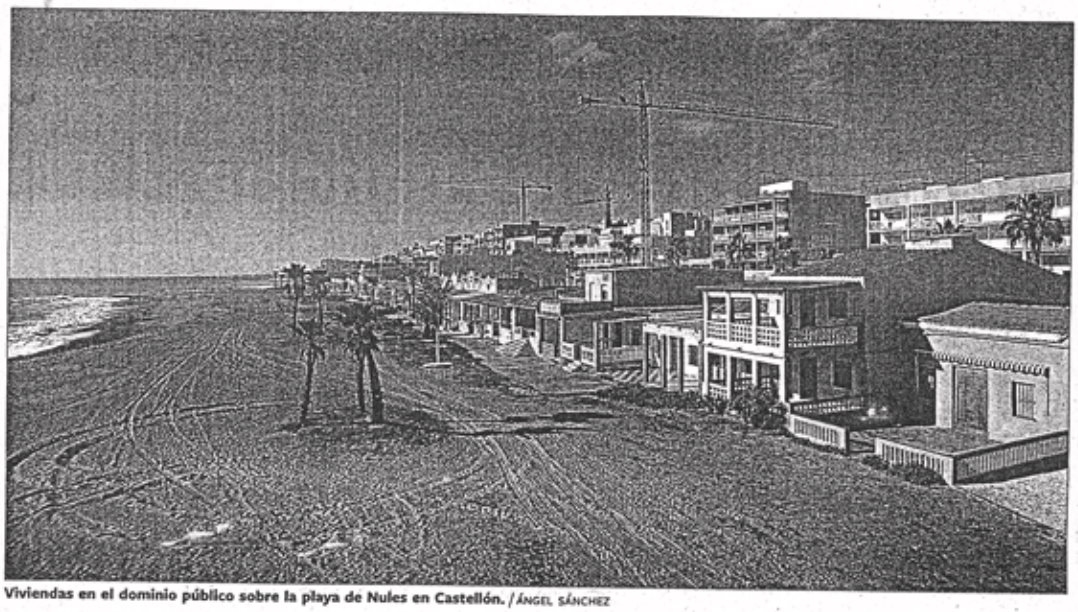


Viviendas en el dominio público sobre la playa de Nules en Castellón. / ÁNGEL SÁNCHEZ

Una norma clave

▸ La Ley de Costas, de 1988, declaró público todo el terreno de playa y hasta donde llegaban los mayores temporales conocidos.

▸ Las casas construidas antes de 1988 en dominio público pasaban a ser del Estado, que daba hasta 60 años de concesión a los dueños. Éstos no podían vender sus casas ni reformarlas sin permiso.

▸ La norma daba cinco años para completar el deslinde, trámite que delimita las que están en dominio público.

▸ La realización de deslindes fue a cámara lenta hasta 2004, cuando Narbona comenzó a aplicar la ley y originó una oleada de protestas que ahora el Gobierno quiere aplacar.

El Gobierno cambia la Ley de Costas y deja vender las casas sobre la playa

Medio Ambiente suaviza de tapadillo la política de Narbona de recuperar el litoral

RAFAEL MÉNDEZ
Madrid

El Gobierno ha emprendido de tapadillo una reforma de la Ley de Costas que suaviza su aplicación. Para ello, Medio Ambiente ha introducido una enmienda a la Ley de Navegación Marítima —de otro ministerio y sin relación con el litoral— para permitir vender y comprar las casas construidas en dominio público, sobre la misma playa, y que hasta ahora no podían cambiar de dueño. El Ejecutivo comienza así, por la puerta trasera, a rebajar una de las políticas de Cristina Narbona que más problemas acarrearon al Gobierno: la recuperación del dominio público en el litoral.

El cambio no pasó por el Consejo de Estado, ya que se introdujo a última hora en la Ley de Navegación Marítima, elaborada por el Ministerio de Justicia y el de Fomento. Al tramitarse en comisión (la de Justicia, no la de Medio Ambiente) con competencia legislativa plena, el texto tampoco pasará por el Pleno de Congreso. Sin una línea en la exposición de motivos que justifique el cambio —al aprobarla el ministerio sí dio una críptica nota sobre la reforma—, Medio Ambiente abre una modificación de la Ley de Costas, norma clave de medio ambiente, vigente desde 1988.

La disposición final cuarta de la Ley de Navegación Marítima, aprobada por el Consejo de Ministros el pasado 5 de diciembre, añade dos apartados a la Ley de Costas: "Las concesiones [a las viviendas construidas legalmente sobre la playa antes de 1988] serán transmisibles, previa autorización de Costas, por actos *inter vivos*, subrogándose el nuevo titular los derechos y obligaciones de la concesión". Es decir, que las concesiones no sólo se pueden heredar, sino que, con esa reforma, se podrán vender y comprar. Medio Ambiente tendrá tres meses para ejercer el derecho de tanteo.

Hasta ahora, el Estado otorgaba una concesión de 30 años (ampliables a 60) a los dueños de las casas construidas en dominio público antes de la ley, pero no podían venderlas (salvo excepciones con trámites complejísimos). La reforma, que aún deben aprobar las Cortes, afecta a las casas construidas legalmente antes de 1988. El Constitucional aceptó en 1991 la fórmula de expropiación contemplada en la ley: que los dueños podrían disfrutar de las propiedades 30 años y que después pasarían a ser demolidas.

> Una enmienda a la Ley de Navegación trata de aplacar las quejas de Europa

Aunque la ley tiene 20 años, fue la ministra Narbona la que comenzó a aplicarla realmente en 2004, ya que los ocho años anteriores apenas se avanzó en el deslinde de la línea que delimita la zona pública y la privada de playa—.

Esto provocó miles de protestas, la creación de una Plataforma Nacional de Afectados por la Ley de Costas (que calcula que hay 45.000 viviendas en esa situación) y quejas de las embajadas del Reino Unido y Alemania, ya que muchos de los compradores en primera línea eran extranjeros que, al adquirir su chalé, no fueron informados de que su casa podía pasar a manos del Estado.

La directora general de Costas, Alicia Paz, afirmó a este diario el pasado octubre que no había iniciado "ningún proceso de modificación legal" y que no sabía si se plantearía "algo puntual". Un mes y medio después, el Consejo de Ministros reformaba la ley. Medio Ambiente argumenta que el cambio legal es "una modificación puntual y no de fondo de la citada ley, ya que no altera en absoluto el espíritu de la misma" y que la reforma no contradice lo que declaró Paz.

Sin embargo, Javier Sanz, profesor de Derecho Administrativo en La Coruña y experto en el litoral, afirma: "No es que privatice la costa, pero es un cambio radical de entender las concesiones". En sentido parecido se pronuncia el abogado de la Plataforma de Afectados, José Ortega, quien lo califica como un cambio importante que afecta a mucha gente y va en la dirección correcta. Ortega fue muy crítico con Narbona y apoya el cambio de Elena Espinosa. Los dueños de casas en dominio público, muchos jubilados que se veían sin posibilidad de vender su casa, aplauden la medida.

La medida ha generado malestar entre técnicos de Costas, por la forma en que se ha hecho y por el fondo. Argumentan que dificultará la recuperación del dominio público. Hasta ahora, si Costas quería rescatar una concesión de una vivienda sobre la arena podía alegar ante el dueño que lo mejor era llegar a un acuerdo ya que no podría vender esa casa. Ahora, al poder venderlas, las viviendas se revalorizan y se dificulta la adquisición por parte de Costas.

OCU ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Llamamiento para los afectados por los RETRASOS EN EL TRANSPORTE AÉREO DE VIAJEROS diciembre 2008 / enero 2009

OCU representará a los afectados, por el caos producido en el aeropuerto de Barajas por el temporal de nieve de enero y las cancelaciones de vuelos ocurridas desde el mes de diciembre derivadas del conflicto de IBERIA, que nos contacten antes del día 15 de marzo 2009.

- Si es socio de la OCU contáctenos rápidamente en el **902 119 479** ó **91 300 91 51** (*de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 y de 15:00 a 18:00*). Le ayudaremos a defender y hacer valer sus derechos.
- Si no es socio de la OCU puede asociarse a nuestra organización llamando al **900 808 700** (*de lunes a viernes de 9:00 a 18:00*).

Le ayudaremos desde el primer día de su alta como socio. Dispondrá de todos los servicios exclusivos de la OCU: Asesoría jurídica en materia de consumo, fiscalidad, créditos y banca. Publicaciones y acceso exclusivo a contenidos de nuestra web y otras ventajas.

OCU

Más detalles en www.ocu.org

más de 30 años defendiendo sus derechos

Marcha atrás en el camino anterior

La ex ministra de Medio Ambiente Cristina Narbona pisó muchos charcos. Y en dos de ellos —la costa y el agua— se terminó por ahogar. El retraso en las desaladoras que debían sustituir el trasvase del Ebro y las protestas de alcaldes y comunidades con costas (del PSOE y del PP) y de las embajadas de países de la UE por la aplicación de la Ley de Costas colmaron la paciencia de la vicepresidenta María Teresa Fernández de la Vega. Ésta, diputada por Valencia, llegó a supervisar deslindes de costas de Valencia para minimizar los daños.

El deslinde es un trámite muy complejo y aparentemente técnico, pero con gran relevancia ya que, basándose en criterios geográficos, se decide qué casas quedan en dominio público y cuáles pueden seguir en manos privadas. Hay mucho dinero en juego. Si en 2003, Medio Ambiente deslindó 332 kilómetros de costa, en 2007 superó los 1.500 kilómetros. Y las protestas se multiplicaron con la superficie deslindada. Más del 83% del litoral ya lo está.

Así que al otorgar la gestión del medio ambiente al equipo de Agricultura, uno de los objetivos de José Luis Rodríguez Zapatero era rectificar estas dos políticas. Y la ministra Elena Espinosa se ha puesto a ello a su manera, callada pero inexorable, sin los sobresaltos de Corbacho en la rectificación de la política de inmigración de la etapa de Caldera.

En materia de agua no queda ninguno de los responsables del anterior equipo, Medio Ambiente admite públicamente que "las desaladoras no son la panacea" y planea un nuevo trasvase desde el Tajo en Extremadura al Segura, algo impensable con el equipo antitrasvasista de Narbona. Con el cambio de la Ley de Costas comienza el cambio de rumbo para evitar problemas en el litoral.