

La Xunta salva del derribo a 52 chalés de lujo en primera línea de playa

El Supremo los declaró ilegales porque se edificaron con licencia para apartotel

ELISA LOIS
Vilgarcía

Uno de los paradigmas de ilegalidad urbanística en los últimos años, que más sentencias y resoluciones administrativas, ha motivado se salva al fin de la demolición que en marzo de 2010 había ordenado la Axencia de Legalidade Urbanística de la Xunta (APLU). La urbanización de lujo que se levantó en un privilegiado montículo frente a la playa de Raeiros, en O Grove, permanecerá en pie si se ajusta a la licencia de apartotel solicitada, perdiendo así el uso residencial prohibido por la Ley de Costas y el planeamiento municipal, y que de forma encubierta desarrolló la promotora para vender 52 chalés adosados, algunos al precio de 400.000 euros.

Este proceso administrativo que dio lugar a múltiples interpretaciones sobre el futuro de Raeiros ha tomado el camino más corto para convertirse en un contencioso inútil para los promotores y ya cerrado a instancias de la justicia. Tanto las resoluciones de la APLU en 2007 y 2010 como las sentencias posteriores del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) y del Supremo, abrieron implícitamente la puerta al derribo de la urbanización aunque en ninguna resolución judicial se mencionó expresamente la demolición de lo construido que pudiera deducirse del cumplimiento de “restituir la parcela a su estado original”, según ambos fallos.

Tras analizar el dictamen concluyente del Tribunal Supremo de mayo pasado, el equipo jurídico de la Xunta entiende que obligando a la promotora

Inproin Galicia, SL y a los propietarios a registrar la parcela como apartotel con destino turístico se cumplen todos los preceptos legales. Para la agencia urbanística no se cuestiona lo construido, o sea, los 52 chalés, sino el uso residencial o comunidad de propietarios de parcelas independientes e indivisibles que se le ha dado a la finca y que derivó en un flagrante incumpliendo de la licencia municipal y autonómica solicitada en 1992.

Raeiros dejará de ser una zona residencial para convertirse en otra de uso hotelero, lo que en realidad tenía que haber sido conforme a la licencia. Por tanto, se anula la división horizontal de la parcela matriz que prohíbe el suelo rústico sobre el que

se construyó la urbanización. Superado el largo camino del contencioso con la Xunta, la promotora, sin embargo, podría verse abocada a otro por la vía penal si los propietarios consideran que

El Gobierno gallego exige a la promotora que funcione como apartotel

han sido estafados. La Xunta ya envió notificaciones a todos los afectados donde se les informa de la resolución administrativa y se les requiere a dar cumplimiento a la sentencia del Supre-

mo bajo apercibimiento de sanciones económicas si no cumplen la orden y los plazos establecidos. Además de ajustar el uso de la parcela a la licencia urbanística, deberán comunicar al registro de la propiedad de Cambados la “imposibilidad jurídica de división, segregación o parcelación de la finca, dado su carácter indivisible”.

La reciente sentencia del Supremo, que confirmó la anterior del TSXG de 2010, concluye que la parcelación urbanística en Raeiros fue realizada de “forma encubierta”, lo que supone “incumplimiento de las condiciones bajo las que se concedió la licencia”. El tribunal desestima los argumentos de la promotora que ha insistido una y otra vez en que Raeiros “no es un complejo inmobiliario”. Para el Supremo “se trata de suelo rústico protegido de la costa y no puede ignorarse que, aunque se mantenga formalmente la unidad del inmueble, se produce la división para el aprovechamiento de la finca de un complejo inmobiliario mediante un artificioso juego combinado de la división horizontal y las participaciones societarias de la sociedad civil creada al efecto por la promotora Sociedad Civil Complejo Turístico Raeiros”.

Durante casi dos décadas esta urbanización estuvo rodeada de polémica por la llamativa ilegalidad y por los vínculos políticos de algunos de sus propietarios. En este tiempo, la promotora cambió de nombre en varias ocasiones. Al frente de la sociedad Inproin Galicia, SL figura Fernando Varela, hermano del exconselleiro de Cultura Roberto Varela.

La orden de demoler

El 2 de marzo de 2010, el entonces director de la APLU, Hipólito Pérez —nombrado por el bipartito— ordenó la demolición de Raeiros sin temblarle el pulso. Estampó su firma en la resolución días antes de abandonar el cargo. El depuesto técnico fue sustituido, tras la victoria electoral del PP, por Encarnación Rivas, hasta la fecha máxima responsable de Urbanismo de la Xunta. La promotora había tenido sucesivos apercibimientos para que cumpliera con la orden dictada por la Dirección Xeral de Urbanismo el 30 de abril de 2007 y de los que hizo caso omiso, incumpliendo los plazos y las multas impuestas.

Para entonces, la promotora ya había recurrido el expediente abierto por el bipartito ante el TSXG y acudió también al juzgado de lo contencioso de Pontevedra para paralizar la orden de demolición. Doce días antes de que el tribunal se pronunciasse a favor de la APLU, un juez revocó la orden de derribo. Ese fallo declaró nulo el acto de demolición de los 52 chalés y ha permitido que Raeiros pueda funcionar en el futuro con usos hoteleros permitidos y no residenciales, individuales y prohibidos. Por último, el 5 de mayo pasado, el Supremo corroboró la sentencia del TSXG pero sin mencionar de forma expresa el término derribo.