



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



*ComentOEG, nº 14, 20 de junio, 2011*

## RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EN ANDALUCÍA: PROYECTO DE DECRETO DE LA JUNTA

El Decreto, en este momento "Proyecto de decreto por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía", pretende dar solución a decenas de miles de viviendas irregulares en zonas de Andalucía como la Axarquía malagueña, donde el número de edificaciones inventariadas por estar construidas sobre suelo no urbanizable asciende a 12.760, en 22 de los 31 municipios de la comarca. De ellas, más de 11.000 podrán beneficiarse del nuevo Decreto. Muchas son propiedades de jubilados extranjeros.

El Proyecto de Decreto contempla diferentes supuestos:

1º. Viviendas que son conformes con la normativa urbanística y cuentan con la preceptiva autorización administrativa, en este caso no revestirán problema alguno y podrán acceder a la licencia de primera ocupación.

2º. Para las construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo que no cuentan con autorización administrativa se asimilarán a las edificaciones con autorización administrativa siempre que mantengan en la actualidad el uso y no se encuentren en situación de ruina urbanística, si bien deben solicitar al Ayuntamiento la acreditación de esta situación.

3º. Edificaciones que cuentan con autorización administrativa pero son disconformes con el planeamiento urbanístico, éstas quedarán en el régimen legal de fuera de ordenación y se les podrá otorgar licencia de primera ocupación.

4º. Edificaciones sin autorización administrativa y disconformes con el planeamiento, que no podrán ser legalizadas, sin embargo el Decreto establece los requisitos y el procedimiento a seguir para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en el que deberá quedar siempre que se acredite que la edificación reúne las condiciones adecuadas de seguridad y habitabilidad y que ha transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.

En el supuesto de construcciones asimiladas al régimen fuera de ordenación, el uso y disfrute de dichas construcciones se podrá seguir ejerciendo, pero se establece un complejo procedimiento administrativo con el fin de que el Ayuntamiento certifique la seguridad y las instalaciones necesarias para el uso y disfrute de la vivienda, pero la resolución de dicho procedimiento no supondrá nunca la concesión de primera ocupación, ni tampoco presupone derecho alguno para el propietario ante cualquier procedimiento administrativo o penal que corresponda ejercitar (artículo 7 apartado 6 del Decreto).

Esta situación plantea, entre otros, el problema de inscripción en el Registro de la Propiedad, por cuanto cualquier acto administrativo que establezca una construcción como asimilada al régimen fuera de ordenación, siendo las competencias del Registro de la Propiedad exclusivas del Estado y no autonómicas (artículo 149.1.8ª CE), la legislación estatal debería incluir primero dicha figura legal en su legislación, ya que no puede la normativa autonómica establecer la inscripción en el Registro de la misma.



En la legislación estatal solo existe la figura "fuera de ordenación", no así la de "asimilado".

Atendiendo al contenido del borrador, no es una norma que vaya a permitir una amnistía o una regularización de las viviendas situadas en suelo rústico. Nos preguntamos, sin embargo, si introduce novedades para solucionar el problema creado por la falta de control de las Administraciones en el uso del suelo o si, por el contrario, lo único que hace la ley es complicar si cabe más la situación actual en este asunto

**Blanca Sillero**

Investigadora-miembro del OEG



Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones

<http://www.gerontomigracion.uma.es>

