

ÍNDICE

CAPÍTULO I: TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE ANTE UNA DEMOLICIÓN POR CAUSAS URBANÍSTICAS

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- TRATAMIENTO JURISPRUDENCIAL DEL TERCERO DE BUENA FE AFECTADO POR LA DEMOLICIÓN.

III.- LA DEMOLICIÓN COMO CONSECUENCIA JURIDICA NECESARIA DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LA LICENCIA DE OBRA.

1. Planteamiento.
2. Posturas doctrinales críticas.

IV.- PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN LEGAL URBANÍSTICA.

1. Planteamiento.
2. Fundamento y evolución legal del principio de subrogación legal urbanística.
3. Posturas doctrinales críticas.

V.- EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA NO PROTEGE NI SE EXTIENDE AL OBJETO DEL DERECHO.

1. Planteamiento.
2. Posturas doctrinales críticas.
 - a) Planteamiento.
 - b) Registro de la Propiedad y Principio de protección de la confianza legítima.
 - c) Necesaria aplicación del principio de la fe pública registral.

VI.- PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, TERCEROS DE BUENA FE Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES QUE AFECTAN A TERCEROS DE BUENA FE.

VII.- MECANISMOS DE TUTELA OFRECIDOS AL TERCERO DE BUENA FE.

1. Planteamiento.
2. Ejercicio de acciones tendentes a dejar sin efecto la sentencia que decreta la demolición.
 - a) Necesidad de emplazamiento en el proceso contencioso-administrativo de los interesados/afectados por la demolición.
 - b) Incidente de nulidad de actuaciones (artículo 241 LOPJ).
3. Ejercicio de acciones rescisorias o resolutorias.
4. Ejercicio de acciones indemnizatorias.
 - a) Consideraciones iniciales.
 - b) Acción indemnizatoria contra el promotor, el constructor y el transmitente.
 - c) Acción indemnizatoria contra la Administración.

- c.1) Planteamiento.
- c.2) Efectiva materialización de la demolición: cambio jurisprudencial.
- c.3) Concurrencia de Administraciones responsables.
- c.4) Supuesto indemnizatorio del artículo 48.d) del TRLSRU.
- c.5) Supuesto indemnizatorio del artículo 65.2) del TRLSRU.

VIII.- DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO AL RESPETO DEL DOMICILIO Y A LA VIDA PRIVADA Y FAMILIAR EN LA JURISPRUDENCIA DEL TEDH.

- 1. Planteamiento.
- 2. Derecho de propiedad.
- 3. Derecho al respeto del domicilio y a la vida privada y familiar.
 - a) Doctrina del TEDH: necesario juicio de proporcionalidad.
 - b) Doctrina del TS, con especial referencia a las situaciones de desamparo.

CAPÍTULO II: REACCIÓN DEL LEGISLADOR AUTONÓMICO

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- LEGISLADOR DE CANTABRIA.

- 1. Planteamiento.
- 2. Iniciativas legislativas.
- 3. Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril.
 - a) Artículo 258.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
 - b) Disposición Adicional Sexta la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
 - c) STC 92/2013, de 22 de abril de 2013.
- 4. Ley de Cantabria 4/2013, de 20 de junio.
 - a) Artículo 65 bis de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
 - b) STC 254/2015, de 30 de noviembre de 2015.

III.- LEGISLADOR DE GALICIA.

- 1. Disposición adicional sexta de la ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.
- 2. STC 82/2014, de 28 de mayo de 2014.

IV.- CONSECUENCIAS DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LAS MODULACIONES INTRODUCIDAS POR LOS LEGISADORES AUTONÓMICOS.

- 1. Dualidad de regímenes: judicial y administrativo.
- 2. Supuesto de sentencia confirmatoria de orden administrativa de demolición.

CAPÍTULO III:

REACCIÓN DEL LEGISLADOR ESTATAL

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- REAL DECRETO-LEY 8/2011, DE 1 DE JULIO.

1. Planteamiento.
2. Nueva regulación de la anotación preventiva en los expedientes de disciplina urbanística.
 - a) Consideraciones iniciales.
 - b) Ámbito de aplicación: expedientes de disciplina urbanística.
 - c) Anotación preventiva de la interposición de recurso contencioso-administrativo.
 - d) Valoración de la nueva regulación.
3. Predeterminación legal de un supuesto de responsabilidad patrimonial de la administración.

III.- REFORMA DEL ARTÍCULO 319.3 DEL CÓDIGO PENAL POR LA LEY ORGÁNICA 1/2015, DE 30 DE MARZO.

1. Planteamiento.
2. La demolición como consecuencia jurídica de la comisión de un delito sobre la ordenación del territorio y urbanismo.
3. Posibilidad de condicionar temporalmente la demolición.

CAPÍTULO IV: ARTÍCULO 108.3 LJCA (I).

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- FINALIDAD DEL PRECEPTO.

III.- DIFERENCIAS CON EL ARTÍCULO 319.3 CP.

IV.- DUDAS DE SU CONSTITUCIONALIDAD.

1. Derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) y modelo judicialista de ejecución de sentencias (artículo 117.3 CE).
2. Principios de proporcionalidad y de igualdad ante la ley (artículo 14 CE).

V.- NO CONSTITUYE UN SUPUESTO DE IMPOSIBILIDAD O DE SUSPENSIÓN AUTOMÁTICA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

1. Planteamiento.
2. Respuesta jurisprudencial: STS de 21 de septiembre de 2017 (rec. 477/2016).
3. Conclusiones.
 - a) El artículo 108.3 LJCA no impide la ejecución de sentencias.
 - b) El artículo 108.3 LJCA no constituye o integra un supuesto de inejecución de sentencia.

c) El artículo 108.3 LJCA añade al órgano judicial el deber de “garantizar” los perjuicios que puedan derivarse para los terceros de buena fe.

d) El objetivo final de la ejecución es la restauración del orden jurídico alterado.

VI.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN TEMPORAL.

CAPÍTULO V: ARTÍCULO 108.3 LJCA (II).

I.-ÁMBITO OBJETIVO.

1. Necesario pronunciamiento judicial de demolición.
 - a) Demolición ordenada en vía judicial.
 - b) Sentencia confirmatoria de resolución administrativa de demolición.
 - c) Sentencia estimatoria de recurso formulado al amparo del artículo 29.2 LJCA.
 - d) Sentencia estimatoria dictada en el procedimiento especial del artículo 127 LJCA.
2. Pronunciamiento motivado de demolición.
 - a) La demolición como consecuencia jurídica automática de la anulación de una licencia de obra.
 - b) Principio de proporcionalidad y de menor demolición.
 - c) Demolición decretada en ejecución de sentencia.
3. Construcción vulneradora de la normativa.
 - a) Supuestos de vulneración de la normativa urbanística.
 - b) Legalización de la construcción con posterioridad al dictado de la sentencia.
4. Demolición de inmueble.

II.- EXIGENCIA DE PRESTACIÓN DE LA GARANTÍA NO CONDICIONADA AL PREVIO RECONOCIMIENTO Y CUANTIFICACIÓN DEL DERECHO INDEMNIZATORIO DEL TERCERO DE BUENA FE.

1. Planteamiento.
2. Posiciones doctrinales.
3. Respuesta jurisprudencial.
 - a) SSTS 475/2018 y 476/2018, de 21 de marzo de 2018.
 - b) SSTS 868/2018, de 25 de mayo de 2018, y 62/2019 de 28 de enero de 2019.
4. Conclusiones.
 - a) La adopción de la garantía exigida en el artículo 108.3 LJCA no está condicionada al previo reconocimiento y cuantificación del derecho indemnizatorio del tercero de buena fe.
 - b) La adopción de la garantía exigida en el artículo 108.3 LJCA no precisa la actividad previa del tercero de buena fe instando el reconocimiento de su derecho ante el órgano, administrativo o judicial, competente.

c) Las cuestiones que se susciten en relación con la aplicación del artículo 108.3 LJCA deberán ser abordadas a través del incidente de ejecución de sentencia del artículo 109 LJCA.

d) La única finalidad del artículo 108.3 LJCA es la de garantizar la efectividad del reconocimiento del derecho del tercero de buena fe a la indemnización debida.

III. NATURALEZA JURIDICA DE LA ACTIVIDAD JUDICIAL EX ARTÍCULO 108.3 LJCA.

1. Naturaleza cautelar.

2. De régimen peculiar.

a) En relación con la nota de la instrumentalidad (eventual condicionamiento temporal de la medida adoptada).

b) En relación con la nota de valoración por el Juez de las circunstancias concurrentes.

c) En relación con la posibilidad de condicionar su prestación a caución.

d) En relación con la nota de la variabilidad.

CAPÍTULO VI: ARTÍCULO 108.3 LJCA (III).

I.- ÁMBITO SUBJETIVO.

1. Introducción.

2. Beneficiario de la prestación de la garantía: tercero de buena fe.

a) Planteamiento.

b) Tercero.

c) De buena fe.

d) Algunas concreciones.

d.1) Cualesquiera titulares de la edificación a demoler.

d.2) Cualesquiera titulares de derechos que puedan resultar afectados por la demolición.

e) ¿Corresponde al Juez indagar de oficio la identificación de los posibles terceros de buena fe?

3. Obligado a prestar la garantía.

a) Planteamiento.

b) La Administración como prestadora de la garantía.

b.1) Demolición como consecuencia de nulidad de la licencia de obra.

b.2) Demolición de edificación no amparada en título habilitante o en contra de sus determinaciones.

c) Privilegio procesal de exención de caución.

d) Otros sujetos obligados.

e) Necesaria intervención en el proceso declarativo.

II.- CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA.

III.- SITUACIÓN DE PELIGRO INMINENTE.

BIBLIOGRAFÍA