

Licencias en suelo rústico: cuando esperar también es perder dinero



Llevo años redactando proyectos y tramitando expedientes de actuaciones agrarias en suelo rústico en distintas islas. Y si algo he aprendido es que, en Canarias, el tiempo administrativo y el del campo no se llevan bien. Mientras la cosecha no espera, la plaga avanza y la inversión se financia mes a mes, los expedientes duermen en los cajones de muchos ayuntamientos durante meses, a veces años, sin que nadie tenga prisa por moverlos.

Este 2026 nos ha dejado un caso bandera. Jorge San Gil, el joven cabrero de Breña Alta (La Palma) detrás del proyecto 'El Guisio', obligado a vender su rebaño de 130 cabras y cerrar su quesería. Cuatro años buscando suelo donde construir una granja propia, terrenos familiares aptos que no le sirven, instrumentos de ordenación cerrándole todas las puertas y administraciones que derivan unas a otras. Veintiún años, vocación, formación, demanda de mercado, calidad reconocida, y aún así, a la calle. Lo dijo él: "***el relevo generacional no es el principal problema para que se muera la ganadería; es la administración y la burocracia***". Difícil resumirlo mejor.

La ley dice una cosa, la realidad otra.

La normativa establece plazos. La Ley 39/2015 fija con claridad cuándo debe entenderse resuelto un procedimiento. La Ley 4/2017 del Suelo de Canarias introdujo, además, vías como la comunicación previa para agilizar actuaciones. Sobre el papel, todo está pensado para que el administrado obtenga respuesta en un tiempo razonable.

En la realidad, tan pronto como un ciudadano solicita una licencia urbanística en suelo rústico se topa con que el plazo legal no se cumple, el silencio administrativo se convierte en única respuesta durante meses, y cuando alguien revisa el expediente pide aclaraciones que podrían haberse resuelto el primer día. El silencio, pensado por el legislador como garantía del ciudadano, funciona en la práctica como coartada de la administración.

Permítanme presentarle a "Pepe".

Como soy prudente y aún tengo que volver a ese ayuntamiento, llamémosle Pepe. Es una persona real, con expediente real, en un municipio del norte de Tenerife -digamos, por no mojarme, Tegueste, aunque podría ser cualquier otro-. Todo parecido con quien firma este artículo es pura casualidad. Pepe quiere construir su vivienda en una parcela calificada como asentamiento rural, donde la normativa permite expresamente la edificación residencial. Antes de mover un papel acudió a la oficina técnica del ayuntamiento, y allí sus servicios le confirmaron que el suelo era edificable y le orientaron sobre los parámetros aplicables. Con esa luz verde, compra el terreno, encarga el proyecto, paga honorarios y registra el expediente. El proyecto cumple la normativa: parámetros, retranqueos, edificabilidad, ocupación, todas las exigencias del planeamiento. El mismo que la oficina técnica le había expuesto en su consulta.

Lleva quince meses esperando la licencia, pretenden no dársela y que pierda la inversión. Todo este tiempo pagando el alquiler de la vivienda donde reside con su familia, porque no puede mudarse a una casa que aún no existe, mientras, el presupuesto de obra se ha encarecido, porque los materiales no han esperado a que su expediente despierte. Quince meses sin poder formalizar la hipoteca, pues sin licencia no hay financiación. Pidiendo audiencia, llamando, presentando escritos y recibiendo silencio por respuesta.

Y todo ello para construir una vivienda en un suelo donde el planeamiento dice que es posible. Ni intensivo, ni industrial, ni invasivo. Una casa en un sitio en el cual la ley dice que cabe. Y la propia administración había dicho, antes, se puede hacer. La buena fe del administrado se ha convertido en trampa.

Y si lo que quieres es asentarte en tu propia explotación.

Si el ejemplo de Pepe parece kafkiano, el del asentamiento agrícola lo supera. La figura está pensada para que el agricultor o ganadero pueda residir en la finca donde desarrolla su actividad, dignificar el oficio, fijar población rural y recuperar terrenos abandonados: que el productor viva donde produce. Sin embargo, esto se ha convertido en una odisea administrativa. He acompañado expedientes en los que el solicitante acredita la explotación en activo, presenta plan de viabilidad y justifica la necesidad de residencia vinculada a la actividad, aún así se topa con requerimientos sin fin, informes tardando meses y resoluciones que si llegan es cuando la inversión ya ha caducado o el agricultor ha tirado la toalla. Terrenos que podrían volver a producir se quedan en barbecho administrativo mientras el sector primario sigue perdiendo activos.

El coste real del retraso.

El caso de Pepe se traduce en miles de euros de alquiler, sobrecoste por inflación de materiales e intereses sobre un capital ocioso. El de 'El Guisio', en la pérdida de 130 cabezas de ganado, una quesería cerrada y un joven menos en el sector primario canario. Y los muchos asentamientos frustrados, en hectáreas que no vuelven a producir y un saber hacer perdido por quien lo lleva dentro. Todos comparten la misma raíz: una administración que no responde en plazo y parece ajena a las consecuencias económicas de su lentitud.

Subvenciones que se pierden.

Canarias recibe fondos europeos cuantiosos para la modernización del sector agrario: POSEI, FEADER, ayudas a la incorporación de jóvenes. Pero las convocatorias tienen plazos, y para acceder a ellos se ha de acreditar, en muchos casos, que las actuaciones cuentan con licencia. Cuando la administración no responde en tiempo, el agricultor se ve obligado a renunciar a la misma o a exponerse a devolverla. Dinero público europeo que se queda sin ejecutar por la propia administración. Y luego nos quejamos de la baja ejecución.

¿Por qué pasa esto?

No quiero caer en la crítica fácil. He trabajado con técnicos municipales excelentes, con vocación de servicio y criterio sobrado. Pero también he visto demasiadas situaciones que se repiten: falta de personal en muchos ayuntamientos; ausencia de perfil agrario, pues los técnicos son mayoritariamente arquitectos y se aplica una mirada urbanística a actuaciones que son radicalmente otra cosa; cultura del "***mejor parar el expediente***", donde ante la duda muchos prefieren no firmar; y descoordinación entre administraciones, con el ciudadano convertido en mensajero entre ventanillas que no se hablan.

Lo que toca hacer.

Soluciones existen. Plazos vinculantes y consecuencias administrativas reales por incumplirlos. Refuerzo de los equipos técnicos municipales con perfiles agrarios capaces de leer una explotación, no solo un plano. Ventanilla única real para el sector agrario. Aprobación definitiva de las DOSAS, Reglamento Regulador de Usos y su aplicación rigurosa, con criterios homogéneos para toda Canarias, eliminando esa lotería territorial donde el mismo proyecto se autoriza en una isla/municipio y se rechaza en otra/os.

Cerrando.

Llevamos demasiados años hablando de modernizar el sector primario, de soberanía alimentaria y relevo generacional. Pero todo eso queda en palabras si la primera puerta a la que el ciudadano llama -la del ayuntamiento- se cierra durante meses sin dar explicaciones.

El campo canario no necesita más discursos. Precisa que la administración cumpla la ley con la misma exigencia con que se le demanda al administrado. Pregúntenle a Pepe. O, mejor aún, a Jorge.

Teiste Delgado Arteaga

Ingeniero Agrónomo
Colaborador del COIACC