

Tribuna

Valdecañas, crónica de un derribo anunciado

La sentencia del Supremo que pone fin a la disputa entre Ecologistas en Acción y los promotores de la urbanización de lujo es un aviso a navegantes

kioskoymas#serator2007@gmail.com

kioskoymas#serator2007

Manuel Serrano Conde Socio director de Serrano Alberca & Conde

La reciente sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 2022 ha puesto fin a una larga disputa iniciada en el año 2007 por Ecologistas en Acción contra los promotores de la urbanización, bautizada Valdecañas por los propietarios, que compraron un sueño para descansar del ajetreo de la capital a escasa distancia de esta. Era una oportunidad única para quien podía permitirse, gracias a su esfuerzo, comprar una de las más de 300 viviendas proyectadas en un entorno paisajístico privilegiado, con un campo de golf de 18 hoyos; pistas de tenis, squash, pádel, piscinas, circuito de bicicletas, embarcadero, marina seca, playa artificial, pesca, campo de fútbol y atletismo y pistas deportivas. No faltaba de nada y desde luego no es criticable querer hacer las cosas bien.

Pero nadie les explicó, o al menos no con la suficiente claridad, que en realidad ese maravilloso proyecto se asentaba en unos terrenos con una protección medioambiental extrema, a saber, suelo no urbanizable de especial protección integrado en la Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA) ES0000329, denominada embalse de Valdecañas, así como en una masa de agua declarada de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES4320068. Márgenes de Valdecañas, integrándose todo ello en la Red Natura 2000, gestada en el año 1987 por la Comisión Europea para la creación de la red ecológica más grande del mundo, incluyendo zonas especiales de conservación, como era el caso de este embalse.

Con estos cimientos, resultaba poco convincente y carente de fundamentación jurídica que un suelo con este nivel de protección ambiental pudiera ser reclasificado mediante la aprobación de un proyecto de interés regional (PIR), en cuya regulación legal vigente al tiempo de aprobarse para este complejo urbanístico solo se permitía con carácter excepcional este tipo de construcciones para la ejecución de políticas de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública, que se admitía excepcionalmente en suelo no protegido si se justificaba además la compatibilidad ambiental.

Por consiguiente, era impensable para los entendidos en la materia que pudiera prosperar una urbanización de esta naturaleza sin la suficiente justificación y a pesar de ello, como muchas veces ocurre en la vida, con las bendiciones de la Junta de Extremadura se aprobó el PIR y se ejecutó parcialmente llegando a construir 185 viviendas, uno de los dos hoteles previstos y la mayoría de las instalaciones deportivas proyectadas.



Isla de Valdecañas, en Cáceres.

Pero el primer varapalo no se haría esperar y llegó en forma de sentencia el día 9 de marzo de 2011, cuando el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJEX) declaró la nulidad radical del PIR por considerar, en síntesis, que si bien estos instrumentos de ordenación pueden reclassificar suelo, tiene que existir una motivación suficiente, como puede ser la construcción de viviendas de carácter social y su compatibilidad medioambiental, que no es obviamente el caso.

La promotora del PIR recurrió y se dictó la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2014, confirmando en su integridad la sentencia del TSJEX y ordenando la demolición de todo lo construido y su reposición al estado anterior, lo que suponía para la Junta tener que indemnizar con más de 200 millones de euros a los propietarios que son terceros de buena fe, añadiéndose el coste de la demolición y las medidas ambientales compensatorias. En total, una factura de 300 millones como poco.

Así las cosas, el TSJEX, a instancia de la Junta, la promotora y los ayuntamientos afectados (El Gordo y Berrocalejo), dictó un auto el día 30 de junio de 2020 adoptando una solución salomónica: se mantendrían las viviendas construidas, demoliendo todas las instalaciones que no fueran imprescindibles para su funcionamiento o estuvieran en estructura, lo que disminuía considerablemente el coste de la indemnización.

Pero los ecologistas querían que la sangre llegara al río y lo han conseguido. Recurrieron contra el resultado de la última sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 2022, que deja sin efecto este auto y ordena cumplir la sentencia de instancia en sus propios términos, es decir, demolición total y revegetación.

A pesar de que puedan o quieran interponerse los recursos de amparo y ante la Unión Europea por las partes perjudicadas, es muy dudoso que prospere la pretensión porque se trata de un interés protegido a nivel constitucional y europeo muy en boga, por lo que la promotora y los propietarios se ven abocados a exigir la responsabilidad patrimonial de la Junta de Extremadura que nunca debió aprobar el PIR o al menos no sin la motivación suficiente. Estas reclamaciones deben ejercitarse desde ya, porque los recursos de amparo no suspenden la eficacia de la sentencia, siendo además de naturaleza compleja por lo que los propietarios deben actuar unidos y centrarse en la valoración, que es la pieza clave en estos procedimientos.

De todo esto se puede deducir la intención del Tribunal Supremo de dar un aviso a navegantes cuando se trate de aprobar un PIR, sobre todo ahora que la Comunidad de Madrid con la ley omnibus ha previsto una profunda modificación de esta figura para flexibilizarla y hacerla más operativa.



Las reclamaciones deben ejercitarse ya, porque los recursos de amparo no suspenden la eficacia de la sentencia