de bienes inmuebles adquiridos de buena fe por ciudadanos, como resultado de cualesquiera procedimientos administrativos, contenciosos administrativos o penales, se establecerán mecanismos para garantizar la previa, real y efectiva indemnización. Sin menoscabo a lo antedicho, en cuanto a viviendas con licencia que pertenecen a dueños que han actuado de buena fe, solo se demolerá dichas viviendas si se acreditan razones imperiosas de interés público (zonas de riesgo por ejemplo), y cuando no exista otra alternativa; de lo contrario se considerará a dichas viviendas como en el régimen de asimilado al de fuera de ordenación. Los ciudadanos no deben ser víctimas de la mala administración del Estado.
2. ANOTACIÓN DE PROCEDIMIENTOS EN EL REGISTRO: La incoación, así como la resolución final, de cualesquiera expedientes o procedimientos, en vía administrativa o jurisdiccional, de disciplina urbanística, de restablecimiento del orden urbanístico perturbado, o persiguiendo la anulación de licencias o autorizaciones urbanísticas, será inscrito en el Registro de la Propiedad. No llevarlo a efecto dará lugar a responsabilidad de la administración competente que deberá indemnizar al adquirente de buena fe de la finca por los daños y perjuicios causados. Se debe fomentar la seguridad jurídica y no la dejadez de la administración que resulte en un perjuicio a terceros inocentes.
3. INSCRIPCIÓN DE LIMITACIONES DE USO: Al ser estatutario el derecho de la propiedad inmobiliaria, cualesquiera limitaciones o afecciones que afecten al uso del suelo o a su dominio, por razones urbanísticas o medioambientales serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. No llevarlo a efecto dará lugar a responsabilidad de la administración competente que deberá indemnizar al adquirente de buena fe de la finca por los daños y perjuicios causados. El Registro de la propiedad tiene que reflejar la realidad extra-registral, fomentándose los principios de publicidad, fe pública registral, protección del tráfico jurídico y de los derechos inscritos.
4. CADUCIDAD DE LA PARCELACIÓN ILEGAL: La parcelación urbanística ilegal deberá estar sometido al normal plazo de caducidad establecido en el artículo 185.1 de la LOUA, permitiéndose asimismo la inscripción de la parcelación en el Registro de la Propiedad. Va contra el principio Constitucional de seguridad jurídica no establecer plazo temporal alguno en el cual la administración debe actuar.
5. DUPLICIDAD Y FALTA DE PROPORCIONALIDAD DE LOS PROCEDIMIENTOS: Se deberán moderar las sanciones administrativas las cuales son actualmente desproporcionadas. La reacción por vía penal contra una infracción impedirá el resto de las vías de actuación. Someter al ciudadano a una serie de diferentes

procedimientos, añadido a la posibilidad de cuantiosas sanciones, quiebra el principio de proporcionalidad.

6. EXTENSIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILADO AL DE FUERA DE ORDENACIÓN: Se deberá reconocer el carácter de asimilado a fuera de ordenación a todas las viviendas, estén en asentamientos o estén en hábitat rural diseminado, y se les permitirá licencia de primera ocupación, incluso antes de cualquier cambio de planeamiento. Lo mismo se aplicará a las viviendas en suelo de especial protección terminadas con anterioridad al establecimiento de la protección y éstas estarán sujetas al normal plazo de caducidad establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. El concepto de asimilado al de fuera de ordenación es confuso en el “Decreto de Regularización” y no es conforme con la jurisprudencia sobre la materia, y establece una serie de viviendas de “segunda categoría”.
7. ASENTAMIENTOS EN SUELO PROTEGIDO: Será posible la incorporación al planeamiento de un asentamiento de viviendas aun cuando el asentamiento esté en suelo protegido, siempre que dichas viviendas: no estén en zona de dominio público o de riesgo natural; cuando no exista un grave perjuicio al medioambiente; cuando ya no existan los valores medioambientales que dieron lugar a la protección; y cuando la demolición de las viviendas no sirva para restaurar dichos valores de forma efectiva y real, o cuando las medidas de restablecimiento sean demasiadas costosas o desproporcionadas.
8. FACILIDADES EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO: Se deberá establecer, mediante un cambio en la LOUA, la posibilidad de crear áreas de regularización urbanística, con estándares urbanísticos, cesiones, equipamiento, aminorados; estableciendo un fondo autonómico con actuaciones subvencionables en cuanto a la gestión de dichas áreas, y proveyendo ayudas (aplazamientos, facilidades etc) para familias con una situación económica que no les permite sufragar cuotas de urbanización sin un muy sustancial perjuicio a su economía familiar.
9. INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA: Los procedimientos urbanísticos o por razón de infracciones urbanísticas deberán ser comunicados individualmente y de forma eficaz a los directamente interesados por dichos expedientes, o a los que pudiesen resultar perjudicados. Se asegurará la posibilidad de la consulta electrónica (Internet) de documentos de planeamiento y medioambientales en trámite de aprobación o aprobados, siendo ello un requisito para su validez. Se deberá hacer coincidir el catastro y el registro de la propiedad de forma real y efectiva.
10. PROFESIONALES INTERVINIENTES EN EL TRAFICO INMOBILIARIO: Se establecerán medidas para asegurar la protección del consumidor en la compraventa de bienes inmuebles, estableciendo la necesidad de que los profesionales que intervengan en la negociación o gestión del tráfico inmobiliario reúnen los adecuados requisitos de capacidad, aptitud y conocimientos, siendo necesario una adecuada

titulación y seguro profesional de responsabilidad civil, estableciéndose protocolos normalizados de actuación que sirvan para evitar conflictos de intereses.

11. PROMOTORES Y CONSTRUCTORES: Deberán estar cubiertos por adecuadas cauciones, seguros o avales, para cubrir su posible responsabilidad a terceros, la prueba de los mismos siendo un requisito para ejercer su actividad.
12. ARBITRAJE: Se establecerá un sistema independiente de arbitraje para dirimir conflictos entre los ciudadanos y la administración derivados del urbanismo.

BORRADOR