

Ejecución de sentencias en materia de reposición de la legalidad urbanística

Trabajo de Fin de Grado

ALUMNA: LETICIA VARELA BARROS

TUTORA: ANA ABA CATOIRA

ÍNDICE

-Antecedentes de hecho

-Introducción

1. Valoración del edificio rehabilitado

- 1.1. Régimen fuera de ordenación
- 1.2. La modificación del planeamiento urbanístico. Potestad de planeamiento, el“ius variandi”
- 1.3. Naturaleza jurídica de la demolición y la aplicación del principio de proporcionalidad

2. Ejecución de sentencias Contencioso-Administrativas

- 2.1.Introducción. El derecho a la tutela judicial efectiva
- 2.2.Medios para lograr la ejecución de sentencias
- 2.3.Causas de imposibilidad material o legal de ejecución de la sentencia.
 - 2.3.1. Derecho a indemnización en caso de inejecución de sentencias

3. Posición jurídica de los propietarios de viviendas de edificios afectados

- 3.1.Introducción. El Registro de la Propiedad y los adquirentes de buena fe
 - 3.1.1. La función del Registro de la Propiedad
 - 3.1.2. La Relación entre el Urbanismo y el Registro de la Propiedad
 - 3.1.3. Posición jurídica de los propietarios de las viviendas: adquirentes de buena fe. El alcance de la protección del art.34 de la LH.
- 3.2.Pretensiones y vías de los adquirentes de buena fe en caso de ejecución de sentencia
- 3.3.Diferencia entre los propietarios en el momento de adquirir la vivienda

4. Posición jurídica de los vecinos. Acciones para resarcir el erario público

5. Hechos indicados en el caso constitutivos de delito

- 5.1.Tipos del CP aplicables
 - 5.1.1. Delito de prevaricación urbanística
 - 5.1.2. Delito de desobediencia
 - 5.1.3. Delito de estafa
- 5.2. Presencia de delitos penales en el orden contencioso-administrativo
 - 5.2.1. Principio non bis in ídem
 - 5.2.2. Prejudicialidad penal

6. Demolición y derecho de autor

- 6.1.Vulneración del derecho moral de autor del arquitecto
- 6.2. Derecho a indemnización por vulneración del derecho moral de autor en el ámbito laboral

7. Conclusiones

8. Bibliografía

ABREVIATURAS

CE: Constitución Española

CP: Código Penal

CC: Código Civil

LOUGA: Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia

LJCA: Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

LOPJ: Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial

LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

LH: Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

LS: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo

LJRPAC: Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

TRLPI: Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual

RDUG: Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia

TS: Tribunal Supremo

TSJG: Tribunal Superior de Justicia de Galicia

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

STSJG: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional

Antecedentes de Hecho

Por acuerdo de fecha 10 de abril de 2002, el Ayuntamiento de Eiravedra otorgó licencia para la rehabilitación de un edificio de oficinas ubicado en el número 15 de la calle de la calle de La Fraternidad a fin de destinarlo a viviendas y locales comerciales.

El 15 de mayo siguiente, Dña. X.M.F., en su condición de vecina de Eiravedra, formuló recurso contencioso-administrativo contra el mentado acuerdo.

Tras la interposición del recurso, el 5 de febrero de 2003, el Ayuntamiento modificó el Plan Urbanístico a fin de dar cobertura legal a la obra, ya rematada, de rehabilitación del edificio del número 5 de la calle de La Fraternidad.

Por sentencia de 12 de marzo de 2005, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Galicia estimó parcialmente el recurso de Dña. X.M.F. y, tras anular la licencia, ordena la demolición de las obras de rehabilitación realizadas al amparo de la licencia. El alto tribunal gallego considera que la licencia no es conforme a derecho al no tener los patios interiores las dimensiones mínimas y por no incluir el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidas, en ambos casos, por la normativa urbanística aplicable, rechazando la argumentación en contrario del Ayuntamiento y de la constructora MADESA de que al tratarse de la rehabilitación de un edificio construido en 1949 y, por tanto, anterior al PGOM y a la legislación urbanística vigente, tales exigencias no serían de aplicación.

Dentro del plazo establecido en el art. 89 LJCA, MADESA preparó recurso de casación ante la Sala del C-A del TSJG, interponiéndolo ante la Sala 3ª del TS de conformidad también con el dispuesto en la Ley jurisdiccional. En síntesis, el recurso se funda en que la sentencia recurrida desconoce la doctrina jurisprudencial según la cual la demolición es una medida excepcional, de aplicación restrictiva y sometida al principio de proporcionalidad, especialmente cuando, y según su opinión acontece en el caso de autos, la obra es susceptible de ser legalizada al abrigo de la modificación del Plan urbanístico realizada por el Ayuntamiento de Eiravedra.

Sin embargo, por sentencia de 18 de noviembre de 2009, el TS desestimó el recurso y confirmó la sentencia de instancia al considerar que la demolición de lo construido al abrigo de una licencia ilegal es la consecuencia natural de la anulación de la licencia y, por ser la única vía de restauración del orden urbanístico conculcado, no siendo de aplicación el principio de proporcionalidad.

Desde entonces, Dña. X.M.F. viene reclamando, hasta el momento infructuosamente, la ejecución de la sentencia. Por escrito de 10 de abril de 2012, el Ayuntamiento de Eiravedra promovió incidente a fin de que la Sala del C-A del TSJG declarara la sentencia inejecutable por imposibilidad material derivada de la imposibilidad de demoler las obras de rehabilitación sin derribar el edificio (dada la antigüedad de la estructura original del mismo) y de restaurar la realidad física alterada por las obras de rehabilitación dado que los materiales empleados para su realización ya no se encuentran en el mercado. Por auto de 20 de diciembre de 2012, la Sala del C-A del TSJG estimó el incidente y declaró la sentencia inejecutable por imposibilidad material. En concreto, el Auto considera que “comparada la entidad de las infracciones cometidas con las consecuencias que produciría la demolición de las obras de rehabilitación, hay

que concluir que esa forma de ejecución es desproporcionada al respecto del fin perseguido y que, por consiguiente, concurre, un supuesto de inejecución de la sentencia por causa de imposibilidad material”.

Mas este Auto fue revocado por el TS, tras ser recurrido en casación por Dña. X.M.F. Para el alto tribunal, que la demolición pueda afectar a la estructura del edificio solo requeriría realizar los reforzamientos necesarios, lo cual, en ningún caso, impediría ejecutar la sentencia. En conclusión, el TS no considera atendibles las razones aducidas por el TSXG para declarar la sentencia materialmente inejecutable y revoca el auto de 20 de diciembre de 2012.

Introducción

El supuesto práctico escogido para desarrollar el TFG ha sido el de “ejecución de sentencias en materia de reposición de la legalidad urbanística” incidiendo en el ámbito del derecho administrativo, en concreto, en el derecho urbanístico.

La reposición de la legalidad urbanística implica restaurar la legalidad infringida como consecuencia de la alteración del orden urbanístico. Así, en el caso que nos ocupa, y, a lo largo de estas páginas se pretenderá resolver las cuestiones planteadas y analizar las actuaciones y comportamientos de la Administración Local en el ejercicio de sus competencias, la actuación de los Tribunales en velar porque se cumpla lo estipulado en la legislación y la situación de los terceros perjudicados derivada de la conducta del Ayuntamiento.

Finalmente, se expondrán una serie de conclusiones, donde se valorarán las consecuencias legales de los diferentes hechos desarrollados en el supuesto práctico.

1. Valoración del edificio rehabilitado

El Ayuntamiento de Eiravedra concede una licencia para rehabilitar un edificio de oficinas y así, poder destinarlo a viviendas y locales comerciales. Las licencias urbanísticas son autorizaciones municipales de carácter reglado, que, sin perjuicio de tercero, permiten la ejecución de obras o utilización del suelo que los instrumentos urbanísticos han previsto en cada terreno.¹

Esta técnica de intervención administrativa se basa en el control de los actos de edificación y otros usos del suelo, para garantizar su adecuación y sometimiento a la legalidad y al planeamiento urbanístico. Las entidades locales, en estos supuestos, tienen que comprobar que el acto sometido a licencia cumple con los presupuestos legalmente exigibles para poder ser ejecutado, y que se adecúa a la norma y determinaciones del planeamiento urbanístico.²

Así, en las siguientes páginas se va a valorar si la Administración, en relación al caso que nos ocupa actuó conforme a derecho a la hora de conceder esa licencia, si todas las actuaciones realizadas fueron conformes a la normativa y el planeamiento vigente y, cuáles son las consecuencias de las obras de rehabilitación en el edificio de oficinas.

1.1. El régimen de fuera de ordenación

El régimen y la situación de los edificios que se encuentran “fuera de ordenación” aparece regulado en el art.103.1 de la LOUGA, así, la normativa dispone que: *“Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaran disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación”*.

Según CUERNO LLATA,³ “El sometimiento de los edificios e instalaciones al régimen legal de fuera de ordenación, dependerá de su previa calificación. Esta calificación parte de un triple presupuesto de hecho:

- a) La existencia de la obra con anterioridad amparada en un plan
- b) La aprobación de un nuevo instrumento planificador
- c) La disconformidad entre las obras y el régimen de ordenación previsto por el nuevo plan”.

Así, nos encontramos con edificios que en el momento que fueron construidos se erigieron conforme a la normativa y el planeamiento vigente, pero que como consecuencia de una modificación posterior en el planeamiento urbanístico, serían ilegales por no ser acorde con esta nueva normativa. Esa disconformidad, no provocará la demolición de estos bienes inmuebles pero si asumirán una serie de restricciones en relación con las obras y actividades que se pueden desempeñar en ellos.

¹ MELÓN MUÑOZ, A. *Memento Práctico Administrativo*, Editorial Francis Lefebvre, Santiago de Compostela, 2011.

² MELÓN MUÑOZ, A. *Memento Práctico Administrativo*, op.cit.

³ CUERNO LLATA, JR. *Régimen transitorio en las normas urbanísticas: el modelo de fuera de ordenación*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1997.

Así, y en relación con el supuesto planteado, es muy importante determinar que obras y usos están permitidos en este tipo de edificios.

Una vez que un edificio queda declarado como “fuera de ordenación” y queda sometido a este régimen, éste estará sometido a una serie de limitaciones con respecto a las obras y los usos a los que se puede destinar. Así, la LOUGA en el art.103.2 dispone que: *“En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente”*.

Asimismo, el art.48 de la RDUG proclama: *“Excepto que en el otro planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble”*.

De este modo, y, atendiendo a lo estipulado en la legislación en relación a las obras permitidas, se prohíbe la realización de obras mayores. Sólo están permitidas aquellas que se limitan a la realización de obras de mero ornato, como por ejemplo el repintado u otro tipo de obras de mantenimiento del uso preexistente como proceder al cambio de tejas o tabiques, sistemas o circuitos eléctricos...⁴

Por otra parte, con respecto a los usos y, según PAZ FERNÁNDEZ⁵, aunque la LOUGA sí que nos aclara que obras se autorizan en este tipo de edificios, atendiendo a los usos, no se aclara si es posible o no el cambio de uso y si para ello se requiere la ejecución de obra alguna. Con respecto a este tema, esta autora destaca sentencias del TS y del TSJG que reflejan cuáles son los límites impuestos con respecto a los usos en este tipo de edificaciones:

En primer lugar, la STS de 3 de noviembre de 2005 donde se establece que: *“En un edificio situado fuera de ordenación pueden seguir desarrollándose actividades que el planeamiento permita allí donde el edificio se halla, y cierto es, por tanto, que no cabe denegar las autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad con fundamento, sólo, en esa situación de fuera de ordenación, pero lo que no cabe es desarrollar una actividad determinada en un suelo en el que el planeamiento no lo permite”*.

En segundo lugar, la STS de 22 de diciembre de 2011, donde el Tribunal dictamina: *“Sería contrario a toda lógica jurídica que, mientras el inmueble fuera de ordenación subsista, no desenvuelva su aptitud como bien económico-social que es y, absurdamente, haya de estar condenado de modo irremisible a no prestar utilidad alguna”*. Por eso, que un edificio esté fuera de ordenación no es obstáculo a que siga utilizándose: *“No es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el*

⁴ IGLESIAS MATO, D. *“La situación jurídica del régimen de fuera de ordenación urbanística, con especial atención a la Comunidad Autónoma de Galicia”*, Trabajo de Fin de Máster: Universidad de A Coruña, 2014.

⁵ PAZ FERNÁNDEZ, AI. “Usos en edificios en situación de fuera de ordenación en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia”, en *Noticias Jurídicas*: <<<http://noticias.juridicas.com:8080/conocimiento/articulos-doctrinales/4750-usos-en-edificios-en-situacion-de-fuera-de-ordenacion-en-la-ley-9-2002-de-30-de-diciembre-de-ordenacion-urbanistica-y-proteccion-del-medio-rural-de-galicia/>>> (Consultado el día 30 de mayo de 2015)

edificio o el local en el que la actividad haya de establecerse esté fuera de ordenación... pues una cosa es que el edificio esté fuera de ordenación... y otra muy diferente que el inmueble no pueda utilizarse”.

Aunque, con carácter general, la jurisprudencia defiende la concesión de licencias de apertura si los usos están permitidos por el planeamiento vigente, esta misma Sentencia añade que: “... Sin embargo, en escasas pero contundentes ocasiones, la jurisprudencia se pronuncia de modo favorable a que puedan llevarse a cabo los usos autorizados al tiempo en que se construyó el edificio y aun el caso de que dichos usos se materialicen con posterioridad a la modificación de la normativa urbanística”. “El Tribunal Supremo admite usos amparados en la anterior normativa y no contemplados en la vigente, con la limitación de que con el uso autorizado no se impida o dificulte la ejecución del planeamiento”.

Por tanto, en relación a los usos, la jurisprudencia admite modificar los usos destinados al edificio siempre y cuando sean conformes y no contrarios al planeamiento vigente. Incluso, se prevé la posibilidad de que se adopten usos que no resultan conformes con el planeamiento actual pero sí que se permitían en el momento en el que este fue construido, eso sí, el cambio de uso tiene que realizarse mediante obras que no impidan o dificulten la ejecución del planeamiento, esto es, obras permitidas en la normativa que tiene vigencia actualmente.

Una vez analizado este régimen, y, en base a lo redactado en el supuesto práctico, se aprecia que los Tribunales determinaron la anulación de la licencia puesto que esta no se ajustaba a derecho. En concreto, se alega que los patios interiores no cumplen con las dimensiones mínimas exigidas ni tampoco concluyen el número mínimo de plazas de aparcamiento establecidas por la normativa vigente.

Como podemos comprobar, la licencia contemplaba la realización de obras que no suponían una mera rehabilitación o reparación sino una verdadera reforma integral del edificio, de manera que esta autorización municipal sobrepasa los límites legales previstos para los edificios en régimen de “fuera de ordenación” y, por tanto, tal como dictaminaron los Tribunales estamos ante una licencia ilegal.

Como hemos visto anteriormente, lo importante es que las entidades locales a la hora de conceder este tipo de autorizaciones tienen que garantizar que ésta se adecúa a la normativa y planeamiento vigente. En este tipo de edificaciones, nos encontramos con muchas limitaciones y restricciones, la legislación prevé la posibilidad de disponer otro régimen distinto (art.58 RDUG), con lo cual se podría haber previsto un régimen no tan restrictivo y tan limitado que pudiese amparar esta edificación.

Por todo ello, estamos ante la concesión de una licencia ilegal, hecho constitutivo de delito que se analizará en la pregunta 5.

1.2. La modificación del planeamiento urbanístico. Potestad de planeamiento, el “ius variandi”

El planeamiento urbanístico se encarga de ordenar y planificar el suelo de la ciudad. Ante la constante evolución y transformación del territorio se justifica y está previsto en la ley que las entidades locales tengan la potestad de poder modificar los planeamientos urbanísticos cuando razones de interés público así lo aconsejen.

Así, las modificaciones de los planeamientos urbanísticos realizadas por los Ayuntamientos se realizan en virtud de una potestad que la legislación le otorga. En este aspecto, hay que destacar, tal como dice VALCÁRCE RODRÍGUEZ,⁶ que “La ley otorga potestades a la administración, es decir, la administración sólo puede hacer, en un principio, aquello que la Ley le habilita o permite realizar. Se trata por lo tanto de una vinculación positiva por parte de la administración, a la ley”. Entre las potestades administrativas se distinguen las potestades regladas y las potestades discrecionales.

Una potestad discrecional, según DE AHUMADA RAMOS,⁷ “Es aquella potestad cuyo contenido no viene totalmente predeterminado por la norma de atribución de la potestad, sino que ésta deja a la Administración, un margen de elección de cara a determinar el contenido de esta actuación. La Administración podrá en estos casos optar entre varias soluciones todas ellas igualmente válidas en principio”.

Tal como dice CABELLO MARTÍNEZ⁸, “La potestad urbanística de la Administración se ejercita fundamentalmente por los Ayuntamientos, que son los competentes para aprobar los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, así como el otorgamiento de las licencias urbanísticas y del control del cumplimiento de la legalidad urbanística”.

En concreto, la modificación del planeamiento urbanístico (también denominada “ius variandi”), es una potestad discrecional que aparece regulada en los arts.93 y 94 de la LOUGA. En el primero de ellos, se estipula que “*La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan*”. En el segundo se establece que, “*Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas*”.

Asimismo, esta potestad es reconocida en la jurisprudencia, en concreto, en la Sentencia de 15 de junio de 1998 donde el Tribunal establece que: “*Es incuestionable que la Administración en el ejercicio de sus facultades de planificación urbanística, tanto en la formulación de los Planes de Ordenación como en su revisión o modificación ostenta la prerrogativa del “ius variandi”...*” “*Esta prerrogativa concede a la Administración una libertad de actuación normativa que desde luego, no puede cubrir una actuación arbitraria o carente de lógica, puesto que como bien sabemos tal libertad o facultad discrecional es el instrumento que ha de encauzar del modo más perfecto posible el*

⁶ VALCÁRCE RODRÍGUEZ, JM. “La Memoria: Límite a la discrecionalidad del planeamiento” en *Revista Urbs.net*: << www.urbs.net/urbanismo/urbsnet27.doc>> (Consultado el 16 de mayo de 2015)

⁷ DE AHUMADA RAMOS, FJ. *Materiales para el estudio del derecho administrativo económico*, Editorial Dykinson, Madrid, 2001.

⁸ CABELLO MARTÍNEZ, G. “El principio de objetividad en el urbanismo” en *Revista Documentación Administrativa*, nº289, 2011, pp. 233-257

logro de la satisfacción del interés general o público, que en definitiva es el elemento legitimador del ejercicio de esta discrecionalidad...”

Por tanto, la administración goza de cierta discrecionalidad a la hora de planificar, gracias a las prerrogativas que le confiere a la normativa urbanística. De esta forma, la única condición que, en principio, se le va a exigir a la Administración será la de motivar de forma suficiente y adecuada a las decisiones que tome en relación con el planeamiento urbanístico de la ciudad.⁹

Además, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la mejor satisfacción del interés público.¹⁰ Y, como dice FERNÁNDEZ CARBALLAL¹¹ “El interés público constituye el “punto de mira común”, tanto de la modificación como de la revisión de los Planes, ha de ser dicho interés la “pauta” a seguir por la Administración, que deberá, para su correcta satisfacción anteponerse a cualquier interés privado”.

Por tanto, cuando el planeamiento urbanístico sufra alguna modificación en virtud del “ius variandi”, ésta no puede ser realizada siguiendo criterios puramente arbitrarios, tienen que estar motivados y justificados y tiene que estar dirigida a la satisfacción del interés general.

En el supuesto práctico, nos encontramos con una modificación del planeamiento posterior a la interposición del recurso contencioso-administrativo, antes de que el Tribunal dicte sentencia y una vez que las obras ya están realizadas. Como se relata en él, el motivo de la modificación del planeamiento, es dar cobertura legal a la obra. Por tanto, ante esta intención de legalizar la obra realizada, se puede apreciar una desviación de poder en esta actuación por parte de la Administración, el interés general ha quedado desplazado por el interés particular.

En el art.70 de la LJCA se define a la desviación de poder como “*el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico*”. La desviación de poder es un concepto que la jurisprudencia ha matizado declarando:

- a) Que es necesario un acto aparentemente ajustado a la legalidad, pero que en el fondo persigue un fin distinto del interés público querido por el legislador
- b) Que se presume que la Administración ejerce sus facultades conforme a derecho
- c) Que no puede exigirse una prueba plena sobre su existencia, ni tampoco fundarse en meras presunciones o conjeturas, siendo necesario acreditar hechos o elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que la Administración acomodó

⁹ GARCÍA SANZ, FJ. “Estudio de reciente jurisprudencia sobre planeamiento urbanístico” en *Uría Menéndez*: <<http://www.uria.com/documentos/publicaciones/2570/documento/092Planeamiento.pdf?id=2281>>> (Consultado el día 9 de junio de 2015.)

¹⁰ Sentencia del TS de 22 de septiembre de 2011. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5º). Recurso de casación núm. 1217/2008. Westlaw Aranzadi. RJ 2012/901

¹¹ FERNÁNDEZ CARBALLAL, A. “El carácter dinámico de la planificación urbanística”, *Anuario de la Facultad de derecho de la Universidad de La Coruña*, nº6, 2002, pp 341-358.

su actuación a la legalidad, pero con finalidad distinta de la pretendida por la normativa aplicable.¹²

En este caso, está clara cuál era la intención del Ayuntamiento a la hora de modificar este planeamiento antes de que los Tribunales se pronuncien, las obras fueron realizadas al amparo de una licencia ilegal, y, de esta forma, el edificio tendría un encaje en el planeamiento urbanístico de la ciudad, con esta modificación, ahora, las obras realizadas sí que serían conformes a la normativa vigente y, así, no se podría actuar contra ellas.

1.3. Naturaleza jurídica de la demolición y la aplicación del principio de proporcionalidad

En relación a la naturaleza jurídica de la demolición, tal como dice RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ¹³, “La Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS ha afirmado que la demolición no es una sanción sino que en realidad, se trata de una medida de restablecimiento de legalidad conculcada. Como tal medida restablecedora de la legalidad, es compatible y distinta, de la imposición de sanciones a los responsables de las posibles responsabilidades de orden penal, y, por tanto, sin posibilidad alguna de alegar el principio non bis in ídem”.

Asimismo, este autor afirma que “Para la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TS la demolición es la solución reglada y exclusiva prevista por el ordenamiento en caso de obras que no se ajustan a la normativa aplicable y que, por tal motivo, resultan ilegalizables”. Añade también amparándose en lo dictado por el mismo tribunal, que la demolición “ha de alcanzar igualmente a las obras amparadas en una licencia cuando la autorización concedida es contraria al planeamiento aplicable, de forma que la anulación de la autorización lleva implícita la necesidad de demoler lo construido”.

En este caso nos encontramos con que las obras se realizaron amparándose en una licencia concedida por el Ayuntamiento, siguiendo la jurisprudencia, a pesar de que éstas se realizaron en base a un título habilitante como es una licencia, si ésta última se declara ilegal, como ocurre en este caso, habrá que proceder de igual forma a la demolición. La demolición de lo construido al amparo de una licencia declarada ilegal, es una consecuencia natural de la nulidad de dicha licencia como medida precisa y adecuada para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, toda anulación de licencia comporta el derribo de la edificación a la que sirve de cobertura.¹⁴

Por otra parte, atendiendo a la relación que hay entre las demoliciones y la aplicación del principio de proporcionalidad, BARRANCO PÉREZ¹⁵ reproduce textualmente la STS de 25 de octubre de 1989, donde se establece que “*la finalidad de la aplicación del*

¹² Sentencia del TS de 10 de diciembre de 1998. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7ª). Recurso de apelación núm. 5119/1992. Westlaw Aranzadi. RJ 1999/604

¹³ RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, I. *Demolición por delito. El restablecimiento de la legalidad urbanística en la vía penal*, Editorial Comares, Granada, 2009.

¹⁴ Sentencia del TS de 28 de marzo de 2006. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 2222/2002. Westlaw Aranzadi. RJ 2006/3255

¹⁵ BARRANCO PÉREZ, MT. “*Aplicación del Principio de proporcionalidad en las actuaciones urbanísticas sin título jurídico habilitante*”, Proyecto de Investigación. Universidad Internacional de Andalucía, 2010.

principio de proporcionalidad no es otra que evitar derribos que procederían por una estricta aplicación de las normas, pero que pugnarían con los principios de justicia material, habida cuenta de que en la construcción, por la complejidad de su técnica, es fácil, que incluso de buena fe, se cometan errores que no deben perjudicar al conjunto de una obra que, globalmente, está dirigida al bien común y suponga creación de riqueza mediante el esfuerzo del hombre”.

Este principio desarrollado por la jurisprudencia, pretende en su aplicación evitar la desarmonía que pudiera producirse entre la entidad o gravedad de la infracción cometida y las consecuencias dañosas que se derivan de la imposición de unas medidas de derribo desproporcionadas con dicha falta, resultando necesaria la ponderación de ambos factores bajo un criterio de proporcionalidad y congruencia.¹⁶

En la misma Sentencia, el Tribunal afirma que *“procede la aplicación del principio de proporcionalidad en aquellos supuestos en los que la entidad de la infracción no se corresponda con el rigor y los efectos de la medida de demolición dispuesta. No procederá, por tanto, la demolición en los casos en que se esté ante desajustes mínimos con la normativa urbanística de la construcción ilegal”.*

Sin embargo, en los casos de actuaciones, que contradicen el planeamiento urbanístico, como la que nos encontramos, aunque el ordenar la demolición sería una medida desproporcionada atendiendo a las infracciones cometidas, la Administración resulta obligada a restaurar la realidad física alterada o transformada por medio de la acción ilegal. No tiene posibilidad de optar entre dos o más medios distintos, por lo que no resulta de aplicación el principio de proporcionalidad. La vinculación positiva de la Administración Pública a la ley obliga a ésta a respetar la Ley, es decir, a ordenar la demolición.¹⁷

¹⁶ Sentencia del TS de 3 de noviembre de 1993. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Recurso núm. 11715/1990. Westlaw Aranzadi. RJ 1993/8321

¹⁷ Sentencia del TS de 15 de enero de 2002. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de casación núm. 155/1998. Westlaw Aranzadi. RJ 2002/609

2. Ejecución de sentencias Contencioso-Administrativas

2.1.Introducción. El derecho a la tutela judicial efectiva.

La ejecución de sentencias Contencioso-Administrativas, y, en especial, en el ámbito urbanístico, resulta bastante problemática, sobre todo, en temas como el que nos ocupa donde nos encontramos con sentencias que ordenan la demolición de lo construido con el objetivo de restaurar el orden urbanístico infringido.

A pesar de que hay un deber de acatar las sentencias y, que en el caso de que no se cumplan, la legislación regula una serie de medios que pone a disposición de los Jueces y Tribunales para hacerlas ejecutar. Lo cierto es que en estos supuestos vemos como el proceso se dilata durante años, así en el supuesto relatado en el caso práctico, vemos como el TSJG ya dictaminó la anulación de la licencia en el año 2005 y, cómo en el año 2012, todavía no se ha procedido a la demolición.

Antes de examinar de qué medios disponen los Jueces y Tribunales para hacer ejecutar lo juzgado y cuáles son las excepciones a la regla general que provocarían la no ejecución de la sentencia, hay que resaltar que la ejecución de Sentencias se configura como un derecho constitucional que aparece regulado en la CE en diferentes artículos. Entre ellos, destaca el art.117.3 donde se establece que *“el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y hacer ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan”*.

Asimismo, el art.118 promulga que: *“es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”*.

También, en relación con el acatamiento de las Sentencias, hay que señalar, el art.17.2 de la LOPJ donde se promulga que *“las Administraciones Públicas, las Autoridades, y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes”*.

De igual modo, la jurisprudencia, insiste en la importancia de que las sentencias desplieguen sus efectos:

Así, la STC de 12 de febrero de 2007 ha dictaminado que: *“La ejecución de las sentencias forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva de los Jueces y Tribunales, ya que, en caso contrario, las decisiones judiciales y los derechos que en ellas se reconocen no serían más que meras declaraciones de intenciones y, por tanto, no estaría garantizada la efectividad de la tutela judicial. Desde la perspectiva del art.24 de la CE, no puede aceptarse que sin el concurso de elementos que hagan imposible física o jurídicamente la ejecución o la dificulten por concurrir circunstancias sobrevenidas impeditivas, y, por tanto, sin haberse alterado los términos en los cuales la disputa fue planteada y resuelta ante la Sala sentenciadora, se pretenda privar de efectos en un momento posterior al pronunciamiento judicial, lo que ya fue en su día definitivamente resuelto por el órgano judicial”*.

Asimismo, la STC de 18 de abril de 2005 establece que: *“Este derecho fundamental tiene como presupuesto lógico y aun constitucional la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas, pues, el derecho a que la ejecución de lo juzgado se lleve a cabo en sus propios términos, es decir, con sujeción al principio de inmodificabilidad de lo juzgado, se traduce en un derecho subjetivo del justiciable, que actúa como límite y fundamento que impide que los Jueces y Tribunales puedan revisar las sentencias y demás resoluciones al margen de los supuestos taxativamente previstos en la ley”*.

Igualmente, el auto del TS de 27 de septiembre de 1994, afirma que: *“Este derecho no puede concebirse únicamente como un derecho del particular interesado en la ejecución, sino que es también un esencial interés público que está implicado e interesado en ello, como fundamento del Estado de Derecho que demanda que se cumplan las sentencias de los Tribunales, y que se cumplan en sus propios términos, y no en los que decidan los particulares según sus conciencias o arbitrios”*.

Así, por todo ello, la ejecución de sentencias es una cuestión de capital importancia para la efectividad del Estado social y democrático de Derecho que proclama la CE, que se refleja en la sujeción de los ciudadanos y los poderes públicos a la CE y al resto del ordenamiento jurídico, cuya efectividad se produce normalmente por medio de la actuación del Poder Judicial que finaliza con la ejecución de sus sentencias y resoluciones firmes. Difícilmente puede hablarse de la existencia de un Estado de Derecho cuando no se cumplen las sentencias y resoluciones firmes.¹⁸

2.2. Medios para lograr la ejecución de las sentencias

Una vez analizada la importancia de ejecutar las sentencias, vamos a examinar los medios con los que cuentan los Jueces y Tribunales del Orden Contencioso-Administrativo para ejecutar las sentencias. Para ello, tendremos que atender al procedimiento regulado en el capítulo IV de la LJCA:

Así, en relación con lo expuesto anteriormente, el art.103.2 de la LJCA dictamina que: *“Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que éstas consignen”*

En primer lugar, el art.104.1 regula la ejecución voluntaria: *“Luego que sea firme una sentencia, el Secretario judicial lo comunicará en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que, recibida la comunicación, la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y en el mismo plazo indique el órgano responsable del cumplimiento de aquél”*

En estos casos, la ejecución se produce cuando el cumplimiento del fallo tiene lugar dentro del plazo que, de acuerdo con la normativa vigente al respecto, fija la propia resolución judicial.¹⁹ La ejecución se produce de una forma voluntaria y libre.

¹⁸ Sentencia del TC de 7 de junio de 1984. (Sala Primera). Recurso de amparo núm. 306/1983. Westlaw Aranzadi. RTC 1984/67

¹⁹ MORENO MOLINA, JA. *Procedimiento y proceso administrativo práctico. Tomo 3: Proceso Contencioso-Administrativo*, Editorial La Ley, Madrid, 2006.

Sin embargo, si nos centramos en el supuesto práctico, vemos como ocurre todo lo contrario. La Administración, siguiendo una estrategia de dilatar el proceso lo máximo posible, no ha acatado la sentencia dictada por el TS donde ratifica la necesidad de demoler el edificio construido al abrigo de una licencia ilegal. El Tribunal afirma que la demolición es la única vía de restauración del orden urbanístico conculcado. A partir del dictado de esta Sentencia, la administración, en este caso, el Ayuntamiento de Eiravedra, tiene la obligación en virtud del derecho a la tutela judicial efectiva de cumplir lo estipulado en la sentencia en sus propios términos, es decir, demoler el edificio.

Además, aunque posteriormente el Ayuntamiento de Eiravedra, promovió un incidente para que se declarase inejecutable la sentencia por causas de imposibilidad material, y, aunque en un primer momento, el TSJG da la razón a la entidad local, finalmente, el TS vuelve a reafirmarse en que, en este supuesto, solo cabe la demolición del edificio.

Y, haciendo referencia a las demoliciones, tal como establece la STS de 22 de julio de 2005, *“tratándose de obras realizadas al amparo de una licencia que contraviene normas urbanísticas, la anulación de ésta comporta la obligación de demolición de aquellas; de suerte que, ni la sentencia que acuerda ésta, aunque no hubiera sido pedida, es incongruente, ni se rebasa del título ejecutivo cuando se ordena tal demolición en la fase de ejecución pese a que el título solo contuviera explícitamente el pronunciamiento anulatorio de la licencia”*

De manera que, aunque el Tribunal solo se pronuncie de forma explícita acerca de la anulación de la licencia, como ya hemos visto anteriormente, la anulación de licencia ilegal implica la demolición de lo construido, es una consecuencia natural de ésta. Así, una vez que los Tribunales se pronuncian, se deberá a proceder al derribo en el plazo fijado por la legislación, es la solución exclusiva prevista por el ordenamiento jurídico.

Teniendo en cuenta que la administración no ha cumplido con su deber de acatar la sentencia y siguiendo lo estipulado en la legislación, en el art. 104.2 se establece que *“transcurridos dos meses a partir de la comunicación de la sentencia o el plazo fijado en ésta para el cumplimiento del fallo, cualquiera de las partes y personas afectadas podrán instar su ejecución forzosa”*

Aquí, la ley prevé por una parte medidas directas (las que implican la realización por parte del mismo Juez o Tribunal de las actuaciones necesarias). Y, por otra, se regulan medidas indirectas (donde se viene a utilizar algún tipo de coacción sobre determinados sujetos para que ejecuten lo ordenado en la sentencia).²⁰

En el art.108 de la LJCA se regulan las medidas directas de ejecución:

- 1) Ejecutar la sentencia a través de los propios medios del órgano judicial competente
- 2) Ejecutar la sentencia mediante el requerimiento de colaboración de las propias autoridades y agentes de la Administración condenada
- 3) Ejecutar la sentencia requiriendo la colaboración de otras Administraciones públicas diferentes de la que está incumpliendo con las obligaciones impuestas en la sentencia firme

²⁰ GONZÁLEZ CUETO, T. “La ejecución de sentencias de condena a la Administración a realizar una actividad o a dictar un acto” en *Revista Jurídica de Castilla y León*, nº26, 2012, pp.259-305

- 4) Adopción de otras medidas necesarias para que el fallo adquiera eficacia: Dentro de esas medidas necesarias, destaca la ejecución subsidiaria de sentencia²¹

La ejecución subsidiaria de sentencia es el medio general de ejecución directa previsto por la LEC para los supuestos de condenas de hacer no personalísimo. Su ámbito propio en el contencioso-administrativo será principalmente la realización de actividades materiales.²² La ejecución subsidiaria consiste en que el Juez o Tribunal encarga a una Administración distinta de la condenada a la ejecución del fallo que ejecute la sentencia del mismo modo que la primera debería haberlo hecho.²³

La ejecución subsidiaria puede llevarla a cabo tanto una administración pública como un particular y tal como dice GEIS CARRERAS,²⁴ en las sentencias urbanísticas se podría instar a la ejecución subsidiaria a una empresa constructora a fin de que procediese al derribo de las construcciones ilegales. La misma autora añade que el tipo de condena más adecuada para poner en marcha este mecanismo serán aquellas sentencias que conlleven una obligación de hacer, “pudiéndose en estos casos encargarse a un tercero dicha obligación si se produce el incumplimiento de la Administración condenada”.

Con respecto a las medidas indirectas de ejecución, la LJCA en su art.112 prevé la imposición de medidas coercitivas y la exigencia de responsabilidad penal por desobediencia al no acatar lo estipulado en la sentencia.

Atendiendo al supuesto que nos ocupa, creo que los medios que deberían emplear los Jueces y Tribunales sería el de aplicar la ejecución subsidiaria de sentencia y, como se comentó antes, podría instarse a una empresa constructora a proceder al derribo del edificio. Asimismo, teniendo en cuenta la intención de la Administración de dilatar el proceso lo máximo posible con la interposición de recursos e incidentes de inejecución de sentencia, exigiría responsabilidades penales. La pasividad de la Administración en su deber de cumplir la orden penal de forma continua puede ser constitutivo de un delito de desobediencia regulado en el art.410 del CP que se analizará en la pregunta 5.

2.3.Causas de imposibilidad material o legal de ejecución de la sentencia.

En primer lugar, vamos a analizar la excepcionalidad al derecho constitucional de la ejecución de sentencias firmes, esto es, la imposibilidad de ejecución por una causa legal o material. Esta excepción aparece regulada en la LJCA:

El art.105.1 de esta ley estipula que *“no podrá suspenderse el cumplimiento ni declararse la inejecución total o parcial del fallo”*. El apartado 2 del mismo artículo establece que *“si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar una sentencia, el órgano obligado a su cumplimiento lo manifestará a la autoridad judicial a través del representante procesal de la Administración, dentro del plazo previsto en el*

²¹ GONZÁLEZ CUETO, T. “La ejecución de sentencias de condena a la Administración a realizar una actividad o dictar un acto” en *Revista jurídica de Castilla y León*, nº26, 2012, pp.259-305.

²² GONZÁLEZ CUETO, T. “La ejecución de sentencias de condena a la Administración a realizar una actividad o dictar un acto”, op.cit

²³ GEIS CARRERAS, G. “*La ejecución de las sentencias administrativas*”, Tesis Doctoral. Universidad de Girona, 2008

²⁴ GEIS CARRERAS, G. “*La ejecución de las sentencias administrativas*”, op. cit.

apartado segundo del artículo anterior, a fin de que, con audiencia de las partes y de quienes considere interesados, el Juez o Tribunal aprecie la concurrencia o no de dichas causas y adopte las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, fijando en su caso la indemnización que proceda por la parte en que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno”.

Las causas de imposibilidad pueden ser materiales o legales. Cuando hay una imposibilidad material de cumplir una sentencia, nos encontramos en supuestos donde se alega y manifiesta que resulta materialmente imposible cumplir con la sentencia en los términos establecidos.²⁵ Lo único que puede impedir la ejecución de las sentencias en sus propios términos es la imposibilidad de cumplirlas, pero esta imposibilidad debe entenderse en el sentido más restrictivo y estricto y en términos de imposibilidad absoluta; esto es, absoluta imposibilidad física o clara imposibilidad jurídica de cumplir el fallo.²⁶

Así, atendiendo a razones materiales, en un primer momento, podría declararse inejecutable la sentencia porque la demolición resultaría una medida desproporcionada. Aquí entrarían supuestos como el relatado en el caso práctico: El edificio de oficinas fue construido al amparo de una licencia conforme a la normativa vigente y, posteriormente se otorga una licencia para destinarlo a viviendas y locales comerciales. Ésta última licencia es anulada y como consecuencia se ordena la demolición que implicaría el derribo de todo el edificio aunque el edificio de oficinas se construyó en su momento de forma legal. El daño causado sería mayor atendiendo a la infracción cometida.

Por otra parte, la imposibilidad legal significa que lo que se opone a la ejecución de la sentencia en sus propios términos es que existe una norma legal que impide cumplir con los pronunciamientos de esa sentencia firme y tiene que tratarse de evidente imposibilidad jurídica de cumplir el fallo.²⁷ Podría plantearse como imposibilidad legal, la modificación del planeamiento urbanístico, una modificación sobrevenida de la normativa aplicable que legalizaría la obra que fue declarada ilegal en virtud de una sentencia.

Atendiendo al caso práctico, en un primer momento, se podrían alegar como causas de imposibilidad de ejecución de sentencia: la presencia de adquirentes de buena fe (a los que se hará referencia en la pregunta 3), y la imposibilidad física de cumplir el fallo.

Con respecto a la primera, no sería constitutiva de una causa de inejecución de sentencia: El tener la condición de terceros adquirentes de buena fe carece de trascendencia a los efectos de impedir la ejecución de una sentencia que impone la demolición del inmueble de su propiedad por no ajustarse a la legalidad urbanística, pues la fe pública registral y el acceso a sus derechos dominicales al Registro de la Propiedad no subsana el incumplimiento del ordenamiento urbanístico, ya que los sucesivos adquirentes del inmueble se subrogan en los deberes urbanísticos del constructor o del propietario inicial, de manera que cualquier prueba tendente a

²⁵ PALOMAR OLMEDA, A. *La ejecución de sentencias*, Editorial Aranzadi, Madrid, 2014.

²⁶ Sentencia del TS de 4 de junio de 2008. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 891/2006. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/4197

²⁷ PALOMAR OLMEDA, A. *La ejecución de sentencias*, op.cit.

demostrar la condición de terceros adquirentes de buena fe con su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad carece de relevancia en el incidente sustanciado.²⁸

Por otra parte, en relación con la imposibilidad física de cumplir el fallo, se plantean supuestos como el que nos ocupa acerca de la inviabilidad técnica de realizar una demolición parcial sin que afecte a la parte legal del edificio.²⁹ Así, aunque la sentencia solo haya ordenado el derribo de una parte de la edificación (por ser esa parte y no el todo la que contraviene las normas jurídicas infringidas por la licencia a cuyo amparo se levantó), ello no impide que en ejecución de sentencia pueda optarse por una solución que imponga el derribo total.³⁰

De manera que como hemos visto en la primera pregunta al analizar la naturaleza jurídica de la demolición y su relación con el principio de proporcionalidad, aunque la demolición de las obras, en este caso, se constituiría como una forma de ejecución de sentencia desproporcionada atendiendo a las infracciones cometidas, en supuestos como el que nos ocupa (como ya anteriormente se ha comentado), donde las obras fueron realizadas al amparo de una licencia ilegal, la única vía a aplicar en estos casos, es la demolición.

Por todo ello, no concurriría ninguna causa de imposibilidad de ejecución de sentencia.

2.3.1. Derecho a indemnización en caso de inejecución de sentencias

La vecina del municipio que interpone el recurso contencioso-administrativo sí que tendría derecho a indemnización por inejecución de sentencia.

Así, este derecho está reconocido tanto en la ley como en la jurisprudencia:

Precisamente, el art.18.2 de la LOPJ establece que: *“Las sentencias se ejecutarán en sus propios términos. Si la ejecución resultare imposible, el Juez o Tribunal adoptará las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, y fijará en todo caso la indemnización que sea procedente en la parte en que aquélla no pueda ser objeto de cumplimiento pleno.”*

También, como se reflejó en el anterior apartado, el art.105.2 de la LJCA contempla la posibilidad igualmente de la fijación de la indemnización en estos supuestos.

La jurisprudencia, asimismo, también ha reconocido “la indemnización por equivalente”. Ha determinado que la indemnización sustitutiva derivada de la imposibilidad de ejecutar una sentencia en sus propios términos forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva del art.24 de la CE. Así, se pone de manifiesto en la Sentencia del TC de 15 de diciembre de 1998 en donde se establece que: *“Ese derecho fundamental (a la ejecución en sus propios términos) lo es al cumplimiento de los mandatos que la sentencia contiene, a la realización de los derechos reconocidos en la misma, o, de otra forma, a la imposición forzosa a la parte recurrida del cumplimiento*

²⁸ Sentencia del TS de 18 de marzo de 2008. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª).

Recurso de Casación núm. 568/2006. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/1756

²⁹ LÓPEZ SALES, JL. *“Régimen de las actuaciones urbanísticas sin título habilitante en la Comunidad Valenciana”*, Tesis doctoral. Universidad Jaume I Valencia, 2012

³⁰ Sentencia del TS de 8 de marzo de 2011. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 1492/2010. Westlaw Aranzadi. RJ 2011/2019

de las obligaciones a que fue condenada.... Y, asimismo, que... este Tribunal ha venido considerando también como cumplimiento “en sus propios términos”, el cumplimiento por equivalente cuando así venga establecido por la ley “por razones atendibles”

Sin embargo, el art.24 de la CE y la consagración constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva no alcanzan a cubrir las diferentes modalidades que puede revestir la ejecución de una sentencia, pues supuesto que la norma constitucional se cumple si la sentencia es efectiva y el derecho del ciudadano recibe satisfacción, hay que concluir que tan constitucional es una ejecución en la que se cumple el principio de la identidad total entre lo ejecutado y lo estatuido en el fallo como una ejecución en la que, por razones atendibles, la condena es sustituida por su equivalente pecuniario o por otro tipo de prestación.³¹

Siempre se pretende que la sentencia sea ejecutada, puesto que se trata tanto de un derecho como de un deber pero en aquellos supuestos excepcionales donde no hay posibilidades de desplegar los efectos de la sentencia, se acude a este sustitutivo siempre y cuando haya una base legal suficiente. La inejecución de sentencia se satisfará con su equivalente pecuniario o en su caso por otro tipo de prestación proporcional a lo estipulado en el fallo.

Aquí, vemos algunos supuestos, entre los muchos que hay, donde la Jurisprudencia establece cuando se ha de aplicar este sustitutivo:

La Sentencia del TS de 24 de enero de 2007 reconoce que *“Corresponde a la Sala adoptar las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, fijando, en caso de imposibilidad, la indemnización que proceda por la parte que no pudo ser objeto de cumplimiento pleno”*.

Igualmente, el Auto del TS de 30 de enero de 1996 estipula que *“para todos aquellos supuestos en que no fuere posible atender en otra forma la eficacia de lo resuelto por la sentencia; pues en dichos supuestos no se trata de resolver sobre una pretensión que deba ejecutarse en la demanda o requiera su previa estimación en la sentencia, sino simplemente de un derecho que se deriva directamente de la inejecución de aquélla, como remedio sustitutorio de la dicha inejecución; ya que en otro caso se dejaría sin efecto ni contenido alguno la sentencia firme, convirtiéndola en un mera declaración académica y liberando a la Administración condenada de su obligación de cumplirla, sin imponerle la correspondiente partida indemnizatoria, que es una consecuencia natural del incumplimiento de las obligaciones”*.

Añade el tribunal que *“este derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de una sentencia no puede ser esquivado oponiéndose una falta de prueba de los daños y perjuicios ocasionados, pues el momento para la determinación de su realidad y cuantía es posterior y debe resolverse el incidente que a tal fin proceda tramitar como consecuencia del reconocimiento del mencionado derecho”*

³¹ Sentencia del TC de 29 de junio de 1983. Recurso de amparo núm. 463/1982. Westlaw Aranzadi. RTC 1983/58

3. Posición jurídica de los propietarios de viviendas del edificio afectado

3.1.Introducción. El Registro de la Propiedad y los adquirentes de buena fe.

Con respecto a esta pregunta tenemos que tratar varios aspectos:

3.1.1. La función del Registro de la Propiedad

El registro de la Propiedad es una institución administrativa que forma parte de la Administración Pública del Estado, encuadrada en el Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Su finalidad fundamental es la publicidad oficial de la situación jurídica de las fincas con la pretensión de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario.³²

Se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.³³ De esta forma, el art.605 del CC establece que: *“El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”*. Por tanto, en virtud de la publicidad registral, vamos a poder conocer determinadas situaciones y circunstancias que pueden afectar a una vivienda. Nos proporciona información acerca de la titularidad y cargas de las fincas.

También, en aplicación de este principio, tenemos que distinguir dos presunciones³⁴:

-Presunción iuris tantum: La titularidad publicada por el Registro se mantiene como verdadera mientras no se demuestre que no concuerda con la realidad jurídica. Aquí rige el principio de legitimación que aparece regulado en el art.38.1 de la LH donde se establece que: *“a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”*.

-Presunción iuris et de iure: Aunque se demuestre lo contrario, el contenido del Registro se mantiene como exacto e íntegro, siempre que se trate de proteger al tercer adquirente que confió en las declaraciones del Registro. Aquí rige el principio de fe pública registral al que se hará referencia cuando hablemos de los adquirentes de buena fe.

Por tanto, el Registro proporciona una seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria garantizando y asegurando la propiedad de los bienes inmuebles protegiendo a los titulares y terceros adquirentes de buena fe.

3.1.2.La relación entre el Urbanismo y el Registro de la Propiedad

Son numerosos, los aspectos de las actuaciones urbanísticas que tienen que publicarse en el Registro de la Propiedad: la clasificación del suelo, los usos e intensidades de las

³² SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. *Manual de derecho inmobiliario registral*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2014

³³ SOTELO JUNCAL, B. “Disciplina urbanística y el registro de la propiedad. El tercero hipotecario” en *Revista de Derecho Uned*, nº15, 2014, pp. 627-642

³⁴ SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. *Manual de derecho inmobiliario registral*, op.cit.

parcelas, licencias de parcelas urbanísticas... Atendiendo al caso que nos ocupa, en la fase de edificación, el auxilio del Registro es clave para la observancia de la legalidad urbanística, a través de la exigencia de la licencia de edificación y del certificado de técnico competente acreditativa de la legalidad de la obra.³⁵

Asimismo, en la fase de disciplina urbanística, se pretende que los expedientes que se puedan abrir a fincas concretas accedan al Registro, de manera que éste se convierte en una verdadera oficina de publicidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística.³⁶

Así, el art.51.c de la LS establece que: *“Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido”*

Inscribiendo este tipo de actos en el Registro se proporcionaría una seguridad en el tráfico inmobiliario puesto que de esta manera aquellos terceros interesados en adquirir una vivienda van a ser conocedores de todas las cargas que tenga ese bien inmueble.

De hecho, en relación con el caso práctico, cuando se trata de edificaciones ilegales que han sido transmitidas a terceros que no eran conocedores de la situación irregular del inmueble, están protegidos por el principio de fe pública registral. En estos casos, la obtención de la licencia tiene reflejo registral, generando una apariencia de legalidad urbanística, mientras que las posibles incidencias relacionadas con su posible ilegalidad no acceden al Registro. En estos casos, la situación del propietario se agrava todavía más ya que además de perder el bien inmueble, tiene que seguir haciendo frente al pago de las cuotas del préstamo hipotecario que solicitó para adquirirlo, ya que el derribo del edificio extingue la hipoteca pero no su responsabilidad patrimonial por la deuda.³⁷

3.1.3. Posición jurídica de los propietarios de las viviendas: adquirentes de buena fe. El alcance de la protección del art.34 de la LH,

En relación al supuesto planteado, tendrán la consideración de adquirentes de buena fe, aquellos que compran una vivienda que aparentemente no muestra ningún tipo de vicio y, posteriormente se demuestra que realmente ese piso si presentaba cargas (ej. recae sobre ella una orden de demolición), y, el vendedor o promotor no ha puesto de manifiesto esta situación ante el comprador. Los adquirentes de buena fe estarán protegidos por el principio de fe pública registral al que se alude en el art.34 de la LH.

Como decimos, este principio aparece consagrado en el art.34 de la LH donde se establece que: *“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”*.

³⁵ VILLAPLANA GARCÍA, C. *“La propiedad urbana y el registro de la propiedad”*, Ponencia presentada en el XIV Congreso Internacional de Moscú IPRA-CINDER, 2003.

³⁶ VILLAPLANA GARCÍA, C. *“La propiedad urbana y el registro de la propiedad”*, op.cit.

³⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *“Protección del tercero hipotecario frente a la demolición del edificio ilegal en Justicia Administrativa. Revista de derecho administrativo, n°53, 2011, pp. 7-40*

“La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

En primer lugar, vamos a determinar el concepto genérico de tercero, así, la Sentencia del TS de 5 de marzo de 2007 establece que: *“El concepto de tercero con respecto de un determinado contrato, negocio o situación jurídica, corresponde, como entiende un autorizado sector de la doctrina científica, en un orden civil puro, al que es extraño o ajeno al mismo, y a los efectos que la protección que la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad significa, en concreto la que deriva de la operancia del principio de fe pública registral que los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria consagra, es tercero en el campo del derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en un orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran”.*

Por tanto, el tercero es aquel que ni es parte ni heredero de ninguna de las partes. Pertenece ajeno a la relación contractual. El tercero hipotecario estará protegido por el principio de fe pública registral cuando cumpla esta serie de requisitos: ser un tercero adquirente a título oneroso del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo de ese dominio, ser adquirente de buena fe y que inscriba su adquisición en el Registro.

Evidentemente, para poder tener la consideración de adquirente de buena fe, es necesario que la persona esté absolutamente convencida de la exactitud de todos los actos relativos a la propiedad y a los derechos reales de los bienes inmuebles. De otra forma, si la persona es conocedora del vicio que pueda invalidar el derecho del transmitente, tendremos que negar la existencia de buena fe.

El registro va a proteger al adquirente de buena fe, la adquisición realizada por quien merece la calificación de tercero hipotecario se hace inatacable frente a cualquier causa que pueda hacer claudicante el derecho del titular inscrito. Ante aquél quedan paralizadas las acciones de nulidad o resolución dirigidas a destruir el acto adquisitivo o el derecho de su transferente, la inexistencia de la titularidad de éste, el art.34 defiende al tercero de las acciones reivindicatoria, confesoria o cualesquiera otras reales.³⁸

Por tanto, el art.34 de la LH produce el efecto fundamental de la adquisición a non domino a favor del tercero, al mantener a éste en su adquisición a pesar de que el transferente carece de la condición de dueño por causa de nulidad o resolución de su título.³⁹

Esta protección, sin embargo, no va a alcanzar la posibilidad de lograr la inejecución de sentencia de una orden de derribo, incluso en los supuestos donde el bien inmueble fue otorgado por el vendedor ocultando los vicios al adquirente:

Así, la Sentencia del TS de 29 de abril de 2009 dispone que : *“Los terceros adquirentes de buena fe del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el art.34 de la LH, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia, su protección*

³⁸ SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2014

³⁹ SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, op.cit.

jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución.”

De igual manera, también lo reconoce la legislación, en concreto, el art.19 de la LS donde se establece que: *“La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real”.*

Por tanto, como la condición de adquirente de buena fe no sería motivo suficiente para poder alegar una causa de imposibilidad de ejecución de sentencia, la protección del art.34 de la LH, en relación a las pretensiones y demandas que pueden formular los adquirentes estafados, alcanzaría la resolución del contrato de compraventa y el resarcimiento por daños y perjuicios causados. Con la demolición, los adquirentes de buena fe se ven privados de su derecho de propiedad y para resarcir esta pérdida pueden acudir a estas dos vías.

3.2. Pretensiones y vías de los adquirentes de buena fe en caso de ejecución de sentencia.

-La primera de las vías a las que puede acudir es la de resolver el contrato de compraventa por el que adquirieron el bien inmueble que llevaría aparejada una indemnización por daños y perjuicios en todo caso:

Así, se emprendería la acción de resolución del contrato de compraventa frente al vendedor que se regula en el art.1124 del CC. En este artículo se establece que: *“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumple”.* Continúa el artículo afirmando que *“el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.*

Analizando lo dictado en el precepto, y, tal como dice PINTÓ RUIZ⁴⁰, “estamos ante obligaciones recíprocas contractuales, es decir, una de las partes se obliga a cambio de que la otra le compense con otra prestación, y así recíprocamente. En estos casos, se entiende que está implícita una cláusula en virtud de la cual, si una de las partes incumple (como ocurre en este caso), la otra, que es el perjudicado, puede optar entre exigir el cumplimiento, o desentenderse y resolver el contrato”.

⁴⁰ PINTÓ RUIZ, J.J. “El artículo 1.124 y el artículo 1504 del código civil. Su aplicación práctica. Su conexión con los artículos 11 de la ley hipotecaria y 59 de su reglamento”, en *Economist & Jurist*, nº163, 2012, pp. 14-25

Así, añade el autor, “el perjudicado conseguiría que el contrato se entendiese por no celebrado, y por esto, en tal caso, en virtud de la resolución, estaría el perjudicado exonerado de cumplir”.

En el ámbito de los contratos de compraventa, hay una serie de deberes precontractuales de información y, en estas relaciones contractuales, las partes están vinculadas por el principio de buena fe. Tal como dice DOPICO GÓMEZ-ALLER⁴¹, “cuando el derecho impone a uno de los negociantes un deber de veracidad o información, con ello le hace responsable de que la otra parte reciba una información verdadera”.

Así, el TS en su Sentencia núm. 524/2003, ha establecido que: *“aun cuando literalmente no se haya consignado este dato en el documento otorgado, ha de tenerse por evidente que el compromiso del vendedor necesariamente debe alcanzar a poner a los compradores en la pacífica posesión de un espacio independiente que no solamente aparente ser una vivienda, sino que se adapte además a las exigencias urbanísticas y a las que impone la norma, a fin de que no exista obstáculo alguno a la obtención de la finalidad pretendida por los adquirentes”*.

En este caso, aquellas personas que ostentan la condición de adquirentes de buena fe, puesto que adquirieron la vivienda con una aparente legalidad, confiando en apariencia registral y en la buena fe del vendedor. Además de poder proceder a la resolución del contrato, se podría demandar al vendedor por la comisión de un delito de estafa omisiva por venta de vivienda con cargas, así tendrían la posibilidad también de reclamar una indemnización por daños y perjuicios tal como se establece en el art.1101 del CC donde dice que: *“Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla.*

-También, pueden reclamar responsabilidad patrimonial de la Administración por daños y perjuicios como consecuencia de la concesión de una licencia ilegal que fue anulada por los Tribunales y que lleva aparejada una orden de demolición

La posibilidad de reclamar la responsabilidad patrimonial a la Administración está recogida en la legislación:

Este derecho a ser indemnizado aparece regulado en la CE, en su art.106.2: *“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos.”*

Asimismo, el art.139 de la LRJPAC establece que: *“Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”*.

⁴¹ DOPICO GÓMEZ-ALLER, J. “La estafa sobre datos registrales” en *Indret: Revista para el análisis del derecho*, nº3, 2006, pp.1-24

Solo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley tal como establece el art.141 de la LRJPAC (Como ocurre en el supuesto práctico, el adquirente de buena fe, tiene que soportar ahora la demolición como consecuencia de la actuación negligente de la entidad local al conceder esa licencia ilegal).

Asimismo, en relación con las indemnizaciones, el art. 142.5 de la LRJPAC establece que: *“En todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motiva la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo”*. *“La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación de expropiación forzosa, legislación fiscal y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado”*. (Art.141.2 LRJPAC)

Atendiendo al supuesto, la reclamación de la indemnización se produce como consecuencia de la necesidad de demoler el edificio derivada de la anulación de la licencia ilegal. En materia de responsabilidad por la anulación de actos administrativos, la anulación en sí misma no da derecho a una indemnización, es necesario que se haya producido un daño como ocurre en este caso.

Así, ha sido contemplada en la jurisprudencia, este tipo de responsabilidad, de esta forma, la Sentencia del TS de 27 de mayo de 2008 dispone que: *“La indemnización de daños y perjuicios por causas de anulación de licencias municipales, es correlativo lógico de toda revocación de licencias por tal causa al proclamar el principio de responsabilidad de la Administración conforme al régimen jurídico general, por ser indudable que la anulación de una licencia ocasiona a su titular unos daños y perjuicios ciertos y determinables, porque, en todo caso, supone la imposibilidad de continuar realizando la actividad autorizada e incluso puede llegarse a la demolición de lo realizado”*

Como se comentó antes, el procedimiento para reclamar la indemnización por daños y perjuicios aparece regulado en el art.142 de la LJCA. En él se establece que, en primer lugar, se iniciará un procedimiento administrativo frente a la Administración. Cuando la Administración se pronuncie o haya silencio administrativo, se podrá ir a los Tribunales.

3.3. Diferencia entre los propietarios en el momento de adquirir la vivienda

Para analizar la diferencia que hay entre los propietarios dependiendo del momento en el que han adquirido la vivienda, hay que hacer referencia a la expresión “doble venta o venta múltiple”. Tal como afirma RIVAS MARTÍNEZ⁴², “la expresión doble venta o venta múltiple se refiere a que una misma cosa ha sido vendida varias veces por su dueño a diferentes compradores. En estos casos, se puede hablar siempre que se hayan consumado dos contratos de compraventa, en virtud de los que se transmite una misma cosa, a favor de diferentes adquirentes”.

La doble venta aparece regulada en el art.1473.2 y.3 del CC donde se establece que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores:

⁴² RIVAS MARTÍNEZ, JJ. “La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo” en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, nº176, 2011, pp.481-504

-La propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro si se trata de un bien inmueble.

-Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión

-Si no hay inscripción: Quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Cualquiera de estos compradores, tendrán la consideración de adquirentes de buena fe pero el fundamento de la protección va a ser distinto. En primer lugar, el tercero protegido al amparo del art.32 de la LH donde se establece que: *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”*. Aquí, el principio de fe pública registral opera en su aspecto negativo, esto es, se protege al tercero frente a los derechos reales no inscritos, situación de la que éste no era conocedor.

Mientras, el tercero del art.34 de la LH, es el protegido igualmente por la fe pública del registro desde el aspecto positivo, pues, como vimos anteriormente, se presume iuris et de iure verdadero y exacto todo lo publicado por los asientos registrales.

En ambos casos, es requisito indispensable que el adquirente sea de buena fe. En el art.32, la buena fe consiste en el desconocimiento por el tercero de la existencia de gravámenes o de un derecho anterior y preferente. Mientras, la del art.34 consiste en el desconocimiento de las posibles causas de nulidad o resolución retroactiva de la titularidad registral del transferente.⁴³

Así lo establece el TS en su Sentencia de 14 de julio de 1988 donde se establece que: *“La buena fe consiste en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate, era dueño de ella y podía transmitirle su dominio, y en su aspecto negativo, en la ignorancia o desconocimiento de la existencia de inexactitudes de esa índole o vicios invalidatorios que puedan afectar a las facultades del enajenante, a lo que es de añadir que un fundado estado de duda en el adquirente sobre si la titularidad del derecho que se enajenó correspondía a su transferente en la forma que proclamaba el asiento registral, elimina la buena fe, no exigiendo, de otra parte, el precepto, ni ello tendría sentido, la buena fe del transferente”*.

Mayoritariamente, la doctrina entiende que la posición inatacable del tercero hipotecario, es una consecuencia de la adquisición del derecho a su favor (situación regulada en el art.34 de la LH), lo que determina un despojo para el titular extrarregistral (situación regulada en el art.32), verdadero titular del derecho. Éste solo podrá ejercitar las acciones de carácter personal que, en su caso, le correspondan (indemnizatoria o de enriquecimiento) contra el transmitente legitimado por el Registro para la realización del acto dispositivo. El titular extrarregistral, dispondrá a su vez, de la acción de enriquecimiento para reclamar del transmitente, titular registral, lo percibido por la transmisión.⁴⁴

⁴³ SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS B. *Manual de derecho inmobiliario registral*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2014

⁴⁴ SÁNCHEZ CALERO, FJ.; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS B. *Manual de derecho inmobiliario registral*, op.cit.

4. Posición jurídica de los vecinos de Eiravedra. Acciones para resarcir el erario municipal

Las entidades locales, como cualquier otra administración, en el ejercicio de sus actuaciones, tal como establece el art.103 de la CE, debe servir con objetividad los intereses generales y actuar de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al derecho.

Sin embargo, en muchas ocasiones, nos encontramos (especialmente en el ámbito urbanístico) actuaciones que obedecen a criterios arbitrarios, que no persiguen el bien común y que pueden ser susceptibles de hechos delictivos. En estos supuestos, todos los colectivos que hayan sufrido perjuicios, vecinos de la localidad y, en general cualquier ciudadano, pueden emprender diferentes tipos de acciones con el objetivo de resarcir el daño causado.

Así, el art.106.2 de la CE establece que *“los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”*.

De igual forma, este derecho aparece reconocido en el art.139 de la LRJPAC donde se establece que: *“Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”*.

Así, pues, con el objetivo de reparar los daños causados, podemos destacar diferentes acciones que aparecen reguladas en el art.145.1 y 2 de la LRJPAC en el que se dispone:

-“Para hacer efectiva la responsabilidad patrimonial a que se refiere el Capítulo I de este título, los particulares exigirán directamente a la Administración Pública correspondiente las indemnizaciones por los daños y perjuicios causados por las autoridades y personal a su servicio”.

-“La Administración correspondiente, cuando hubiere indemnizado a los lesionados, exigirá de oficio de sus Autoridades y personal a su servicio la responsabilidad en que hubieran incurrido por dolo, o culpa o negligencia graves, previa instrucción del procedimiento que reglamentariamente se establezca”.

En el primero de los artículos, se hace referencia a la acción directa para reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios causados. El hecho de que se trate de una responsabilidad directa significa que la Administración no responde de modo subsidiario; ahora bien, ello sin perjuicio del derecho de la Administración de repetir contra el personal a su servicio que sea responsable del daño⁴⁵ mediante la acción de regreso que es la acción regulada en el apartado 2 del artículo.

Con respecto a la primera de ellas, para poder emprender la acción de responsabilidad patrimonial reclamando la indemnización por daños y perjuicios, es necesario que se haya producido un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado con

⁴⁵ GUERRERO ZAPLANA, J. *Guía Práctica de Reclamaciones Sanitarias*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2013

relación a una persona o grupo de personas y que esa lesión patrimonial sea imputable al actuar u omisión de actuar de una Administración Pública. También, es necesario que exista una relación de causalidad entre la acción administrativa y el daño producido y que el dañado no tenga la obligación de soportar.⁴⁶

Aquí, nos encontramos con muchos supuestos donde los ciudadanos al verse perjudicados gravemente por las actuaciones realizadas por los entes locales o cualquier otra Administración, reclaman que éstas respondan de los actos cometidos. Además, en muchas ocasiones, estas actuaciones o los actos que dictan no son conformes a la normativa y planeamiento vigentes, por lo tanto son contrarios a derecho. En estos casos, la Administración suele resultar condenada a proporcionar indemnizaciones muy cuantiosas por los daños y perjuicios causados, que podría suponer incluso la quiebra del municipio.

Así, tras la indemnización, el Ayuntamiento para poder resarcir las arcas municipales podría dirigir la denominada acción de regreso que aparece prevista en la legislación para pedir responsabilidades a las autoridades que llevaron a cabo esa actuación.

Tal como dice FORTES GONZÁLEZ⁴⁷, “la acción de regreso es el mecanismo jurídico del que dispone la Administración para determinar la responsabilidad patrimonial que corresponde a las Autoridades y personal a su servicio y resarcirse de la indemnización que previamente ha abonado a los particulares como consecuencia de los daños y perjuicios irrogados a los mismos, derivados de su actuación dolosa, culposa o negligente graves, teniendo en cuenta la aplicación de una serie de criterios”

Estamos ante la denominada “responsabilidad indirecta del funcionario”, las autoridades y funcionarios no responden directamente frente a la persona que padece el daño. Una vez que la Administración lo ha resarcido, ésta se dirige frente a las autoridades y funcionarios culpables. La responsabilidad del funcionario es frente a la propia Administración.

Tal como estipula MARTÍN REBOLLO⁴⁸, “para la exigencia de dicha responsabilidad se ponderarán, entre otros criterios: el resultado dañoso producido, la existencia o no de intencionalidad, la responsabilidad profesional del personal al servicio de las Administraciones Públicas y su relación con la producción del resultado dañoso”.

Añade el autor que: “En todo caso, el ejercicio de la acción presupone dos requisitos: Que la víctima haya sido indemnizada ya por la Administración que va a ejercer la acción de regreso y que el causante directo del daño haya actuado mediando dolo, o culpa o negligencia graves:

-El primer requisito parte de la base de que la víctima se ha dirigido a la Administración responsable del servicio y ha obtenido de ella una indemnización, bien de forma voluntaria tras el correspondiente expediente administrativo, bien tras una condena de la

⁴⁶ FRESNEDA CLEMENT, MD. “*La responsabilidad patrimonial de la administración pública en el ámbito local*”, Trabajo fin de Grado: Universidad de Almería, 2013

⁴⁷ FORTES GONZÁLEZ, AI. *Responsabilidad patrimonial de las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas*, Instituto Nacional de Administración Pública, Colección: Monografías, Madrid, 2014

⁴⁸ MARTÍN REBOLLO, L. “La acción de regreso contra los profesionales sanitarios (Algunas reflexiones sobre la responsabilidad pública y la responsabilidad personal de los empleados públicos)” *en Asociación Juristas de la Salud 2001*, nº1, 2001, pp.9-21

jurisdicción contenciosa a la que el dañado acude impugnando el acto, expreso o presunto, denegatorio.

-El segundo requisito hace referencia al dolo, culpa o negligencia graves que debe haber obrado el causante del daño. Solo responderá cuando el daño haya sido intencionado o haya una impericia grave”

Esta vía de regreso procede a su vez, en casos donde las autoridades o funcionarios hubiesen dictado un acto administrativo contrario a derecho, dictar un acto nulo de pleno derecho solo es posible mediando negligencia grave de la obligación de especial conocimiento de la legislación administrativa que pesa sobre los funcionarios y servidores públicos.⁴⁹

No obstante, hay que tener en cuenta que, no toda infracción jurídica es determinante del ejercicio de la acción de regreso, quedan excluidas las irregularidades no invalidantes y los vicios jurídicos que determinan la anulabilidad de un acto administrativo; en cambio, el ejercicio de la acción de regreso deberá ser obligatorio cuando se trate de un vicio de nulidad radical. Sólo las infracciones más graves determinan la responsabilidad patrimonial.⁵⁰

⁴⁹ BLANQUER CRIADO, DV. *La responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas: ponencia especial de estudios del Consejo de Estado*, Ministerio de Administraciones Públicas, Colección Estudios, Madrid, 1997

⁵⁰ BLANQUER CRIADO, DV. *La responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas: ponencia especial de estudios del Consejo de Estado*, op.cit

5. Hechos indicados en el caso constitutivos de delito.

5.1. Tipos del CP aplicables

5.1.1 Delito de prevaricación urbanística

- Concesión de una licencia de rehabilitación ilegal, vulnerando lo establecido tanto en el planeamiento urbanístico como en la normativa vigente

Este hecho es constitutivo de un delito de prevaricación regulado en el art.320.1 del CP, así, este dispone que: *“La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones hayan silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el art.404 de este Código y, además, con la prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses”*.

Como muy bien establece el CP, la conducta delictiva es el haber, en este caso, concedido una licencia de rehabilitación ilegal puesto que contradice la norma urbanística vigente. Por normativa urbanística vigente se entiende el planeamiento urbanístico en vigor, la normativa urbanística autónoma y la normativa estatal supletoria en materia de urbanismo.⁵¹

Con respecto a quienes son los sujetos activos de esta conducta urbanística, habrá que atender a si la concesión de la licencia fue otorgada por un órgano unipersonal o colegiado. La primera de las opciones, sería el Alcalde el responsable de haber cometido esta infracción puesto que es esta autoridad la que ostenta la competencia de otorgar licencias. Sin embargo, con respecto al segundo planteamiento, el Alcalde puede delegar esta potestad en la Comisión de Gobierno. Esta Comisión está formada por éste y los concejales que libremente ha nombrado él. Por tanto, habrá que atender al caso concreto para determinar quién fue el responsable.⁵²

La prevaricación urbanística implica una conducta negligente y contraria a derecho por parte de la autoridad o el funcionario. Así, la Sentencia nº152/2015 del TS dictamina que: *“Para apreciar la existencia de un delito de prevaricación será necesario:*

-En primer lugar, una resolución dictada por autoridad o funcionario en asunto administrativo;

-En segundo lugar, que sea objetivamente contraria a derecho, es decir, ilegal;

-En tercer lugar, que esa contradicción con el derecho o ilegalidad que se puede manifestarse en la falta absoluta de competencia, en la omisión de trámites esenciales del procedimiento o en el propio contenido sustancial de la resolución, sea de tal entidad que no pueda ser explicada con una argumentación técnico-jurídica mínimamente razonable

⁵¹ POZUELO PÉREZ, L. “La respuesta penal a la delincuencia urbanística” en *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, nº12, 2008, pp.71-98

⁵² POZUELO PÉREZ, L. *Derecho Penal de la Construcción. Aspectos urbanísticos, inmobiliarios y de seguridad en el trabajo*, Editorial Comares, Granada, 2012

-En cuarto lugar, que ocasione un resultado materialmente injusto

-Y, en quinto lugar, que la resolución sea dictada con la finalidad de hacer efectiva la voluntad particular de la autoridad o funcionario y con el conocimiento de actuar en contra del derecho”

5.1.2 Delito de desobediencia

-No acatar la orden de derribo interpuesta por los Tribunales como consecuencia natural de la anulación de la licencia ilegal.

Este hecho es constitutivo de un delito de desobediencia regulado en el art.410.1 del CP que dispone: *“Las autoridades o funcionarios públicos que se negaren abiertamente a dar el debido cumplimiento a resoluciones judiciales, decisiones u órdenes de la autoridad superior, dictadas dentro del ámbito de su respectiva competencia y revestidas de las formalidades legales, incurrirán en la pena de multa de tres a doce meses e inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de seis meses a dos años”*.

El tipo básico de desobediencia funcional, en cuanto a la acción, consiste en negarse abiertamente a dar el debido cumplimiento a determinadas órdenes judiciales o administrativas, constituyendo un tipo de mera actividad (o inactividad) que no comporta la producción de un resultado material. Por ello no se anuda al mismo la realización de un acto concreto, positivo, sino que basta la omisión o pasividad propia de quien se niega a ejecutar una orden legítima dictada dentro del marco competencial de su autor.⁵³

Conviene tener en cuenta que una negativa no expresa, ya sea tácita o mediante actos concluyentes, puede ser tan antijurídica como aquella que el Tribunal a quo denomina expresa y directa. El carácter abierto o no de una negativa no se identifica con la proclamación expresa, por parte del acusado, de su contumacia en la negativa a acatar el mandato judicial. Esa voluntad puede deducirse, tanto de comportamientos activos como omisivos, expresos o tácitos.⁵⁴

Así, la mera pasividad, dilatar el proceso con el objetivo de no cumplir con lo dictado por la sentencia, se considera una conducta delictiva al amparo de este artículo. Dilatar los procesos, tal como en el caso al que estamos atendiendo, es una práctica habitual en medidas de reposición de la legalidad urbanística, la Administración intenta evitar a toda costa la demolición, evidentemente pretender eludir aplicar este tipo de medidas porque las consecuencias serían muy negativas, en muchos casos, para el patrimonio del municipio como consecuencia de las indemnizaciones derivadas del derribo del bien inmueble.

Los requisitos para que se dé una infracción de estas características son:

-En primer lugar, la existencia de una resolución judicial o una orden o decisión de una autoridad superior.

⁵³ Sentencia del TS de 13 de junio de 2000. (Sala de lo Penal). Recurso de Casación núm. 652/1999. Westlaw Aranzadi. RJ 2000/6597

⁵⁴ Sentencia del TS de 8 de abril de 2008. (Sala de lo Penal). Recurso de Casación núm. 408/2007. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/1325

-En segundo lugar, es necesario el incumplimiento de esa resolución u orden por parte de la autoridad o funcionario público obligados a ejecutarla y que la negativa al cumplimiento se produzca de forma abierta, esto es, que se muestre una actitud inequívoca contraria a ese incumplimiento, para ello es necesaria una cierta continuidad, de modo que el autor ha de ser requerido en más de una ocasión personalmente para que cumpla con su deber de ejecutar decisiones judiciales.⁵⁵

5.1.3 Delito de estafa

-En caso de venta de una vivienda después del dictamen de una resolución firme ordenando la demolición como medida exclusiva para restaurar la legalidad infringida

Es un hecho constitutivo de delito recogido en el art.251 del CP, delito de estafa:

“Será castigado con la pena de prisión de uno a cuatro años:

2º. El que dispusiere de una cosa mueble o inmueble ocultando la existencia de cualquier carga sobre la misma, o el que, habiéndola enajenado como libre, la gravare o enajenare nuevamente antes de la definitiva transmisión al adquirente, en perjuicio de éste, o de un tercero.”

Casi siempre que se alude a estafa por omisión, se hace en relación con estos supuestos. En ellos el defraudador negocia y contrata con la víctima, pero silenciando un dato que, de haber sabido ésta, la hubiese hecho abstenerse de dicho negocio.⁵⁶ Si el adquirente de buena fe hubiese sabido que sobre la vivienda obtenida recae una orden de derribo, lo más probable es que no la hubiese comprado.

Además, en el ámbito del contrato de compraventa, hay que destacar la existencia de los deberes precontractuales de información que derivan de la buena fe contractual regulada en el art.7.1 del CC. Los deberes de información son deberes de veracidad especial, que obligan a comunicar circunstancias específicas a la otra parte en la fase formativa del contrato, aun sin ser preguntado, cuando de ser conocidas por la otra parte, la llevarían a no contratar o a no hacerlo en los mismos términos.⁵⁷

Así, en relación a la conducta de estafa hay que destacar la sentencia de 22 de marzo de 2007 de la Audiencia Provincial de Cantabria donde se establece que: *“En todo caso, y con independencia de la interpretación que los acusados pudieran hacer del contenido de las referidas sentencias, es lo cierto que conocían la existencia de unas resoluciones judiciales cuya ejecución podía suponer el derribo de toda la urbanización, información esta que, pese a su evidente relevancia, no suministraron a los compradores”*.

La misma sentencia añade que: *“esta conducta ha de encuadrarse necesariamente en el concepto de “engaño omisivo”. Dicho engaño concurre cuando al autor del hecho le afecta la obligación, consecuencia de la buena fe contractual, de poner de manifiesto a*

⁵⁵ POZUELO PÉREZ, L. *Derecho Penal de la Construcción. Aspectos urbanísticos, inmobiliarios y de seguridad en el trabajo*, Editorial Comares, Granada, 2012.

⁵⁶ POZUELO PÉREZ, L. *Derecho Penal de la Construcción. Aspectos urbanísticos, inmobiliarios y de seguridad en el trabajo*, op.cit

⁵⁷ POZUELO PÉREZ, L. *Derecho Penal de la Construcción. Aspectos urbanísticos, inmobiliarios y de seguridad en el trabajo*, op.cit

la otra parte contratante de una información. Citado deber de información ha sido transgredido por los acusados quienes ocultaron datos significativos y decisivos para la compraventa, que determinaron que la parte desinformada accediera a realizar el negocio jurídico que de otro modo no hubiera realizado”.

5.2. Presencia de delitos penales en el orden contencioso-administrativo

5.2.1. Principio non bis in idem

Las relaciones entre los órdenes jurisdiccionales penal y contencioso-administrativo dan lugar a múltiples problemas, puesto que nos vamos a encontrar con que un mismo hecho o acto jurídico sea objeto de normas de ambos sectores e incluso de resoluciones o procesos simultáneos. Estas colisiones se resuelven con la aplicación del principio non bis in ídem:⁵⁸

Este principio está vinculado al art. 25.1 de la CE: *“Nadie puede ser condenado o sancionado por acciones u omisiones que en el momento de producirse no constituyan delito, falta o infracción administrativa, según la legislación vigente en aquel momento”.*

Este principio ha venido siendo aplicado fundamentalmente para determinar una interdicción de duplicidad de sanciones administrativas y penales respecto a unos mismos hechos, pero ello no significa que sólo incluya la incompatibilidad de sanciones penal y administrativa por un mismo hecho en procedimientos distintos correspondientes a órdenes jurídicos sancionadores diversos. Se impide sancionar doblemente por un mismo delito, desde la misma perspectiva de defensa social, o sea que por un mismo delito recaiga sobre un sujeto una sanción penal principal doble o plural, lo que también contradiría el principio de proporcionalidad entre la infracción y la sanción, que exige mantener una adecuación entre la gravedad de la sanción y la de la infracción.⁵⁹

Asimismo, tal como dice CABRERA DELGADO⁶⁰, “de la lectura de la STC 2/1981, se deducen los tres elementos esenciales que permiten esgrimir la vulneración del principio “non bis in ídem”: identidad de sujeto, identidad de hecho e identidad de fundamento. Es decir, para que haya prohibición de la doble sanción, es necesario que sea el mismo sujeto el que vaya a ser sancionado, no se puede sancionar dos veces a un mismo sujeto por los mismos hechos y, no se puede castigar dos veces a un mismo sujeto cuando las normas que amparan el castigo protejan mismos bienes jurídicos.

Tal como dice HERNÁNDEZ MENDOZA⁶¹, “La doctrina considera que este principio tiene como fundamento una serie de principios:

⁵⁸ HUERGO LORA, AJ. “El delito y la falta de desobediencia y las relaciones entre la jurisdicción penal y contencioso-administrativa” en *Revista General de Derecho Administrativo*, nº1, Oviedo, 2002, 24 p.

⁵⁹ Sentencia del TC de 15 de octubre de 1990. Recurso de Amparo núm. 972/1988. Westlaw Aranzadi. RTC 1990/154

⁶⁰ CABRERA DELGADO, JM. “Duplicidad sancionadora en el ámbito administrativo y penal” en *Revista de la Asociación de Inspectores de Educación de España*, nº22, Madrid, 2014

⁶¹ HERNÁNDEZ MENDOZA, L. “El “non bis in ídem” en el ámbito sancionador: estudio comparado en los sistemas español y mexicano”, Tesis Doctoral: Universidad Complutense de Madrid, 2013

-En primer lugar, el principio de legalidad, este representa los límites que se establecen en cada norma jurídica, y, las autoridades no pueden actuar por iniciativa propia sino ejecutando el contenido de la ley. Este principio opera como una cobertura legal, previa a la realización del hecho, imponer dos sanciones al mismo sujeto por el mismo hecho y el mismo fundamento vulneraría el principio non bis in ídem. Dejaría de tener un contenido garantista si un mismo hecho, y, por igual fundamento, pudiese ser objeto de una nueva sanción al mismo sujeto, lo que comportaría una punición desproporcionada de la conducta ilícita.

-En segundo lugar, el principio de proporcionalidad, toda sanción debe ajustarse a las circunstancias del caso concreto, pues de lo contrario se produciría una sanción desproporcionada y contraria a Derecho. La finalidad de este principio es exigir mantener una adecuación entre la gravedad de la infracción y la sanción impuesta, cuando se aplica la determinada sanción, ésta provoca una reacción que se encuentra en armonía y consonancia con la acción delictiva y la correspondiente condena. Aplicar otra sanción en el mismo orden punitivo representaría la ruptura de esa proporcionalidad, estaríamos ante una sanción desproporcionada respecto de la infracción cometida.

-Por último, el principio de seguridad jurídica, el TC con respecto a este principio ha afirmado que lo que se busca es evitar la duplicidad de procedimientos y la doble valoración de un hecho. La principal función de este principio es otorgar certeza jurídica al ciudadano, de tal manera que no vuelva a tener un nuevo enjuiciamiento y que los mismos hechos no vuelvan a ser valorados”

Por lo tanto, este principio, en definitiva lo que supone es que nadie puede ser juzgado dos veces por un mismo hecho constitutivo de delito. Además, opera como garante evitando que se apliquen sanciones desproporcionadas con respecto a la infracción cometida e impidiendo la duplicidad de procedimientos.

5.2.2. Prejudicialidad penal

Una vez analizado el principio non bis in ídem, hay que hacer referencia a la prejudicialidad penal en el orden contencioso-administrativo:

Tal como dice NAVAS-PAREJO ALONSO⁶², “la prejudicialidad consiste en la paralización del procedimiento administrativo en el momento que se detecten indicios de delito y ante supuestos de triple identidad”

-La prejudicialidad en el orden contencioso-administrativo hace referencia al posible surgimiento, durante el desarrollo del proceso contencioso-administrativo, la necesidad de resolver previamente a la cuestión principal, una cuestión perteneciente a otro orden jurisdiccional. Así, el art.4 de la LJCA prevé esta posibilidad al establecer que: “*La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo se extiende al conocimiento y decisión de las cuestiones prejudiciales e incidentales no pertenecientes al orden administrativo, directamente relacionadas con un recurso contencioso-*

⁶² NAVAS-PAREJO ALONSO, M. “La aplicación del principio “non bis in ídem” en el ámbito del derecho del trabajo y de la seguridad social” en *Temas Laborales: Revista andaluza de trabajo y bienestar social*, nº124, 2014, pp.63-119

administrativo, salvo las de carácter constitucional y penal y lo dispuesto en los Tratados Internacionales”.

Por tanto, como afirma MORCILLO MORENO⁶³ “cuando la Administración tenga acceso a un hecho que puede ser constitutivo de infracción penal deberá abstenerse de realizar valoración alguna (suspendiendo el procedimiento y remitiendo el mismo a la jurisdicción penal) y esperará al fallo de la sentencia penal.

De este modo:

-Si el Tribunal penal declara inexistentes los hechos, la Administración no podrá imponer por ellos sanción alguna

-Si el Tribunal penal declara la existencia de los hechos, puede:

1. Condenar, en cuyo caso tal fallo condenatorio vinculará plenamente a la Administración impidiendo una posterior sanción administrativa.

2. Absolver por otras causas, debiendo entonces la Administración tener en cuenta los hechos declarados probados en vía penal aunque podrá posteriormente valorar el asunto desde la perspectiva del ilícito administrativo para librar las oportunas consecuencias administrativas.

3. Si el Tribunal constata simplemente que los hechos no se han probado, la Administración podrá acreditarlos en el expediente administrativo y, si así fuera, sancionarlos administrativamente”

De manera que, en el momento en el que la vecina interpone recurso contencioso-administrativo, y, por consiguiente, se inicia el procedimiento, éste seguirá sus cauces normales tal como lo estipula la ley. Pero, si en algún momento, el Juez observa la posible existencia de un hecho que puede ser constitutivo de un ilícito penal, deberá suspender el procedimiento, remitir esta situación al Ministerio Fiscal, y, esperar a que se pronuncien los Tribunales Penales.

Es conveniente esperar a que el órgano penal competente resuelva y entonces, el órgano administrativo sabrá si es necesario o no seguir un procedimiento sancionador por hechos que no contempló el órgano competente o en su caso si la sanción penal ya contempló la sanción administrativa. Con la suspensión del proceso, se evita la concurrencia de pronunciamientos contradictorios.⁶⁴

Así, se manifiesta una prevalencia del orden penal sobre el orden contencioso-administrativo y las decisiones tomadas en sede penal deben ser tenidas en cuenta en el procedimiento contencioso. Así, la STC 204/1991, que lo expresa para órganos jurisdiccionales distintos, lo cual es directamente aplicable a la actuación administrativa que es subordinada de la penal: *“Esta cuestión ha sido ya resuelta por este Tribunal. En jurisprudencia anterior se ha puesto de manifiesto que, aunque en las diferentes jurisdicciones puedan recaer, dentro de las respectivas competencias, pronunciamientos distintos respecto de cuestiones litigiosas relativas a los mismos*

⁶³ MORCILLO MORENO, J. *La prejudicialidad en el procedimiento administrativo*, Editorial Bomarzo, Albacete, 2005

⁶⁴ HERNÁNDEZ MENDOZA, L. *“El “non bis in ídem” en el ámbito sancionador: estudio comparado en los sistemas español y mexicano”*, Tesis Doctoral: Universidad Complutense de Madrid, 2013

hechos, no puede admitirse en ningún caso que unos mismos hechos existan y dejen de existir para los órganos del Estado”.

Añade la sentencia que “De este modo, si existe una resolución judicial firme dictada en un orden jurisdiccional, otros órganos judiciales que conozcan del mismo asunto deberán también asumir como ciertos los hechos declarados tales por la primera resolución o justificar la distinta apreciación que hacen de los mismos. Cualquier otra solución es contraria al derecho a la tutela judicial efectiva”.⁶⁵

De igual modo, El TC fundamenta la prevalencia penal en que se trata de un proceso que cuenta con mayores garantías que el procedimiento administrativo sancionador. También, por la mayor gravedad de las consecuencias jurídicas que generan las sanciones penales:

Así, El TC en su Sentencia de 16 de enero de 2003 dictamina que: *“La prohibición constitucional de incurrir en “bis in ídem” no deriva de la anulación de la segunda sanción o del segundo procedimiento sancionador. Este reside en que la declaración de responsabilidad penal se efectúa en un proceso en el que rigen garantías específicas integradas en el derecho a un proceso con todas las garantías que repercuten en el contenido del derecho a la presunción de inocencia, mientras que la declaración de responsabilidad por infracción administrativa se realiza en un procedimiento en el que tal derecho se aplica de forma modalizada, lo que implica un menor contenido garantista del mismo”.*

Por tanto, una vez analizado el principio non bis in ídem y la prejudicialidad penal, ha quedado demostrada la subordinación del orden contencioso-administrativo con respecto al orden penal puesto que todo lo que dicte este segundo será vinculante para el primero.

⁶⁵ CABRERA DELGADO, JM, “Duplicidad sancionadora en el ámbito administrativo y penal” en *Revista de la Asociación de Inspectores de Educación de España*”, N°22, 2014.

6. Demolición y Derecho de autor

Tal como afirma ALTÉS TÁRREGA⁶⁶, “los derechos de autor se originan sobre la base de la existencia de una obra y un creador de la misma. Y para que exista una obra es necesario que exista una voluntad de crear y una actividad creativa, esto es, que se produzca una actividad tendente a la producción intelectual. El desarrollo de esta actividad constituye, desde la promulgación de la CE de 1978, un derecho fundamental y, en este sentido, el art.20.1b) de la CE reconoce y protege el derecho a la producción y creación literaria, artística, científica y técnica”.

Añade este autor que “lo que la Constitución protege es la creación en abstracto, no el resultado de la misma, y, por ello, la propiedad intelectual no se encuentra incluida en dicho artículo, sino que deberá entenderse comprendida en el art.33.1 de la CE relativo al derecho de la propiedad privada. El art.20.1b) protege la fase de creación y no el resultado de dicha actividad creadora, es decir, consagra como un derecho fundamental el derecho en abstracto a producir o crear. Por tanto, la Ley de Propiedad Intelectual actúa en un momento posterior, desplegando una serie de derechos sobre el resultado del proceso de creación”

Dentro de todos los derechos que regula la Propiedad Intelectual, nos vamos a centrar en el derecho de autor, en concreto en su vertiente moral y analizar cuando resultaría vulnerado este derecho y, si se diese esta situación, si concurriría una indemnización por daños morales.

6.1. Vulneración del derecho moral de autor del arquitecto

El derecho de autor es aquel derecho que tiene el autor sobre las obras literarias, artísticas y científicas originales fruto de su creación y que le otorga una serie de derechos de carácter moral y patrimonial.⁶⁷ Tal como se establece en el art.2 de la TRLPI, “*la propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley*”.

Asimismo, el art.5 de la misma ley, establece que: “*Se considera autor a la persona natural que crea alguna obra literaria, artística o científica*”. De manera que las obras que son objeto de propiedad intelectual y, que por tanto, resultan protegidas en la normativa española aparecen enumeradas en el art.10. Así, en el apartado f de este artículo, se mencionan los proyectos, planos, maquetas y diseños de obras arquitectónicas y de ingeniería, por tanto, sí podemos incluir las obras arquitectónicas como creaciones protegidas por el derecho de autor.

Analizando este artículo, vemos como en ningún momento se habla de obra arquitectónica terminada (como podría ser un edificio), se plantea la duda entonces de que en el momento en el que la obra estuviese definitivamente ejecutada dejaría de estar protegida en el ámbito de la propiedad intelectual. Tal como dice BERCOVITZ

⁶⁶ ALTÉS TÁRREGA, JA. “El contrato de trabajo del autor asalariado: supuestos de aplicación del art.51 de la Ley de Propiedad Intelectual” en *Revista Crítica de Teoría y Práctica*, nº10, 2011, pp. 17-39

⁶⁷ BARBERÁN MOLINA, P. *Manual práctico de propiedad intelectual*, Editorial Tecnos, Madrid, 2010

RODRÍGUEZ-CANO⁶⁸, el mencionado artículo constituye un *numerus apertus*, por tanto, “el hecho de que no se mencionen expresamente las obras arquitectónicas construidas no implica que no estén protegidas”. Además, “en la práctica, toda obra arquitectónica precisa de planos y proyectos previos, de manera que la obra acabada se trataría de una reproducción o derivación de éstos”.

Asimismo, lo ha reconocido el Juzgado de lo Mercantil núm.1 de Vizcaya en su Auto núm. 231/2007, de 26 de abril donde se establece que: “Desde esa perspectiva conviene resaltar, en primer lugar, que el art.10 LPI, no contiene una enumeración exhaustiva sino enumerativa de las obras que pueden ser objeto de su protección. El apartado 1 de esa norma dice que “Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro, comprendiéndose entre ellas... y enumera a continuación casos de las letras a) a la i)”

“Cualquier creación artística original, expresada en cualquier soporte, merece el amparo de la norma si supone una invención que es tenida en el concepto público como novedosa. Las obras artísticas pueden ser también objeto de tal protección, ya sean pinturas, esculturas o cualquier otra semejante. En el caso de la obra arquitectónica su funcionalidad, es decir, el destino al que se dirija, no impide que pueda, al tiempo, constituir una obra artística merecedora de amparo legal. Un inmueble puede ser al tiempo funcional, porque atienda una necesidad humana”.

Por tanto, las obras arquitectónicas sí que están protegidas y amparadas en el ámbito de la propiedad intelectual y en la normativa española en esta materia. Además, el titular originario de los derechos de propiedad intelectual sobre una obra arquitectónica será el arquitecto que la haya diseñado o, en su caso, que haya dirigido la ejecución de la obra. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que esa persona es quien aparece como tal en la obra, mediante su nombre, firma o signo que la represente.⁶⁹

Como comentábamos antes, el derecho de autor cuenta con una vertiente personal y patrimonial, en este caso, al preguntarnos acerca de si hay o no vulneración del derecho de autor en caso de demolición del edificio, vamos a centrarnos en las facultades morales que nos proporciona este derecho.

Los derechos morales de autor aparecen regulados en el art.14 de la TRLPI. Estamos ante derechos personalísimos, que son irrenunciables e inalienables y tienen como finalidad proteger al autor a través de la obra creada. En concreto, centrándonos en el supuesto práctico y, en caso de demolición, vemos como el apartado 4 del mencionado precepto establece que: “Corresponden al autor los siguientes derechos irrenunciables e inalienables: Exigir el respeto a la integridad de la obra e impedir cualquier deformación, modificación, alteración o atentado contra ella que suponga perjuicio a sus legítimos intereses o menoscabo a su reputación”.

La reputación es el prestigio o estima en que se tiene a una persona por parte de las demás. Una alteración o modificación de la obra que desmereciera profesionalmente al

⁶⁸ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas” en *Col.legi d’Arquitectes de Catalunya*:

<<http://www.ecoac.org/innoserver/3patent/pi_cscae/Bercovitz%20Propiedad%20intelectual%20Dictamen%20obra%20arquitectonica.htm>> (Consultado el 14 de junio de 2015)

⁶⁹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas, op.cit.

autor constituirá un atentado al derecho a la integridad. El fundamento de la protección debe encontrarse en el interés del autor en mantener la peculiaridad creativa y la integridad de su trabajo, tenga o no esto consecuencias patrimoniales para el autor.⁷⁰

Hay que pensar que no toda alteración de la obra infringe el derecho de integridad del autor. Sólo lo hacen aquellas modificaciones que perjudican sus legítimos intereses o menoscaban su reputación. Cabe entender que los intereses del autor son legítimos cuando no hay un interés preponderante que justifique la modificación o destrucción de la obra, en algunos casos, la modificación o destrucción de la obra va a estar justificada por intereses de terceros.⁷¹

En fin, analizando la protección que goza este derecho en la normativa española, la demolición podría suponer una vulneración del derecho a la integridad de la obra y, en consecuencia, una vulneración del derecho moral de autor. La demolición implica la destrucción de la obra lo que supondría, evidentemente, un importante atentado contra ella.

6.2. Derecho a indemnización por vulneración del derecho moral de autor en el ámbito laboral

Aquí, en primer lugar, hay que destacar que los arquitectos pueden crear obras arquitectónicas en virtud del cumplimiento de un contrato laboral, así vamos a analizar, las relaciones derivadas de ese contrato y la posibilidad de cesión de derechos de propiedad intelectual a terceros.

En el ámbito laboral, es frecuente el encargo de obra arquitectónica donde se produce una cesión de derechos a terceros. Con respecto a este ámbito, los contratos de trabajo, ya sean indefinidos, ya sean temporales para la realización de obras determinadas, pueden contener cláusulas relativas a la titularidad de los derechos de propiedad intelectual sobre las obras realizadas, y, aunque los derechos de propiedad intelectual sobre una obra arquitectónica le pertenecen originariamente a su autor, es frecuente que éste ceda los derechos patrimoniales a terceros para que puedan explotar la obra.⁷²

Así, el art.51.1 de la TRLPI dispone que *“la transmisión al empresario de los derechos de explotación de la obra creada en virtud de una relación laboral se regirá por lo pactado en el contrato, debiendo éste realizarse por escrito”*. Continúa el precepto en su apartado 2 diciendo: *“A falta de pacto escrito, se presumirá que los derechos de explotación han sido cedidos en exclusiva y con el alcance necesario para el ejercicio de la actividad habitual del empresario en el momento de la entrega de la obra realizada en virtud de dicha relación laboral”*.

⁷⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, et.al. *Manual de Propiedad Intelectual*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2015

⁷¹ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas” en *Col.legi d’Arquitectes de Catalunya*: <<http://www.ecoac.org/innoserver/3patent/pi_cscae/Bercovitz%20Propiedad%20intelectual%20Dictamen%20obra%20arquitectura.htm>> (Consultado el 14 de junio de 2015)

⁷² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas, op.cit.

Así, tal como afirma ALTÉS TÁRREGA⁷³, “este artículo hace referencia al autor asalariado, que es aquel trabajador dependiente y por cuenta ajena que, como resultado de su actividad, crea una obra intelectual que genera derechos de autor conforme a la normativa sobre propiedad intelectual. Del art.51 lo que se deduce, es que solo regula la específica y especial transmisión de derechos de explotación de obra que se produce entre el autor asalariado y su empresario, concediéndoles un amplio régimen de libertad a la hora de delimitar el contenido jurídico de dicha transmisión, sin que ello implique que el resto del contenido de la TRLPI tenga una aplicación subsidiaria del mismo.”⁷⁴

Añade este autor que “Sin embargo, la ley de propiedad intelectual se construye sobre unos presupuestos aplicativos que deben ser en todo caso respetados. En este sentido, las disposiciones sobre los sujetos, el objeto y el contenido de la cesión, así como los derechos morales irrenunciables del autor constituyen un límite absoluto al negocio jurídico por el que se transmiten los derechos de explotación de la obra. Con ello se impide que el resultado prive a la parte más débil, el autor asalariado, de los derechos que legalmente le concede la norma”

Analizando el artículo, también se puede apreciar que en defecto de pacto, se presumen que se han cedido en exclusiva al empresario los derechos de explotación de la obra. Si la cesión es exclusiva, esta atribuye la facultad de explotar la obra y, éste queda obligado a poner todos los medios necesarios para la efectividad de la explotación concedida, según la naturaleza de la obra y los usos vigentes en la actividad profesional, industrial o comercial de que se trate tal como se establece en el art.48 de la TRLPI. Asimismo, estará obligado a solicitar el consentimiento expreso del cedente para transmitir su derecho a un tercero.⁷⁵

En el supuesto de que la cesión no sea exclusiva, estaríamos hablando de una mera autorización o licencia, por la que el cesionario queda facultado para utilizar la obra de acuerdo con los términos de la cesión y en concurrencia tanto con otros cesionarios como con el propio cedente, sin derecho a ceder a terceros. El cesionario no exclusivo, por tanto, no puede impedir que el arquitecto ceda los derechos sobre esa misma obra a otros, ni está facultado para transmitir su propia licencia.⁷⁶

También, por otra parte, es muy importante determinar si estamos ante una obra individual creada por encargo o ante una obra colectiva. Pues el coordinador de una obra colectiva, se considera autor de la misma, por tanto, de todos los derechos de propiedad intelectual (incluso morales), mientras que el comitente de una obra por encargo es un mero cesionario de derechos patrimoniales sobre la misma, con más o menos facultades, según el alcance objetivo de la cesión.⁷⁷

Por tanto, una vez analizadas las relaciones laborales derivadas de contratos de obras arquitectónicas, vemos como la cesión de derechos de propiedad intelectual, en todo caso, solo implicaría la cesión de derechos patrimoniales, puestos que los derechos

⁷³ ALTÉS TÁRREGA, JA. “El contrato de trabajo del autor asalariado: supuestos de aplicación del art.51 de la Ley de Propiedad Intelectual” en *Revista Crítica de Teoría y Práctica*, nº10, 2011, pp. 17-39

⁷⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas” en *Col·legi d'Arquitectes de Catalunya*: <<http://www.ecoac.org/innoserver/3patent/pi_cscae/Bercovitz%20Propiedad%20intelectual%20Dictamen%20obra%20arquitectica.htm>> (Consultado el 14 de junio de 2015)

⁷⁵ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, op.cit

⁷⁶ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, op.cit

⁷⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, op.cit

morales son derechos inalienables e irrenunciables. Por tanto, el arquitecto, podría alegar igualmente vulneración del derecho moral de autor por no respetar la integridad de la obra puesto que este tipo de derechos son inherentes a la persona.

Ahora habrá que determinar si procede o no indemnización, sobre todo en relación a si prevalece el interés particular del arquitecto o el interés público de la demolición: En estos casos, hay que decir que el arquitecto no puede negarse a la demolición de la obra, tal como dictaminó el Juzgado de lo Mercantil núm.1 de Vizcaya en su Auto 231/2007, de 26 de abril: *“parte de la doctrina ya ha advertido que en el caso de obras arquitectónicas, el derecho del arquitecto a la integridad de la obra no es absoluto y debe ser ponderado cuando su creación tenga una finalidad comercial o utilitaria, o que los derechos de autor sobre esas obras pueden verse restringidos en función del uso y destino de las mismas”*.

Puesto que el derecho a la integridad de la obra no es un derecho absoluto, en este supuesto, no va a prevalecer sobre el respeto al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que se traduce en el deber de ejecutar la sentencia y, por tanto acatar la orden de derribo dictaminada por los Tribunales, al no operar este derecho en este supuesto, no tendría lugar la indemnización.

7. Conclusiones

1. Las licencias urbanísticas concedidas por los Ayuntamientos, deben adecuarse y someterse a la normativa y planeamientos vigentes, de otra forma, estaríamos ante una licencia ilegal, contraria a derecho. Las concesiones de licencias ilegales por vulnerar lo establecido en la legislación vigente son hechos constitutivos de un delito de prevaricación urbanística.
2. El régimen fuera de ordenación, es un régimen donde se regulan aquellos edificios que fueron erigidos conforme a la legislación vigente pero como consecuencia de una modificación en el planeamiento, devendrían ilegales conforme a la nueva normativa. Los edificios que se encuentran bajo este régimen están sometidos a importantes restricciones con respecto a las obras y los usos.
3. La modificación del planeamiento urbanístico o ius variandi, es una potestad de planeamiento que la ley confiere a los Ayuntamientos. Las modificaciones tienen que realizarse de forma motivada y adecuada atendiendo a las necesidades de la ciudad teniendo como objetivo la satisfacción del interés público. De otra forma, actuando bajo criterios puramente arbitrarios en favor del interés particular se estaría incurriendo en una desviación de poder.
4. La demolición está prevista por el ordenamiento jurídico como una medida de restauración de la legalidad urbanística y no como una sanción. Ésta será de aplicación exclusiva, aunque en algunas ocasiones, en virtud de la aplicación del principio de proporcionalidad, y, atendiendo al caso concreto, se evitará la aplicación de esta medida.
5. La ejecución de sentencias se contempla como un derecho constitucional que forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva regulada en el art.24 de la CE. Este derecho tiene un esencial interés público y todas las sentencias tienen que ejecutarse en sus propios términos. También, se constituye como un deber de todos los Jueces y Tribunal de hacer ejecutar todo lo juzgado.
6. La excepción al derecho constitucional de hacer ejecutar las sentencias es la imposibilidad legal o material de poder desplegar sus efectos. Esta medida sólo se aplicará en supuestos excepcionales y, en el supuesto de que se lleve a cabo, todos los perjudicados por no acatar y no tener efectos lo dictaminado por los Tribunales tendrán derecho a una indemnización.
7. El no acatar las sentencias o no cumplirlas en sus propios términos en los plazos y condiciones establecidos por la ley de forma continuada, puede ser un hecho constitutivo de un delito de desobediencia

8. El Registro de la Propiedad en virtud del principio de publicidad registral nos proporciona información acerca de la titularidad y cargas de fincas y derechos reales. Asimismo, en virtud del principio de fe pública registral, todo el contenido del Registro se presume exacto y protegerá a los adquirentes de buena fe frente a cualquier pretensión de un tercero.
9. Tienen la consideración de adquirentes de buena fe, todas aquellas personas que adquieren un título de propiedad o derecho aparentemente legal, confiando en la buena fe del vendedor, pero que en realidad sí que presentan algún tipo de carga o vicio. La condición de adquirente de buena fe no es causa de inejecución de sentencia.
10. La venta de vivienda ocultando la existencia de las cargas que recaen sobre ellas, es un hecho constitutivo de delito de estafa. Los perjudicados, que tienen la consideración de adquirentes de buena fe, ante esta situación, podrán emprender la acción de resolución del contrato de compraventa y solicitar indemnización por daños y perjuicios causados.
11. La Administración en el ejercicio de sus actuaciones debe actuar conforme a derecho, no bajo criterios arbitrarios y persiguiendo el bien común. Cualquier perjuicio ocasionado por la Administración a los vecinos del municipio o a cualquier ciudadano, es susceptible de una reclamación por daños y perjuicios por responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
12. Si la Administración resulta condenada a indemnizar por daños y perjuicios en virtud de la responsabilidad patrimonial que ostenta, ésta puede dirigirse, en virtud de la acción de regreso, a todas las autoridades o funcionarios que actuasen de forma grave o con la intención de causar un perjuicio a vecinos y ciudadanos en el ejercicio de sus funciones.
13. El principio non bis in ídem implica que ninguna persona puede ser juzgada dos veces por el mismo hecho constitutivo de delito. También, garantiza que las sanciones se apliquen de forma proporcionada con respecto a las infracciones cometidas y evita la duplicidad de procedimientos.
14. La prejudicialidad penal en el orden contencioso-administrativo, demuestra la prevalencia del primer orden y la subordinación del segundo. Si en el orden contencioso-administrativo aprecian un hecho que puede ser susceptible de la constitución de un delito, éste órgano suspenderá el procedimiento, comunicará al orden penal esta situación, y, se esperará al dictamen de este último orden que tiene carácter vinculante.
15. La obra arquitectónica está protegida y amparada en el ámbito de la propiedad intelectual. Asimismo, también se reconoce el derecho moral de autor y de

integridad de la obra que resultará vulnerado cuando se produzca alguna alteración, modificación o deformación que suponga un grave perjuicio para la obra.

16. Las obras arquitectónicas pueden ser creadas en virtud de un contrato laboral que puede implicar una cesión de derechos patrimoniales pero que en ningún caso, puede suponer una cesión de derechos morales puesto que éstos son inalienables, irrenunciables e inherentes a la persona.
17. El derecho a la integridad de la obra recogida en la Ley de Propiedad Intelectual, no es un derecho absoluto. El derecho particular del autor no prevalece sobre el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, esto es, hacer ejecutar las sentencias.

8. Bibliografía

1. Libros

- BARBERÁN MOLINA, P. *Manual práctico de propiedad intelectual*, Editorial Tecnos, Madrid, 2010
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, et.al. *Manual de Propiedad Intelectual*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2015
- BLANQUER CRIADO, DV. *La responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas: ponencia especial de estudios del Consejo de Estado*, Ministerio de Administraciones Públicas, Madrid, 1997
- CUERNO LLATA, JR. *Régimen transitorio en las normas urbanísticas: el modelo de fuera de ordenación*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1997.
- DE AHUMADA RAMOS, FJ. *Materiales para el estudio del derecho administrativo económico*, Editorial Dykinson, Madrid, 2001
- FORTES GONZÁLEZ, AI. *Responsabilidad patrimonial de las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas*, Instituto Nacional de Administración Pública, Colección: Monografías, Madrid, 2014
- GUERRERO ZAPLANA, J. *Guía Práctica de Reclamaciones Sanitarias*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2013
- MELÓN MUÑOZ, A. *Memento Práctico Administrativo*, Editorial Francis Lefebvre, - Santiago de Compostela, 2011.
- MORCILLO MORENO, J. *La prejudicialidad en el procedimiento administrativo*, Editorial Bomarzo, Albacete, 2005
- MORENO MOLINA, JA. *Procedimiento y proceso administrativo práctico. Tomo 3: Proceso Contencioso-Administrativo*, Editorial La Ley, Madrid, 2006.
- PALOMAR OLMEDA, A. *La ejecución de sentencias*, Editorial Aranzadi, Madrid, 2014
- POZUELO PÉREZ, L. *Derecho Penal de la Construcción. Aspectos urbanísticos, inmobiliarios y de seguridad en el trabajo*, Editorial Comares, Granada, 2012
- RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, I. *Demolición por delito. El restablecimiento de la legalidad urbanística en la vía penal*, Editorial Comares, Granada, 2009.
- SÁNCHEZ CALERO, FJ; SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B. *Manual de derecho inmobiliario registral*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2014

2. Revistas

-ALTÉS TÁRREGA, JA. “El contrato de trabajo del autor asalariado: supuestos de aplicación del art.51 de la Ley de Propiedad Intelectual” en *Revista Crítica de Teoría y Práctica*, nº10, 2011, pp. 17-39

-CABELLO MARTÍNEZ, G. “El principio de objetividad en el urbanismo” en *Revista Documentación Administrativa*, nº289, 2011, pp. 233-257

-CABRERA DELGADO, JM. “Duplicidad sancionadora en el ámbito administrativo y penal” en *Revista de la Asociación de Inspectores de Educación de España*, nº22, Madrid, 2014

-DOPICO GÓMEZ-ALLER, J. “La estafa sobre datos registrales” en *Indret: Revista para el análisis del derecho*, nº3, 2006, pp.1-24

-FERNÁNDEZ CARBALLAL, A. “El carácter dinámico de la planificación urbanística”, en *Anuario de la Facultad de derecho de la Universidad de La Coruña*, nº6, 2002, pp 341-358.

- GONZÁLEZ CUETO, T. “La ejecución de sentencias de condena a la Administración a realizar una actividad o a dictar un acto” en *Revista Jurídica de Castilla y León*, nº26, 2012, pp.259-305

-HUERGO LORA, AJ. “El delito y la falta de desobediencia y las relaciones entre la jurisdicción penal y contencioso-administrativa” en *Revista General de Derecho Administrativo*, nº1, Oviedo, 2002, 24 p.

- MARTÍN REBOLLO, L. “La acción de regreso contra los profesionales sanitarios (Algunas reflexiones sobre la responsabilidad pública y la responsabilidad personal de los empleados públicos)” en *Asociación Juristas de la Salud 2001*, nº1, 2001, pp.9-21

-MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. “Protección del tercero hipotecario frente a la demolición del edificio ilegal en *Justicia Administrativa. Revista de derecho administrativo*, nº53, 2011, pp. 7-40

- NAVAS-PAREJO ALONSO, M. “La aplicación del principio “non bis in ídem” en el ámbito del derecho del trabajo y de la seguridad social” en *Temas Laborales: Revista andaluza de trabajo y bienestar social*, nº124, 2014, pp.63-119

- PINTÓ RUIZ, J.J. “El artículo 1.124 y el artículo 1504 del código civil. Su aplicación práctica. Su conexión con los artículos 11 de la ley hipotecaria y 59 de su reglamento”, en *Economist & Jurist*, nº163, 2012, pp. 14-25

- POZUELO PÉREZ, L. “La respuesta penal a la delincuencia urbanística” en *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, nº12, 2008, pp.71-98

- RIVAS MARTÍNEZ, JJ. “La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo” en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, nº176, 2011, pp.481-504

- SOTELO JUNCAL, B. “Disciplina urbanística y el registro de la propiedad. El tercero hipotecario” en *Revista de Derecho Uned*, nº15, 2014, pp. 627-642

3. Trabajos de Fin de Grado/ Fin de Máster/Proyectos de Investigación/Tesis Doctorales/Ponencias

- BARRANCO PÉREZ, MT. “*Aplicación del Principio de proporcionalidad en las actuaciones urbanísticas sin título jurídico habilitante*”, Proyecto de Investigación. Universidad Internacional de Andalucía, 2010.

- FRESNEDA CLEMENT, MD. “*La responsabilidad patrimonial de la administración pública en el ámbito local*”, Trabajo fin de Grado: Universidad de Almería, 2013

- GEIS CARRERAS, G. “*La ejecución de las sentencias administrativas*”, Tesis Doctoral. Universidad de Girona, 2008

- HERNÁNDEZ MENDOZA, L. “*El “non bis in ídem” en el ámbito sancionador: estudio comparado en los sistemas español y mexicano*”, Tesis Doctoral: Universidad Complutense de Madrid, 2013

- IGLESIAS MATO, D. “*La situación jurídica del régimen de fuera de ordenación urbanística, con especial atención a la Comunidad Autónoma de Galicia*”, Trabajo de Fin de Máster: Universidad de A Coruña, 2014.

-LÓPEZ SALES, JL. “*Régimen de las actuaciones urbanísticas sin título habilitante en la Comunidad Valenciana*”, Tesis doctoral. Universidad Jaume I Valencia, 2012

-VILLAPLANA GARCÍA, C. “*La propiedad urbana y el registro de la propiedad*”, Ponencia presentada en el XIV Congreso Internacional de Moscú, IPRA-CINDER, 2003.

4. Recursos web

-BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. “Los derechos de propiedad intelectual sobre las obras arquitectónicas” en *Col.legi d’Arquitectes de Catalunya*:
<<http://www.ecoac.org/innoserver/3patent/pi_cscae/Bercovitz%20Propiedad%20intelectual%20Dictamen%20obra%20arquitectnica.htm>> (Consultado el 14 de junio de 2015)

-GARCÍA SANZ, FJ. “Estudio de reciente jurisprudencia sobre planeamiento urbanístico” en *Uría Menéndez*:
<<http://www.uria.com/documentos/publicaciones/2570/documento/092Planeamiento.pdf?id=2281>>> (Consultado el día 9 de junio de 2015)

-PAZ FERNÁNDEZ, AI. “Usos en edificios en situación de fuera de ordenación en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia”, en *Noticias Jurídicas*:

<<<http://noticias.juridicas.com:8080/conocimiento/articulos-doctrinales/4750-usos-en-edificios-en-situacion-de-fuera-de-ordenacion-en-la-ley-9-2002-de-30-de-diciembre-de-ordenacion-urbanistica-y-proteccion-del-medio-rural-de-galicia/>>>
(Consultado el día 30 de mayo de 2015)

-VALCÁRCE RODRÍGUEZ, JM. “La Memoria: Límite a la discrecionalidad del planeamiento” en *Revista Urbs.net*: << www.urbs.net/urbanismo/urbsnet27.doc>>
(Consultado el 16 de mayo de 2015)

5. Sentencias

-Sentencias del TC

-Sentencia del TC de 29 de junio de 1983. Recurso de amparo núm. 463/1982. Westlaw Aranzadi. RTC 1983/58

-Sentencia del TC de 7 de junio de 1984. (Sala Primera). Recurso de amparo núm. 306/1983. Westlaw Aranzadi. RTC 1984/67

-Sentencia del TC de 15 de octubre de 1990. Recurso de Amparo núm. 972/1988. Westlaw Aranzadi. RTC 1990/154

-Sentencia del TC de 15 de diciembre de 1998. (Sala Primera). Recurso de amparo núm. 2726/1995. Westlaw Aranzadi. RTC 1998/240

-Sentencia del TC de 16 de enero de 2003. (Pleno). Recurso de amparo núm. 2468/2000. Westlaw Aranzadi. RTC 2003/2

-Sentencia del TC de 18 de abril de 2005. (Sala Segunda). Recurso de amparo núm. 3791/2000. Westlaw Aranzadi. RTC 2005/86

-Sentencia del TC de 12 de febrero de 2007. (Sala Segunda) Recurso de amparo núm. 8181/2006. Westlaw Aranzadi. RTC 2007/37

-Sentencias del TS

-Sentencia del TS de 14 de julio de 1988. (Sala de lo civil). Westlaw Aranzadi. RJ 1988/5689

-Sentencia del TS de 3 de noviembre de 1993. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Recurso núm. 11715/1990. Westlaw Aranzadi. RJ 1993/8321

-Auto del TS de 27 de septiembre de 1994. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª). Recurso núm. 5610/1991. Westlaw Aranzadi. RJ 1994/6809

-Auto del TS de 30 de enero de 1996. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso núm. 12217/1991. Westlaw Aranzadi. RJ 1996/690

-Sentencia del TS de 10 de diciembre de 1998. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7ª). Recurso de apelación núm. 5119/1992. Westlaw Aranzadi. RJ 1999/604

-Sentencia del TS 15 de junio de 1998. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de apelación núm. 6327/1992. Westlaw Aranzadi. RJ 1998/5433

- Sentencia del TS de 13 de junio de 2000. (Sala de lo Penal). Recurso de Casación núm. 652/1999. Westlaw Aranzadi. RJ 2000/6597

- Sentencia del TS de 15 de enero de 2002. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de casación núm. 155/1998. Westlaw Aranzadi. RJ 2002/609

-Sentencia del TS de 3 de junio de 2003. (Sala de lo Civil, Sección Única). Recurso de Casación núm. 3053/1997. Westlaw Aranzadi. RJ 2003/5351

-Sentencia del TS 22 de julio de 2005. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 9737/2003. Westlaw Aranzadi. RJ 2005/6616

-Sentencia del TS de 28 de marzo de 2006. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 2222/2002. Westlaw Aranzadi. RJ 2006/3255

-Sentencia del TS de 5 de marzo de 2007. (Sala de lo Civil, Sección Pleno). Recurso de Casación. Westlaw Aranzadi. RJ 2007/723

-Sentencia del TS de 18 de marzo de 2008. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 568/2006. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/1756

- Sentencia del TS de 8 de abril de 2008. (Sala de lo Penal). Recurso de Casación núm. 408/2007. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/1325

-Sentencia del TS de 27 de mayo de 2008. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª). Recurso de Casación núm. 1678/2004. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/5538

-Sentencia del TS de 4 de junio de 2008. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5º). Recurso de Casación núm. 891/2006. Westlaw Aranzadi. RJ 2008/4197

-Sentencia del TS de 8 de marzo de 2011. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª). Recurso de Casación núm. 1492/2010. Westlaw Aranzadi. RJ 2011/2019

-Sentencia del TS de 22 de septiembre de 2011. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5º). Recurso de casación núm. 1217/2008. Westlaw Aranzadi. RJ 2012/901

-Sentencia del TS de 24 de febrero de 2015. (Sala de lo Penal, Sección 1ª) Recurso de Casación núm. 20222/2012. Westlaw Aranzadi. RJ 2015/819

-Audiencia Provincial

-Sentencia de la AP de Cantabria de 22 de marzo de 2007. (Sección 3ª). Westlaw Aranzadi. JUR 2007/11564

-Juzgado de lo Mercantil

-Auto del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Vizcaya de 26 de abril de 2007. Recurso núm. 109/2007. Westlaw Aranzadi. AC 2007/660