



INFORME RESUMIDO

DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, PUBLICADO EN EL BOJA EL 30 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

1. OBJETO DEL DECRETO.-

El **objeto** del Decreto es la **regulación jurídica** de todas las **edificaciones aisladas existentes**, o en su caso, agrupadas en **asentamientos urbanísticos** en el suelo no urbanizable, mediante la **clarificación** de la situación legal **de las referidas edificaciones**, en función del grado de conformidad o no con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, por tanto, estamos en presencia del **establecimiento de un régimen jurídico** para dichas edificaciones. En este sentido, el Decreto procede a definir las **características jurídicas** de todas las **edificaciones aisladas existentes**, agrupadas en cuatro categorías: 1.- **Conformes** con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente; 2.- Declaradas en situación de **fuera de ordenación**; 3.- Reconocidas en **régimen asimilado** al de fuera de ordenación; 4.- Y por último, las **disconformes** con el ordenamiento vigente y sujetas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

En capítulos independientes, se regulan el **Asentamiento urbanístico y el Hábitat rural diseminado**.

La finalidad del Decreto es dotar de **seguridad jurídica** a los actuales **titulares de dichas edificaciones**, y en especial, a los **posibles adquirentes de buena fe**, que



tendrán la oportunidad de conocer en el ámbito administrativo, y a su vez, en el hipotecario, es decir, en el Registro de la Propiedad, el **status jurídico** de las mismas.

El acceso al **Registro de la Propiedad** de la situación jurídica de estas edificaciones facilitará la agilización de su **tráfico inmobiliario**, en la medida que permitirá a las **entidades financieras** y a los **posibles compradores** tener pleno conocimiento de las características jurídicas de las mismas, en función del grupo en que sean encuadradas.

En consecuencia, no estamos en presencia de una regularización o legalización generalizada de las edificaciones existentes, por tanto, no se trata de una “ley de amnistía o ley de punto final”, como parece desprenderse de algunas informaciones aparecidas en algunos medios de comunicación, por el contrario, estamos en presencia de la **regulación jurídica** de edificaciones aisladas, o en su caso, agrupadas en asentamiento urbanístico o hábitat rural diseminado, a las que se dota de un régimen jurídico en función de su conformidad o no con el ordenamiento vigente.

El tratamiento dado por el Decreto a las **edificaciones aisladas y a los asentamientos urbanísticos** existentes en el suelo no urbanizable es el siguiente:

1.1.- Edificaciones aisladas, que son conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico, que se han construido con o sin licencia urbanística.-

El Decreto se refiere a las **edificaciones aisladas**, que son **conformes con el ordenamiento territorial y urbanístico vigente, que se han construido con o sin licencia urbanística**, es decir, **legales o legalizables**, por ello, el Decreto se remite a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y al Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 60/2010 (RDU), para que los titulares soliciten la preceptiva licencia urbanística si no la tuviesen, o en su caso, soliciten la licencia de ocupación o utilización, si las han construido con licencia urbanística.



En definitiva, estamos en presencia de las edificaciones denominadas **legales o legalizables**, por su compatibilidad con el ordenamiento vigente, sobre las que se mantiene su régimen jurídico ya establecido en la LOUA y en el RDU.

1.2.- Edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación.-

Se incluyen las edificaciones aisladas, **disconformes con el ordenamiento vigente**, pero que fueron construidas **con licencia urbanística**, con posterioridad a la Ley 19/1975, o en su caso, **sin licencia urbanística** pero con anterioridad a la referida Ley 19/1975.

Se mantiene el régimen jurídico ya establecido, para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, en la LOUA y en el RDU.

1.3.- Edificaciones aisladas en régimen asimilado al de fuera de ordenación. -

Se incluyen las edificaciones aisladas, **disconformes con el ordenamiento vigente**, que fueron construidas **sin licencia urbanística**, pero sobre las que la Administración **ya no puede iniciar el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, por prescripción de la infracción urbanística**, es decir, por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su terminación, sin que la Administración haya iniciado el expediente de restablecimiento de la legalidad.

Esta es la gran novedad del Decreto, en cuanto que incorpora la regulación de las edificaciones aisladas en régimen asimilado al de fuera de ordenación.

1.4.- Edificaciones aisladas sujetas al régimen de restablecimiento de la legalidad urbanística.-

Por último, las edificaciones aisladas, que son **disconformes con el ordenamiento vigente**, construidas sin licencia urbanística, sobre las que el Decreto se remite a la

LOUA y al RDU, por no existir prescripción de la infracción urbanística, y en consecuencia, están sujetas al **restablecimiento de la legalidad urbanística**.

1.5.- Asentamientos urbanísticos.-

La otra gran novedad del Decreto es la incorporación de **los asentamientos urbanísticos como suelos urbanos no consolidados, o en su caso, como suelos urbanizables ordenados o sectorizados**, a través del Avance del PGOU, o en su caso, a través de los expedientes de revisión total o parcial del PGOU del municipio correspondiente.

1.6.- Hábitat rural diseminado.-

Se parte de la definición contenida en el art. 46.1.g de la LOUA, que los considera como asentamientos sin estructura urbana, propios del **medio rural**, con determinadas características que deben protegerse y que demandan ciertas dotaciones y servicios comunes.

2.- CONCLUSIONES.-

2.1.- Debemos valorar de forma positiva, que el Decreto intente establecer un **régimen jurídico** aplicable a las miles de edificaciones existentes en suelo no urbanizable en Andalucía, que representan una problemática social, económica y medioambiental, que afecta al interés general y a los legítimos intereses de miles de familias.

2.2.- Reiteramos que estamos en presencia de una **regulación jurídica**, es decir, de la dotación de un régimen jurídico a las edificaciones reseñadas, y en consecuencia, no se trata de una legalización generalizada de todas las edificaciones existentes.



2.3.- Los titulares de las edificaciones conformes con el ordenamiento, las declaradas en situación legal de fuera de ordenación y las reconocidas en régimen asimilado al de fuera de ordenación, podrán formular la correspondiente **declaración de obra nueva de las edificaciones, que podrán ser inscritas en el Registro de la Propiedad**, previa obtención de las preceptivas licencias urbanísticas.

En el asiento de inscripción de las edificaciones deberá constar el régimen jurídico aplicable, y en su caso, las limitaciones correspondientes a la situación legal de las edificaciones.

2.4.- La incorporación de los asentamientos urbanísticos como suelos urbanos no consolidados, o en su caso, urbanizables ordenados o sectorizados, en los procesos de revisión total o parcial de los PGOU, lleva consigo que los propietarios de las edificaciones deberán soportar las **cargas de urbanización y la obtención de dotaciones y equipamientos**, que los PGOU establezcan para los referidos suelos.

2.5.- Debemos poner de manifiesto que el régimen jurídico aplicable a las actuaciones en suelo no urbanizable, consistentes en **la realización de obras de nueva planta de edificaciones aisladas** no está regulado en el Decreto, por tanto, se mantiene en los mismos términos previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 60/2010 (RDU), en desarrollo del art. 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.6.- Como conclusión final, entendemos que el Decreto está en la línea de la estructura normativa actual en materia de urbanismo, que es **reglamentista y atomizada**. En este sentido, consideramos que **la normativa del suelo no urbanizable debería estar incorporada en un solo texto legal**, que regulase de forma global dicho suelo, dando solución a la problemática real planteada por la existencia de miles de viviendas construidas en el mismo ante la pasividad de las Administraciones Públicas competentes en materia de urbanismo, y a su vez, estableciendo con claridad los criterios y las bases



PEREZ DE VARGAS
A B O G A D O S L A W Y E R S

de construcción de edificaciones de nueva planta en este tipo de suelo, según sus correspondientes subcategorías.

Estepona, 30 de enero de 2012

D. Ignacio Pérez de Vargas López
Pérez de Vargas Abogados