



RESUMEN DE LA SENTENCIA DE GRAN SALA EN EL ASUNTO *DEPALLE C. FRANCIA*¹

Derecho de Propiedad. Limitaciones por razones de interés público. Medio Ambiente. Protección de las costas. Dominio Público Marítimo Terrestre.

RESUMEN DE LOS HECHOS

El demandante y su esposa adquirieron por escritura pública de fecha 3 de noviembre de 1960 una casa construida sobre terrenos colindantes con el mar en la zona calificada como de dominio público.

La construcción se remonta al siglo XIX. El 5 de diciembre de 1889 el Prefecto competente autorizó a mantener dicha construcción sobre terrenos de dominio público (terrenos ganados al mar mediante un terraplén²). Fue construida antes de esa fecha, aunque consta que el Prefecto denegó con fecha 31 de Mayo de 1856 una autorización para su construcción. La resolución de 1889 especificaba que *“la existencia del terreno y de la casa sobre dominio público marítimo terrestre está registrada en 1886...y que está autorizada a pagar el canon desde enero de 1887”*.

En dicha resolución se establece que la ocupación *“no puede interferir de ningún modo la navegación o la circulación por la rivera del mar y con la condición de que se construyan unas escaleras a cada lado del terreno con objeto de facilitar el acceso público”*, igualmente, las autoridades se *“reservan el derecho de modificar o revocar la autorización sin que el aquí autorizado adquiera ningún derecho a reclamar una compensación o daños por este motivo. Deberá, si procede, restituir el terreno a su estado original”*.

El Director General competente, en un informe previo a la autorización, había decidido imponer el canon mínimo, atendiendo a la falta de recursos del ocupante, y con el fin de reflejar el carácter precario de la ocupación. Se informaba favorablemente la autorización y se hacía constar que a la muerte del poseedor los herederos deberían notificarlo, bien para adquirir los terrenos usurpados o bien para abonar el canon en la cuantía procedente por ocupación privativa del demanio público.

Tras la muerte del primer ocupante, sus hijos solicitaron autorización para continuar disfrutando de la casa en los mismos términos que sus padres,

¹ Este resumen y la traducción han sido realizados por los servicios de la Subdirección General de Constitucional y Derechos Humanos de la Abogacía General del Estado.

² Diccionario de la RAE: “Macizo de tierra con que se rellena un hueco, o que se levanta para hacer una defensa, un camino u otra obra semejante”.

siéndoles concedida una autorización para ocupación temporal del demanio. La casa fue transmitida en 1909 y vendida en 1957. La escritura de 1957 señalaba que los compradores adquirirían título sobre el terreno y la pequeña casa, libres de arrendatarios u ocupantes.

Por su parte, la escritura de 1960, a favor del demandante ante el TEDH y su esposa, señalaba que los compradores adquirirían por título de propiedad y que entraban en la posesión desde su fecha. Tras la adquisición, el demandante y su esposa obtuvieron una autorización de ocupación temporal del demanio que fue renovada en 1961 (año en que le fue autorizada la extensión del terraplén), 1975, 1986 y 1991. La última autorización expiró el 31 de diciembre de 1992.

Todas estas resoluciones especificaban que la construcción *“no interferirá en ningún modo los derechos de navegación, a condición de que se construya a un nivel superior al de la máxima altura alcanzada por la pleamar, ni con la circulación por la rivera del mar garantizando el acceso público en cualquier momento”* y que *“de acuerdo con el artículo A 26 del Código del Patrimonio del Estado, las autoridades se reservan el derecho de modificar o revocar la autorización cuando lo consideren necesario, o por cualquier otro motivo, sin que el aquí autorizado adquiera por ello ningún derecho a reclamar daños o compensación por este motivo. El autorizado deberá, si procede, restaurar el terreno a su estado originario mediante la demolición de las construcciones realizadas sobre el dominio público, incluyendo aquellas existentes a la fecha de la resolución. Si no cumpliera con su obligación, las autoridades lo harán de oficio a su costa”*.

En 1993 el demandante y su esposa solicitaron la renovación de la autorización, que les fue denegada en aplicación de la nueva Ley de Costas que no permite la concesión de autorizaciones en los mismos términos hasta entonces vigentes (las autorizaciones en dominio público marítimo terrestre tendrán en cuenta la vocación de las zonas en cuestión, no permitiendo ningún uso privativo incluidas las edificaciones residenciales). No obstante, teniendo en cuenta el período de ocupación y el valor sentimental de la casa en cuestión, la Administración les propuso un acuerdo, por el que se autorizaría un uso limitado y personal de la casa, prohibiendo su transmisión y la del terreno, así como cualquier obra que no fuera de conservación, y que incluiría la opción del Estado de exigir a su finalización que el terreno se devolviera a su estado original o se le permitiera la reutilización del edificio.

Los interesados rechazaron el acuerdo y solicitaron una concesión para la construcción del terraplén. Por una decisión de 9 de marzo de 1994, el Prefecto deniega la concesión solicitada. Ante los Tribunales acuden, de un lado, los titulares de la casa contra la resolución denegatoria y, por otro, el Prefecto, demandando la imposición de una sanción por ocupación ilegal del dominio público. El Tribunal administrativo confirma la denegación de la concesión y, por

otro lado, impone una sanción al demandante por ocupación ilegal del demanio. Las resoluciones judiciales fueron confirmadas en casación.

No obstante, el demandante continuó ocupando la casa, en 2005 tras un incendio solicitó un permiso para su reconstrucción que es inicialmente concedido y posteriormente revocado a instancia del Prefecto. El demandante abonó en 2006 y 2007 las liquidaciones por el impuesto correspondiente a la propiedad

FUNDAMENTOS DE DERECHO

(...)

I. SOBRE LA ALEGADA VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 1 DEL PROTOCOLO Nº 1

55. El demandante alega que su derecho a la propiedad garantizado por el Artículo 1 del Protocolo nº 1 ha sido vulnerado como consecuencia de la denegación por las autoridades francesas de la autorización para continuar disfrutando el dominio público marítimo terrestre sobre el que se erige una vivienda cuya posesión disfrutaba desde 1960 y como resultado de la orden de demolición de la casa. El artículo 1 del Protocolo nº 1 señala:

“Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional.

Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de dictar las leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos, de otras contribuciones o de las multas.”

(...)

A. Aplicabilidad: la existencia del "bien"

2. Valoración del Tribunal

62. El Tribunal reitera que el concepto de "bienes" utilizado en el primer apartado del artículo 1 del Protocolo nº1, tiene un significado autónomo que no se limita a la propiedad de bienes físicos y que es independiente de la clasificación formal del derecho interno: otros derechos e intereses que constituyen activos se pueden también considerar como "derechos patrimoniales", así como "bienes" a los efectos de esta disposición. En cada asunto ha de examinarse si las

circunstancias del caso, consideradas en su conjunto, confieren al demandante la titularidad de un interés sustantivo protegido por el Artículo 1 del Protocolo nº 1 (véase *Iatridis v. Grecia* [GC], nº 31107/96, § 54, - 1999 del ECHR II; *Öneryıldiz*, ya citada § 124; y *Hamer*, antes citada, § 75).

63. Por otra parte, el concepto de "bienes" no se limita a "bienes actuales" sino que puede también incluir valores patrimoniales, entre ellos los derechos de crédito, en virtud de los cuales el demandante puede mantener, al menos, una esperanza razonable y legítima de obtener el disfrute efectivo del derecho de propiedad (véase *Hamer*, antes citada, § 75). La esperanza legítima de poder continuar con el disfrute del bien, debe tener un "fundamento suficiente en el derecho interno" (véase *Kopecky v. Eslovaquia*, nº 44912/98, § 52, ECHR 2004-IX).

64. En términos generales, la imprescriptibilidad y la inalienabilidad del dominio público no han impedido que el Tribunal haya considerado que se estuviera en presencia de "bienes" en el sentido de esta disposición (véase *Öneryıldi*, citado anteriormente; *N.A. y otros V. Turquía*, Nº 37451/97, - 2005 del ECHR X; *Tuncay v. Turquía*, Nº 1250/de 2 y 12 de diciembre de 2006; *Köktepe v. Turquía*, Nº 785/de 2 y 3 de julio de 2008; *Turgut y otros V. Turquía*, nº 1411 de 3 y 8 de julio de 2008; y *Satir v. Turquía*, Nº 36192/03, 10 de marzo de 2009). Sin embargo, en esos casos, a excepción del caso de *Öneryıldi*, los títulos de propiedad de los demandantes no eran discutibles, según el derecho interno, porque los demandantes podían considerar legítimamente que gozaban de "certidumbre jurídica" acerca de la validez de esos títulos, antes de que se anularan en favor del dominio público (véase *Turgut y otros*, citada anteriormente, el § 89 y *Satir* citada anteriormente, § 32).

65. En este caso concreto, ambas partes reconocen al Tribunal que la parcela en la que se construyó la casa pertenece al dominio público marítimo-terrestre. Lo que se discute son las consecuencias legales del hecho de la venta en 1960 y las decisiones sucesivas que autorizaron la ocupación de la casa.

66. El Tribunal observa, que el tribunal administrativo consideró que "la casa ocupada por el demandante le pertenecía de pleno derecho" (véase el párrafo 24 arriba). Sin embargo, en estricta aplicación de los principios que regulaban la propiedad pública -que autorizan solamente la ocupación privada, precaria y revocable- los otros órganos jurisdiccionales desestimaron cualquier reconocimiento de un derecho *in rem* sobre la casa a favor del demandante. El hecho de que él hubiera ocupado la casa por un muy largo tiempo no ha tenido, desde su punto de vista, ningún efecto sobre la calificación jurídica de la propiedad como propiedad pública, marítima, inalienable e imprescriptible (véase el párrafo 26 arriba).

67. Así pues y a pesar del hecho de que la casa fuera comprada de buena fe, las resoluciones que autorizaban la ocupación no constituyeron un derecho *in rem* sobre la propiedad pública -hecho que el demandante no podía ignorar, incluso en cuanto a las consecuencias sobre su derecho a la casa - (véase, por el contrario, *Z.A.N.T.E.-Marathonisi A.E. v. Grecia*, Nº 14216/03, § 53, 6 de diciembre de 2007), el Tribunal duda que el demandante haya podido razonablemente prever que continuaría en el disfrute de la propiedad, basándose

solamente en las decisiones que autorizaban la ocupación (véase, *mutatis mutandis*, *Özden v. Turquía* (nº 1), nº 11841/2 y 3 de mayo de 2007, §§ 28-30, y *Günduz v. Turquía* (diciembre), nº 50253/ de 7 y 18 de octubre de 2007). Constata al respecto que todas las resoluciones de los prefectos hicieron referencia a la obligación de restaurar los terrenos a su estado original si así lo acordaban las autoridades en caso de revocación de la autorización de ocupación (véase el párrafo 14 anterior).

68. Sin embargo, el Tribunal reitera que el hecho de que las leyes internas de un Estado no reconozcan un interés particular como un "derecho", o incluso como "derecho de propiedad", no es obstáculo para que dicho interés, en determinadas circunstancias, sea considerado como "bien" a los efectos del artículo 1 del Protocolo nº 1. En el presente caso, el tiempo transcurrido confirió al demandante un interés patrimonial en el disfrute de la casa que era importante y estaba suficientemente reconocido para constituir un "bien" en el sentido de la regla contenida en la primera frase del artículo 1 del Protocolo nº 1, que por lo tanto, es aplicable a la presente queja (véase, *mutatis mutandis*, de *Hamer*, ya citada, § 76 y de *Öneriyildiz*, antes citada, § 129).

(...)

B. Sobre el fondo

2. Apreciación del Tribunal

77. El Tribunal recuerda que, según su jurisprudencia, el artículo 1 del Protocolo nº1 que garantiza fundamentalmente el derecho de propiedad, contiene tres reglas distintas (véase, particularmente, *James y otros v. Reino Unido*, de 21 de febrero de 1986, § 37, serie A nº 98): la primera, que se expresa en la primera frase del primer párrafo y que es de carácter general, enuncia el principio del respeto a la propiedad. La segunda regla, en la segunda frase del mismo párrafo, contempla la privación de la propiedad y la somete a ciertas condiciones. La tercera, contenida en el segundo párrafo, reconoce a los Estados contratantes el poder, entre otras cosas, de regular el uso de la propiedad de acuerdo con el interés general. La segunda y tercera regla, que se refieren a casos particulares de injerencias sobre el derecho a la propiedad, deben ser interpretadas teniendo en cuenta el principio consagrado en la primera regla (véase *Bruncona v. Finlandia*, nº 41673/98, §§ 65-69, de 16 de noviembre de 2004, y *Broniowski v. Polonia* [GC], nº 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).

78. En cuanto a la existencia de una injerencia, el Tribunal recuerda que para determinar si ha habido una privación de bienes según la segunda "regla", es necesario no solamente examinar si ha habido desposesión o expropiación formal, sino también, ir más allá de las apariencias y analizar las circunstancias de la situación litigiosa. El Convenio tiene por objetivo garantizar derechos "concretos y efectivos", ha de determinarse si dicha situación equivaldría a una

expropiación *de hecho* (véase *Brumarescu v. Rumania* [GC], nº 28342/95, § 76, ECHR 1999-VII, y *Sporrong y Lönnroth v. Suecia*, de 23 de septiembre de 1982, §§ 63 y 69-74, serie A nº 52).

79. El Tribunal constata que nadie discute la pertenencia al dominio público de la parcela sobre la que se edificó la casa en litigio. Teniendo en cuenta los principios que regulan esta propiedad y la ausencia de ejecución de la demolición hasta la fecha, el Tribunal opina que no ha habido privación de la propiedad en el sentido de la segunda frase del primer párrafo del artículo 1 del Protocolo nº 1 (véase, *mutatis mutandis*, *Saliba v. Malta*, nº 4251/02, - 3,5 y 8 de noviembre de 2005 del §§ 34; por el contrario, *Allard v. Suecia*, nº 35179/97, § 5 y 24 de junio de 2003; y *N.A. y otros*, citadas anteriormente, §§ 31 y 38).

80. El Tribunal considera que el demandante no podía ignorar que algún día podría dictarse una resolución que no autorizara la ocupación privada del terreno público, y como consecuencia la orden de demoler la casa, lo que debe ser analizado como una regulación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general. En efecto, el régimen jurídico de la propiedad pública, en cuanto afecta al uso público con el fin de servir al bien común, corresponde a esta categoría. Además, las razones dadas por el Prefecto para rechazar la renovación de las autorizaciones, estaban basadas en las disposiciones de la Ley de costas en sus normas relativas a la protección del estado natural de la costa (véase, *mutatis mutandis*, *Hamer*, citada anteriormente, § 77).

81. En cuanto a la finalidad de la injerencia, el Tribunal advierte que el demandante niega el interés general, la protección de la afectación del dominio público y la del medio ambiente. El Tribunal no comparte la alegación del demandante. Es cierto que los tribunales nacionales solamente analizaron la injerencia sobre el bien en cuestión, desde la perspectiva de la propiedad pública. Se observa, también, que a través de las sucesivas autorizaciones de ocupación, el Estado redujo *de facto* la protección de la afectación del terreno a la utilidad pública. Sin embargo, tras la promulgación de la Ley de costas –cuyo artículo 1 dispone que "*la costa es una entidad geográfica que requiere una política específica, de ordenación, protección y desarrollo*"- las autorizaciones han dejado de renovarse con el objetivo de proteger la costa y, de modo más general, del medioambiente. El Tribunal recuerda que la protección medioambiental, de creciente importancia para la sociedad de hoy (véase *Fredin v. Suecia* (nº 1), de 18 de febrero de 1991, § 48, serie A nº192), se ha convertido en un valor cuya defensa suscita un interés constante en la opinión pública, y por lo tanto, en los poderes públicos. El Tribunal lo ha destacado en varias ocasiones en relación con la protección de la naturaleza y de los bosques (véase *Turgut y otros*, citada anteriormente, el § 90; *Köktepe*, antes citada, § 87; y *Şatir* ya referida, § 33). La protección de las zonas costeras y, particularmente de las playas, "un área pública abierta a todos", es otro ejemplo (véase *N.A. y otros*, citada anteriormente, § 40) que requiere un plan político apropiado para la gestión territorial. El Tribunal, por lo tanto, considera que la injerencia persiguió un fin legítimo de interés general: fomentar el libre acceso a la costa, cuya importancia no tiene que demostrarse (véanse los párrafos 46 a 49 y 51 y 54 arriba).

82. Por lo tanto, queda por determinar si, teniendo en cuenta el interés del demandante en conservar la casa, la orden para restaurar el terreno a su estado original es una medida proporcionada al fin perseguido.

83. Según reiterada jurisprudencia, el segundo párrafo del artículo 1 del Protocolo nº 1 debe ser interpretado a la luz del principio consagrado en la primera frase. Por lo tanto, cualquier injerencia debe lograr un "justo equilibrio" entre las exigencias del interés general y las exigencias de la protección de los derechos fundamentales del individuo. La búsqueda de este equilibrio se refleja en la estructura del artículo 1 del Protocolo nº 1 en su conjunto y por lo tanto también, en el segundo párrafo; debe haber una relación razonable de proporcionalidad entre los medios empleados y el fin perseguido. Al determinar el cumplimiento de este requisito, el Tribunal reconoce que el Estado disfruta de un amplio margen de apreciación para elegir las disposiciones de aplicación y para juzgar si sus consecuencias se encuentran legitimadas en el interés general, por el propósito de alcanzar el objetivo de la ley en cuestión (véase *Chassagnou y otros v. Francia* [GC], nº. 25088/94, 28331/95 y 28443/95, § 75, ECHR 1999-III). Este equilibrio se rompe si la persona afectada ha tenido que soportar una carga especial y exorbitante.

84. El Tribunal, por otra parte, a menudo ha recordado que las políticas de gestión territorial y de protección del medioambiente, en las que el interés general de la comunidad ocupa un lugar preeminente, confieren al Estado un margen de apreciación mayor que cuando están en juego los derechos exclusivamente civiles (véase, *mutatis mutandis*, *Gorraiz Lizarraga y otros v. España*, nº 62543/00, § 70, ECHR 2004-III; *Alatulkkila y otros v. Finlandia*, nº 33538/96, § 67, de 28 de julio de 2005; *Valico S. r. l. v. Italia* (diciembre), nº 70074/01, - 2006 del ECHR III; y *Lars y Astrid Fägerskiöld v. Suecia* (diciembre), nº 37664/ de 4 y 26 de febrero de 2008).

85. El Tribunal observa que el propio demandante no construyó la casa pero la compró por acto notarial en 1960 (véanse los párrafos 9 y 13). Desde entonces, ocupa y mantiene la casa y paga sus impuestos y cánones. El Tribunal también observa que la casa fue construida, al parecer, hace un siglo en una parcela desecada perteneciente al dominio público, sin ninguna concesión que autorizase la construcción (véase el párrafo 24 arriba). En opinión del Tribunal, la cuestión de si la casa fue construida legalmente no es una cuestión que deba ser considerada en el presente caso. En cualquier caso, la alegada ilegalidad del edificio no debe ser invocada en perjuicio del demandante, particularmente porque no se discute que adquiriera su "propiedad" de buena fe. Su situación es por lo tanto evidentemente diferente a la de un individuo que, a sabiendas, ha erigido un edificio sin permiso (véase, por el contrario, *Öneryıldiz, Saliba y Hamer*, ya citadas). La casa en litigio no es, por tanto, comparable con las construidas recientemente de forma ilegal a lo largo de la costa.

86. En cualquier caso, desde la adquisición del "bien", o posiblemente incluso desde su construcción, las autoridades han sido conscientes de la existencia de la casa porque se ha ocupado en virtud de una autorización que especificaba que "el terraplén no puede interferir de ninguna manera con la navegación (...) ni la circulación sobre la rivera del mar y a condición de que siempre sea accesible al

público". Cada decisión del Prefecto mencionaba la duración de la autorización y, de acuerdo con el anterior artículo A 26 del Código del Patrimonio del Estado, las autoridades podían modificar o retirar la autorización si lo juzgaban necesario, por cualquier causa, sin que el beneficiario pudiera reclamar indemnización alguna por ello. Además, se precisaba que éste debería, si era requerido, restaurar el terreno a su estado original demoliendo las construcciones del dominio público, incluyendo las existentes a fecha de la resolución. El Tribunal concluye que el demandante siempre ha sabido que las resoluciones autorizaban la ocupación en precario y eran revocables y considera, por tanto, que no se puede por ello considerar que las autoridades hayan contribuido a generar incertidumbre sobre la situación jurídica del "bien" (véase, por el contrario, *Beyeler v. Italia* [GC], nº 33202/96, § 119, 2000 del ECHR I).

Obviamente, el demandante ha disfrutado del "bien" un tiempo prolongado. El Tribunal, sin embargo, no ve ninguna negligencia por parte de las autoridades sino, más bien, tolerancia de la ocupación del terreno en litigio, conforme a su regulación. Por consiguiente, no ha lugar a considerar como sugiere el demandante, que con el paso del tiempo se haya incrementado la responsabilidad de las autoridades creando incertidumbre sobre la situación jurídica del inmueble (véase el párrafo 60 arriba). La excepcional duración de la ocupación en cuestión y las dudas de las autoridades (véanse los párrafos 14 y 29 arriba) se deben situar en una época en la que las preocupaciones medioambientales todavía no habían alcanzado el grado de desarrollo actual. No fue hasta 1986 cuando la situación del demandante cambió, tras la promulgación de la ley de costas que pone fin a una política que únicamente protegía las zonas costeras a través de normas que regulaban la propiedad pública. En cualquier caso, la tolerancia ya mencionada no podía dar lugar a una legalización *ex post facto* de la situación existente.

87. El Tribunal observa que el demandante impugna igualmente la adecuación de la medida al fin del interés general de proteger el litoral y considera que la casa estaba perfectamente integrada en el paisaje, e incluso formaba parte del patrimonio, y no impide el acceso a la costa. No obstante, el Tribunal recuerda a este respecto que corresponde, en primer lugar, a las autoridades nacionales decidir el tipo de medidas a tomar para proteger el litoral. Éstas dependerán de las políticas de urbanismo y de gestión territorial que son, por definición, evolutivas y, *por excelencia*, están incluidas en el ámbito de intervención del Estado a través, particularmente, de la regulación de la propiedad por razones de interés general o de utilidad pública (véase *Gorraiz Lizarraga y otros*, antes citada, § 70, y *Galtíeri v. Italia* (diciembre), nº 72864/de 1 y 24 de enero de 2006).

88. Ni que decir tiene que después de tan largo periodo, la demolición constituiría un ataque radical al "bien" del demandante. Es verdad que en el pasado las autoridades eran quizás menos estrictas respecto a la ocupación privada del terreno público. Además, antes de la ley de costas, el demandante no había solicitado una concesión de desecación en un momento en el que habría podido hacerse. Sin embargo, desde 1973 el Estado reaccionó contra el riesgo de privatización del terreno público (véase el párrafo 43).

89. La denegación de nuevas autorizaciones y la orden de restaurar los terrenos a su situación anterior a la construcción de la casa a la que es condenado el demandante, se inscriben en la preocupación por aplicar la Ley de forma coherente y rigurosa, teniendo en cuenta la creciente necesidad de proteger el litoral y su uso público, pero también de asegurar las normas de urbanismo. Teniendo en cuenta el atractivo y la codicia que generan las costas, la búsqueda de una urbanización controlada y de libre acceso público a todas las costas, implica adoptar una política más firme en la gestión de esta parte del territorio. Lo que es válido para todas las zonas costeras europeas.

Permitir una exención de la ley en el caso del demandante, que no puede reivindicar derechos adquiridos, iría contra la finalidad perseguida por la Ley de costas (véanse los párrafos 45 a 49 arriba) y contra una mejor organización de la relación entre el uso privado y el uso público (véase el párrafo 50). Por lo demás, el demandante no ha proporcionado prueba alguna de incongruencia por parte de las autoridades en la aplicación de tal política, ni demostrado que vecinos en una situación similar estuvieran eximidos de la obligación de demoler sus casas, ni ha alegado que exista un interés superior de carácter arquitectónico y/o de conservación del patrimonio.

90. Por otra parte, el Tribunal constata que el demandante rechazó la solución convencional ofrecida por el Prefecto para que pudiera continuar disfrutando la casa bajo determinadas condiciones. El Tribunal comparte la opinión del Comisario del Gobierno del Consejo de Estado, según la cual, la oferta en cuestión habría podido constituir una solución que permitía conciliar los intereses concurrentes (véase el párrafo 27). No parecía irrazonable, teniendo en cuenta la antigüedad de la ocupación o el "carácter sentimental" de la casa para el demandante y el tiempo en ocasiones necesario para llevar a cabo la aplicación de una ley. Una solución que coincide, por otra parte, con algunos modelos de ejecución de la ley de costas recientemente aplicados en otros países costeros (véase, por ejemplo, España, párrafo 53 arriba).

91. Finalmente, el Tribunal recuerda que cuando se pone en cuestión una medida de regulación del uso de la propiedad, la falta de una compensación es un factor que se tomará en consideración para determinar si se ha respetado un equilibrio justo, pero ello no constituiría, por sí sola, una violación del artículo 1 del Protocolo nº 1 (véase *Tomás Galtieri*, citada anteriormente y *Anonymos Touristiki Etairia Xenodocheia Kritis v. Grecia*, nº 35332/05, § 45, de 21 de febrero de 2008). En este caso, teniendo en cuenta las reglas aplicables al dominio público y considerando que el demandante no podía ignorar el principio de no indemnización claramente precisado en cada autorización de ocupación temporal del terreno público desde 1961 (véase el párrafo 14 arriba), la ausencia de indemnización no puede, en opinión del Tribunal, considerarse una medida desproporcionada en relación con la regulación del uso de los bienes del demandante, adoptada por razones de interés general.

92. Teniendo en cuenta todas las consideraciones precedentes, el Tribunal concluye que el demandante no soportaría una carga especial y excesiva en caso de demolición de su casa sin indemnización. Por consiguiente, se habría respetado el equilibrio entre los intereses de la comunidad y los del demandante.



93. Por lo tanto, no ha habido violación del artículo 1 del protocolo nº 1.