

Proposición De Ley De Modificación De La Ley 2/2001, De 25 De Junio, Ordenación Territorial Y Regimen Urbanistico Del Suelo De Cantabria Y De La Ley 5/2014, De 26 De Diciembre, De Vivienda Protegida De Cantabria, Para La Regulación Del Derecho De Realajo En La Comunidad Autónoma De Cantabria

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho de realajo, constituye una garantía jurídica, presente en el derecho español, desde la aprobación de Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

Las previsiones contenidas en dicha Ley se incorporaron posteriormente a la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que fue objeto de examen por Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, por la cual se estimaron parcialmente los recursos formulados por distintas Comunidades Autónomas en defensa de las competencias que éstas ostentan en materia de Urbanismo.

La situación creada tras dicho pronunciamiento del Alto Tribunal, produjo una clara merma de la garantía del derecho de realajo para los ocupantes de viviendas que hayan tenido que ser desalojados como consecuencia de actuaciones sistemáticas no expropiatorias, en aquellas Comunidades Autónomas que aún no han regulado por ley ese supuesto, dada la falta de cobertura jurídica que precisa la imposición del correlativo deber o carga urbanística, a cuyo cumplimiento han de dar satisfacción el promotor privado o, en su caso, la Administración actuante.

Con la presente propuesta se trata de cubrir la laguna existente en el Derecho de nuestra Comunidad Autónoma, en un momento en el que, además, urge dar solución, sin demora, a este problema, debido al proceso abierto de revisión del planeamiento urbanístico de nuestros municipios, y a la inminente puesta en marcha de los primeros desarrollos, en ejecución de estos instrumentos, que muchas veces obligan a actuar sobre los tejidos urbanos o suelos consolidados por la edificación.

Para dar respuesta a esta situación, se plantea una regulación basada en dos principios básicos, cuya atención se entiende ineludible: la igualdad de trato en materia de realajo en los distintos tipos de operaciones urbanísticas; y la universalización de ese derecho, mediante la garantía del acceso efectivo a una vivienda digna en todos los casos.

A tal fin, partiendo de la regulación vigente, fijada por el legislador estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se procede a exten-

der la garantía del derecho a toda actuación de ejecución urbanística en la que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, y se atribuye el mismo contenido material al deber de realojo, tanto si se actúa mediante expropiación forzosa, como a través de cualquier otro sistema de ejecución del planeamiento, previsto en nuestra legislación autonómica.

Por otro lado, al objeto de impedir que ningún afectado por la acción urbanística pueda ver seriamente entorpecido su legítimo derecho de acceder a una vivienda digna, en condiciones realmente asumibles y en atención a sus concretas circunstancias personales, la reforma propuesta incorpora la posibilidad de que los titulares del derecho de realojo que ocupasen sus viviendas originarias en virtud de un título de propiedad u otro derecho real, puedan, en función de sus ingresos, llegar a optar a una vivienda de sustitución a un precio equivalente al justiprecio o indemnización a percibir, sin tener que realizar, así, un esfuerzo económico suplementario.

Asimismo, la regulación propuesta faculta a las partes afectadas por la actuación urbanística a llegar a posibles soluciones alternativas, por vía convencional, con el fin de dotar al sistema de la mayor flexibilidad posible.

Con el fin de evitar el desarraigo de las personas afectadas por la acción urbanística, se impone como criterio de realojo el de mayor proximidad a la ubicación originaria, siendo preferente, en todo caso, que la vivienda de sustitución se ubique en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible en razón de los usos previstos o por otras causas debidamente justificadas.

Otra de las previsiones que se introducen es la exigencia de que las viviendas de sustitución reúnan condiciones adecuadas a las necesidades, no solo del titular del derecho de realojo, sino también de cuantos integran su unidad familiar o de convivencia, a fin de que cualquier situación de discapacidad, problema de movilidad o adaptación que pudieran padecer alguno de sus miembros, sean a su vez atendidas.

Se incorporan, además, las correspondientes garantías procedimentales, de forma que el derecho de realojo deba ser contemplado, desde un inicio, en el curso de la tramitación de los respectivos instrumentos de gestión urbanística, que da lugar a su nacimiento. A través de dicho procedimiento, se determina el momento concreto en el que la vivienda de sustitución debe ser puesta a disposición de los afectados y se fija un régimen supletorio de realojo provisional, al objeto de reforzar la satisfacción del derecho en todos sus extremos. De esta forma, tras la entrada en vigor de la presente norma, no se podrán ocupar las viviendas de los afectados que tengan reconocido el derecho de realojo en tanto que no se haya procedido a la entrega de la vivienda de realojo provisional o definitivo, o no se haya producido la renuncia efectiva al derecho reconocido.

Finalmente, la regulación cuya aprobación se propone se completa con medidas fiscales de apoyo al realojo.

En virtud de lo señalado, y al objeto de conseguir los fines que han quedado expuestos, se propone introducir una nueva Disposición Adicional al texto de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el tenor que a continuación se indica, así como su correspondiente régimen de transitoriedad. Asimismo y como complemento de la reforma indicada, se introduce una nueva Disposición adicional decimotercera a la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria, que incorpora el régimen especial de las denominadas Viviendas para Afectados por Actuaciones Urbanísticas, con la que se da satisfacción a aquellos colectivos más desfavorecidos, y que mayores dificultades presentan para acceder a la vivienda de sustitución o remplazo.

Artículo primero. Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Uno.- Se añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición adicional octava. Derecho de realojo.

1. Todas las actuaciones de ejecución del planeamiento encuadrables en el ámbito del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual, conllevarán el deber jurídico de garantizar el derecho de éstos a ser realojados, en los términos señalados en la presente disposición.

A estos efectos, serán considerados ocupantes legales quienes dispongan de un título de propiedad, arrendamiento o usufructo sobre las viviendas objeto de desalojo, siempre que éstas sean edificaciones que hayan sido construidas de conformidad con el ordenamiento urbanístico.

Asimismo, se entenderá que una vivienda constituye residencia habitual, cuando la misma se haya ocupado de manera efectiva durante un período superior a 183 días al año en los últimos 24 meses anteriores al inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, salvo causa grave que lo hubiera impedido. Ambos extremos podrán ser acreditados por el interesado a través de cualquier medio admitido en derecho. En todo caso, se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a

efectos fiscales durante el referido período de tiempo.

2. Están obligados a dar cumplimiento al deber de realojo:

a) La Administración o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe mediante expropiación forzosa, ya sea de forma integrada o aislada, o por ocupación directa.

b) El promotor de la actuación urbanística, cuando el planeamiento se ejecute a través de los sistemas de compensación, cooperación o concesión de obra urbanizadora, constituyendo el cumplimiento de ese deber jurídico parte de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Art. 18.1.e) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el Art. 128.1.h) de esta Ley.

3. La garantía del derecho de realojo, quedará sujeta, en primer término, a los posibles acuerdos a los que, voluntariamente, pudieran llegar las partes, aplicándose, con carácter supletorio, las reglas contenidas en los siguientes subapartados.

3.1. Por cada una de las viviendas afectadas por la actuación urbanística, será preciso ofrecer una vivienda de sustitución, que ha de reunir los siguientes requisitos:

a) Estar ubicada en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible en razón de los usos previstos o por otros motivos debidamente justificados. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

b) Contar con las condiciones de habitabilidad de una vivienda de protección pública y adecuarse, en todo caso, a las necesidades propias de la unidad de convivencia, tanto en relación con la superficie disponible, como respecto de cualquier otra circunstancia de carácter especial que pudiera afectar a alguno de sus miembros.

3.2. Si los ocupantes de las viviendas originarias lo fuesen en virtud de un título de propiedad, el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo deberá ofrecerles las siguientes opciones, entre las cuales aquéllos podrán elegir libremente:

a) La transmisión en régimen de propiedad de la vivienda de sustitución, a precio de protección pública, abonando el realojado la diferencia que pudiera existir entre el valor de ésta y el de su propiedad inicial, según el justiprecio o indemnización que se hubiera determinado como consecuencia de la actuación urbanística.

b) La puesta a disposición de la vivienda de sustitución en régimen de usufructo vitalicio, abonando el realojado el valor de tasación de ese derecho de acuerdo a la normativa vigente, sin perjuicio del justiprecio o indemnización que aquél deba percibir.

c) La puesta a disposición de una vivienda de sustitución en régimen de alquiler, con las condiciones que operan para las de protección pública, sin que la renta exigible pueda superar el 30% de los ingresos económicos que perciba la unidad de convivencia del titular del derecho. Esta modalidad de realojo es igualmente compatible con el cobro de la indemnización o justiprecio a que tuviese derecho el afectado.

d) Aquellos afectados cuyos ingresos económicos no superen 4,5 veces el IPREM, podrán requerir, también, que el realojo se produzca mediante la entrega de una vivienda en régimen de propiedad, a cambio del importe del justiprecio o indemnización que hubiera de corresponderles a consecuencia de la actuación urbanística. En ese caso, el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo deberá edificar en el ámbito de la actuación las viviendas necesarias, que quedarán sometidas al régimen especial de promoción pública, bajo la modalidad de Viviendas para Afectados por Actuaciones Urbanísticas.

3.3. En el supuesto de que los afectados por la actuación urbanística ocupen la vivienda a desalojar al amparo de un derecho de usufructo o de un derecho de arrendamiento, el realojo se realizará con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en similares condiciones de régimen de tenencia y de contraprestación económica.

La facultad que ostentan los arrendatarios para exigir su realojo, no obsta para que éstos puedan, a su vez, ejercitar el derecho de retorno que pudiera corresponderles de acuerdo con la legislación del Estado.

3.4. Sin perjuicio de lo señalado en los subapartados anteriores, y tal como se determina en la legislación estatal, la entrega de la vivienda de sustitución en régimen de propiedad, sustituirá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

Del mismo modo, cuando la ejecución del planeamiento se lleva a cabo a través de los sistemas de compensación, cooperación o concesión de obra urbanizadora, la entrega de la vivienda de sustitución, sin participación en los gastos derivados de la actuación, equivaldrá a los derechos de aprovechamiento urbano e indemnizaciones que le correspondan en el instrumento de equidistribución, salvo que el interesado opte por percibirlos, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

4. El procedimiento de realojo deberá observar los siguientes trámites esenciales:

4.1. La relación de bienes y derechos afectados, en el caso de que se actúe por expropiación forzosa, y los proyectos de compensación o reparcelación, cuando la ejecución del plan se lleve a efecto a través de los sistemas de compensación, cooperación o concesión de obra urbanizadora, deberán incluir la relación de las personas ocupantes de viviendas que puedan ejercitar el derecho de realojo y las condiciones en las que se dará cumplimiento a ese deber urbanístico, de acuerdo con las opciones manifestadas por los afectados.

A tal fin, con la anterioridad procedimental exigible, la Administración requerirá a todas las personas que ocupen las viviendas afectadas por la actuación, para que en el plazo de un mes:

a) Soliciten el reconocimiento del derecho de realojo o renuncien a su ejercicio de forma fehaciente.

b) Acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular del derecho de realojo.

La referida notificación informará de las condiciones y características del realojo y especificará la fecha concreta en la que la vivienda debía constituir la residencia habitual del ocupante legal.

4.2. Finalizado el trámite previsto en el apartado anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho de realojo y lo notificará a los interesados. Dicha actuación se producirá con anterioridad a la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados, cuando se actúe mediante expropiación forzosa, y de la aprobación de los Estatutos, en el caso del sistema de compensación. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante los sistemas de cooperación o de concesión de obra urbanizadora, el acuerdo de aprobación del mencionado listado coincidirá con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

4.3. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojo de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales necesarios para su ejercicio.

5. El obligado a dar cumplimiento al realojo deberá poner a disposición del titular del derecho la vivienda de sustitución en el momento de la formalización del acta de ocupación o, en su caso, de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación y reparcelación.

En caso contrario, las personas titulares del derecho estarán facultadas para exigir un alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras no se haga efectivo el realojo definitivo.

El alojamiento transitorio deberá realizarse en una vivienda adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho y de su unidad de convivencia o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho tendrá que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos accesorios al realojo indicados en el apartado 7.

En ningún caso se podrán ocupar las viviendas de los afectados que tengan reconocido el derecho de realojo en tanto no se haya procedido a la entrega de la vivienda de realojo provisional o definitiva o no se haya producido la renuncia al derecho reconocido. Tampoco se podrán iniciar las obras de urbanización en tanto supongan para los titulares del derecho de realojo una merma de las condiciones de habitabilidad o accesibilidad de sus viviendas sin hacer efectivo previamente su derecho reconocido y no renunciado.

6. El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo, con anterioridad al inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

7. El reconocimiento del derecho de realojo es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en subapartado 3.4.

En todo caso, junto con el ofrecimiento de la vivienda de realojo, los afectados por la actuación urbanísticas tendrán derecho a que se les costeen los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

8. Las transmisiones, la constitución de derechos reales y la formalización de contratos de arrendamiento para dar cumplimiento a la garantía de realojo queda bonificada en un 99% de la cuota que se devengue del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando el sujeto pasivo sea el realojado.

Dos.- Se añade una nueva disposición transitoria decimotercera, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición transitoria decimotercera. Aplicación del régimen de realojo.

1. La regulación del derecho de realojo, contenida en la Disposición adicional octava de esta Ley, será de aplicación a todas aquellas actuaciones en las que aún no se hayan aprobado definitivamente la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación o los respectivos proyectos de compensación y parcelación, según el sistema de ejecución empleado.

2. Fuera de los casos señalados en el apartado anterior, el régimen aplicable en materia de realojo a las actuaciones urbanísticas, será el establecido en la legislación preexistente.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

Uno.- Se añade una nueva disposición adicional decimotercera a la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición adicional decimotercera. Viviendas para Afectados por Actuaciones Urbanísticas.

1. Con el fin de atender a las necesidades derivadas del realojo en actuaciones de naturaleza urbanística, la Administración pública o, en su caso, el promotor privado, obligados a dar satisfacción a ese deber jurídico de conformidad con la legislación en materia de suelo, podrán edificar en el ámbito en el que se lleve a cabo la operación urbanística, las viviendas de sustitución necesarias que correspondan a los ocupantes preexistentes, quedando éstas sometidas al régimen especial de promoción pública, bajo la modalidad de Viviendas para Afectados por Actuaciones Urbanísticas.

2. Tendrán derecho a acceder a una Vivienda para Afectados por Actuaciones Urbanísticas, los ocupantes legítimos de las viviendas que hubieran de ser desalojadas por cualquier tipo de operación amparada en la legislación estatal del suelo o en la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, cuyos ingresos económicos no superen 4,5 veces el IPREM.

3. La adquisición de este tipo de viviendas se producirá en régimen de propiedad, y el precio a satisfacer, a cambio de su entrega, equivaldrá al importe del justiprecio o indemnización que hubiera de corresponder a los afectados por el desalojo como consecuencia de la actuación urbanística desarrollada.

3. La entrega de una Vivienda para Afectados por Actuaciones Urbanísti-

cas atribuirá al obligado a satisfacer el deber de realojo, un derecho de recompra, por el precio inicialmente abonado, que podrá ejercitar en caso de que el realojado proceda a la ulterior transmisión de la vivienda a terceros, bien por actos inter vivos o mortis causa.

Artículo tercero. Entrada en vigor.

Las disposiciones recogidas en esta ley, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial de Cantabria".