



María Ángeles Alastuey

Abogada de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

La declaración de demolición en sentencias en materia urbanística: ¿solución o problema?

La jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo es pacífica al determinar la demolición de un inmueble como la consecuencia legalmente impuesta en el caso de la anulación de la licencia concedida para la construcción del mismo, con vulneración de la normativa urbanística. A este respecto, en los últimos años, a los órganos judiciales no les ha temblado el pulso al ordenar la demolición de edificios ya habitados o en avanzada fase de construcción, como en el caso de las «Torres Gemelas» de Benidorm (Complejo Gemelos 28), o la ampliación del Hotel Kaype, en la playa de Barro (Llanes).

A tal efecto, según la jurisprudencia, con independencia de que el fallo de la sentencia lo recoja o no de forma expresa, la anulación de la licencia concedida con infracción de la normativa urbanística implica un doble efecto consustancial, como dos caras de una misma moneda: una actividad jurídica inicial, que suprima del ámbito jurídico el título administrativo anulado, y como consecuencia de lo anterior, la eliminación del ámbito material -demolición- de lo indebidamente construido al amparo de dicho título administrativo nulo.

Así se pronuncia, entre otras, la Sentencia 1484/2009, de fecha 4 de febrero de 2009, dictada en el recurso número 1745/2007. En la misma, también puede confirmarse el posicionamiento del Tribunal Supremo respecto a la procedencia de la demolición incluso cuando la licencia ha sido anulada por la previa anulación de los instrumentos de ordenación urbanística que amparaban la misma -en el caso concreto enjuiciado, la anulación de un Plan Especial de Reforma Interior-, y no solo cuando se trata de vicios intrínsecos al otorgamiento de la propia licencia.

Por tanto, conforme a la consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo: (i) ni la sentencia que acuerda la demolición de un inmueble -aunque tal pedimento no se hubiera solicitado en la demanda- es incongruente, ni contraviene el principio procesal de justicia rogada; (ii) ni tal demolición, en el caso de que sea acordada en la fase de ejecución de sentencia, constituye una extensión indebida y contraria a Derecho del fallo de la misma (véase la Sentencia del Alto Tribunal de 26 de julio de 2002 -Recurso de Casación 3303/2000-).

En todo caso, los pronunciamientos judiciales que ordenan la demolición no quedan exentos de grandes dificultades para que finalmente se materialice la misma, llegando



a tener lugar hasta una década después de la firma de la sentencia. En general, la orden de demolición desencadena un torrente de resoluciones judiciales de órganos jurisdiccionales de distintas instancias, que en ocasiones llegan a ser incluso contradictorias, en el marco de múltiples incidentes en la ejecución y recursos, que enmarañan y dilatan el proceso de ejecución judicial, perjudicando, en definitiva, los intereses y derechos de todas las partes implicadas. Todo ello, teniendo en cuenta además la responsabilidad patrimonial millonaria a la que tienen que hacer frente las Administraciones demandadas, que en muchas ocasiones *ahoga* su presupuesto, siendo en definitiva los ciudadanos/administrados, los principales damnificados.

Respecto a los ejemplos previamente citados, el Complejo Gemelos 28, de Benidorm, sigue aún en pie, cuando la vía judicial se inició en el año 2005, habiendo tenido que provisionar la Hacienda autonómica 100 millones de euros para afrontar la demolición de dicho complejo residencial, así como la indemnización a los propietarios. A principios de este año, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con la conformidad de las partes, derivó la ejecución de la sentencia a un procedimiento de mediación ante la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Valencia. Ahora bien, aunque la mediación cada vez va ganando mayor protagonismo como sistema de solución de conflictos alternativo a la vía judicial, podría encontrar dificultades en la fase de ejecución de sentencia, en el que existe un mandato legal y constitucional del cumplimiento de lo ordenado en las resoluciones judiciales firmes por las Administraciones Públicas, tratándose de una cuestión de orden público, y *a priori*, indisponible por las partes, al no ser la demolición una materia de las pacíficamente consideradas como susceptibles de transacción.



■

La mediación va ganando mayor protagonismo como sistema de solución de conflictos alternativo a la vía judicial

■

En el caso de la ampliación del Hotel Kaype, la demolición sí se hizo efectiva en mayo de 2017 -no sin que antes tuviera lugar un periplo judicial de casi un lustro-, conllevando además una reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Llanes, que según se publicó, superaba los 15 millones de euros, cifra nada despreciable para el erario de este municipio. Especialmente complejo y mediático es el caso del Hotel El Algarrobico, en el municipio almeriense de Carboneras, que lleva en un limbo jurídico desde hace casi 15 años, cuando se inició la andadura judicial para denunciar la ilegalidad del mismo, aunque hasta la fecha, su demolición aún no ha sido iniciada. En este caso, según las informaciones publicadas, la promotora reclama una responsabilidad patrimonial a las Administraciones implicadas que asciende a 70 millones de euros.

En todo caso, pese a tales indemnizaciones millonarias, la Administración no puede invocar el interés general para oponerse a la ejecución de las resoluciones judiciales, puesto que existe un interés público inherente a la ejecución de las mismas, según consagra el Tribunal Supremo (STS 22/12/08 -Rec 1330/2007-), conforme al mandato constitucional que ordena el obligado cumplimiento de lo resuelto por los Tribunales (artículo 118 de la CE).

Por tanto, el único *subterfugio* en virtud del cual la demolición podría ser evitada es a través de la vía que prevé el artículo 105.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (i.e. imposibilidad material o legal), siempre que concurren los requisitos formales y sustantivos que regula dicho precepto. Precisamente, en ocasiones los Tribunales han apostado por esta vía más *benévola* -que se aplica con carácter restrictivo-, conforme al principio constitucional de proporcionalidad en la ejecución de sentencias. Así ha ocurrido recientemente con la decisión del TSJ de Extremadura sobre el complejo Marina Isla de Valdecañas (Cáceres), y en esta línea se pronunció también el Tribunal Supremo (Sentencia nº 70/2017, de 20/01/2017, Rec. 2511/2015) en relación con los desarrollos de Valdebebas y del Este de Madrid -Valdecarros, Los Berrocales y Los Cerros-. En definitiva, se trata de evitar la sinrazón en la que se enrocan muchos procesos judiciales, para atender a la realidad fáctica que concurre en el momento de la ejecución de las sentencias y al impacto económico y social que conllevaría la demolición. No vaya a ser peor el remedio que la enfermedad.