

EL ALGARROBICO: ESTUDIO DE UN CASO DONDE LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ADQUIEREN UNA ESPECIAL DIMENSIÓN EN SEDE JUDICIAL

María del Carmen MORENO MARTÍNEZ.

*Funcionaria de Administración Local con Habilitación de carácter Nacional,
Subescala de Secretaría categoría de Entrada.
Vicesecretaria del Ayuntamiento de Níjar (Almería).*

*Trabajo de evaluación presentado para obtener el certificado de aprovechamiento del
Curso: Procedimiento de protección y restauración de la legalidad urbanística y
procedimiento sancionador en urbanismo. (CEMCI)*

SUMARIO:

1. Los antecedentes de hecho relacionados con el planeamiento, gestión urbanística y actividad de intervención municipal.
2. Análisis de las posibilidades de legalización y medidas de reposición de la legalidad urbanística.
3. Análisis de las posibilidades de legalización y medidas de reposición de la legalidad urbanística
4. Proyección de la responsabilidad patrimonial y los requisitos para su concurrencia.
5. Posibilidades de cumplimiento alternativo de la Sentencia.
6. Conclusiones.
7. Bibliografía

1. LOS ANTECEDENTES DE HECHO RELACIONADOS CON EL PLANEAMIENTO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y ACTIVIDAD DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

Con fecha el 14 de Julio de 1987, la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería aprobó el primer planeamiento urbanístico general del Municipio de Carboneras, (NNSS publicadas en el B.O.P. de Almería núm. 177, de 4 de agosto de 1987). En ninguna de las etapas de su tramitación, que duró aproximadamente tres años, (avance, aprobación inicial, aprobación provisional y aprobación definitiva), se

presentaron alegaciones en contra de la creación de varios sectores de Suelo Urbanizable en la zona conocida como “*El Algarrobico*”.

La zona de “*El Algarrobico*” fue elegida por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía precisamente para su desarrollo urbanístico y fue considerada en su día de “*Interés Prioritario*” en el dictamen del Laboratorio de Estudios Turísticos de la Junta de Andalucía.

Las NNSS aprobadas definitivamente recogían la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable, situado en ese paraje denominado “*El Algarrobico*”, según su ficha reguladora de parámetros urbanísticos “Sector – R 5”.

En Diciembre de 1987, la mercantil Río Alias S.A. (propietaria mayoritaria de los terrenos del Sector R-5), promovió un Plan Parcial para el desarrollo de dicho ámbito de planeamiento que, dentro del apartado C2 de su memoria, recogía como uso prioritario del “*Sector R-5*” el hotelero, adjudicando el mayor porcentaje de edificabilidad a dicho uso en detrimento del uso residencial.

Durante el período de información pública del Plan, no se produjeron alegaciones, siendo aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, de 26 de mayo de 1988, (BOP nº. 179, de 4 de agosto de 1988), que estableció un aumento de la franja de servidumbre de protección (de 20 a 50 metros), entre la zona marítimo terrestre y la zona urbanizada, en aplicación de las determinaciones de la Memoria de Ordenación del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

El 10 de Junio de 1992, el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente, el “*Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carboneras*”, dando así comienzo a un largo período de trámites que duraría varios años, hasta la aprobación definitiva.

En dicho Avance se incluía el sector de suelo urbanizable Sector S-T1, correspondiente al antes denominado Sector R-5, cuya ficha urbanística reguladora era similar a la contenida en el planeamiento entonces vigente. Las previsiones del

Avance respecto del “Sector S-T1”, tampoco fueron objeto de ninguna clase de alegación.

Mediante Decreto 418/1994, de 25 de octubre de la Consejería de Medio Ambiente, se aprobó el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar ¹ y los límites del Parque Natural, dentro del que se incluyó la zona de “El Algarrobico”.

En la publicación de dicho Decreto, (BOJA núm. 203, de fecha 22 de diciembre de 1994), se detectaron varios errores en la zonificación de terrenos, (referidos a su grado de protección dentro del Parque Natural), que afectaban, tanto a terrenos comprendidos dentro del Término Municipal de Carboneras, como el de Níjar.

En el caso de Carboneras, los terrenos afectados por el Sector ST-1 (antiguo Sector R-5,) de las NNSS, aparecían con una protección de Grado C-1, (máxima protección y sin posibilidad de realizar la ejecución urbanística prevista en el Sector R-5).

La Consejería de Medio Ambiente, remitió al Ayuntamiento de Carboneras unos planos corregidos, que, en el caso del Sector ST-1, calificaban estos terrenos como Subzona D-2, entre cuyos usos y actividades permitidas, estaba el hotelero;² pero que nunca fueron objeto de publicación en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía, ni en ningún otro.

La sustitución de los planos fue objeto de denuncia por diferentes grupos ecologistas, ante la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Almería, por presuntos delitos contra la ordenación del territorio, contra el medio ambiente, falsedad documental y prevaricación urbanística.

Los Decretos de la Fiscalía de 6 de junio de 2007 y el de 27 de marzo de 2009 que acordaron el archivo de las diligencias de investigación relataron la sustitución de la planimetría en los siguientes términos:

¹ En adelante: PORN

² En las NNSS de Carboneras constaba el plano “Límites de espacios naturales protegidos y zonificación PORN”, diligenciado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

“El BOJA de 22 de diciembre de 1994 se publicó el Decreto 418/1994, de 25 de octubre que aprobaba el PORN y el PRUG del Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar, acompañado de cinco mapas cartográficos del Parque casi ininteligibles debido a las reducidas dimensiones del diario oficial.” (...)

“En 1996, la Consejería de Medio Ambiente publicó en un formato tipo Carpeta, el texto íntegro del Decreto 418/94, acompañado de un prólogo, memoria y de cinco mapas cartográficos de distintas partes del Parque Natural, que coincidían con los cinco más que habían sido publicados en el BOJA con la publicación del Decreto 418/94.

Esos cinco mapas que se publican a efectos divulgativos y difusión en 1996, habían sido confeccionados partiendo de la misma plantilla con los que se realizan la publicación del BOJA, que a su vez tenía su base en unos mapas cartográficos del Ejército español de la década de los 70, a los que por vía de delineación había sido transpuesta a su soporte denominado DX-11 y sobre el mismo marcado por rotulador las diferentes zonas del parque originariamente un diferente grado de protección en desarrollo del Decreto.

En 1997, la Consejería de Medio Ambiente, publica nuevamente tres de esos cinco mapas cartográficos, a decir, sustituye tres mapas de los originales, por otros tres, en concreto, las hojas nº 1045, 1031, y 1059, proceso que se realiza en esas carpetas en las que se divulgaba el texto del Decreto y los cinco mapas cartográficos.

Los tres cambios más importantes realizados en los mapas fueron: El nº 1059, se modificó una zona situada al norte de la Barriada de Cabo de Gata, para delimitar unas zonas calificadas como A1 y C2; en el nº 1045, se amplió materialmente la delimitación del Parque en el mapa por la zona de Fuente Amarguilla para incluir de nuevas zonas clasificadas como B y C2; en el nº 1031, que afectó al Parque de “El Algarrobo”, que pasó a clasificarse como D2, zonas urbanizables, aunque la modificación también afectó a zonas próximas, entre las letras A y B1.

El mandato de realizar esos tres mapas lo realizó la Dirección General de Planificación de la Consejería de Medio Ambiente, al Grupo Entorno, lo que se realizó en el primer semestre de 1997.

La Consejería de Medio Ambiente manifiesta en estas Diligencias que los motivos de esas rectificaciones de los tres mapas y otras anomalías detectadas en los mismos y no rectificadas, obedece a una serie de errores detectados en su confección inicial de los mapas cartográficos –detectan 21 errores en los mapas cartográficos originales-, que tienen una base variada, ya que algunas erratas obedecen a cuestiones técnicas, en base a los propios errores de los mapas originales utilizados, como al sistema manual de confección de las plantillas antes expuestos, ya que son mapas del ejército confeccionados en los años 70 del s. XX, las limitaciones cartográficas de la época y otras circunstancias, así a título del ejemplo, el Parque conforme a actuales mediciones tiene una superficie de casi 4.000 hectáreas más que la que tenía con los mapas se emplearon para su delimitación, en 1994. Y por otro lado, otros errores detectados tanto en la cartografía como en la zonificación del Parque, obedecerían a cuestiones de fondo, como lo sucedido con la rectificación del mapa 1031, que afecta al paraje del Algarrobico, que tiene su base en que la ampliación del Parque en 1994 no se tuvo en cuenta por la Consejería de Medio Ambiente que ese paraje de conformidad con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carboneras era urbano”.

A lo ya manifestado por el Ministerio Fiscal en su día, cabe añadir que la presunta actuación administrativa por vía de hecho, corrigiendo los errores señalados, no fue objeto de impugnación ante los Juzgados o Tribunales de lo contencioso-administrativo (para la cesación de dicha presunta vía de hecho), por lo que desde que tuvo lugar (primer semestre de 1997) ha generado multitud de efectos jurídicos, entre ellos, todo el desarrollo urbanístico del Sector ST-1.

La Comisión Provincial se subrogó en las competencias municipales en el procedimiento de gestión del Sector ST-1, el 21 de marzo 1.997, y acordó la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación del citado Sector. Posteriormente, el

mismo procedió a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del citado Sector el 29 de octubre de 1.997, publicada en el BOP de 17 de noviembre de 1997.

La Revisión de las NNSS obtuvo la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería el 28 de enero de 1998 y el 10 de marzo de 1998, exceptuando lo relativo a las determinaciones de la franja litoral, en espera del informe favorable del Servicio de Costas del Ministerio de Fomento.

Las resoluciones de aprobación definitiva se publicaron el 6 de Mayo de 1998, fecha a partir de la cual entró vigor la Revisión de las NNSS de Planeamiento Municipal de Carboneras ³.

En el nuevo planeamiento general, aprobado definitivamente, se mantenía la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable denominado “*El Algarrobo*” Sector S-T1, coincidente como ya ocurría en el Avance, con el anterior Sector R-5”. La ficha urbanística reguladora del Sector S-T1 mantenía los mismos parámetros urbanísticos que el planeamiento anterior, además de remitirse a lo dispuesto por el Plan Parcial (ya aprobado definitivamente) en cuanto a reserva para dotaciones y otras condiciones.

Tras la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS, la Dirección General de Costas, emitió el preceptivo informe favorable al Texto de Revisión el 19 de febrero de 1998, en el que se afirma: “*También se recoge en los diversos planos la delimitación de la zona sometida a servidumbre de protección con la anchura adecuada a las características del suelo afectado*”.

Desde el 10 de Junio de 1992 en que se aprobó el Avance de la revisión de las Normas Subsidiarias, hasta el 28 de enero de 1998 en que se produjo la aprobación definitiva, no hubo ninguna alegación contraria a las previsiones referentes al Sector S-T1.

Azata S.L. (ahora Azata Patrimonio) adquirió el día 30 de junio de 1999 de la mercantil “Río Alias S.A.” tres fincas registrales (7.596, 4804 y 4802), y de la

³ Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 85.

mercantil “Parque Club El Algarrobico” dos fincas registrales (4803 y 7905) que comprenden la mayor parte de la superficie (16.2 has) del Sector ST-1.

Posteriormente, Azata S.L. transmitió mediante una escritura de ampliación de capital, otorgada el 23 de octubre de 2001, la parcela hotelera correspondiente a dicho Sector, denominada P-1 del Proyecto de Compensación del Sector ST-1 de 11.600 m² de extensión a “Azata del Sol”, en concepto de aportación no dineraria y en contraprestación de 136.000 participaciones societarias. El citado solar se encuentra inscrito a favor de Azata del Sol en el Registro de la Propiedad de Mojácar (al Tomo 1160, Libro 97, Folio 60, finca número 8943, inscripción 2^o).

Por resolución de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Carboneras de 10 de Julio de 2001, quedó aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del Sector S-T1⁴ sin que durante el plazo de exposición pública se hubieran presentado alegaciones.

En el citado documento, se produjo la adjudicación al Ayuntamiento de ocho parcelas de cesión gratuita para dotaciones y equipamientos (parcelas 9 a la 16) y la parcela número 4, correspondiente a la cesión gratuita del 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector. Posteriormente, dicha parcela fue adquirida por Azata S.L. A Azata SL le fueron adjudicadas las parcelas 1 (posteriormente adquirida por Azata del Sol), 2, 5, 6 y 8. Posteriormente adquirió las parcelas 3 y 4.

El proyecto de compensación fue elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad de Vera (actualmente Mojácar).

En Octubre de 2001, la mercantil Azata del Sol S.A., presentó al Ayuntamiento de Carboneras el proyecto básico de un hotel de cuatro estrellas, solicitando las licencias de actividad y de apertura. Concluidos los trámites administrativos legales, y a la vista del proyecto de ejecución del Hotel, el 10 de Marzo de 2003, se concedió la licencia municipal de obras para la construcción del hotel.

Contra el acuerdo de concesión de la licencia de obras no se interpuso recurso administrativo o jurisdiccional alguno.

⁴ Publicado en el B.O.P. Nº 182 de 19 de Septiembre de 2001

Las obras del hotel están emplazadas sobre una parcela de unos 32.000 m², en un terreno con topografía muy accidentada, y son fácilmente visibles para cualquier persona que transite por la carretera de Carboneras a Mojácar.

Simultáneamente a la construcción del hotel se ejecutaron las obras de urbanización e infraestructuras de la parcela. Como resulta del informe emitido en su día por el Arquitecto Técnico municipal, el 60 % de las obras del hotel se encuentra fuera de la franja de terrenos delimitada por la línea de 100 m. de la Zona de Servidumbre según nuevo el deslinde.

2. LOS ANTECEDENTES DE HECHO RELACIONADOS CON LA FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE APLICABLE AL SECTOR ST-1.

El 12 de julio de 1995, el Servicio Provincial de Costas en Almería remitió una Propuesta de Deslinde del dominio público marítimo terrestre a la Dirección General de Costas que abarcaba desde la Playa del Lancón (T.M. de Carboneras, en Almería) hasta el límite con el T.M. de Mojácar (Almería), en la que quedaba afectado el Sector ST-1.

Autorizada por la propia Dirección General de Costas, mediante Resolución de 9 de agosto de 1995, el Servicio Provincial de Costas procedió a la incoación de Expediente de Deslinde de los Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre en el tramo de costa descrito anteriormente, con fecha 23 de diciembre de 1996 (B.O.P de Almería núm. 39, de 26 de febrero de 1997).

En la Memoria del Proyecto de Deslinde se exponía lo siguiente en su punto 5.5 servidumbres de tránsito y protección: *“Dadas las clasificaciones urbanísticas existentes en la ordenación del suelo del municipio de Carboneras a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley de Costas, resultan aplicables las servidumbres de protección de 100 metros en todo el tramo según dispone el art. 23 de la Ley, con la excepción de un pequeño subtramo de Suelo Urbanizable, en concreto el Sector R-5, que contaba con Plan Parcial aprobado con fecha 20 de mayo de 1988, según datos*

*aportados por la Sección de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, por lo que resulta de aplicación el apartado b de la Disposición Transitoria Octava del Reglamento donde se recoge que si cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del plan respectivo, con sujeción a lo previsto en la Disposición Transitoria Novena, apartado 1 para el suelo urbano, relativa a que **la servidumbre de protección será de veinte (20) metros.**”*

Los planos que en aquel momento la Dirección General de Costas envió al Ayuntamiento de Carboneras, mostraban que la línea de Zona de Servidumbre de Protección del dominio público marítimo-terrestre, fijada entre los vértices 48 y 58 estaba situada a 20 metros de la línea de Zona de Influencia.

El Acta de Apeo del deslinde se redactó en presencia de todos los afectados en el Salón de Actos del Ayuntamiento de Carboneras el 5 de junio de 1997. En ella se determinó que la servidumbre de protección tenía un ancho de 100 metros en las zonas que se desarrollan sobre suelo clasificado como no urbanizable, y de 20 metros en las zonas con suelo clasificado como urbanizable a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Con fecha 12 de junio de 2002, el Servicio Provincial de Costas en Almería comunica al Ayuntamiento la apertura del trámite de audiencia del expediente, concediendo un plazo de diez días para el examen del mismo y la presentación de las alegaciones que se estimaran convenientes.⁵

Mediante un comunicado del Jefe del Área de la Dirección General de Costas al Servicio Provincial de Costas en Almería, de fecha 9 de diciembre de 2002, se anuncia que en una franja entre los vértices 48 y 58 se ha señalado una anchura de protección de 20 metros en el proyecto de deslinde, cuando existe un Plan Parcial aprobado que no ha llegado a desarrollarse. El comunicado considera que la anchura de protección debería ser de 100 metros, a no ser que la Administración urbanística

⁵ La Resolución es publicada en el B.O.E núm. 240 de 7 de octubre de 2002.

competente, determine que la aplicación de dicha servidumbre podría dar lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

Con fecha 3 de enero de 2003, el Servicio Provincial de Costas en Almería solicitó a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía un certificado relativo a los motivos por los que el Sector R-5 no fue modificado, y sobre si la aplicación de las disposiciones de la Ley de Costas, sobre la anchura de la servidumbre de protección, daría lugar o no a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística (DT 3^a 2 de la Ley de Costas y 8^a, 1 del Reglamento).

Con fecha 15 de enero de 2003, el Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo certificó que, dicha Comisión Provincial se subrogó en las competencias municipales en el procedimiento de gestión de dicho sector, el 21 de marzo 1.997, y acordó la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector R-5, el 29 de octubre de 1.997.

Un nuevo comunicado de la Dirección General de Costas de 30 de mayo de 2003, esta vez del Subdirector General, dirigido al Servicio Provincial de Costas en Almería, señaló que el certificado anterior no desvirtuaba la aplicación de lo previsto con carácter general en el DT 3^a.2.b de la Ley de Costas, por lo que señalaba que debía imponerse una servidumbre de 100 metros entre los vértices 48 y 58.

A la vista del mismo, el Servicio Provincial de Costas, con fecha 14 de noviembre de 2003, remitió a la Dirección General los planos modificados para su incorporación al Proyecto de Deslinde.

Mediante Resolución de 5 de agosto de 2004, notificada al Ayuntamiento de Carboneras el 24 de agosto del mismo año, se comunicó la modificación de la anchura de la franja de servidumbre de protección, entre los vértices 48 a 58, concediendo un nuevo trámite de audiencia para la revisión del expediente y presentación de alegaciones.

Cuando se realizó la anterior comunicación al Ayuntamiento de Carboneras el Sector R-5 (actual ST-1), al cual le afectaba de lleno la modificación de la franja de

servidumbre, había sido prácticamente desarrollado urbanísticamente. En concreto, ya se habían realizado las siguientes actuaciones:

- a) El 3 de Mayo de 1996 el Pleno del Ayuntamiento de Carboneras aprobó los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector R-5 de las NN.SS.
- b) La Junta de Compensación del Sector R-5 promovió el Proyecto de Urbanización, que fue aprobado definitivamente mediante una resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 29 de Octubre de 1997, sin que en el mismo se hubieran presentado alegaciones por parte de vecinos o interesados en dicho expediente.
- c) Como ya se ha dicho, la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS de Carboneras en el año 1998 mantuvo para el sector R-5 los mismos parámetros urbanísticos que el planeamiento anterior.
- d) Por resolución de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Carboneras de 10 de Julio de 2001, quedó aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación del Sector S-T1.
- e) Aprobación de un Estudio de Detalle cuya resolución definitiva se publicó en el B.O.P. de Almería el 11 de febrero de 2003.
- d) El Ayuntamiento de Carboneras otorgó Licencia de Obras el 13 de enero de 2003 y de actividad el 10 de marzo del mismo año para la construcción de un Hotel dentro del sector ST-1.

Mediante escrito de 22 de septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Carboneras mostró su disconformidad a la nueva franja de servidumbre.

Con fecha 15 de abril de 2004, la Dirección General de Costas, requirió al Ayuntamiento de Carboneras y a las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para que elaboraran un informe técnico-jurídico acerca de por qué no se exigió a los promotores la revisión del Plan Parcial; si el mismo se estaba ejecutando en el plazo previsto en su Plan de Etapas; o si la no ejecución es imputable a la Administración.

En el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se concluye que:

- a) No era necesaria una revisión del Plan Parcial, puesto que las Ordenanzas fijadas para las parcelas con ocupación parcial y limitación de la edificabilidad, hacen posible el cumplimiento de 50 o 100 metros de retranqueo de la edificación.
- b) La Administración del Estado no ha tenido una idea clara de las dimensiones de la franja de protección, puesto que en el proyecto inicial de deslinde quedó fijada en 20 metros, cuando ya la Comisión Provincial de Urbanismo, en la resolución aprobatoria del Plan parcial fijó la mencionada franja en 50 metros.
- c) No existe ninguna instancia del Servicio Periférico de Costas que pusiese de manifiesto la incompatibilidad del nuevo régimen legal con las determinaciones del Plan Parcial.

El 8 de noviembre de 2005, se dictó la Orden Ministerial por la que se aprobó el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre en el tramo comprendido entre el extremo norte de la playa de El Lancón y el límite común de los términos municipales de Carboneras y Mojácar, mediante la cual fijaba la franja de servidumbre de protección en 100 metros.

3. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES DE LEGALIZACIÓN Y MEDIDAS DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

En el ámbito territorial de la Comunidad Andaluza, para la restauración de la legalidad urbanística, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 7/2021, de 21 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en cuanto al procedimiento a seguir para el restablecimiento de la legalidad.

La clave del procedimiento reside en determinar si las actuaciones son o no legalizables. Por eso, el apartado 4 de este mismo artículo, exige que se soliciten los informes técnicos y jurídicos precisos sobre la compatibilidad de las actuaciones con la ordenación territorial y urbanística, y, previa audiencia a la persona interesada, se dicte la resolución que proceda.

Este es precisamente el caso del hotel del Algarrobico, que está en curso de ejecución, y que a la vista de la primera sentencia firme del TS (Sentencia 634/2018, de 19 de abril, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en el recurso de casación 124/2017, seguido a instancia del Ayuntamiento de Carboneras, por el que se desestima el citado recurso interpuesto contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, de 18 de julio de 2016), será incompatible con la ordenación territorial y urbanística, al haberse revocado *“el Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Carboneras de fecha 11 de agosto de 2009, por el que se **aprueba definitivamente el POGU exclusivamente en lo referente al Sector S-T 1 conocido como Algarrobico y el Sector S-T2, el Canillar, que deben figurar en el PGOU como Suelo No urbanizable, debiéndose proceder a la anulación y archivo definitivo de ambos sectores.**”*

Por tanto, procederá el restablecimiento de la legalidad urbanística mediante las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación (prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad).

Además, la LISTA establece en su artículo 153 el plazo para el ejercicio legítimo de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, disponiendo que, por razón de los valores a proteger, NO están sujetos a plazo y pueden adoptarse medidas de restablecimiento en cualquier momento respecto de las siguientes actuaciones:

“a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.

b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral (...)”.

A la vista del mismo, hay que concluir que no existirá límite temporal alguno para la demolición de la construcción ilegal ejecutada en El Algarrobico.

4. PROYECCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y LOS REQUISITOS PARA SU CONCURRENCIA.

Para determinar si la alteración en la clasificación de los terrenos del ámbito (producida por la reviviscencia del planeamiento anterior como consecuencia de anulación judicial de las determinaciones del PGOU), hace surgir la responsabilidad patrimonial de la Administración, hay que estar a lo dispuesto en los arts. 32 a 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

También cabe acudir a la interpretación jurisprudencial (STSJ del País Vasco de 31/10/2016), que parte de que las consecuencias lesivas derivadas de la declaración judicial de nulidad de una disposición general (en nuestro caso, instrumento de Planeamiento, PGOU de Carboneras), sólo da derecho a indemnización cuando concurren los requisitos exigidos con carácter general para el nacimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Ahora bien, hay que subrayar que, para la jurisprudencia, en estos casos (anulación judicial de instrumento de planeamiento) resulta irrelevante el funcionamiento normal o anormal de las administraciones implicadas en el procedimiento de aprobación del mismo (municipal y autonómica). El mismo no es un requisito para que surja la responsabilidad

Por tanto, será necesario constatar que se haya producido un **daño efectivo, evaluable económicamente**, conectado causalmente con la actividad administrativa, y que, por su carácter **antijurídico**, la mercantil no tenga el deber de soportar.

Las peculiaridades que ofrecen las reclamaciones de responsabilidad patrimonial en este caso, estriban en que la valoración de la actividad administrativa ha de considerar, de un lado, el tipo de actividad desplegada, y de otro, su fundamentación, partiendo del sometimiento de la Administración al principio de legalidad (artículo 103 de la Constitución) y de responsabilidad patrimonial cuando concurren los presupuestos legales (artículo 106.2 CE). “La finalidad de la institución se asocia a la reparación de la situación patrimonial del administrado afectada por la actividad administrativa y el fundamento legal viene determinado por la falta de justificación de la lesión en cuanto no existe un título que imponga al interesado el deber de asumir el daño patrimonial. De tal manera que el sistema de la responsabilidad patrimonial de la Administración, teniendo como presupuesto la existencia de una lesión patrimonial real y actual, responde al elemento fundamental de la antijuridicidad del daño, que viene a configurar la lesión como indemnizable, antijuridicidad que no se refiere a la legalidad o ilegalidad de la conducta del sujeto agente que materialmente la lleva a cabo sino a esa falta de justificación del daño, es decir, a la inexistencia de una causa legal que legitime la lesión patrimonial del particular e imponga al mismo el deber de soportarla” (STS de 21 marzo 2018, Rec. 5006/2016, y STS de 22 enero 2018, Rec. 2200/2016).

Antijuridicidad del daño a la que ya se refirió la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2012 (Rec. 985/2009) dictada en el procedimiento frente al deslinde en la que se razona que: *“No está en lo cierto el recurrente al asentar su confianza legítima en los hechos relatados, ya que el deslinde, al que estaba sujeto la zona, sólo había sido aprobado provisionalmente con una anchura también provisional de veinte metros para la servidumbre de protección. Fueron, por tanto, sus cálculos precipitados aunque la Revisión de las Normas Subsidiarias de Carboneras se hubiesen aprobado definitivamente, con el visto bueno de la Administración del Estado, el 28 de enero de 1998, y en ellas se hubiese señalado la*

anchura de la servidumbre de protección de cincuenta metros, ya que el procedimiento de deslinde estaba en tramitación y la anchura de la servidumbre de protección, pues no procedía indemnización alguna por no haberse patrimonializado los aprovechamientos urbanísticos, que hubiesen de ser reducidos y diesen lugar a la referida indemnización. La entidad recurrente, como cualquier propietario del suelo, tiene el deber jurídico de soportar la anchura de la servidumbre de protección establecida en este caso de cien metros, sin que puedan invertirse los términos de los deberes que el ordenamiento jurídico impone a la Administración y a los particulares, para aquélla de aprobar definitivamente un deslinde conforme a las normas aplicables y para éstos de atenerse a las limitaciones derivadas de un deslinde de dominio público marítimo terrestre correctamente definido. La entidad recurrente trata de alterar esos términos cuando sostiene que no pesa sobre ella el deber jurídico de soportar una servidumbre de protección por el hecho de haberse precipitado en adquirir terrenos sujetos a un procedimiento de deslinde y más aún en obtener licencias y permisos para construir un hotel sobre un suelo que resultó legalmente gravado con esa servidumbre de protección".

Cabe traer a colación asimismo, el Dictamen del Consejo Consultivo de la Junta de Andalucía de 22 de marzo de 2017, emitido en el procedimiento seguido ante la misma, que razona a tal efecto que: "(...) para determinar si existe o no responsabilidad patrimonial, es necesario discernir, si el resultado o lesión que alega la entidad recurrente, puede ser calificado como antijurídico, y para ello, debe tenerse en cuenta que la responsabilidad que se reclama se desprende, de actos de distinta naturaleza, normativos y administrativos, urbanísticos y medioambientales, de gran complejidad, como resulta de los múltiples pronunciamientos judiciales, habiendo tenido incluso el Tribunal Supremo que casar las Sentencias para clarificar la situación al concurrir pronunciamientos contradictorios. Esta complejidad, y el origen de las actuaciones por las que se solicita indemnización, en potestades administrativas confirmadas judicialmente, justifican por sí solos, la ausencia de antijuridicidad del daño.

No podemos obviar además que se reclama por supuestas irregularidades que devienen de un deslinde complejo, que se inicia antes de la Ley de Costas, y en el que la entidad demandante de manera maliciosa, y conociendo la existencia y la tramitación del deslinde sobre el terreno cuando lo adquiere, asume el riesgo de construir en zona de servidumbre de protección, pese a que se había iniciado un procedimiento de revisión de la licencia concedida por el Ayuntamiento, y a la aprobación del PORN del Cabo de Gata-Níjar que desde 1994 califica los terrenos como zona de protección, y no sólo eso, sino que además, adquiere los terrenos sin comunicarlo a la Junta Andalucía, para evitar el retracto. Por lo tanto, siendo el título principal de imputación el deslinde, y habiendo la Administración autonómica aceptado pacíficamente tanto el deslinde como a la anchura de la servidumbre de protección, respetando las competencias estatales, y habiendo sido el mismo confirmado judicialmente, decae el carácter antijurídico del daño".

Y, lo que es más, como señala el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 22 de marzo de 2017 *“la licencia otorgada por el Ayuntamiento el 13 de enero de 2003 no se ajustaba a la legalidad (como ya puso de manifiesto el Juzgado de contencioso-administrativo nº 2 de Almería), si bien los promotores, con un deslinde ya en curso, **prefirieron no darse por enterados y materializar una edificación en un claro gesto de política de hechos consumados**, de cuya conducta se infiere que han de soportar el daño derivado por incumplir manifiestamente la Ley, no procediendo indemnización sino la demolición de lo ilegalmente construido”.*

Por tanto, teniendo en cuenta que el fundamento de anulación judicial es que los Sectores S-T 1 conocido como Algarrobico y el Sector S-T2, el Canillar, deben figurar en el PGOU como Suelo No urbanizable, por encontrarse dentro de la zona de servidumbre de Costas, no se puede entender que los gastos económicos que haya podido soportar la mercantil Azata del Sol SL por la actuación urbanística, deriven, directa ni indirectamente, de acción u omisión alguna imputable a las Administraciones intervinientes (Estatal, Autonómica o municipal) y que, pueda generar el derecho a resarcimiento.

5. POSIBILIDADES DE CUMPLIMIENTO ALTERNATIVO DE LA SENTENCIA.

Para abordar este apartado, hay que partir de la única Sentencia firme hasta el momento en relación con la actuación urbanística en análisis es la Sentencia 634/2018, de 19 de abril, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, (Rec. Casación 124/2017), que debería producir el lógico efecto de anulación en cascada, en relación con las diferentes actuaciones judiciales abiertas en la actualidad, y con la licencia de obras y de actividad (otorgadas en su día para la construcción del Hotel), que aún no han sido anuladas ni por el Ayuntamiento ni tampoco por los órganos jurisdiccionales.

Respecto a esta Sentencia, hay que concluir que no cabe posibilidad de cumplimiento alternativo, ni en vía administrativa (ex. art. 155 de la LISTA puesto que no se da la imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución), ni en vía judicial (dado que no se trata del supuesto del art. 105.2 de la LJCA).

Dado que varias asociaciones ecologistas han solicitado al Ayuntamiento de Carboneras el inicio de los trámites para la anulación de la licencia y derribo del Hotel, o la revisión de oficio del Sector ST-1 y su anulación, y constatada la existencia de los varios procedimientos judiciales abiertos por tales causas, voy a analizar el supuesto de que recaiga Sentencia firme (escenario deseable y lógico a la vista de los procedimientos pendientes), que ordene la demolición del hotel (paralizado en la actualidad).

El artículo 108.3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LRJCA), señala que “El Juez o Tribunal, en los casos en que, además de declarar contraria a la normativa la construcción de un inmueble, ordene motivadamente la demolición del mismo y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, exigirá, como condición previa a la demolición, y salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera, la prestación de garantías suficientes para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe.”

Ante la ineficacia de las vías civiles para otorgar una tutela efectiva a esos terceros adquirentes, el legislador ha introducido una nueva regulación en este punto en los arts. 65.2 TRLSRU y 108.3 LJCA, que mejoran significativamente la protección de estos terceros adquirentes.

Aquí el legislador ha realizado una nueva ponderación entre el derecho al cumplimiento del fallo (art. 24 CE) y el derecho de propiedad del tercer adquirente (art. 33 CE)⁶⁶, supeditando la demolición de lo ilegalmente construido a la previa prestación de una garantía para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, salvo situaciones de peligro inminente. Esta medida sólo se proyecta cuando el fallo implique la demolición de un inmueble que constituya residencia. Pero no cuando el fallo determine la reposición frente a otro tipo de obras, como vallas, superficies de aparcamiento ilegales... etc.; o cuando se trate de la clausura de una actividad (salvo que la misma se anude también a la demolición del inmueble).

La protección del tercero de buena fe se estructura, ahora en el plano procesal, mediante la exigencia de que el órgano jurisdiccional que, expresa o implícitamente, ordene motivadamente la demolición del mismo y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada”, art. 108.3 LJCA, determine en el fallo de la Sentencia o en Auto resolutorio del incidente de ejecución, como condición previa a la demolición, y salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera, la prestación de garantías suficientes para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe. Por tanto, si existe un tercero de buena fe el cumplimiento del fallo queda aquí suspendido hasta que se proceda a indemnizar a ese tercero de buena fe, salvo que resulte ineludible y urgente la demolición por encontrarse el inmueble en situación de ruina inminente.

Ahora bien, es necesario clarificar, entre otras cuestiones, cuando existe ese tercero de buena fe. Resulta evidente que en ningún caso puede considerarse tercero de buena fe al sujeto que solicitó la licencia posteriormente anulada, sino únicamente a aquellas personas completamente ajenas a la construcción de la edificación a demoler y que las adquieren con posterioridad, sin tener conocimiento de tal ilegalidad (o de su

posible ilegalidad). Por tanto, se trata de terceros de buena fe que adquieren un bien inmueble al amparo de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pero también, de aquellos terceros que no gozan de la protección registral; pero no han tenido conocimiento de tal ilegalidad (declarada o potencial). Son estos terceros que impetran la suspensión de la ejecución del fallo los que deben acreditar su buena fe. Aquí es exigible a ese tercero el haber desplegado el grado de diligencia exigible en la averiguación de la legalidad urbanística de la edificación.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021, establece la exigencia de garantías tanto a la Administración como a terceros promotores de las obras a demoler. Más en concreto, el auto de ejecución de la sentencia, objeto del recurso, acordaba requerir el desalojo a los ocupantes de los locales comerciales, que aún permanecían, quedando pendiente de resolver la condición o no de terceros adquirentes de buena fe de quienes instan tal calificación y la demolición de la obra ilegal.

En relación con la prestación de la garantía prevista en el artículo 108.3 de la LRJCA, a favor de terceros de buena fe, el Tribunal Supremo dispone que el órgano judicial se limitará a concretar en cada caso concreto “las garantías suficientes”, ya que se trata de un concepto jurídico indeterminado. Con ello se pretende asegurar, de manera cautelar, el derecho a indemnización hasta que se decida finalmente sobre la existencia y el alcance de la responsabilidad.

También la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2017, establece que “el artículo 108.3 de la LRJCA supera el ‘principio de subrogación urbanística’ en la forma en que se vino aplicando en la ejecución de demoliciones y reconoce en este campo protección al derecho de los propietarios terceros de buena fe afectados, el derecho a la indemnización debida constituye el contenido mínimo del derecho fundamental a la vivienda.”

La novedad introducida por este precepto ha suscitado la duda sobre si se está ante un caso de imposibilidad o de suspensión de la ejecución de las sentencias, para lo cual hay que poner este precepto en relación con los artículos 105.2 del mismo texto

legal, y el 24.1 de la Constitución Española, a partir de la doctrina del Tribunal Constitucional en esta materia para concluir que:

- Se considera que el derecho a la ejecución de sentencias constituye una manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución.
- La ejecución ha de efectuarse en los propios términos de la resolución.
- Solo cabe la inejecución concurriendo causa de imposibilidad legal o material en los términos del artículo 105.2 de la Ley 29/1998.

Todo ello, se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo citada de 21 de septiembre de 2017, que señala: *“En este sentido debemos aclarar que a nuestro criterio, interpretar el nuevo artículo 108.3, considerando que constituye un supuesto de suspensión o inejecución de sentencia, haría que nos planteáramos y a su vez trasladáramos al Tribunal Constitucional, serias dudas, en el sentido de que la suspensión automática de la ejecución de una sentencia que entrañe la demolición de un inmueble, no resulta conforme ni compatible con el derecho a la tutela judicial efectiva, el cual se concreta en un derecho de contenido prestacional a que la sentencia sea llevada a su debido efecto y en sus propios términos”*.

Por este motivo, el artículo 108.3 ni reforma el artículo 109, ni el 105, sino que introduce dentro de las medidas coercitivas o ejecutivas que puede adoptar el juez, en el seno de la ejecución forzosa de un fallo que impone una obligación de hacer, concretamente cuando ese hacer es la demolición de inmuebles por declarar contraria a la normativa su construcción.

Tal y como indica la Sentencia antes referida: *“(…) mientras el artículo 105 lo que prevé son supuestos de inejecución de sentencias por causas legales o materiales, el artículo 108.3 se sitúa en un momento posterior del proceso de ejecución, en cuanto se incluye en un precepto que recoge los poderes del juez para que la ejecución se lleve a efecto, con lo cual se convierte en una fase más de la ejecución, pero nunca en un impedimento, ni siquiera temporal para la ejecución de la sentencia.*

Consecuentemente se ha de entender que lo que hace la norma no es regular un obstáculo a la ejecución, sino añadir un deber de hacer en la ejecución de estos fallos.

Al deber de demoler, se une el de garantizar los perjuicios que puedan derivarse para los adquirentes de buena fe. En caso de no hacerlo, el juez debe ocuparse de que así sea, adoptando medidas de coerción y exigiendo responsabilidades de todo tipo, hasta que se haya constituido la garantía, voluntariamente o de forma forzosa, esto es el juez deberá, dentro del mismo proceso de ejecución de la sentencia de demolición, ir resolviendo paralelamente sobre estas cuestiones, teniendo como objetivo final conseguir la restauración del orden jurídico alterado, finalidad conforme al interés público que el proceso demanda, sin perjuicio de la tutela de los intereses privados que puedan verse concernidos.. (...) A mayor abundamiento, debemos concluir que el supuesto contemplado en el art. 108.3, no constituye ninguno de los dos supuestos regulados en el artículo 105, esto es, no estamos ante imposibilidad ni material ni legal de ejecutar la sentencia”.

En la STS de 1 de junio de 2018, se establecen las siguientes conclusiones en la materia que nos ocupa: “*El artículo 108.3 de la Ley 29/1998 no impide la ejecución de sentencias; este precepto no constituye causa de inejecución de sentencias conforme a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la citada Ley; y no supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.*”

6. CONCLUSIONES.

En el supuesto elegido, concurren motivos legales, (relacionados con la ordenación del territorio y el medioambiente), para la demolición, sin derecho alguno a indemnización y sin posibilidad de cumplimiento alternativo.

Por ello, y según se ha razonado en este trabajo, en mi opinión, la construcción no es legalizable al vulnerar la normativa de ordenación del territorio, la servidumbre

impuesta por el Deslinde vigente de la Ley de Costas, y el PORN del Parque Natural, y a partir de la Anulación de los Sectores del PGOU ordenada en vía judicial, también resultará contraria a la ordenación urbanística, con lo que estaríamos ante actos nulos de pleno derecho.

7. BIBLIOGRAFÍA.

- BAÑO LEÓN, José María. “La eficacia de las sentencias contra la administración o la claudicación del estado de Derecho”, *Revista española de Derecho Administrativo*, num.177, 2016. pp. 85-102.
- CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio. “Proyecto básico versus proyecto de ejecución en el procedimiento de otorgamiento de licencias de edificación”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 238. 2007. pp. 88-148.
- CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio. “La ejecución aparente del fallo de las sentencias contencioso-administrativas en el ámbito urbanístico. Un balance tras 10 años de vigencia de la ley 29/1998”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 245, 2008. pp. 67-100.
- CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio: “La nulidad de los instrumentos de planificación territorial, urbanística y de protección de la naturaleza por razones medioambientales”, en Martín Bassols Coma – Gabriel Soria Martínez (Dir.), *Los efectos de la nulidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, 2017. pp. 417-471.
- CRIADO SÁNCHEZ, Alejandro Javier: “La propuesta de normalización de viviendas en la revisión del Plan General de Marbella”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 243, 2008. pp. 115-136.
- EZQUERRA HUERVA, Antonio. “La protección de los adquirentes de buena fe frente a la ejecución de sentencias que ordenan la demolición de inmuebles”, en la obra colectiva *El derecho de la ciudad y el territorio. Estudios en homenaje a Manuel Ballbé Prunés*. 2016. pp. 873- 888.
- GONZÁLEZ BOTIJA, Fernando; RUIZ LÓPEZ, Miguel Ángel, “La ejecución de sentencias de derribo y los terceros de buena fe (a propósito del nuevo artículo 108.3 de la ley de la jurisdicción contencioso-administrativa)”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 35, 2015. pp. 23-45.

- GONZÁLEZ SANFIEL, Andrés. “Invalidez sobrevenida de los actos de aplicación del planeamiento urbanístico nulo”, en la obra colectiva *Estudios sobre el planeamiento territorial y urbanística*, 2011. pp. 285-308.
- GONZÁLEZ BOTIJA, Fernando - RUIZ LÓPEZ, Miguel Ángel, “La ejecución de sentencias de derribo y los terceros de buena fe (a propósito del nuevo artículo 108.3 de la ley de la jurisdicción contencioso-administrativa)”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 35, 2015. pp. 23-45.
- GONZÁLEZ SANFIEL, Andrés. “Invalidez sobrevenida de los actos de aplicación del planeamiento urbanístico nulo”, en la obra colectiva *Estudios sobre el planeamiento territorial y urbanística*, 2011. pp. 285-308.
- GONZÁLEZ SANFIEL, Andrés: *Límites a la declaración de nulidad del planeamiento*, Ponencia presentada al XII Congreso AEPDA, 2017. pp. 1-51
- GIFREU FONT, Judith. “Los efectos jurídicos de la anulación del planeamiento urbanístico sobre los actos singulares de aplicación. Especial referencia a los instrumentos de ejecución y títulos administrativos habilitantes dictados a su amparo”, en la obra colectiva *Los efectos de la nulidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, 2017. pp. 145-220.
- HUERGO LORA, Alejandro, *Las pretensiones de condena en el contencioso administrativo*. Madrid: Aranzadi, 2000. 388 p.
- MARTÍN DELGADO, Isaac. *La ejecución subrogatoria de las sentencias contencioso- administrativas*. Madrid: Iustel, 2006. 283 p.
- MARTÍN REBOLLO, Luis. “Ejecución de sentencias de derribo y técnicas obstruccionistas. (A propósito de la STC 92/2013, de 22 de abril)”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 28, 2013. pp. 19-40.
- MEDINA ALCOZ, Luis: “Los hechos en el derecho administrativo. Una aproximación”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 177, 2016. pp. 103-158.
- PÉREZ ANDRÉS, Antonio Alfonso. *Los efectos de las sentencias de la jurisdicción contencioso- administrativa*, Madrid: Aranzadi, 2000. 319 p.
- RODRÍGUEZ MORAL, Javier: “Marbella hora cero, ideas sobre la reconducción a la legalidad urbanística”, *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 43, 2016. pp. 1-12.



RUIZ ARNAIZ, Guillermo. “Los terceros de buena fe en la ejecución de sentencias (a propósito de la STS de 16 de abril de 2013)”, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 29, 2013. pp. 15-37.

TERRÓN SÁNCHEZ, Daniel: “La revisión del PGOU de Marbella o de cómo volver a empezar pero siguiendo haciendo lo mismo”, *Ars Iuris Salmanticensis*, núm. 4, 2016. pp. 375-380.

