

# Guía para entender Tablada

Más de una década después de que el Ejército los pusiera en venta al mejor postor, estos terrenos rústicos siguen sin uso, han provocado tres pleitos y marcan la agenda política de Sevilla

CARLOS MÁRMOL | ACTUALIZADO 12.11.2009 - 05:03

1 comentario

3 votos



La batalla de Tablada, el pulso de poder que desde hace más de un decenio vienen manteniendo el Ayuntamiento de Sevilla -con distintos actores- y los propietarios de estos suelos -primero, las antiguas cajas de ahorro sevillanas; después, un consorcio privado que agrupa a las grandes empresas inmobiliarias- continúa abierta. La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) que esta semana se ha pronunciado sobre el fondo del litigio cambia por completo el panorama existente y, aunque no cierra todos los flecos judiciales abiertos, supone un antes y un después en el extenso rosario de enfrentamientos que vienen condicionando la vida política de la ciudad desde hace algo más de una década. Un *tablero* de juego en el que moverse requiere no sólo mucha habilidad, sino memoria.

**1LOS PLEITOS.** Actualmente existen tres frentes judiciales abiertos en relación a Tablada. El primero deviene de la operación de venta impulsada en 1998 por el Ejército, que vendió los suelos al mejor postor. El segundo es el que se refiere a los pasos administrativos dados por el Ayuntamiento para intentar hacerse con la titularidad de los terrenos. El tercero, acaso el más trascendente de todos, es el que se ha resuelto -aparentemente- esta misma semana: la impugnación de las inmobiliarias contra el Plan General de Ordenación Urbana. La *pieza* jurídica que más carga de fondo tiene, al referirse al *núcleo* mismo del conflicto.

**2EL FALLO DEL TSJA.** El Alto Tribunal andaluz ha concluido en una sentencia que el PGOU actuó acorde a la ley al mantener para Tablada su uso histórico: suelo no urbanizable. Avala también los argumentos del Plan General para excluir del proceso urbanizador esta bolsa de suelo de 367 hectáreas. A su juicio, existen servidumbres (la inundabilidad, sobre todo) que lo justifican, junto al hecho de que los terrenos tienen un valor paisajístico, territorial y natural que no sólo explican la decisión adoptada, sino que, en función de la legislación autonómica, obligan al Plan General a impedir que se construya en ellos. El fallo es vinculante: contra él cabe recurso de casación al Tribunal Supremo. Es difícil, pero no imposible, que esta opción prospere: la sala del TSJA que ha dictaminado en contra de las inmobiliarias se apoya en todo momento en jurisprudencia de este alto órgano judicial estatal. No parece probable que sus magistrados censuren a los del Tribunal Superior su riesgo de contradecirse a sí mismos.

**3LA EXPROPIACIÓN.** El segundo litigio judicial relacionado con Tablada tiene que ver, más que con el fondo (si se puede construir o no), con la decisión municipal de intentar hacerse con la propiedad de los terrenos, en manos privadas desde que el Ejército los subastó. En base a su modelo urbanístico, el Ayuntamiento inició en 2003 y en 2004 dos expedientes para "delimitar" los terrenos. Se trata de un paso previo a la expropiación propiamente dicha. Consiste en que el Consistorio alega que tiene derecho a hacerse con los suelos sobre la base de sus planes urbanísticos. Lógicamente, a cambio de pagar una indemnización a sus titulares. Ambos expedientes han sido anulados por los tribunales. Primero en noviembre de 2003. Después en 2005. El último recurso municipal contra esta decisión judicial se falló en 2008. Volvió a perder la Gerencia de Urbanismo. Ésta es la razón por la que Tablada todavía está sin uso: los suelos tienen un destino pero aún no pueden utilizarse. En este punto hay que hacer una puntualización: ambos procesos judiciales han coincidido en el tiempo con otros dos favorables a los planteamientos municipales. Los juzgados sevillanos han emitido sentencias con criterios dispares. No obstante, basta con que un juez dé la razón a uno de los propietarios -los litigios los han presentado las inmobiliarias por separado- para que, incluso teniendo fallos a favor, no pueda actuarse. Así ha ocurrido hasta ahora. Otro detalle: los expedientes de delimitación del suelo se iniciaron cuando el PGOU todavía no era firme y la ley estatal del suelo permitía calcular el valor de un terreno por el "valor de expectativa" de sus dueños. Esto explica que ahora sea perfectamente factible iniciar un tercer proceso formal de expropiación con nuevos argumentos jurídicos más sólidos y un escenario de valoración bastante más favorable al Ayuntamiento.

**4¿UNA VENTA VICIADA?** Ésta es la pregunta que motiva el último frente judicial, abierto por el promotor Jesús López, que viene peleando en los tribunales para anular en cadena las sucesivas ventas de los suelos de Tablada en base a un hipotético defecto de forma: el Ejército subastó los suelos sin contar con un documento preceptivo de la Dirección General de Costas. Este vicio, según este empresario, pervierte todo el proceso de venta. Los actuales propietarios no lo ven igual: estiman que este aspecto no está recogido en el registro de la propiedad y las sucesivas compraventas se han hecho de buena fe, lo que implica que lo que se resolviera no tendría consecuencia real. Sobre el tema se ha pronunciado ya la Audiencia Nacional, aunque todavía tiene que verse una *pieza* sobre el fondo mismo de la cuestión.