

**T.S.J. ILLES BALEARS SALA CON/AD
PALMA**

SENTENCIA: 00511/2025

N56450 SENTENCIA ESTIMATORIA ART 101.4 LJCA
PLAÇA DES MERCAT, 12
Teléfono: 971712632 **Fax:** DIR3: J00001623
Correo electrónico: tsj.contencioso.palmademallorca@justicia.es

AGG

N.I.G: 07040 45 3 2024 0001032
Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0000139 /2025
Sobre: URBANISMO
De D./ña. CAN TALAIA MAR S.A., [REDACTED]
Representación D./Dª. [REDACTED]
Contra D./Dª. AYUNTAMIENTO DE SAN ANTONIO DE PORMANY
Representación D./Dª. [REDACTED]

APELACIÓN

ROLLO SALA Nº 139/2025

MEDIDAS CAUTELARES PO Nº 81/2024

JUZGADO CONTENCIOSO Nº 1

SENTENCIA Nº 511/25

En Palma de Mallorca a 3 de Diciembre de 2025

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE

D. Fernando Socias Fuster

MAGISTRADOS

Dª. Carmen Frigola Castillon

Dª. Esther Virgili Moreno

VISTOS por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears las Diligencias Pieza Separada de Suspensión/Medidas Cautelares

seguidas en el Juzgado de los Contencioso-Administrativo nº 1 de Palma, con el número de autos Procedimiento Ordinario y PSS nº 81/2024 y nº de rollo de apelación de esta Sala 139/2025. Actúan como apelantes la mercantil CAN TALAIA MAR S.A. y Dña. [REDACTED] representadas por el Procurador Sr. D. [REDACTED] y defendidas por el Letrado D. [REDACTED] y como parte apelada el AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY representado por la Procuradora Sra. Dña. [REDACTED] y defendido por el Letrado Sr. D. [REDACTED]

Constituye el objeto del recurso contencioso la Resolución de la Junta de Gobierno del Ajuntament de Sant Antoni de 7 de marzo de 2024 que desestima la reposición interpuesta contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 21 de diciembre de 2023 de restauración de la legalidad urbanística consistente en la demolición y suspensión definitiva de los usos de una edificación de nueva planta anexo a la vivienda principal con dependencias de 95 m2, instalación de casetas de madera prefabricada sobre solera de hormigón, instalación de pérgola de madera para aparcamiento y en relación al tanque de combustible la aportación documental de que se ha construido con arreglo a la licencia obrante en el expediente municipal 14/02 y que cumple la normativa con indicación de que en caso contrario y de no aportarse esa documentación proceder su demolición y la suspensión definitiva de los usos.

El auto nº 36/2025 de 24 de enero de 2025 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Palma desestima la medida cautelar suspensiva solicitada por la parte actora.

Ha sido Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dña. Carmen Frigola Castellón, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: El Auto nº 36/2025 dictado por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Palma en la pieza separada abierta en los autos

seguidos por los trámites del procedimiento ordinario y de los que trae causa el presente rollo de apelación decía literalmente en su fallo:

“Desestimo la sol.licitud de mesura cautelar presentada per la representació procesal de la part actora. Sense imposició de costes.”

SEGUNDO: Contra la anterior resolución interpuso la mercantil recurrente recurso de apelación en tiempo y forma siendo admitida en un solo efecto.

La defensa del Ayuntamiento demandado presentó escrito de oposición y solicitó la confirmación del auto apelado.

TERCERO: Se ha seguido el recurso con arreglo a los trámites de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, quedando los autos conclusos para dictar sentencia, señalando para la votación y fallo el día 27 de noviembre de 2025.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO: Es objeto de impugnación en autos la Resolución de la Junta de Gobierno del Ajuntament de Sant Antoni de 7 de marzo de 2024 que desestima la reposición interpuesta contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 21 de diciembre de 2023 de restauración de la legalidad urbanística consistente en la demolición y suspensión definitiva de los usos de una edificación y unas instalaciones ejecutadas sin licencia y el requerimiento de aportación de una documentación relativa a un tanque de combustible, bajo apercibimiento que de no ser aportada y justificar que cumple con la normativa y se instaló con arreglo a licencia, procedería también su demolición y prohibición de uso definitivo.

Cuando la parte recibió el Decreto de la Concejalía de Urbanismo nº 2594/2024 de 13 de agosto de 2024 que inició la fase de ejecución forzosa tendente a que se demolieran las obras pendientes y le imponía una multa coercitiva de 10.522'73 euros, la recurrente interpuso recurso de reposición contra dicho Decreto que fue desestimado por Resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sant Antonio de 17 de octubre de 2024. Y es en ese momento que, la parte actora, que ya impugnó en su momento la orden de demolición, solicitó la medida cautelar de suspensión de los actos impugnados en autos, con el fin de que no se impusieran más multas coercitivas.

El auto del Juzgado ha denegado la suspensión de la ejecución del acto porque no se trata de una vivienda habitual y por lo tanto no se pueden deducir perjuicios de difícil reparación, sino únicamente económicos y fácilmente reparables.

Disconforme con esa resolución se alza en apelación la mercantil recurrente que defiende en primer lugar que la Administración no puede imponer multas coercitivas en la medida que las resoluciones que acuerdan la demolición no son firmes al haber sido impugnadas en vía contenciosa; en segundo lugar critica el auto dictado y considera que toda demolición es siempre una pérdida de riqueza. El anexo a la vivienda principal es una dependencia construida anexa a la vivienda en la que reside los miembros de una familia no de forma continuada. Defiende que la infracción está prescrita por haberse construido esa anexo en el año 2010. Cita en su favor la Sentencia nº 279/2024 de esta misma Sala de 4 de junio de 2024 a propósito de una suspensión de la imposición de multas coercitivas para instar la demolición voluntaria.

Se opone el Ayuntamiento de Sant Antoni que solicita la desestimación de la apelación y la confirmación del auto del Juzgado. Considera que el acto que acordó la demolición es firme en vía administrativa y es susceptible de ejecución, lo que motivó la imposición de una multa coercitiva. Insiste en que la dependencia anexa a la vivienda cuya demolición se pretende no constituye vivienda habitual y que en esos casos no se produce un perjuicio irreparable. Sino que en caso de prosperar el recurso siempre sería indemnizable el perjuicio que la demolición hubiera causado a la parte recurrente. Y niega que sea aplicable al caso la sentencia citada nº 279/2024 en la medida que no guarda relación con el caso de autos.

SEGUNDO: Esta Sala ya se ha pronunciado en torno a la distinción que se da en la ponderación de los intereses en conflicto cuando se impugna una denegación de una revisión de un acto firme que acuerda la demolición de unas obras no legalizables, de cuando se impugna la orden de demolición de forma que no se ha consentido dicha orden, que es lo que en el debate sucede. Así lo decíamos en la sentencia nº 398 de 5 de septiembre de 2024 (ECLI:ES:TSJBAL:2024:816 Rec apel 315/2024).

En efecto, el interés prioritario cambia según se impugne una orden de demolición de unas obras no legalizables, de cuando se impugna la inadmisión de una revisión de un acto firme que acordó la demolición. Lo que determina el interés prioritario es el status quo en el que se encuentra el recurrente en el momento de interponer el recurso contencioso. Y ese status quo no es igual en uno y otro caso. En efecto, cuando el recurrente impugna una orden de demolición, lo que en el debate sucede, la pérdida de la edificación o instalación por ejecución de la demolición en el caso de prosperar el recurso comporta la pérdida de la finalidad del recurso. Pero no sucede lo mismo cuando la parte ha consentido la orden de demolición y no la impugnó en tiempo y forma. En este caso su status quo cambió, porque admitió la orden de derribo y esto le vincula. Que los efectos o consecuencias en uno y otro caso sean los mismos, esto es, el derribo y destrucción de la edificación, no es lo que determina la decisión de la adopción de la medida cautelar, sino el *interés prioritario*. Y ese interés en el recurrente no es el mismo en uno y otro caso, según se haya o no consentido una orden de demolición.

TERCERO: Dicho ello, diremos en primer lugar que la parte yerra cuando afirma que el acto impugnado no es firme porque ha sido impugnado en vía contenciosa. El acto de demolición sí es firme, y puede ser ejecutado por la Administración. Y ello por causa de la fuerza ejecutiva de la que gozan los actos administrativos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 39/2015. Y la única excepción es que el órgano jurisdiccional que conoce de la impugnación planteado contra dicho acto que ordena la demolición acuerde la suspensión de su ejecución.

Por ello era perfectamente posible que en vía administrativa se iniciara la ejecución forzosa de aquella orden de demolición, cuya impugnación ciertamente está subiudice, pero que al tiempo de iniciarse la ejecución forzosa no había sido objeto de suspensión cautelar. Y perfectamente posible que a lo largo de la tramitación de este procedimiento que impugna la orden de demolición se solicite su suspensión cautelar.

CUARTO: Una vez solicitada la medida cautelar suspensiva de la ejecución de la orden de demolición después de iniciada la ejecución forzosa, es cuando el órgano jurisdiccional debe valorar la ponderación de los intereses enfrentados, esto es, por un lado los del recurrente que se ve compelido a demoler unas edificaciones e instalaciones que se han ejecutado contraviniendo la legalidad urbanística, y por el otro, el interés público, defendido por el Ayuntamiento de que toda construcción o instalación sea conforme a la legalidad urbanística.

En este caso la imposición de la multa coercitiva ha tenido lugar con posterioridad a la demanda, y los actos que se impugnan es la orden de demolición. No las multas coercitivas.

Por lo tanto el debate de autos no es exactamente el mismo que resolvimos en la sentencia nº 279/2024 de 4 de junio de 2024 citada por la parte recurrente, ya que allí el acto impugnado era la misma multa coercitiva para instar la demolición.

Pues bien, la Jurisprudencia siempre ha señalado que toda demolición de una obra constituye una pérdida de riqueza y por lo tanto sí causa un perjuicio grave o irreparable. Podrá ser más o menos intenso según se trate de la vivienda habitual, o del lugar donde se ejerce la actividad profesional, o por el contrario se trate de otras edificaciones que, como en el caso, es un anexo de la vivienda. Pero lo que no cabe duda es que en estos casos el interés prioritario reside en la parte recurrente que se ve constreñida a la demolición y a soportar una pérdida de riqueza que se circunscribe en la edificación cuya legalidad se cuestiona y que está sub iudice. Por el contrario, la demora en la ejecución del acto impugnado no constituye un perjuicio para el interés público que siempre podrá demoler si la sentencia desestimara el recurso. En definitiva, el interés de la Administración no resulta preponderante frente a los particulares del recurrente que son prioritarios y en grado de mayor intensidad.

Por ello no concordamos la ponderación de los intereses enfrentados que señala el auto apelado, lo que conduce a la estimación de la apelación. En su lugar acordamos la suspensión cautelar de la orden de demolición que establece el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ajuntament de Sant Antoni de 7 de marzo de 2024 desestimatorio de la reposición interpuesta contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 21 de diciembre de 2023 que ordenó la demolición de unas obras y la restauración de la legalidad urbanística.

QUINTO: En aplicación del art. 139.2º de la Ley Jurisdiccional/98, al estimarse la apelación no haremos pronunciamiento de costas en esta instancia.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general aplicación

FALLAMOS:

1º) **ESTIMAMOS** el recurso de apelación interpuesto contra el auto nº 36/2025 dictado por el juzgado Contencioso nº 1.

2º) **ACORDAMOS** la suspensión cautelar del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ajuntament de Sant Antoni de 7 de marzo de 2024 desestimatorio de la reposición interpuesta contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 21 de diciembre de 2023 que ordenó la demolición de unas obras y la restauración de la legalidad urbanística.

3º.- Sin costas.

Contra esta sentencia y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 7/2015 en la Ley 19/1998, caben los siguientes recursos:

1.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sala Tercera del Tribunal Supremo, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea. Téngase en cuenta Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo -BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-

2.- Recurso de casación a preparar ante esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y para la Sección de casación esta misma



Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, según lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 29/1998, en el plazo de 30 días a partir de la notificación, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Illes Balears. Se tendrá en cuenta también el Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación - BOE nº 162 de 6 de julio de 2016-.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por la Magistrado de esta Sala Ilma. Sra. D^a. Carmen Frigola Castellón, que ha sido Ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. La Letrada de la Administración de Justicia , rubricado.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.