

DEMOLICIONES DE INMUEBLES CONSTRUIDOS ILEGALMENTE EN SUELO NO URBANIZABLE. ¿QUIÉN RESPONDE?

En 2014, un juzgado de Almería ha dictado una sentencia en la que un juez de lo penal “ordena indemnizar a propietarios de viviendas ilegales de Albox que compraron «de buena fe»”.

Estas indemnizaciones parecen que vendrían basadas en los perjuicios causados a los adquirentes de viviendas que no han podido disfrutarlas, al haberse construido ilegalmente, sin que el Ayuntamiento actuara para impedir su ejecución.

La urbanización comenzó a realizarse en 2004 e, incluso, dos de las viviendas fueron acabadas y entregadas a sus adquirentes. Los promotores habían solicitado la licencia de obras pero el Ayuntamiento nunca la otorgó, lo que no impidió que, pese a estar situadas en suelo no urbanizable, la edificación comenzara a ejecutarse, amparándose para ello en una mera autorización verbal.

Por otro lado, el propio Ayuntamiento autorizó a las empresas suministradoras a realizar el “*enganche*” de agua y luz. Y en ningún momento, se paralizaron las obras.

A la vista de tales hechos y dado que esta sentencia condena al Ayuntamiento al pago de la mencionada indemnización, hemos abierto de oficio la [queja 14/4885](#) pues nos preocupa que el Ayuntamiento tenga que afrontar este gasto con cargo a las arcas públicas.

Dado que se trata de actuaciones tipificadas en el Código Penal, el Ayuntamiento podía, en realidad debió, haber puesto estos hechos en conocimiento de la autoridad judicial.

Lo cierto es que las autoridades del Ayuntamiento ni ejercieron sus competencias en aras a garantizar la tutela del orden urbanístico, ni dieron cuenta a los tribunales de justicia de la presunta comisión de los delitos y, al contrario, facilitaron el acceso a determinados servicios públicos.

De acuerdo con ello, entendemos que, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si así lo determina la sentencia, deba indemnizar a las personas que han sufrido daño patrimonial por esta causa, la Corporación debe exigir las responsabilidades a que haya lugar a quienes, con sus acciones u omisiones, son los responsables últimos del daño causado. Ello, de acuerdo con lo establecido en el art. 145 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el art. 78 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por esta causa, nos hemos dirigido al Ayuntamiento de Albox (Almería) para conocer su posición al respecto y en el supuesto de que, efectivamente, venga obligado a indemnizar a los adquirentes de estas viviendas, si va a iniciar los correspondientes expedientes para exigir a las autoridades y, en su caso, funcionarios responsables de esa negligencia, la responsabilidad patrimonial que proceda.



Ya en 2005, esta Institución envió a todos los ayuntamientos un escrito en el que se dejaban claras las responsabilidades que se podían generar como consecuencia de una actitud pasiva de las administraciones locales ante actuaciones de esta naturaleza.

En esta línea de actuación también en este ejercicio hemos iniciado de oficio la [queja 14/5404](#) cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, que, en ejecución de una resolución judicial de la Audiencia Provincial de Almería, se ha procedido a demoler dos viviendas de titularidad de ciudadanos británicos en el paraje de Las Terreras, en Cantoria (Almería).

En 2005, esta Institución envió a todos los ayuntamientos un escrito que aclaraba las responsabilidades como consecuencia de una actitud pasiva de las administraciones.

✱ [Ver más en Informe Anual Interactivo dPA 2014](#)