

Fernando Acedo-Rico Henning
Registrador de la Propiedad y doctor en Derecho

Reflexiones sobre el curso de la Universidad I. Menéndez Pelayo de Cuenca del mes de octubre

El curso celebrado el pasado octubre en Cuenca me reafirma en una convicción: España necesita una política clara de suelo y vivienda, estable y eficaz. Ya está bien del sudoku de las viviendas que cada partido promete construir.

Las cifras exigen explicar dónde, cuándo, con qué suelo y mediante qué procedimientos se harán realidad. Quiero centrar el debate en las decisiones que permiten construir y rehabilitar.

Mi primera propuesta es recortar de verdad los plazos de transformación del suelo. No puedo aceptar como horizonte normal diez o quince años para disponer de terrenos urbanizados.

Una generación que necesita emanciparse no puede esperar ese tiempo. La demora encarece la financiación, introduce incertidumbre y termina trasladándose al precio de la vivienda. Reclamo calendarios exigibles, responsables identificados y medios suficientes para cumplirlos.

Cuando hablo de transformar suelo no urbanizable en urbano, me refiero al que pueda incorporarse legalmente al desarrollo mediante el planeamiento, respetando los terrenos protegidos y las garantías ambientales.

Hay que agilizar la ordenación, la gestión y la urbanización. En los suelos ya clasificados como urbanizables deben acortarse las fases necesarias para obtener solares edificables. La previsión sobre un plano tiene que convertirse en suelo disponible.

Para ello propongo revisar los informes sectoriales y eliminar los redundantes. Los necesarios deben solicitarse simultáneamente, desde el inicio, con documentación compartida y plazos coordinados.

No tiene sentido que cada organismo empiece a estudiar el expediente cuando el anterior termina. Una administración coordinadora debe resolver las discre-

pancias y evitar que el ciudadano soporte las consecuencias de la incomunicación administrativa.

Mi segunda propuesta es extender las declaraciones responsables a las actuaciones urbanísticas que puedan acogerse a ellas, especialmente en suelo urbano y sobre edificios existentes.

Deben acompañarse de documentación técnica suficiente y de controles eficaces. Su efecto habilitante nace con la presentación: convertirlas en licencias encubiertas, pendientes de una autorización informal, vacía de contenido la simplificación.

Para las actuaciones que sigan sometidas a autorización previa, defiendo reformar la legislación e implantar, con las excepciones imprescindibles, el silencio positivo a los tres meses sin resolución notificada. Quien presenta correctamente su expediente necesita una respuesta cierta.

Esta reforma debe respetar las garantías ambientales y nunca permitir adquirir facultades contrarias al planeamiento. Agilizar exige también reforzar los servicios técnicos municipales.



Reclamo plazos ciertos para comprobar y abonar las ayudas. El retraso obliga a prolongar préstamos y derramas al rehabilitar

Mi tercera propuesta, a la que concedo especial importancia, es una reforma profunda de la Ley de Propiedad Horizontal. La política de vivienda debe ocuparse de las casas que ya existen y de sus habitantes. La rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana requieren comunidades de propietarios capaces de decidir, contratar y financiar obras sin quedar atrapadas en un régimen de acuerdos difícil de aplicar.

Reconozco los avances que ya permiten aprobar determinadas actuaciones de eficiencia energética por mayoría simple, bajo ciertas condiciones. Pero considero insuficiente una sucesión de retoques parciales.

Propongo ordenar los distintos supuestos, simplificar los cuórums y aclarar el cómputo de votos y cuotas, la posición de los ausentes, el reparto de costes y la financiación. Un proyecto integral necesita reglas comprensibles para todos los propietarios.

La protección de quienes tienen menos recursos debe acompañar esa reforma mediante ayudas y facilidades de pago. La dificultad económica de un vecino merece una solución específica. Al mismo tiempo, hay que evitar que el bloqueo de los acuerdos impida mejorar la seguridad, la accesibilidad o el comportamiento energético de todo el edificio. Defiendo decisiones viables y garantías proporcionadas para quienes deben asumir las derramas.

La política energética de la Unión Europea exige acelerar la mejora del parque edificado. España ha recibido fondos europeos destinados a la rehabilitación y debe facilitar que se traduzcan en fachadas aisladas, cubiertas renovadas e instalaciones eficientes.

Para aprovecharlos hacen falta acuerdos comunitarios ejecutables, asesoramiento técnico y procedimientos que conecten la concesión de la ayuda con la realización efectiva de las obras. Termino con un desiderátum que debería ser una obligación de buena administración: pagar mucho antes. Si una comunidad ha ejecutado correctamente el aislamiento energético y ha justificado la subvención concedida, no debe financiar durante una espera indefinida a la Administración que gestiona los fondos. Reclamo plazos ciertos para comprobar y abonar las ayudas. El retraso obliga a prolongar préstamos y derramas, y reduce el beneficio de rehabilitar.