

Demoler, o no demoler, ésta es la cuestión **Sobre la cantinela de los llamados “terceros de buena fe”**

Rafael Yus Ramos
(GENA-Ecologistas en Acción)

La **demolición** de una estructura, almacén o vivienda, forma parte de las clásicas herramientas punitivas del Derecho Penal contra los delitos relacionados con la edificación, actualmente sobre los delitos de ordenación del territorio. En pleno auge de las sucesivas burbujas inmobiliarias que ha caracterizado la actividad económica de nuestro país, desde los planes de vivienda de mediados del siglo pasado, y más fuertemente a finales de dicho siglo y, adquiriendo su máximo en la primera década del presente, la demolición ha sido un elemento prácticamente ignorado por todos los elementos humanos que rodean al sector de la construcción: arquitectos y constructores, administración local y regional y, por supuesto, compradores. Todos estos sectores siempre han estado motivados por la **codicia**, el afán de lucro, sea inmediato (por la venta para los promotores, el empleo para los trabajadores o la adquisición de comisiones para los corruptos locales) o futuro (como inversión y especulación para los compradores, respaldo electoral para los políticos corruptos). Todos los actores de este escenario, incluidos aquellos que se autodenominan “compradores de *buena fe*” obtenían ventajas de esta euforia urbanística... menos el medio ambiente, patrimonio de todos.

La demolición aparece en el Código Penal como un mecanismo lógico de “**restablecer el orden jurídico**”, es decir que si una obra se hace donde legalmente no puede estar, está alterando la realidad jurídica previa (en la que no había edificación) y por tanto la sentencia trata de que dicha realidad vuelva a su situación anterior en la que no existían estas construcciones. Pero hay otras justificaciones que no deberían perderse de vista.

a.-**Reparar el daño ambiental.** La demolición también se justifica para “restaurar el orden jurídico dañado” o la “realidad física dañada”, es decir cuando se aprecia que hay un daño por esta actividad. Cuando hablamos de viviendas en suelo rústico esto se refiere sobre todo al daño sobre algún aspecto del medio ambiente, no sólo las viviendas que se construyen en suelo protegido (ej. una vía pecuaria) o prohibido por riesgos (ej. zona inundable), sino también por los efectos que potencialmente puede provocar la actividad propia de los habitantes de ese edificio: residuos sólidos, aguas residuales, accesos, peligros de incendio, etc, aparte del impacto paisajístico que, por su componente subjetiva, frecuentemente se ignora. En este caso la demolición tiene también un efecto de restauración de la realidad ambiental previa al momento anterior a la edificación, pese a que este *desideratum* no puede tomarse en sentido estricto, ya que determinados daños, como los provocados por los accesos, las talas o los procesos erosivos, etc. normalmente no se restablecen con esta medida, lo cual debería plantear una reflexión acerca del valor ambiental de la ejecución de este tipo de sentencias.

b.-**Escarmiento y ejemplarización.** Finalmente, la demolición también cumple con una función nada despreciable: la de escarmiento, no sólo para el que incumple la ley, sino para aquellos que quieran imitarlo, es decir, tiene una función de escarmiento y ejemplarización, en definitiva producir “miedo al delito” por las consecuencias de la acción delictiva y por tanto un efecto disuasorio. De hecho, estamos convencidos, después de décadas de litigio con esta problemática en el suelo no urbanizable de la Axarquía, que el principal aspecto que ha permitido la generalización de proceso urbanizador del suelo rural ha sido, sin lugar a dudas, la inexistencia de casos de demolición. Siempre afirmamos que en la Axarquía, si se hubiera demolido la

primera vivienda que se hizo ilegalmente en suelo no urbanizable, no habríamos alcanzado las cerca de 23.000 viviendas que existen actualmente sólo en esta comarca.

Lo que dice el Código Penal y cómo se quiere soslayar

La demolición aparece en el artículo **319.3** del Código Penal que establece lo siguiente tipo punitivo para los delitos de ordenación del territorio:

“En cualquier caso, los jueces o tribunales, **motivadamente, podrán ordenar**, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.”

Desde este punto de vista, la demolición, por tanto, parece como una medida *accessoria* a la condena por este delito, que es potestad de los jueces y tribunales y que en todo caso tendrán que motivar.

La tendencia de las Audiencias Provinciales venía siendo en los últimos años la de otorgar un carácter **excepcional** a dicha medida. Así lo establecía por ejemplo la sentencia de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba de 2 de julio de 2008 (ponente el Imo. Sr. D. Jose Antonio Carnerero Parra):

La regulación penal de esta materia se contiene en el párrafo 3 del art. 319 del Código Penal, en el cual se establece que los jueces o Tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra. Es decir, el legislador penal no ha establecido de manera imperativa y como consecuencia necesaria de la comisión de un delito contra la ordenación del territorio, que el juez deba acordar esa demolición, sino que la establece como **una facultad que aplicará, o no**, en atención a las circunstancias del caso concreto y siempre de manera motivada, lo que le da cierto carácter de excepcionalidad. La sentencia de 7 de junio de 2007 dictada por la Sección 3ª de esta misma Audiencia Provincial vino a incidir, al interpretar el párrafo 3 del art. 319, en que no contiene un mandato imperativo, como sería si dijese ” se acordará la demolición”, sino que, siendo su tenor “podrán ordenar”, solo puede interpretarse como una facultad del juzgador, mera posibilidad que además requiere una motivación específica que redunde no solo en su carácter discrecional, sino incluso en lo excepcional de la adopción de esta medida.

Sin embargo, dicha tendencia a la excepcionalidad de la medida ha sido afectada por la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2012 que la establece todo lo contrario, que salvo en ciertas excepciones, la **regla general** sea la demolición:

Así por regla general, la demolición deberá acordarse cuando conste patentemente que la construcción la obra está completamente fuera de la ordenación y no sean legalizables o subsanables o en aquellos supuestos en que haya existido una voluntad de rebelde del sujeto activo del delito a las órdenes o requerimientos de la Administración y en todo caso, cuando al delito contra la ordenación del territorio se añada un delito de desobediencia a la autoridad administrativa o judicial.

En cuanto a las **excepciones**, fija las pequeñas extralimitaciones de autorizaciones administrativas y cuando el instrumento de planeamiento se haya aprobado haciendo la edificación ajustada a la norma:

Conforme a estas ideas podrían admitirse como excepciones las mínimas extralimitaciones o leves excesos respecto a la autorización administrativa y aquellas otras en que ya se hayan modificado los

instrumentos de planeamiento haciendo ajustada a norma la edificación o construcción, esto en atención al tiempo que puede haber transcurrido entre la comisión del delito y la emisión de la sentencia firme, puede insertarse que las obras de potencial demolición se encuentran en área consolidada de urbanización, pero no puede extenderse esa última excepción a tan futuras como inciertas modificaciones que ni siquiera dependerán competencialmente en exclusiva de la autoridad municipal;

Finalmente, establece también que en ningún caso, el hecho de que existan otras viviendas en la zona es motivo para no acordarse la demolición (un truco muy usado por la Defensa):

Fuera de estos casos debe entenderse que la demolición es del todo necesaria para restaurar el orden jurídico y reparar en la medida de lo posible el bien jurídico dañado y obviamente no es argumento de suficiente entidad frente a ello que no puede repararse todo el daño causado genéricamente en la zona por existir otras construcciones en la misma (...).

En definitiva, parece que la tendencia es a endurecer el cumplimiento de la legalidad urbanística y a que la demolición **deje de ser algo aislado sino la regla general**.

Trucos para soslayar las sentencias de demolición

Tras muchos años de inactividad judicial en los asuntos de ilegalidad urbanística, en los últimos años la Judicatura, y en especial tras el trabajo de las Fiscalías de Medio Ambiente, ha tomado conciencia de la necesidad de ejercer la disciplina urbanística con sentencias de demolición. Este camino, sin embargo, no ha sido fácil de recorrer, el trabajo de la abogacía ha sido arduo y ha ido torpedeando sentencias sobre la base de diversos artilugios jurídicos que en algunos casos ha tenido su fruto, como el asunto de la prescripción quinquenal o el socorrido asunto de los “terceros de buena fe”, un concepto muy manido por las organizaciones de defensa de las viviendas ilegales en el campo, como SOHA o AUAN.

Este resbaladizo terreno que ha sido aprovechado por la Defensa de los propietarios de viviendas ilegales, ha sido aclarado casi definitivamente por la **Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo** de 29 de Diciembre de 2010 (rec.500/2008) que aborda dos cuestiones de gran calado y aclara numerosos litigios pendientes de sentencia urbanística. Una sentencia que se puede considerar como de “punto final”.

a.-Sobre el plazo de caducidad de la sentencia. Esta primera cuestión da respuesta a la invocación por parte de la Administración o de los promotores/propietarios de obras ilegales de que las sentencias y autos que ordenan las demoliciones, han de ser ejecutados dentro del plazo de caducidad de **cinco años** fijado por la Ley de Enjuiciamiento Civil; o sea, que si una sentencia firme se *mareaba* debidamente con alegaciones, incidentes y subterfugios varios – jugando con los tiempos procesales de respuesta- o sencillamente si la Administración guarda en un cajón la sentencia, podría superarse ese plazo de cinco años y entonces la obra ilegal se consolidaría por seguridad jurídica.

Pues bien, el Tribunal Supremo, zanjando una cuestión, por cierto muy debatida y no pacífica ni entre Catedráticos (Derecho Administrativo y Derecho Procesal) y sin unanimidad en los Tribunales Superiores de Justicia, deja claro que en el proceso contencioso-administrativo no resulta de aplicación supletoria el plazo de cinco años previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para acometer la completa ejecución de las sentencias, y sí en cambio el plazo de **quince años** previsto por el Código Civil como regla general.

b.-Sobre los terceros de buena fe. La segunda cuestión que zanja el Tribunal Supremo es la clásica invocación por un *tercero de buena fe*, que adquiere una edificación que es declarada ilegal (por sentencia dictada antes o después de su adquisición) y que ahora se encuentra con que su vivienda va a ser objeto de demolición, por lo que su letrado esgrimía la condición de tercero hipotecario de buena fe, esto es, de adquirente que compró una edificación en un tiempo en que el Registro de la Propiedad no incluía anotación preventiva, gravamen o sentencia alguna, o que incluso fue engañado o estafado por el promotor, cuando no por el Ayuntamiento correspondiente.

Pues bien, el Tribunal Supremo aclara que ese tercero de buena fe **podrá exigir responsabilidades indemnizatorias** entre otras, pero lo que **no puede es paralizar la inexcusable demolición** de la obra ilegal.

Sobre esta cuestión, el letrado **J. R. Chaves** comenta lo siguiente (resumidamente):

1. La Sentencia referida es de lectura muy recomendable, ya que resulta muy didáctica y expresiva. No es una sentencia voluntarista sino una sentencia razonada. Además refleja una seria voluntad de primar los intereses generales sobre los formalismos y de atajar la endémica situación de inexecución de sentencias. El Tribunal Supremo cumple su papel de motor y buque insignia de la jurisprudencia.

2. Sobre la cuestión del **plazo de caducidad** aplicable en el proceso contencioso-administrativo, transcurrido el cual se pierde el derecho a ejecutar una sentencia firme, el Tribunal Supremo razona la aplicación del plazo de **quince años** en los siguientes razonamientos:

a.- El argumento principal que utiliza la Sala de instancia, en principio, resulta válido para fundamentar la decisión que revisamos, pero no es suficiente. De conformidad con la expuesto en el segundo de los Autos que se revisan, sería la presencia siempre de un interés público —junto a un eventual interés privado— en el recurso contencioso-administrativo, frente a “un proceso como el civil en el únicamente se plantea una contienda entre intereses privados”. La argumentación, resulta correcta, y la idea de la consecución de los intereses generales preside, sin duda, toda la actuación administrativa, pero, siendo ello cierto, también lo es que en algunos procedimientos civiles (reivindicaciones frente al dominio público, cuestiones relativas a la situación personal, etc.) subyacen unos importantes intereses generales que, sin embargo, estarían sujetos al plazo de caducidad de los cinco años previsto en el artículo 518 de la LEC.

b.- Mas contundente resulta la observación de que nos encontramos en presencia de dos procedimientos —el contencioso-administrativo y el civil— que cuentan con estructuras diferentes y están —en principio— presididos por principios distintos. Lo cierto es que el principio dispositivo, propio e intrínseco en la jurisdicción civil, al menos se modula —de forma significativa— en este orden jurisdiccional. Frente a la necesidad de solicitud de parte —mediante nueva demanda— en el procedimiento civil, en el recurso contencioso-administrativo es el Tribunal de oficio el que está obligado iniciar el Incidente de ejecución de sentencia. No es el momento de la notificación de la sentencia al representante procesal de la Administración el que determina el inicio del computo del plazo para la ejecución voluntaria de la sentencia por parte de la Administración demandada, ya que tal momento será el de la comunicación —realizada de oficio— de la misma sentencia al órgano “que hubiere realizado la actividad objeto del recurso”,

comunicación que habrá de llevarse a cabo, por parte del Secretario del órgano judicial competente para la ejecución, en el plazo de diez días a computar desde el momento de la recepción de los autos en el órgano judicial que dictó la resolución judicial inicial, en los supuestos en los que la firmeza venga determinada por la finalización de la tramitación de los recursos deducidos contra la inicial sentencia. Como vemos, en toda dicha actuación no existe intervención de la parte recurrente, por cuanto se trata de una actuación de oficio del Tribunal que debería determinar —igualmente sin intervención de parte— la inmediata ejecución de la sentencia. Estructura, pues, y principios distintos del procedimiento civil, cuyo plazo de caducidad de **cinco años** para la ejecución de las sentencias se pretende aplicar —**de forma improcedente**— a la ejecución de las dictadas en el recurso contencioso- administrativo.

- c.- A lo anterior podemos añadir otros datos que igualmente conducen a poner de manifiesto las diferencias procedimentales que hacen inviable la aplicación supletoria del artículo 518 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) a la ejecución de las sentencias dictadas por este orden jurisdiccional. En tal sentido debemos partir de la potencialidad del vigente artículo 103.1 de la LRJCA—que transforma la potestad de ejecutar las sentencias en potestad jurisdiccional— y, sobre todo, del sentido de la comunicación(artículo 104.1) que —de oficio— y luego que sea firme la sentencia, el Tribunal (a través del Secretario del mismo) remite al órgano que hubiere realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que lleve la sentencia “a puro y debido efecto y practique lo que **exija el cumplimiento** de las declaraciones contenidas en el fallo”. Obvio es, pues, que tal comunicación, y el mandato jurisdiccional que contiene, lleva implícita la potestad del Tribunal de comprobar —sin necesidad de ser excitado a ello por parte o afectado alguno— el efectivo cumplimiento de la sentencia.
- d.- Y, a todo lo anterior, hemos de añadir las concretas especialidades que la ejecución de las sentencias de este orden jurisdiccional pueden implicar, como son las relativas a la determinación de la existencia de causa de **imposibilidad** de ejecutar las sentencias, debiendo recordarse la reiterada doctrina jurisprudencial en el sentido de que”...tan constitucional es una ejecución en la que se cumple el principio de identidad total entre lo ejecutado y lo estatuido en el fallo como una ejecución en la que, por razones atendibles, la condena es sustituida por su equivalente pecuniario u otro tipo de prestación. De acuerdo con lo anterior, el legislador puede establecer, sin afectar al contenido esencial del derecho, los supuestos en que puede no aplicarse el principio de identidad y sustituirse por una **indemnización**. Ahora bien, tal sustitución ha de realizarse por los cauces legalmente previstos, de manera que no suponga una alteración del fallo contraria a la seguridad jurídica ...”.

3. Sobre la cuestión de los terceros adquirentes de obras ilegales por sentencia firme, nos dice el Tribunal Supremo, exponiendo una apretada síntesis de sus criterios en anteriores sentencias:

SEPTIMO.- Por último, en el cuarto motivo(88.1.d e la LRJCA) se considera infringido el principio de protección al tercero de buena fe, citando al respecto la Sentencia de 28 de junio de 2006 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que —según se expresa— declaró la imposibilidad de ejecución de una sentencia por la existencia de terceros de buena fe.

Al margen de tratarse de una cuestión nueva y —sobre todo— de que en modo alguno se ha acreditado la condición de tercero de buena fe de la Comunidad recurrente, nuestra línea

jurisprudencial no encaja, en principio, y salvo matizaciones concretas que la ausencia de datos nos permitan analizar, con la que se contiene en la sentencia citada por la recurrente.

En la STS de 12 de mayo de 2006 se señaló que:

“los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuales pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución. No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque **el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos**, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976.

En la STS de 26 de septiembre de 2006:

“El que los propietarios, que forman parte de la Comunidad recurrente, tengan la condición de terceros adquirentes de buena fe carece de trascendencia a los efectos de impedir la ejecución de una sentencia que impone la demolición del inmueble de su propiedad por no ajustarse a la legalidad urbanística, pues la fe pública registral y el acceso de sus derechos dominicales al Registro de la Propiedad no subsana el incumplimiento del ordenamiento urbanístico, ya que los sucesivos adquirentes del inmueble se subrogan en los deberes urbanísticos del constructor o del propietario inicial, de manera que cualquier prueba tendente a demostrar la condición de terceros adquirentes de buena fe con su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad carece de relevancia en el incidente sustanciado.

(...) frente a los deberes derivados del incumplimiento de la legalidad urbanística no cabe aducir la condición de tercero adquirente de buena fe amparado por el acceso de su derecho de dominio al Registro de la Propiedad, puesto que, conforme al principio de subrogación de los sucesivos adquirentes en el cumplimiento de los deberes impuestos por el ordenamiento urbanístico, **la demolición de lo indebidamente construido no sólo pesa sobre quien realizó la edificación ilegal sino sobre los sucesivos titulares de la misma**, sin perjuicio de la responsabilidad en que aquél hubiese podido incurrir por los daños y perjuicios causados a éstos”.

Y, en fin, en la STS de 4 de octubre de 2006, que:

“las alegaciones de los recurrentes en relación con la protección del derecho de propiedad, tampoco pueden acogerse. Debe recordarse que “en este momento procesal no es necesario ni pertinente poner en relación el precepto citado del art. 34 de la Ley Hipotecaria con el del art. 88 de la vigente Ley del Suelo, determinante de la subrogación real de los terceros adquirentes ... puesto que **ello implicaría un retroceso en la dinámica el proceso y una intromisión en su fase cognitiva, superada con la sentencia firme que le puso fin**”.

En todo caso, debemos añadir que en la STS de 27 de junio de 2006 señalamos que:

... la solidaridad es la forma correcta de responder frente a los terceros perjudicados en este caso no hay duda por estar así previsto legalmente en el apartado 2 del artículo 140 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, que, al regular la **responsabilidad concurrente de las Administraciones públicas, establece que la responsabilidad será solidaria cuando no sea posible determinar la participación de cada una de las Administraciones concurrentes en la producción del daño, como sucede en este supuesto, dadas las actuaciones de la Administración autonómica y del Ayuntamiento**, razón por la que el recurso de casación interpuesto por aquélla no puede prosperar”.

Y en la de 4 de octubre de 2006, que,

“... remitiéndose para la cuestión relativa a la “existencia de terceros adquirentes”, entre otros extremos entonces discutidos a los “trámites de ejecución de sentencia”. Desde esta perspectiva, **la cuestión ha de plantearse —en su caso— en el marco del procedimiento de responsabilidad patrimonial contra las Administraciones con competencia material**, como hacía el Auto de 25 de marzo de 1987, que se remitía a la “acción de regreso contra el enajenante de las viviendas y locales, exigiendo responsabilidad de daños y perjuicios por la posible responsabilidad, ante la Jurisdicción ordinaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.101 del Código Civil”.

Con esta sentencia el Tribunal Supremo argumenta y razona con claridad y sutileza, y con ello da seguridad jurídica, a un problema que en buena medida tiene su origen en el Poder Legislativo y en gran medida ha sido tergiversado en el ámbito judicial. En efecto, es el Poder Ejecutivo (en su dimensión autonómica y local en materia urbanística) el que realmente se resiste al cumplimiento de las sentencias que declaran obras ilegales, con excusas tan variopintas como la fuerza de lo fácticamente consumado, o por las consecuencias indemnizatorias o incluso por falta de presupuesto para acometer las obligadas demoliciones.

La clave del éxito del urbanismo racional puede venir dada por una aplicación preferente de las medidas cautelares para paralizar aberraciones urbanísticas en su origen, y ello acompañado del sencillo mandato legal de que las sentencias urbanísticas dictadas en primera instancia admitan recurso “en un solo efecto”, esto es, devolutivo pero no suspensivo. Y en esta línea sería bueno que el legislador adoptase medidas efectivas frente a la tradicional pasividad en el cumplimiento de las sentencias judiciales que encierran una burla para la ciudadanía y para quienes ejercen sus acciones y ganan juicios sobre el papel, contando con bonitas sentencias mientras observan como las obras ilegales “aguantan el paso del tiempo”, como la puerta de Alcalá.

Por estos motivos, Ecologistas en Acción ha presentado a la Junta de Andalucía una propuesta para atajar el urbanismo ilegal en suelo no urbanizable que contempla medidas como la retirada de las competencias urbanísticas en suelo no urbanizable a los ayuntamientos en donde las sentencias no se ejecuten, que suelen ser los mismos en los que se ha permitido, cuando no alentado, en connivencia con los intereses especuladores de los ahora llamados “compradores de buena fe”, tramas político-empresariales corruptas, y que ahora no colaboran en la regularización de estas viviendas. Obviamente, no esperamos que la Junta de Andalucía apruebe estas medidas, porque la permanencia en el poder del partido político depende en gran parte (especialmente en Andalucía) del voto de esas zonas rurales donde se consienten estos delitos.

El gol de los inmigrantes climáticos

Poco después de esta sentencia del Tribunal Supremo, y en un ambiente de claro retroceso de la confianza del electorado en los partidos mayoritarios tradicionales, las asociaciones de propietarios de viviendas ilegales, en su mayoría inmigrantes climáticos residentes en suelo no

urbanizable de nuestro país (AUAN, SOHA) lograron convencer a unos cuantos convencibles y atemorizados senadores para que, en el último momento, introdujeran una modificación en el artículo 319 del Código Penal, en la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, recientemente publicado en el BOE nº 77 de 31/3/2015, que dice lo siguiente:

171. Se modifica el apartado 3 del **artículo 319**, que queda redactado como sigue:

«3. En cualquier caso, los jueces o tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, y valorando las circunstancias, y oída la Administración competente, **condicionarán temporalmente la demolición a la constitución de garantías que aseguren el pago de aquéllas**. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.»

La línea de actuación se ha presentado con un toque humano al justificarse como “desproporcionado” dejar a los moradores sin hogar por ejecución de una sentencia de demolición, cuando supuestamente estos moradores adquirieron la propiedad “de buena fe”, es decir, se supone que desconocían que el mecanismo utilizado en la transacción comercial era ilegal o fraudulento y en muchos casos que habían sido engañados por las autoridades locales (Ayuntamientos) al garantizarles que su obra era legal, y no sólo esto sino que además posteriormente a su construcción, se les cobraba los impuestos relacionados con esa obra como con cualquier otra que fuera legal.

Sobre este asunto deberá pronunciarse el Tribunal Supremo y ya anunciamos nuestra voluntad de ampliar esta modificación del Código Penal para que se aclare lo siguiente:

- a.- Sólo podrán ser compradores de buena fe los que puedan probarlo, lo que conllevará la denuncia firme contra la persona que les ha defraudado, incluido el alcalde, que no podrá utilizar dinero público para saldar esta indemnización. Si tras este pleito se demuestra que efectivamente fueron defraudados, pasarán a disfrutar de la condición de “compradores de buena fe”, pero no se les exime de la sentencia.
- b.- La paralización temporal de la demolición (con un plazo) no elimina la sentencia de demolición. Obtenida la indemnización se ha de demoler. Pero aquí se debería establecer mecanismos que eviten la demora, como la determinación de unos plazos razonables.
- c.- Mientras se tramita la indemnización, la vivienda no se puede vender, traspasar, alquilar, y tampoco prestar a nadie. La vivienda ya no es de su propiedad, sino que es como si se les concediera un permiso en precario para habitar de ella.
- d.- Si no se obtiene la indemnización, su condición de vivienda sentenciada debe reflejarse en la escritura de propiedad de modo que cumplida la función de garantía de habitabilidad por los propietarios, al fallecimiento de éstos deberá demolerse y no podrá ser habitada por sus herederos.
- e.- Ante la ausencia de indemnización, los costes de demolición serán asumidos por sus herederos y, en última instancia, por la administración local en la que se produjeron los hechos delictivos.

