

LA DEMOLICIÓN EN LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

UNA MIRADA RETROSPECTIVA

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

Ignacio Pemán Gavín

1.- INTRODUCCIÓN.



Ineficacia de la demolición.

Posibles motivos:

A) Falta de medios.

B) Carácter traumático.

¿ y el cierre de un bar?



Insuficiencia de dichas explicaciones.



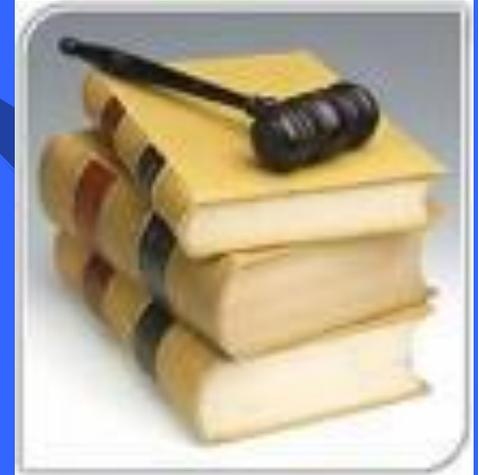
Necesidad de una mayor reflexión para entender esa ineficacia

2.- EVOLUCIÓN LEGISLATIVA Y REALIDAD DE LA DEMOLICIÓN.



2.1.- La disciplina urbanística como motivo de constante preocupación del legislador

- Ley de 12 de mayo de 1956.
 - Ley de 2 de diciembre de 1963 de protección de Zonas Verdes.
 - Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975.
 - Legislación Comunidades Autónomas sobre parcelaciones ilegales.
 - Código Penal de 1995. (Delito urbanístico).
- * sin embargo, constante falta de aplicación real**



2.2.- Su ubicación dentro de las medidas de carácter urbanístico.

A) Legislación del Estado:

- **Origen: Ley de 12 de mayo de 1956.**
- **Ley de 2 de diciembre de 1963 de protección de Zonas Verdes.**
- **Ley de 2 de mayo de 1975**

Problemas de aplicación:

- adquirentes de buena fe

Hemos realizado el sueño de muchas familias

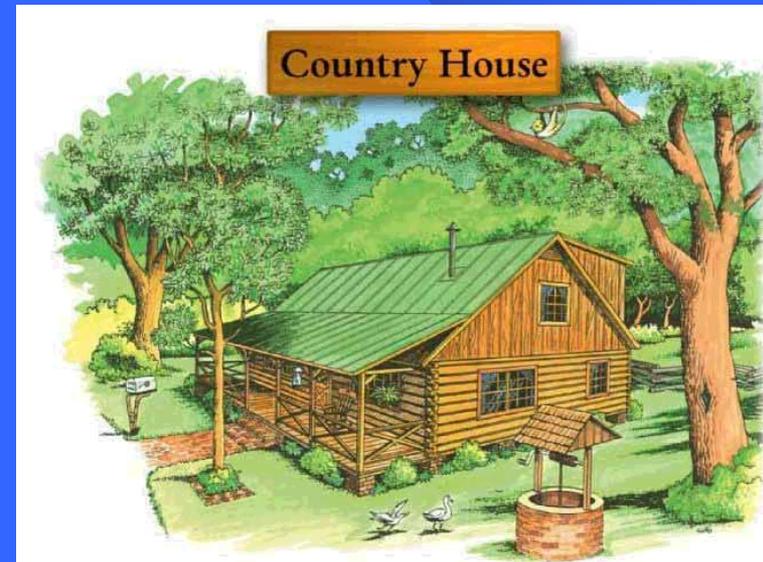


Solución:

- Necesidad de evitar la consumación de los hechos:
suspensión de las obras.

Nuevo problema:

- Incumplimiento acuerdos de suspensión y demolición



B) Legislación de las Comunidades Autónomas:

Medidas para garantizar la ejecución de acuerdos de suspensión y demolición por parte del particular:



a) Previsión de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución (Navarra, Murcia).

b) El incumplimiento de la demolición como infracción independiente (Asturias).

c) Expropiación excluyendo el valor de lo construido (Navarra).

2.3.- Su ubicación dentro de otras medidas de naturaleza civil y penal.

A) De orden civil. Desplazamiento del orden administrativo al civil.

- TR LS de 26 de junio de 1992.
 - Coordinación con el Registro Propiedad (acceso de acuerdos de disciplina urbanística)
 - Restricción del acceso al Registro de la Propiedad a las obras legales (exigencia licencia)
- RD 1093/ 1997, 4 de julio.
 - Posibilidad de acceso al Registro Propiedad transcurrido el plazo de prescripción de la infracción.

B) De orden penal.

Art 319 L.O. de Reforma del C.P. de 1995

- Carácter muy amplio del tipo del delito, incluyendo obras que podrían ser autorizables.**
- Desplazamiento del control administrativo al control penal.**

2.4.- A modo de conclusión:

Las soluciones se buscan en:

- La colaboración de otros poderes públicos.**
- La agravación de la situación de los particulares.**

Las soluciones no se buscan en:

- La creación de medios administrativos para la ejecución de oficio.**

Conclusión: El legislador no cree en la Administración.

3.- APROXIMACIÓN A LOS FUNDAMENTOS DE LA INEFICACIA ADMINISTRATIVA.



1.- Consideraciones generales sobre los motivos de la ineficacia administrativa.

Vistas las continuas reformas legislativas y la ineficacia de la medida

¿cuáles son en realidad los motivos?

2.- La falta de arraigo histórico de la demolición urbanística.

En su origen sólo previsto para la defensa del patrimonio público.

Ejemplo: Ordenanzas del siglo XVIII para la protección de los caminos, montes, aguas...



En el urbanismo pierde el carácter de autoprotección para defender la legalidad objetiva.

3. El carácter contingente del orden urbanístico protegido.

La falta de arraigo hubiera exigido un **bien jurídico sólido y estable**, que en la legalidad urbanística **no existe**:

a) El urbanismo resulta fácilmente modificable.

-El límite entre lo legal y lo ilegal, en muchas ocasiones, es una línea.

-TS: en ocasiones acepta la modificación del Plan como

alternativa a ejecución de Sentencia



b) Una vivienda se puede demoler, cien viviendas es un problema social.



c) La Administración actúa de forma selectiva.

4.- Aspectos específicos del suelo no urbanizable.

Las potestades urbanísticas adquieren su pleno sentido en la **ciudad** y se pierden a medida que la ciudad se diluye.

Ejemplos: Servicios de abastecimiento, vertidos, basuras, transporte... Adquieren su sentido en el núcleo urbano.



De igual manera la disciplina urbanística pierde parte de su fundamento en el suelo rústico.

5.- REFLEXIÓN SOBRE EL CARÁCTER OBLIGATORIO Y COMPLEMENTARIO DE LA SANCIÓN: Posibles pautas para una Revisión del Planeamiento Normativo.

¿Puede la proliferación de acuerdos de demolición que no se ejecutan conllevar un efecto contrario como medida de prevención general?

¿Puede terminar diluyendo sus efectos preventivos a medida que la conciencia sobre su inaplicación cale en el contexto social?

¿No sería más conveniente sustituir su carácter obligatorio por un carácter potestativo?



5.1.- Planeamiento normativo de la demolición y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

A diferencia de la sanción, no es manifestación del ius puniendi:

- Tiene un carácter objetivo y no personal.**
- Cabe aplicarlo de forma compatible con la sanción.**
- En principio, aplicación obligatoria e ineludible**

No obstante, el Tribunal Supremo ha matizado su carácter automático aplicando el principio de proporcionalidad.

Principio de proporcionalidad

Armonía entre los medios utilizados y la finalidad perseguida



Principio de proporcionalidad opera en dos supuestos:

- Cuando el ordenamiento admite la posibilidad de elegir entre varios medios de restitución: utilizar el **menos restrictivo** a la libertad individual.
- Cuando el ordenamiento impone un único medio, pero resulta excesivo e inadecuado: **inaplicación**.

5.2.- Posibles alternativas a la regulación vigente.

Limitar el carácter obligatorio a la protección del dominio público o cuando existe peligro para la seguridad de las personas.

Dotarle de un carácter alternativo a la sanción.