

Más de 300.000 casas, en riesgo de expropiación por la Ley de Costas

01/09/2008

Cinco días.- Tener una casa a pie de playa es el sueño de muchos españoles. Pero si esa vivienda se encuentra dentro de la zona de protección del litoral (el denominado dominio público marítimo terrestre), fijada en la Ley de Costas, puede ser expropiada y el sueño puede convertirse en pesadilla.

En esa situación se encuentran en la actualidad más de 300.000 familias, según los cálculos realizados por la Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas, que agrupa a 20.000 personas que han perdido la propiedad de su domicilio al encontrarse a menos de 100 metros de la línea de mar.

El primer paso para llevar a cabo la expropiación lo realiza el Ministerio de Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Costas, que abre un expediente de deslinde, normalmente de oficio, sin necesidad de que medie una denuncia. De esta forma, el Estado recupera la titularidad del suelo en el que se asienta la vivienda, ya que ese terreno es considerado zona protegida. A cambio, se otorga al propietario una concesión administrativa para que ocupe la casa durante 30 años, prorrogables otros 30.

Sin embargo, esa concesión puede ser revocada en cualquier momento sin previo aviso, tal y como denuncia Carmen del Amo, portavoz de la Plataforma. "Esa decisión crea una inseguridad jurídica para los propietarios, que ven como se les despoja de su casa y en muchos casos acaban en la calle con una deuda millonaria", señala. Fuentes de la administración reconocen que la falta de ingresos es lo que provoca en muchos casos, el retraso en el desalojo de las familias, ya que es en ese momento cuando hay que indemnizarlas.

Los expedientes habían permanecido paralizados hasta 2004, fecha en la que llegó Cristina Narbona a Medio Ambiente. La lucha contra la presión urbanística se convirtió en una prioridad y el deslinde del litoral se aceleró. "Quiso hacer en cuatro años lo que no se había hecho en los 15 anteriores", recalca Del Amo. En tres años (2005- 2007) se alcanzó un récord al deslindarse 1.500 kilómetros de costa.

En este escenario, los miembros de la Plataforma han intentado, sin éxito, alcanzar un acuerdo con bancos y cajas para lograr condiciones especiales que les permitieran alargar los créditos. "No hemos obtenido ninguna respuesta y hemos amenazado con no pagar las hipotecas. No tiene sentido seguir haciéndolo, si van a derribar las casas", apunta Del Amo.

El siguiente paso ha sido presentar un escrito ante el Parlamento Europeo por la aplicación "retroactiva, arbitraria y abusiva" que, a su juicio, Medio Ambiente hace de esa norma. "La aplicación de la ley podría vulnerar la libre circulación de capitales. Hay

muchos extranjeros que vendieron su patrimonio y vinieron a España para jubilarse", apunta Del Amo. "Si ahora se les expropia la casa, ¿qué les queda?", dice.

Centrados en las viviendas iniciadas en los 60 y 70

Una de las principales reivindicaciones de los afectados por los expedientes de deslinde es la arbitrariedad con la que actúa el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Dirección General de Costas. "El trabajo de expropiación se ha centrado en abrir expedientes de deslinde, con carácter retroactivo, sobre edificaciones que fueron iniciadas en los años 60 ó 70, muchos años antes de 1988, cuando fue aprobada la ley de Costas, y se ha dejado de lado a todas las casas que se comenzaron en los años del boom inmobiliario", apunta Del Amo.

De hecho, la explosión urbanística se produjo a finales de la década de los 90, con la ley de Costas ya en vigor. Entonces, la presión de promotores y ayuntamientos permitió introducir modificaciones en dicha norma para eludir la prohibición de construir cerca del mar.

Así lo denuncian desde Greenpeace, donde señalan que en 2002 se introdujo un cambio en la legislación, que, a su juicio, ha sido el principal responsable del crecimiento de la presión urbanística en el litoral.

Esa modificación fue la que permitió, según la organización ecologista, que se pudiera construir en suelo urbano a menos de veinte metros de la línea del mar, siempre y cuando existiera otro conjunto de edificaciones que se encontraran a esa distancia.

La Plataforma ya ha solicitado una reunión con la nueva directora general de Costas, Alicia Paz, cuyo nombramiento se hizo oficial el 4 de julio, con la que esperan tener mejor sintonía que con su antecesor en el cargo, José Fernández.

LEGISLACIÓN: Distancia mínima de cien metros al mar

¿Cuándo se aprobó la Ley de Costas y cuáles eran sus principales objetivos?

La Ley de Costas fue aprobada en julio de 1988 y sus principales objetivos eran proteger al litoral español del crecimiento de la población y de la intensificación de usos agrícolas, turísticos o industriales.

¿Qué distancia mínima establece para la construcción de una vivienda?

El espacio mínimo es de 100 metros entre la vivienda y la línea de costa. La ley faculta a la Administración del Estado, siempre que alcance un acuerdo con las comunidades autónomas y los entes locales, a ampliar esa distancia mínima otros 100 metros cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la protección.

¿Qué ocurre cuando una casa no respeta la distancia establecida por la ley?

La Dirección General de Costas, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, puede abrir de oficio un expediente de deslinde sobre cualquier propiedad que se encuentre en el dominio público. De esta forma, la propiedad del suelo pasa directamente al Estado.

Una vez resuelto el expediente, ¿cuáles son las posibilidades que le quedan al propietario de la casa?

Finalizado el expediente, Medio Ambiente otorga una concesión de ocupación por 30 años, ampliable a otros 30. No obstante, desde la Plataforma Nacional de Afectados por la ley de Costas advierten que esa concesión puede verse anulada de forma discrecional en cualquier momento, "lo que eleva la incertidumbre sobre miles de hogares endeudados con hipotecas".

Si se anula la concesión de ocupación, ¿se recibe algún tipo de indemnización?

Sí. Medio Ambiente realiza una valoración de la casa sin tener en cuenta el suelo e indemniza al dueño. Las cuantías suelen oscilar entre los 10.000 y 15.000 euros, según los afectados.