

Las órdenes de derribo y el derecho de defensa de los terceros adquirentes de buena fe a la luz de la jurisprudencia del TEDH. Sentencias del TEDH de 14 de junio de 2022 (Asunto nº 43604/18, Cruz García c. España) y de 10 de enero de 2017 (Asunto nº 39433/2011, Aparicio Navarro c. España)\*

Demolition orders and the right of defense of third parties acquiring in good faith according to the case law. ECHR judgments of 14 June 2022 (Case No. 43604/18, Cruz García v. Spain) and 10 January 2017 (Case No. 39433/2011, Aparicio Navarro v. Spain)

---

ANA SÁNCHEZ LAMELAS

Universidad de Cantabria

ana.sanchez@unican.es

ORCID: 0000-0001-7744-306X

Cómo citar: Sánchez Lamelas, Ana, “Las órdenes de derribo y el derecho de defensa de los terceros adquirentes de buena fe a la luz de la jurisprudencia del TEDH. Sentencias del TEDH de 14 de junio de 2022 (Asunto nº 43604/18, Cruz García c. España) y de 10 de enero de 2017 (Asunto nº 39433/2011, Aparicio Navarro c. España)”, *Revista de Estudios Europeos* 82 (2023): 262-284.



Este artículo está sujeto a una [licencia “Creative Commons Reconocimiento-No Comercial” \(CC-BY-NC\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ree.82.2023.262-284>.

---

\* Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2020-117845GB-I00.

## INTRODUCCIÓN

En nuestro sistema jurídico administrativo es perfectamente posible, de hecho es habitual, que se ordene la demolición de una vivienda o edificación, bien por una Administración o bien por un órgano judicial contencioso-administrativo, sin dar audiencia en ningún momento a su propietario. Así ocurre con total normalidad cuando el propietario no coincide con el promotor, titular de la licencia, sino que se trata de un tercer adquirente<sup>1</sup>.

Esta situación se produce, además, sin vulnerar ninguna regla jurídico-administrativa, dado que es la regulación actual tanto del procedimiento administrativo como del recurso contencioso-administrativo la que produce esta indeseable consecuencia. En efecto, el deber de audiencia o emplazamiento se regula de tal manera en esas normativas que únicamente se impone para el titular de la licencia, el promotor o constructor de la obra ilegal, obviando cualquier esfuerzo adicional en la búsqueda de quien, a la postre, será el verdadero afectado, el propietario. Es, en definitiva, una consecuencia lógica y habitual en nuestro sistema administrativo y contencioso-administrativo, cuya configuración aboca habitualmente a la indefensión del tercero que compra una edificación que posteriormente resulta ser contraria a la legislación urbanística.

Esta circunstancia ha dado lugar a dos pronunciamientos del TEDH en los que se pone de manifiesto que esta falta de audiencia al propietario resulta contraria al Convenio, en concreto a su artículo 6.1 que reconoce el derecho a un proceso equitativo.

Más concretamente, el TEDH ha dictado recientemente una Sentencia – de fecha 14 de junio de 2022 (Asunto nº 43604/18, Cruz García c. España)- en la que se condena a España por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva de un ciudadano, propietario de una vivienda, al que le afecta una orden de derribo acordada por una Administración sin haber sido parte en el procedimiento administrativo y en el posterior

---

<sup>1</sup> Me remito a mi trabajo previo, del año 2019, A. Sánchez Lamelas., “La extrañeza al conocer a los terceros de buena fe”, en el libro colectivo “20 años de la Ley de lo contencioso-administrativo”, Coord. Fernando López Ramón y Julián Valero Torrijos, Ed. INAP, en el que se analiza esta cuestión y se pone de manifiesto que en la práctica totalidad de los casos en que el Tribunal Supremo ha confirmado el deber de derribo de una edificación ilegal al amparo del art. 108.3 de la LJCA, no se había emplazado, sin embargo, al propietario.

proceso judicial que confirma la legalidad de la decisión administrativa. Considera el TEDH que el propietario de la vivienda cuya demolición está en juego es una víctima a la que se debe dar la oportunidad de defenderse so pena de vulnerar su derecho a un proceso equitativo reconocido en el artículo 6.1 del Convenio<sup>2</sup>.

La referida Sentencia del TEDH del año 2002 es la segunda en la que se resuelve un asunto similar ante el TEDH y es la segunda condena a España por esta misma razón. La anterior ocasión fue la Sentencia de 10 de enero de 2017 (Asunto nº 39433/2011, Aparicio Navarro c. España) en la que la orden de derribo fue acordada por un órgano judicial contencioso-administrativo, no por la Administración, tras un proceso judicial en el que los propietarios no fueron emplazados.

Aunque ambos casos no son iguales, tienen en común el hecho de encontrarnos ante la vulneración del derecho de defensa del propietario de una edificación sobre la que pesa una orden de derribo. Tienen en común también ambos casos el hecho de que tanto la actuación administrativa como la judicial pueden considerarse intachables desde la perspectiva del derecho interno, esto es, ajustada a la legalidad vigente. El problema deriva en ambos casos de una legislación excesivamente formalista y perezosa en la localización de los verdaderos interesados en estos procedimientos y procesos, así como en una desatención en la regulación y en el empleo de los mecanismos y herramientas que, como el Registro de la Propiedad o el Catastro, permitirían en buena medida evitar el problema.

Estas Sentencias del TEDH que comentamos nos brindan una buena oportunidad para reflexionar sobre los defectos de nuestra legislación en este aspecto, la necesidad de una reforma, en su caso, y las posibles vías de solución para procurar la defensa de los propietarios de viviendas que puedan verse afectados por una orden de demolición.

## **1. UN APUNTE PREVIO SOBRE LAS ÓRDENES DE DERRIBO ORDENADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (ASUNTO CRUZ GARCÍA) Y LAS ORDENADAS POR UN JUEZ CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (ASUNTO APARICIO NAVARRO)**

---

<sup>2</sup> Dice así el citado artículo 6.1 del Convenio: Derecho a un proceso equitativo 1. Toda persona tiene derecho a que su causa sea oída equitativa, públicamente y dentro de un plazo razonable, por un Tribunal independiente e imparcial, establecido por ley, que decidirá los litigios sobre sus derechos y obligaciones de carácter civil o sobre el fundamento de cualquier acusación en materia penal dirigida contra ella.

Ciñéndonos al ámbito del derecho administrativo, y dejando al margen los procesos penales que pueden dar lugar a una orden de derribo, podemos diferenciar dos vías a través de las cuáles se puede llegar a adoptar una orden de derribo de una edificación contraria a la legislación urbanística o, en su caso, a la legislación sectorial de protección de dominio público: 1) la vía administrativa, cuando la orden de derribo se acuerda por la Administración a través de una resolución o acto administrativo; y 2) la vía judicial, cuando es un juez contencioso-administrativo el que en su Sentencia ordena la demolición tras anular un acto administrativo (la licencia) o al estimar un recurso contra una omisión en la actuación administrativa.

Es necesario diferenciar ambas situaciones porque la regulación del emplazamiento a los interesados/propietarios difiere y, como veremos, la posición procesal del propietario también, lo que puede hacer que el respeto al derecho de defensa requiera ajustes legislativos diferentes según los casos.

En efecto, dado que no todas las órdenes de derribo son iguales, no se dictan por las mismas autoridades, ni se sujetan a las mismas reglas procedimentales, ello puede incidir de manera diferente también en el derecho de defensa y las vías para hacerlo efectivo.

En el caso de que la orden de derribo sea dictada por una Administración, el procedimiento administrativo y, por lo tanto, el emplazamiento a los interesados se rige por las reglas de la Ley 39/2015 y las que, en su caso, establezca la legislación sectorial (urbanística, de costas, de aguas, etc.). Sin embargo, cuando la orden de derribo es acordada judicialmente, el emplazamiento se rige por la Ley 28/1998 reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Ahora bien, la distinción que hacemos entre los supuestos en que la orden de demolición deriva de un acto administrativo o de una sentencia no es tan sencilla y pueden darse supuestos confusos como ocurre en los casos en que si bien es un acto administrativo el que originariamente ordena el derribo, ese acto es objeto de recurso contencioso-administrativo y se dicta finalmente una sentencia desestimatoria que confirma la legalidad del acto o que, al menos, no lo considera ilegal. En estas situaciones puede dudarse de si la orden de derribo tiene un origen judicial o administrativo.

La respuesta a esta cuestión viene dada por la previa toma de posición sobre la posibilidad de ejecutar judicialmente sentencias favorables a la Administración dado que tradicionalmente se ha debatido

si las Sentencias desestimatorias, es decir, aquellas que confirman la legalidad del acto administrativo, son susceptibles de ser ejecutadas forzosamente<sup>3</sup>. En materia urbanística, el ejemplo prototípico de Sentencias estimatorias que pueden llevar aparejada la demolición de una edificación son aquellas en las que la construcción se ha realizado por el promotor/particular sin contar con licencia para ello o contraviniendo los términos de la licencia otorgada y es la propia Administración quien ordena la demolición tras constatar que la construcción no es legalizable, de manera que el recurso se habrá interpuesto contra una orden de demolición decretada por la Administración normalmente en el ejercicio de su potestad de disciplina urbanística.

En estos casos podría defenderse, por un lado, que una Sentencia desestimatoria no conlleva, propiamente, la confirmación de la legalidad

---

<sup>3</sup> Puede verse Tolosa Tribeño, C., “El incidente de ejecución de sentencias: aspectos procesales” en el vol.col. La ejecución de Sentencias Contencioso-Administrativas, IV Curso sobre la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, Ed. Aranzadi, 2006. También en torno a este dilema pueden verse las distintas opiniones de Berberoff Ayuda, D., Cudero Blas, J., y de la Cruz Miera, F., en “Intervención judicial en la ejecución de sentencias desestimatorias”, *El derecho.com*, 12/06/2020 <https://elderecho.com/intervencion-judicial-en-la-ejecucion-de-sentencias-desestimatorias>. Para Berberoff con carácter general “la desestimación de recurso no comporta «confirmar» el acto o disposición, pese a que algunas sentencias incorporen (...) de forma improcedente dicho pronunciamiento en su parte dispositiva”, sin perjuicio de reconocer que hay “supuestos excepcionales de ejecución judicial de sentencias desestimatorias, como acontecería en aquellos supuestos en los que «la Administración vencedora en el litigio inicia luego los trámites para la revocación de ese mismo acto, o para su revisión de oficio, o, sencillamente, desiste de ejecutar la decisión cuya validez ha sido respaldada en vía jurisdiccional y es entonces un tercero, que había comparecido en el proceso como codemandado, quien insta ante el Tribunal el efectivo cumplimiento de lo decidido en la sentencia por estar legítimamente interesado en la ejecución» -STS 24-5-11, Rec 3338/2010”. Cudero, al contrario, considera que “una vez firme la sentencia que ha confirmado el acto, lo que hay que hacer es «ejecutar la sentencia, ejecutando el acto» o, dicho en otros términos, «la ejecución del acto se lleva a efecto, no en virtud de la autotutela ejecutiva, sino en ejecución de sentencia y una vez ejecutada, se le comunicará al órgano jurisdiccional». En el mismo sentido que Cudero de pronuncia de la Cruz.

A favor de la ejecución judicial de las Sentencias estimatorias también Rivero Isern, J., en “La ejecución de las sentencias favorables a la administración”, en *AFDUDC*, 13, 2009, 1071-1074 [https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7533/AD\\_13\\_not\\_7.pdf](https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7533/AD_13_not_7.pdf) y Tornos más, J., “Ejecución de Sentencias favorables a la Administración y medidas cautelares” en *Justicia Administrativa. Revista de Derecho Administrativo*, ISSN nº 15, 2002, págs. 23 a 40.

del acto recurrido, sino la desestimación de su ilegalidad sobre la base de los argumentos esgrimidos por el recurrente. Desde este punto de vista la Sentencia no sustituye al acto ni le añade una fuerza ejecutiva especial debiendo éste ejecutarse de la misma manera y conforme al mismo régimen jurídico que cualquier acto administrativo<sup>4</sup>, es decir, debe ejecutarse por la Administración conforme a la Ley 39/2015 y la legislación urbanística que fuera aplicable y no por el órgano judicial conforme a la LJCA.

El TS ha sostenido una posición matizada en estos casos admitiendo que el órgano judicial mantiene, también en el caso de Sentencias desestimatorias, la potestad de controlar la ejecución del pronunciamiento judicial (STS de 9 febrero 2009; STS de 24 julio 2003; STS de 9 abril 2002) a fin de impedir comportamientos contrarios al mismo. No obstante, el Tribunal Supremo también ha negado que la propia Administración autora del acto confirmado judicialmente pueda plantear incidentes de ejecución solicitando aclaraciones sobre la ejecución del acto (STS de 22 septiembre 1999). Pero el pronunciamiento más relevante es el contenido en la reciente Sentencia 705/2022, de 8 de junio (recurso de casación 832/2021) en la que se concluye que, con carácter general, cuando lo que se impugna es un acto administrativo, las Sentencias desestimatorias no pueden ser objeto de ejecución judicial. Dice así esta Sentencia:

que las sentencias que desestiman el recurso contencioso-administrativo sí pueden tener efectos en supuestos especiales (imposibilidad de revisión de oficio en vía administrativa, o en supuestos de que la actividad impugnada fuese una inactividad administrativa o una situación de hecho), no obstante lo cual, es lo cierto que cuando, como aquí acontece, el objeto de impugnación sea un concreto acto administrativo y no se cuestione la legalidad del acto (por ejemplo, mediante la revisión de oficio), la desestimación del recurso nada añade a su ejecutividad que le es propia, ya reconocida en vía administrativa, sin que, de conformidad con lo establecido en el antes mencionado artículo 104, haya "declaración" alguna en vía jurisdiccional que debiera ser objeto de ejecución"

Y añade:

---

<sup>4</sup> En este sentido la STS de 22 de septiembre de 1999 (RC 6211/1997) y la STSJ Madrid 785/1999 de 29 junio, (Recurso 15/1999).

... las sentencias desestimatorias, en la medida que se limitan, ha de insistirse, a la mera declaración de que el acto impugnado está ajustado "a Derecho", conforme dispone el artículo 70-1º ya citado, tiene la naturaleza de una sentencia meramente declarativa que no tiene eficacia directa alguna sobre la actividad administrativa objeto del recurso. Si ello es así, debe recordarse que en la teoría general del Derecho Procesal las sentencias declarativas --que no pueden existir en el ámbito del Derecho Procesal Penal-- no son ejecutables, y con toda rotundidad se declara en el artículo 521 de la LEC, que es de aplicación supletoria en nuestro proceso, que "no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas", por la evidente razón de que no existe condena alguna --declaración, en nuestro proceso-- que deba cumplirse.

Así las cosas, a la hora de analizar en qué medida nuestro ordenamiento jurídico administrativo respeta el derecho a un proceso equitativo (art. 6.1 del Convenio) habrá que tener en cuenta en algunos casos la legislación correspondiente al procedimiento administrativo, además de, en su caso, de la legislación sobre el procedimiento judicial posterior. En otras ocasiones, sin embargo, únicamente habrá que analizar la legislación procesal contencioso-administrativa. Es más, los preceptos correspondientes de la legislación procesal, como veremos, no son los mismos cuando lo que se recurre es una orden de derribo acordada por la Administración que cuando lo que se recurre es una licencia ilegalmente concedida o una omisión del deber de ejercitar la facultad de disciplina urbanística.

En el segundo caso, cuando la orden de derribo es ordenada por una Sentencia, el recurso contencioso-administrativo se interpone por un tercero, normalmente una asociación ecologista o un vecino, contra una licencia ilegalmente concedida o bien contra la inactividad de la Administración en el ejercicio de la disciplina urbanística. En estos casos el derecho de defensa del propietario del inmueble se respeta dándole la posibilidad de intervenir en el recurso contencioso como parte codemandada. Habrá que analizar entonces las normas que regulan el emplazamiento de estos propietarios en el proceso judicial así como, en su caso, las que establecen reglas sobre la publicidad del proceso que permitan evitar perjuicios a futuros adquirentes.

En el primer caso el problema es otro, dado que el derecho de defensa del propietario debe respetarse antes de tomar la decisión administrativa que ordena el derribo, lo que nos lleva a las reglas de emplazamiento, notificación y de publicidad correspondientes al

procedimiento administrativo. En el posterior proceso judicial que en su caso se entable, el propietario no ocuparía la posición de demandado, sino de recurrente/demandante, dado que su interés no es la defensa de la legalidad de la orden de derribo, sino su anulación, cuestión que dificulta, más bien impide, aplicar las reglas tradicionales sobre emplazamiento. Dicho en otros términos, que en este caso la indefensión tiene su origen en el procedimiento administrativo, no en el judicial.

La cuestión no es baladí si tenemos en cuenta que el TEDH equipara, o tal vez confunde, las órdenes de derribo judiciales y administrativas, tal y como veremos al analizar la Sentencia de 14 de junio de 2022 (asunto Cruz García), lo que le lleva a aplicar a este caso las mismas consideraciones que en el precedente asunto Aparicio Navarro cuando en puridad estamos ante supuestos diferentes.

## **2. EL ASUNTO CRUZ GARCÍA. LOS HECHOS Y EL ERROR DE PERSPECTIVA: LA ORDEN DE DERRIBO FUE ORDENADA POR LA ADMINISTRACIÓN, NO POR EL JUEZ**

En el supuesto que es objeto de la STEDH de 14 de junio de 2022 (asunto Cruz García), la orden de derribo se adoptó por la Administración autonómica en el ejercicio de su competencia para autorizar las construcciones y usos que se pretenden llevar a cabo en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre. Esta competencia lleva aparejada, obviamente, la potestad para inspeccionar y vigilar que no se llevan a cabo actuaciones sin esa autorización o bien contradiciendo o excediendo los términos de las autorizaciones concedidas.

El promotor, la empresa VSL, había construido 18 viviendas cerca de la costa, dándose la circunstancia de que 8 de ellas se excedían de lo autorizado al penetrar unos metros dentro de la servidumbre de protección de costas cuando, de conformidad con la autorización concedida, debían haberse situado fuera de ella<sup>5</sup>.

A la vista de estos hechos, la Comunidad Autónoma incoó en abril de 2004 un expediente sancionador contra la empresa promotora VSL, titular de la autorización administrativa<sup>6</sup>, cuya resolución final, de fecha

---

<sup>5</sup> Estos datos se sustraen de la Sentencia del TSJ de Galicia Nº 33/2009, de 15 de enero (procedimiento ordinario 4101/2007) de la que trae causa la STEDH de 14 de junio de 2022.

<sup>6</sup> La Sentencia del TSJ de Galicia Nº 33/2009, de 15 de enero (procedimiento ordinario 4101/2007) relata que la empresa promotora contaba con autorización para edificar

22 de junio de 2006, acordó la imposición de una sanción de multa de 207.365 € y ordenó la restitución de las cosas a su estado anterior.

El expediente sancionador se siguió únicamente contra el promotor de la construcción, titular de la autorización que era, además, el propietario cuando se incoa el procedimiento en 2004. Es cierto que posteriormente, en febrero de 2006, la Señora Cruz García adquirió la vivienda, inscribiendo inmediatamente la transmisión en el Registro de la Propiedad, en marzo de ese mismo año. Nada constaba en el Registro de la Propiedad sobre el expediente sancionador, con lo que difícilmente podía sospechar la compradora que unos pocos meses después, en junio, la Administración ordenaría la reposición del espacio a su estado anterior lo que llevaba aparejado el consiguiente derribo de una parte de su vivienda.

La Resolución del expediente sancionador y la consiguiente orden de reposición/ demolición no se le notificó entonces, en junio de 2006, a la compradora, sino únicamente a la empresa titular de la autorización con la que se había seguido todo el expediente administrativo. De hecho, del relato de la STEDH resulta que lo que se notifica a la Sra. Cruz en 2016, diez años después, es la imposición de una multa coercitiva ante el incumplimiento de la orden de demolición<sup>7</sup>, no la orden de demolición.

Nótese que lo que se pretende ejecutar no es la Sentencia, sino el acto administrativo cuya legalidad ha sido confirmada o, al menos, no ha sido desacreditada por el recurso contencioso interpuesto por el infractor que desestima la Sentencia del TSJ de Galicia del año 2009<sup>8</sup>. De hecho, lo que se notifica a la compradora no es la Sentencia, sino la orden de ejecución de la resolución administrativa que ordena el derribo. En este sentido la Sentencia del TEDH explica que la multa coercitiva notificada en 2016 indicaba que ya en 2014 se le había notificado la decisión de 22

---

concedida por la Delegada Territorial el 19 de junio de 2002 pero que las obras no se ajustaron a los planos que determinaron la autorización.

<sup>7</sup> La Sentencia explica que la resolución con la multa coercitiva, notificada en 2016 a la compradora, la Sra. Cruz García, indicaba que el 12 de febrero de 2014 se le había notificado la decisión de 22 de junio de 2006, otorgándole un plazo de tres meses para proceder a demoler la vivienda y que también se indicaba que se le había notificado un segundo apercibimiento el 26 de noviembre de 2015, si bien, sigue diciendo, “No hay pruebas de que dichas resoluciones le fueran notificadas. El primer acuse de recibo que figura en el expediente administrativo se refiere a la citada resolución de 10 de febrero de 2016”.

<sup>8</sup> Ya hemos explicado antes que no es lo mismo confirmar la legalidad de un acto que desestimar una demanda concreta contra el mismo.

de junio de 2006, es decir, la resolución del expediente administrativo, otorgándole un plazo de tres meses para proceder a demoler la vivienda.

Nos encontramos, por tanto, ante la ejecución de un acto administrativo que ordena la demolición una vivienda ilegal. Un acto que, si bien se dirigió contra la empresa constructora/promotora, requiere que su ejecución material sea llevada a cabo por un tercero, el propietario de la vivienda al momento de la ejecución. Sin embargo, la Sentencia del TEDH se refiere impropiaemente al “procedimiento judicial que finalizó con una orden para demoler parcialmente su vivienda” (apartado 16).

Tal y como venimos explicando, la orden de demolición no fue acordada en el procedimiento judicial, sino por la Administración, y la Sentencia que desestimó el recurso contra la misma no transforma la ejecución del acto en una ejecución de Sentencia.

Tampoco es correcto entender, como señala la Sentencia Cruz García, que “el procedimiento de revisión judicial de la resolución de 22 de junio de 2006 ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia tuvo una repercusión directa en el derecho de la demandante al libre disfrute de su propiedad (...) siendo el resultado de dicho procedimiento directamente decisivo para el derecho de la demandante al disfrute pacífico de su propiedad (...)”. En realidad, fue la resolución administrativa sancionadora de 2006, no la Sentencia, la que generó un resultado, una orden de derribo, que repercutía y afectaba al disfrute pacífico de la propiedad. La Sentencia lo único que añade es la confirmación de la legalidad de la sanción o, al menos, la confirmación de que no es ilegal por las razones esgrimidas en el correspondiente recurso contencioso-administrativo interpuesto por el promotor.

### **3. LA LEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA. UNA CRÍTICA A LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

El relato de lo ocurrido en vía administrativa, es decir, hasta el momento que se dicta la orden de demolición por la Administración y, posteriormente, al momento de su ejecución, probablemente llamará la atención del lector por tres datos relevantes que afectan al derecho de defensa y a la seguridad jurídica.

De un lado resulta llamativo que el ordenamiento jurídico permita que alguien pueda comprar un inmueble sobre el que pende un expediente determinante de su derribo sin tener noticia de ello. De otro lado, llama la atención que se pueda seguir y resolver un expediente de esta naturaleza

sin dar audiencia al propietario. En tercer lugar, puede resultar llamativo que la ejecución del acto, la materialización del derribo, corresponda a un tercero ajeno completamente no ya solo a la infracción sino al expediente y su resolución.

### **3.1. La falta de publicidad registral de los procedimientos sancionadores y la generación de inseguridad jurídica**

En relación con la primera cuestión podemos afirmar que es conforme a derecho, desde la perspectiva del derecho administrativo, que se tramite todo el procedimiento administrativo sancionador en materia de servidumbre de protección de la legislación de costas, con el derribo que lleva aparejado, sin dar publicidad registral de su existencia.

A pesar de la indudable utilidad que para la seguridad jurídica tendría esta sencilla medida, la Administración no viene obligada a inscribir la incoación del procedimiento con lo que, en su ausencia, al comprador no le constará la existencia de ese riesgo.

Atendiendo al caso concreto que nos ocupa, en el que está en juego la legislación de costas, podemos afirmar que en este ámbito sectorial no está previsto ni el deber ni la posibilidad de anotar en el Registro de la Propiedad el expediente sancionador y de restablecimiento de la legalidad antes de que el mismo concluya. En este sentido dispone el reglamento que desarrolla la Ley de Costas que se deben notificar al Registro de la Propiedad “las resoluciones administrativas que ordenen la reposición o restitución para que aquél tome la correspondiente nota marginal respecto a las construcciones o instalaciones afectadas que hayan podido ser objeto de inmatriculación” (art. 199 del RD 1471/1989, de 1 de diciembre). Nada prevé, sin embargo, sobre la anotación de la incoación del procedimiento.

Abriendo un poco más el foco podríamos preguntarnos si acaso una infracción como la que nos ocupa pudiera ser considerada una infracción de naturaleza urbanística con el fin de aplicar la legislación correspondiente a este ámbito. Sin embargo, tampoco por esta vía se solucionaría el problema ya que la legislación urbanística contempla únicamente la posibilidad, no el deber, de anotar preventivamente la incoación de los expedientes de disciplina urbanística o restauración de la

legalidad urbanística (art. 65.1.c del TRLS<sup>9</sup> y art. 56 del RD 1093/1997). Se deja así en manos de la Administración la decisión discrecional de acudir a este medio de publicidad cuando, a nuestro juicio, debería ser obligatorio a fin de procurar garantizar la seguridad jurídica.

Esta legislación resulta desde luego criticable puesto que, además de generar inseguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, dificulta enormemente el restablecimiento de la legalidad urbanística ante la posible y probable aparición de un tercer adquirente durante la tramitación del procedimiento o, incluso posteriormente, al momento de su ejecución. Un buen ejemplo lo tenemos en esta Sentencia del TEDH que comentamos, en la que nos encontramos ante un expediente incoado en 2004, que se resuelve en 2006 ordenando la demolición, y que dieciséis años después, en el año 2022, cuando se dicta la Sentencia del TEDH, aun no se ha podido ejecutar ni, por consiguiente, restablecer la legalidad.

No es defendible, ciertamente, que en los expedientes de restauración de la legalidad urbanística la inscripción en el Registro de la Propiedad, una medida tan sencilla y eficaz, sea facultativa, cuando en otros supuestos es obligatoria<sup>10</sup>. En las condiciones legales actuales no cabe duda de que la seguridad jurídica se resiente, dado que los compradores de las edificaciones no conocen la existencia de los expedientes administrativos que pueden pesar sobre el inmueble y que pueden incluso llevar aparejado su derribo.

No es extraño, por consiguiente, que la Sentencia del TEDH relate que, cuando la demandante en el asunto Cruz García adquirió el chalé en 2006 la registró en el Registro de la Propiedad sin que se le informara entonces de la existencia del procedimiento sancionador. Y sigue

---

<sup>9</sup> No estamos ante una novedad puesto que ya preveía lo mismo la Disposición Adicional 10ª de la Ley de Suelo 8/1990 y de ahí pasó luego al Texto Refundido de 1992 (art. 307) y al Real Decreto Legislativo 2/2008 (art. 51).

<sup>10</sup> Dispone el art. 51.2 del TRLS de 2015 que “En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados”.

señalando que fue mucho más tarde, en abril de 2014, cuando finalmente se incluyó una nota simple en el Registro de la Propiedad declarando que el terreno volvía a ser de dominio público.

### **3.2. Los expedientes sancionadores: el propietario como interesado en el procedimiento administrativo incoado contra el promotor**

En segundo lugar, decíamos más atrás, que puede llamar la atención que se pueda tramitar y resolver un expediente que puede determinar el derribo de una edificación sin dar audiencia al propietario lo cual, como seguidamente veremos, es también una práctica legal.

De conformidad con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, cuando el constructor/promotor incumple las condiciones de un título administrativo, como es el caso objeto de la Sentencia del TEDH que comentamos, el responsable de la infracción es su titular (art. 93). Recordemos que la empresa VSL contaba con autorización administrativa pero las obras no se ajustaron a la misma al adentrarse en la zona de servidumbre de protección de costas teniéndolo prohibido.

El expediente administrativo sancionador se incoa y se notifica, en consecuencia, al presunto infractor tal y como exige tanto la legislación de Costas<sup>11</sup> como la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que regula el procedimiento administrativo común. Esta última añade, no obstante, que la incoación “*se notificará a los interesados, entendiéndose en todo caso por tal al inculpado*”, lo que permite entender que junto al infractor puede haber otros posibles interesados, en nuestro caso el propietario que, sin duda, ostenta la condición de interesado como titular de un derecho subjetivo, el derecho de propiedad, que puede verse afectado por la orden de derribo.

El problema es que el artículo 8 de la Ley 39/2015, al regular el concepto de interesado, únicamente exige que se comunique la tramitación del expediente a aquellas personas “*cuya identificación resulte del expediente*” (art. 8 Ley 39/2015), con lo que no se impone a la

---

<sup>11</sup> Dispone el art. 102 de la Ley de Costas lo siguiente: *Advertida la existencia de una posible infracción, el órgano competente, previas las diligencias oportunas, incoará al presunto infractor expediente sancionador y le notificará el pliego de cargos para que aquél formule las alegaciones que estime oportunas, comunicándole seguidamente la resolución.*

Administración ningún esfuerzo en la búsqueda de posibles interesados como el que hubiera sido necesario en el caso del asunto Cruz García.

La legislación de procedimiento administrativo es criticable, sin duda, al no imponer el deber de realizar siquiera una mínima indagación como puede ser la consulta al Registro de la Propiedad cuando el expediente puede afectar a un inmueble. En efecto, dado que la Administración únicamente viene obligada a considerar como interesados a quienes identifique como tales a través del propio expediente, es obvio que se dirigirá únicamente al promotor, constructor o titular de la licencia o autorización, lo que en muchas ocasiones generará una indefensión que fácilmente podría haberse subsanado.

Pero en el caso que nos ocupa la situación es otra dado que la incoación del procedimiento se produce cuando el promotor era también el propietario de las viviendas con lo que la Administración sí se dirigió entonces contra el propietario. El problema es que el procedimiento finaliza a los pocos meses de haberse vendido el inmueble sin que la compraventa se haya dado a conocer a la Administración. En estas circunstancias, ciertamente, no le es exigible a la Administración investigar constantemente si el inmueble permanece en manos del propietario y promotor infractor, pues ni ello resulta del expediente ni, en principio, existen razones para que la Administración pudiera sospecharlo. Así pues, cumple la Administración con la legalidad cuando incoa el expediente contra el infractor, promotor y propietario, y lo tramita íntegramente con él, siendo a él también a quien notifica el acto que impone la sanción y la orden de derribo.

Cuestión distinta es que podamos afirmar que el propietario no es una “víctima” como defendía del Gobierno español en el caso Cruz García (apartado 12 de la STEDH) o, en otros términos un “interesado” en el procedimiento al que la Administración debería haber emplazado en caso de haber conocido la existencia de la compraventa. A nuestro juicio no cabe duda de que el propietario es, en efecto, interesado.

Ahora bien, la manera de evitar estos indeseables efectos es acudir a la publicidad registral mediante la anotación de la existencia del procedimiento como ya hemos dicho, y no imponer a la Administración que tramita el expediente una permanente indagación sobre la titularidad del inmueble. Esta es, insistimos, la mejor herramienta para evitar que durante la instrucción del procedimiento sancionador aparezcan nuevos interesados que, desconocedores del mismo, se vean afectados finalmente por la resolución. Ello sin perjuicio de que en todo caso sería también

necesario imponer a la Administración el deber de consultar el Registro de la Propiedad al momento de incoar expedientes sancionadores que pudieran afectar al derecho de propiedad con el fin de evitar la consiguiente tacha de indefensión.

Mención aparte merece el asunto de si la propietaria del inmueble sobre el que pesa una orden de derribo acordada por la Administración puede ser considerada interesada en vía judicial, extremo sobre el que volveremos más adelante.

### **3.3. La orden de derribo como obligación propter rem**

En tercer lugar, debemos hacer referencia al hecho de que la ejecución del acto, la materialización del derribo, corresponda a un tercero ajeno a la infracción, al expediente administrativo y a su resolución que, de hecho, no le es notificada sino al cabo de varios años con el fin de conminarle a su ejecución inmediata. En relación con esta última cuestión hay que tener en cuenta, según reiterada jurisprudencia del TS, que la existencia de terceros de buena fe no impide la ejecución de Sentencias que ordenan el derribo de edificaciones ilegales. A modo de ejemplo la STS núm. 1773/2016, de 14 de julio, recuerda que es ya las precedentes SSTS de 12 de mayo y 26 de septiembre de 2006 señalaban respectivamente 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.

y que:

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.

En el mismo sentido también la STS de 27 septiembre 2013 (Recurso de Casación núm. 2674/2011) recuerda que la demolición de lo construido ilegalmente no es una sanción, sino una medida accesorias consecuencia del ejercicio de la potestad de restauración de la legalidad urbanística, que por tratarse de “una obligación propter rem va unida a la propiedad de la finca (todo ello, como resulta obvio, sin perjuicio de las consecuencias legales entre el anterior y el nuevo propietario como consecuencia de la demolición de lo ilegalmente construido)”.

En consecuencia, la orden de demolición dictada contra el promotor afecta a quien sea el propietario del inmueble al momento de ser ejecutada y el resarcimiento de este último se canaliza a través de las vías civiles de reclamación entre el vendedor y el comprador, así como, en su caso, a través de la responsabilidad patrimonial de la Administración en los casos en los que así proceda.

### **3.4. Una primera conclusión**

La legislación actual no proporciona herramientas adecuadas para procurar la seguridad jurídica y el derecho de defensa de los propietarios en los casos en que el promotor/constructor de un inmueble haya edificado ilegalmente contradiciendo los términos de la licencia o autorización administrativa.

Ni la legislación de costas ni la urbanística exigen que los expedientes sancionadores y los de restablecimiento de la legalidad se anoten en Registro de la Propiedad, lo que hace que el promotor pueda vender los inmuebles sin que el comprador advierta el riesgo del derribo.

Además, ni la legislación de costas ni la legislación de procedimiento administrativo imponen a la Administración el deber de indagar la titularidad demanial de los inmuebles cuando incoa expedientes sancionadores o de restablecimiento de la legalidad por incumplir los términos de la autorización o licencia administrativa. En estos casos la Administración se dirigirá contra el infractor, que podrá ser o no el propietario del inmueble, lo que genera indefensión para el propietario que no podrá alegar lo que a su derecho convenga.

En efecto, es evidente que el propietario de un inmueble tiene la condición de interesado en un expediente que puede finalizar con una orden de derribo, máxime si tenemos en cuenta que esta es una obligación *propter rem*.

Así las cosas, para evitar la quiebra a la seguridad jurídica y la indefensión que el TEDH achaca a España, se debería imponer a la Administración el deber de indagar siempre en el Registro de la Propiedad quién es el propietario del inmueble a fin de poner en su conocimiento la existencia del expediente que puede llegar a ordenar la demolición del inmueble. Además, la legislación debería imponer en todo caso a la Administración el deber de anotar en el Registro de la Propiedad la incoación de estos expedientes a fin de evitar que, como ocurrió en el caso Cruz García, pueda producirse una venta posterior a la incoación del expediente con desconocimiento del riesgo de derribo.

#### **4. EL POSTERIOR RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y LA LEGALIDAD DE LA ACTUACIÓN DE LA SALA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA A LA LUZ DE LA LJCA**

##### **4.1. Las relevantes diferencias entre el caso Cruz García (Sentencia del TEDH de 14 de junio de 2022) y Aparicio Navarro (Sentencia del TEDH de 10 de enero de 2017)**

Aunque la Sentencia de 14 de junio de 2022 remite a la precedente Sentencia de 10 de enero de 2017, lo cierto es que ambos asuntos son muy diferentes, obedecen a actuaciones administrativas completamente

dispares y requieren soluciones legales muy distintas también, más difíciles de remediar en el caso Cruz García.

Es cierto que en ambos casos nos encontramos con órdenes de derribo que se han adoptado sin dar audiencia a los propietarios. En ambos casos, además, los propietarios figuraban en el Registro de la Propiedad antes de ser ordenado el derribo y antes de que se interpusiera el correspondiente recurso contencioso-administrativo, a pesar de lo cual no fueron emplazados para personarse en el mismo.

Estas semejanzas no deben ocultar, sin embargo, las diferencias que separan ambos casos y es que en el asunto Aparicio Navarro la posición procesal que corresponde al interés del propietario es la de demandado, mientras que en el asunto Cruz García es la de demandante.

En efecto, en el caso Aparicio Navarro que dio lugar a la Sentencia del TEDH de 10 de enero de 2017, nos encontramos ante una obra construida conforme a una licencia concedida por el Ayuntamiento que, tras un recurso contencioso-administrativo, es anulada mediante Sentencia que ordena la demolición del inmueble. Estamos ante una orden de demolición judicialmente acordada

El recurrente era un vecino que acudió a la jurisdicción contencioso-administrativa ante la inactividad de la Administración, el Ayuntamiento de Sanxenxo, que tras la denuncia del vecino no incoó un expediente de disciplina urbanística. El Ayuntamiento demandado llamó al proceso contencioso como codemandado únicamente al constructor/promotor de la obra, cumpliendo así con la exigencia legal prevista en el art. 49 de la LJCA en virtud de la cual la Administración viene obligada a notificar la existencia del recurso contencioso-administrativo a cuantos aparezcan como interesados en el expediente administrativo, emplazándoles para que puedan personarse como demandados.

Ninguna notificación se hizo entonces a quienes en aquellas fechas, en el año 2022 cuando se interpone el recurso, eran ya los propietarios del inmueble y ello por la sencilla razón de que el expediente de otorgamiento de la licencia urbanística obviamente no los menciona. Así las cosas, la Sentencia que anula la licencia y ordena el derribo se dictará sin haberles dado audiencia, sin emplazarlos, vulnerando su derecho de defensa tal y como con claridad señala la Sentencia del TEDH de 10 de enero de 2017.

La solución a este problema es relativamente sencilla pues bastaría con prever en el art. 49 de la LJCA que en los litigios que versen sobre actuaciones urbanísticas y, en general, las que comporten intervención en

la propiedad privada, el deber de emplazamiento alcanza a quienes figuren como titulares de los inmuebles en el Registro de la Propiedad a fin de puedan personarse como demandados. Ello impediría la indefensión al menos para quienes adquirieron el inmueble y lo inscribieron antes de la interposición del recurso contencioso-administrativo.

A mayor abundamiento, sería deseable también la anotación del recurso en el Registro de la Propiedad como medida cautelar a fin de evitar que una venta posterior del inmueble suponga un perjuicio para terceros que no habrán sido advertidos del riesgo de derribo del inmueble que compran.

En el caso Cruz García, resuelto por Sentencia del TEDH de 14 de junio de 2022 sin embargo, la situación es bien diferente dado que no es ya únicamente que el propietario no sea conocido a través del expediente de otorgamiento de la licencia, sino que el interés del propietario no coincide con la defensa de la legalidad del acto administrativo que ordena el derribo, sino con su anulación, lo que le llevaría ocupar la posición de recurrente o demandante y no la de codemandado.

Es de sobra conocido que la ley de la jurisdicción contencioso-administrativa únicamente permite, en realidad exige, llamar al proceso como codemandados a quienes tengan interés en la defensa de la legalidad del acto. Estos interesados, dada su posición procesal, no pueden apoyar la estimación del recurso, sino únicamente su desestimación<sup>12</sup>. Así las cosas, el emplazamiento al propietario que se ve amenazado por una orden de derribo ordenada por la Administración no tiene interés alguno, como es obvio, por defender la legalidad de dicha orden, con lo que carece de sentido emplazarlo como codemandado y, por otro lado, resulta imposible emplazarlo como codemandante al no existir dicha figura. La Administración y la Sala del TSJ de Galicia actuaron así conforme a derecho al no emplazar al propietario para que acudiera al recurso contencioso-administrativo.

De nuevo se advierte que el remedio para evitar la indefensión en este caso únicamente se puede alcanzar mediante mecanismos adecuados en el previo procedimiento administrativo cuyo empleo hubiera advertido al comprador de la existencia del mismo y, de haberse personado entonces

---

<sup>12</sup> En este sentido las SSTs de 22 de febrero de 2006, 23 de noviembre de 2010 y 20 de abril de 2016 entre otras.

hubiera podido recurrir el acto ante la jurisdicción contencioso-administrativa como hizo el promotor.

#### **4.2. Una victoria pírrica: retroacción e indemnización**

La Sentencia del TEDH en el asunto Cruz García concede al propietario una indemnización por los daños morales que ha generado la vulneración de su derecho de defensa que cifra en 1.000 Euros, a lo que añade 9.196 en concepto de costas y gastos.

Por otro lado, la propia Sentencia advierte que el propietario tiene en sus manos del Recurso Extraordinario de Revisión regulado en el art. 102.2 de la LJCA que le brinda la posibilidad de instar la reapertura del procedimiento ante el TSJ de Galicia a fin de reparar la indefensión, colocándole en la situación en la que habría estado de no haberse vulnerado el art. 6.1 del CEDH.

Es posible aventurar el resultado final de este largo proceso si atendemos a la solución dada por el Tribunal Supremo en el asunto Aparicio Navarro. En este otro caso la Sentencia del TS núm. 195/2019, de 19 de febrero, resuelve el Recurso de Revisión interpuesto por los propietarios después de que el TEDH declarara en Sentencia de 10 de enero de 2017 que se había vulnerado su derecho a un proceso equitativo al haberse ordenado por Sentencia la demolición de su vivienda sin haberles dado audiencia en el correspondiente proceso judicial. En esta Sentencia se entiende que concurre el motivo de revisión de la Sentencia del TSJ que, por lo tanto, se rescinde, con la consecuencia de devolver los autos al tribunal sentenciador a fin de que se conceda la oportunidad de defensa a los propietarios del inmueble.

Se debe reabrir entonces el proceso judicial ante el TSJ y se dará audiencia a los propietarios, lo que, con toda probabilidad, dará lugar a una segunda sentencia del TSJ de Galicia en la que igualmente se ordenará el derribo de la edificación por ser contraria a la legislación urbanística.

En el asunto Cruz García, un posterior Recurso de Revisión ante el TS llevará igualmente a rescindir la Sentencia que confirma la legalidad de la orden de derribo administrativamente acordada ordenando igualmente que se conceda al propietario un trámite adecuado para alegar lo que a su derecho convenga. La dificultad estriba, como venimos diciendo, en que este trámite no existe en la LJCA cuando la posición procesal del propietario es la de recurrente, no la de demandado. Veremos cómo se solventa esta dificultad.

En todo caso, el resultado final es que de esta manera se habrá respetado el derecho de defensa, pero seguirá sufriendo la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario mientras no se exija a las Administraciones adoptar mecanismos adecuados de publicidad que, como la notación en el Registro de la Propiedad, advierta a futuros compradores sobre el riesgo de que se adopte una medida de disciplina urbanística que implique el derribo de lo edificado.

## 5. CONCLUSIONES

La falta de audiencia a los propietarios de viviendas sobre las que se dicta una orden de derribo ha determinado que el TEDH haya condenado a España en dos ocasiones por vulnerar el derecho a un proceso equitativo. Las dos situaciones que han dado lugar a la condena a España son muy diferentes y requieren articular remedios jurídicos bien distintos.

En el caso Aparicio Navarro, STEDH de 10 de enero de 2017 (Asunto nº 39433/2011), nos encontramos ante un proceso judicial en el que finalmente se dicta una Sentencia que ordena el derribo de una edificación. El proceso se sigue sin dar audiencia a los propietarios de la vivienda que debieron ser emplazados como codemandados en el contencioso-administrativo, lo que lleva al TEDH a considerar que se vulnera su derecho a un proceso equitativo.

En este contexto, la manera de evitar futuras condenas a España requiere reformar o reinterpretar<sup>13</sup> el sistema de emplazamiento en los recursos contencioso-administrativos exigiendo una mayor indagación a la Administración demandada que a tal efecto puede hacer uso de los registros existentes, especialmente del registro de la propiedad, a fin de emplazar en el recurso contencioso a quienes figuren como propietarios de los inmuebles afectados y no únicamente a quienes figuren como interesados en el expediente administrativo.

En el asunto Cruz García, Sentencia del TEDH de 14 de junio de 2022 (Asunto nº 43604/18), la situación es bien diferente pues nos

---

<sup>13</sup> Considera Chinchilla Peinado, J.A, que “La interpretación del art.49 LJCA ha de efectuarse a la luz del criterio de la efectiva accesibilidad a la identidad de los actuales propietarios del inmueble por el órgano jurisdiccional”. Así lo señala aludiendo a los efectos de la Sentencia Aparicio Navarro en “La efectividad del derecho a la ejecución del fallo que impone la demolición de edificaciones urbanísticamente ilegales; El artículo 108.3 LJCA como garantía o como obstáculo insuperable?”, en el vol.col. Nulidad de planeamiento y ejecución de sentencias (2018), Ed. Bosch, pág. 188.

encontramos ante una orden de derribo acordada por la Administración cuya legalidad es confirmada judicialmente. El TEDH considera igualmente que se ha vulnerado el derecho a un proceso equitativo al no haber dado audiencia al propietario en el proceso judicial interpuesto por el promotor contra la decisión administrativa que ordena el derribo.

Sin embargo, lo cierto es que en este caso la posible vulneración del derecho de defensa habrá tenido lugar previamente, durante la tramitación del procedimiento administrativo, siendo entonces cuando debió darse audiencia al propietario. En este sentido debería revisarse la legislación de procedimiento administrativo y no la relativa al recurso contencioso, a fin de procurar la audiencia a quienes figuren como propietarios de la vivienda al momento de la incoarse el expediente administrativo.

En ambos casos la seguridad jurídica requiere adoptar medidas de publicidad registral a fin de evitar que la pendencia del procedimiento administrativo o del proceso judicial pase inadvertida a terceros adquirentes de buena fe que, a la postre, van a sufrir la consecuencia de una orden de derribo que en nuestro ordenamiento se concibe como una carga ob rem.

## BIBLIOGRAFÍA

Berberoff Ayuda, D., Cudero Blas, J., y de la Cruz Miera, F. (2020), en “Intervención judicial en la ejecución de sentencias desestimatorias”, *El derecho.com*, 12/06/2020 <https://elderecho.com/intervencion-judicial-en-la-ejecucion-de-sentencias-desestimatorias>.

Chinchilla Peinado, J.A. (2018), “La efectividad del derecho a la ejecución del fallo que impone la demolición de edificaciones urbanísticamente ilegales; El artículo 108.3 LJCA como garantía o como obstáculo insuperable?”, en el vol.col. *Nulidad de planeamiento y ejecución de sentencias*, Ed. Bosch, págs.. 145 a 161.

Rivero Isern, J., en “La ejecución de las sentencias favorables a la administración”, en *AFDUDC*, 13, 2009, 1071-1074 [https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7533/AD\\_13\\_not\\_7.pdf](https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/7533/AD_13_not_7.pdf)

- Sánchez Lamelas, A. (2019) “La extrañeza al conocer a los terceros de buena fe”, en el libro colectivo “20 años de la Ley de lo contencioso-administrativo”, Coord. Fernando López Ramón y Julián Valero Torrijos, Ed. INAP.
- Tolosa Tribiño, C. (2006), “El incidente de ejecución de sentencias: aspectos procesales” en el vol.col. La ejecución de Sentencias Contencioso-Administrativas, IV Curso sobre la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, Ed. Aranzadi, 2006.
- Tornos más, J. (2002), “Ejecución de Sentencias favorables a la Administración y medidas cautelares” en Justicia Administrativa. Revista de Derecho Administrativo, ISSN nº 15, 2002, págs. 23 a 40.