

¿Cabe responsabilidad patrimonial por la demolición del complejo “Isla Valdecañas”?

Todos los requisitos de la responsabilidad patrimonial de la Junta concurren en este caso



Vista aérea del complejo Marina Isla de Valdecañas. (Foto: Isla de Valdecañas)

El 8 de febrero de 2022, el Consejo General del Poder Judicial anunciaba la estimación por la Sala III del Tribunal Supremo, del recurso de casación interpuesto por la entidad “**Ecologistas en Acción**” y “**Adenex**” contra el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura que acordaba la conservación del hotel, viviendas, campo de golf e instalaciones construidas en la Isla de Valdecañas. Según se indicaba en el citado anuncio, el Supremo anulaba este extremo y acordaba la demolición también de estas últimas, como el resto de obras e instalaciones.

Esta semana, el 14 de febrero, hemos tenido acceso ya al contenido íntegro de la sentencia, que da un varapalo no solo a la Junta de Extremadura, sino al propio Tribunal Superior de Justicia de la citada comunidad, **abriendo la puerta a cuantiosas demandas por responsabilidad patrimonial de la Junta.**

Comencemos por el principio: fue en el año 2007 cuando la Asamblea de Extremadura, con los votos a favor del PP y PSOE, acordó que la Isla de Valdecañas fuera un **Proyecto de Interés Regional** (en adelante, PIR), recalificando los terrenos que estaban catalogados como Zona de

Especial Protección de Aves: ZEPA (suelo no urbanizable perteneciente a la Red Natura 2000) y permitiendo la construcción en los mismos.

Ese mismo año, se inició la construcción sobre tal suelo, antaño especialmente protegido, abriéndose en 2010 parte del complejo: **chalets, un hotel, club social, campo de golf, instalaciones deportivas, etc.**



Sede del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en Cáceres. (Foto: Hoy)

En 2011, se declaró por el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJEx) la **ilegalidad** del PIR aprobado por la Asamblea en 2007 y se obligaba a reponer los terrenos ya construidos a su estado original, paralizándose las obras. La Junta recurrió ante el Supremo y, además, **modificó la Ley de Suelo** para permitir la urbanización de terrenos protegidos e intentar dar cobertura legal al Proyecto de Interés Regional.

En 2014, el Alto Tribunal ratificó la sentencia de 2011 del TSJEx y confirmó que **había que devolver los terrenos construidos a su estado original**. En ese momento, la Junta de Extremadura respondió alegando que era imposible ejecutar esas dos sentencias y demoler todo lo ejecutado.

No obstante, el vía crucis judicial para la Junta no terminaba ahí, también el **Tribunal Constitucional** daba la razón a las organizaciones ecologistas declarando la inconstitucionalidad de aquellos cambios que se introdujeron en la ley de suelo, pocos días después de la primera sentencia que obligaba a demoler el resort turístico.

El Supremo enmienda la plana al TSJEX y obliga a la demolición completa y no parcial de todo el complejo Isla de Valdecañas

En el expediente de ejecución, el TSJEX ordenó en 2020 solo demoler lo que se encontraba pendiente de finalizar, manteniendo las 185 villas, el hotel y las instalaciones de ocio, concluidos. Señalaba que **el derribo total sería imposible**, costaría 145 millones y que el resort no afectaba al medioambiente.

El Tribunal Supremo, en la sentencia que aquí analizamos, enmienda la plana al TSJEX y **obliga a la demolición completa y no parcial de todo el complejo Isla de Valdecañas**.

El Supremo parte de la necesaria ejecución en sus propios términos de todas las sentencias, y concretamente las de restauración de la legalidad desde el punto de vista del [urbanismo](#), que necesariamente ha de conllevar el restablecimiento (demolición) de las instalaciones, obras y actuaciones de transformación urbanística realizadas. La inejecución material, recuerda el Supremo, es sumamente restrictiva.

El Alto Tribunal, **pone en valor la ordenación urbanística y la protección del medio ambiente**, intereses públicos que se verían lesionados si se mantiene la urbanización.

A continuación, **la sentencia contiene una fundamentación de gran calado, clave para las futuras demandas de responsabilidad patrimonial**: *“La Administración al aprobar el PIR Marina Isla de Valdecañas actuó como si la protección del terreno no existiera y decidió transformar urbanísticamente el suelo como si de suelo sin protección alguna se tratara, adoptando una decisión fuera del orden o común modo de obrar. La actuación administrativa no era conforme a Derecho al no haber actuado la Junta de Extremadura como la primera y eficaz garante del ordenamiento medioambiental y urbanístico”*. He aquí el presupuesto clave de la [responsabilidad patrimonial](#).

Pero es que, además, ahonda el Tribunal: *“la responsabilidad económica que pueda resultar para la Administración en este caso, lejos de resultar desproporcionada, se corresponde con el alcance de su responsabilidad en la transformación urbanística declara ilegal y cuya reparación se trata de obtener mediante la ejecución en sus propios términos de las correspondientes sentencias”*.

Y es que, una de las razones que había argumentado el TSJEX para no acordar la demolición total, eran precisamente las cuantiosas indemnizaciones que de la misma pudiera derivarse para la Junta en favor de los propietarios afectados. El Supremo, en definitiva, corrige al Tribunal autonómico que aludía al grave perjuicio para las arcas públicas que tal responsabilidad pudiera originar, **anteponiendo la protección del [medio ambiente](#)**.

De lo dicho hasta el momento pudiera pensarse en el más que probable éxito de las demandas de responsabilidad patrimonial contra la Junta por parte de los afectados por la demolición (los dueños de los chalets, del hotel, etc.), pero no será fácil como no lo fue la Batalla de David contra Goliat.



Imagen comparativa de la Isla de Valdecañas antes y después de su urbanización. (Foto: EFE Verde)

Así, la sentencia inicial del TSJEX que acordaba la demolición del resort, **ya vaticinaba que la Junta podría tener que pagar 111 millones de euros en indemnizaciones** (600.000€ por propietario afectado: 500.000€ del precio de la vivienda, el mobiliario, los intereses de los préstamos, tributos y daño moral por la incertidumbre del proceso judicial). Incluso el TSJEX se pronunció también a favor de la posibilidad de tener que indemnizar a la empresa propietaria del hotel por los ingresos dejados de obtener. La Sentencia afirmaba que era una de las opciones posibles, una estimación que no implicaba el reconocimiento de derecho alguno.

Y tanto es así, que, en 2021, cuando el TSJEX ha resuelto la primera demanda, concretamente de la empresa LA ATALAYA DE VALDECAÑAS, S.L., que reclamaba 5,4 millones de euros por no haber podido construir un hotel de 5 estrellas con spa y policlínica médica, **ha desestimado la demanda de responsabilidad patrimonial**. Considera el TSJEX que el suelo adquirido por la mercantil era rústico (previo a la aprobación del PIR), y siempre fue rústico pues la modificación urbanística de la Junta nunca debió haber existido.

Hasta el momento pudiera pensarse en el más que probable éxito de las demandas de responsabilidad patrimonial contra la Junta

Quedan pendientes una **treintena de demandas** ante el TSJEX que ya estaban interpuestas antes de esta última STS, e iremos viendo si el Tribunal autonómico continúa desestimando las meritedas acciones de responsabilidad patrimonial, o esta última STS modifica la resolución de las mismas.

No podemos olvidar un dato esencial que, a nuestro juicio, refuerza la responsabilidad patrimonial de la Junta: el TC **declaró nulo e inconstitucional la reforma introducida por aquélla en la Ley de Suelo extremeña** para acomodar la urbanización cuando ya pesaba una orden de derribo sobre ella (la primera Sentencia del TSJEX que posteriormente confirmó el Supremo).

Desde nuestro humilde punto de vista, y como abogados especialistas en derecho administrativo, consideramos que, **todos los requisitos de la responsabilidad patrimonial de la Junta concurren en este caso: los daños causados por la actuación irregular y el funcionamiento anormal de la**

Administración Pública que los reclamantes no tienen el deber jurídico de soportar. Este último requisito, que no ha sido apreciado por el TSJEX en la reclamación de la promotora, entendemos que será fácilmente constatable en lo que a los propietarios se refiere. En cualquier caso, quedaremos a la espera de las futuras resoluciones judiciales, en un camino que no ha hecho más que empezar.