

PARA DIFUSIÓN

Nota

De	Soriano i Piqueras Abogados, SLPU
Para	Difusión
Fecha	23 de octubre de 2026
Asunto	Estadio de Mestalla (València). La protección patrimonial frente al derribo previsto. Análisis jurídico

1. Objeto y conclusión

El estadio de Mestalla carece hoy de protección patrimonial. No es Bien de Interés Cultural ni Bien de Relevancia Local y no figura en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de València. El Valencia CF prevé trasladarse al nuevo estadio en 2027, vender la parcela antes de que termine el año y derribar el actual a comienzos de 2028. Esta nota analiza si ese derribo es una consecuencia inevitable de la falta de protección o si el ordenamiento ofrece vías para proteger el estadio y exige a las administraciones valorar sus méritos antes de autorizar una demolición irreversible.

La conclusión puede resumirse en cuatro ideas. La protección es jurídicamente posible, porque la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano permite que cualquier persona inste la declaración de Bien de Interés Cultural, faculta a la Conselleria para proteger de oficio y hace que la sola incoación del expediente suspenda las licencias de demolición (arts. 27 y 33 de la Ley 4/1998), y porque existe además una vía estatal, la de los lugares de memoria democrática (arts. 49 a 53 de la Ley 20/2022). La valoración patrimonial es, además, un requisito legal, porque la catalogación de los inmuebles con valores protegibles es una potestad reglada y la Administración no puede sustraerse a examinarlos ni resolver con un criterio distinto del que la ley establece. Las administraciones competentes han rechazado la protección sin realizar esa valoración. Y debe reconocerse, con la misma objetividad, que la conservación íntegra del estadio es improbable, porque ningún estadio español ha sido declarado BIC, porque el edificio ha sido reconstruido y reformado varias veces y porque la operación que financia el nuevo estadio está muy avanzada. Lo que la ley garantiza no es un resultado, sino una decisión fundada en los valores del bien.

2. Punto de partida

Mestalla forma parte del patrimonio cultural valenciano por definición legal, como inmueble de valor histórico, arquitectónico y etnológico (art. 1.2 de la Ley 4/1998), en la categoría de bien no inventariado (art. 2.c). Esa condición obliga al municipio a proteger sus valores (art. 4.2), impone a la Administración el deber de actuar sin dilación ante un peligro de destrucción (art. 5.2) y habilita a la Conselleria para suspender cautelarmente cualquier intervención que los ponga en peligro (art. 10). Lo que no tiene el estadio es un régimen que prohíba su demolición, porque esa

MADRID

P.º Castellana, 40, 8.ª planta
28046 Madrid

VALENCIA

G.V. Marqués del Turia, 59, 2.º-5
46005 Valencia

ROMA

Via Savoia, 78
00198 Roma

prohibición solo alcanza a los inmuebles inscritos en el Inventario General como BIC o como BRL (art. 20). Mientras no exista un título de protección o una incoación con efectos suspensivos, la licencia de demolición será un acto reglado que el Ayuntamiento no podrá denegar por razones patrimoniales.

La ley facilita la intervención de la ciudadanía. Cualquier persona puede instar la incoación del expediente de BIC (art. 27.1) y tiene la condición de interesada para promover la modificación del Catálogo e incluir inmuebles como BRL (art. 47). La legitimación para exigir el cumplimiento de la ley es universal ante las administraciones (art. 5.3) y, ante los tribunales, la proporcionan la acción pública en materia de patrimonio histórico (art. 8.2 de la Ley 16/1985) y la acción pública urbanística (art. 62 del texto refundido de la Ley de Suelo).

Nadie tiene derecho a que se incoe un expediente ni a que se catalogue un inmueble, y la Administración dispone de un margen de apreciación técnica. Pero ese margen tiene dos límites firmes. El primero es la obligación de respuesta expresa y motivada, que la ley impone a la denegación de la incoación de BIC (art. 27.2), como recordó en 2024 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid a propósito del Valle de los Caídos. El segundo es el carácter reglado de la catalogación, conforme al cual, si hay elementos protegibles, la Administración debe necesariamente conferir al inmueble el grado de protección idóneo a sus características (sentencias del Tribunal Supremo de 4 de septiembre de 2006, 23 de diciembre de 2008 y 21 de abril de 2009, y sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 1788/2024). Los tribunales controlan si el bien tiene o no los valores que la ley protege y si la decisión está motivada, no la oportunidad.

A la luz de esas reglas, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de octubre de 2026, que inadmitió a trámite la solicitud de catalogación del estadio como BRL por entender que la catalogación no se planteó en los instrumentos urbanísticos informados por la Conselleria de Cultura y que sería contraria a la ordenación aprobada y a la seguridad jurídica, es vulnerable. La ordenación aprobada no impide la protección, porque la potestad de planeamiento es permanente y la propia ley prevé que la protección sobrevenga al plan, con adaptación del planeamiento (art. 34.1) e indemnización a cargo de la Generalitat de las licencias que hubiera que anular (art. 33.3). El informe que la Conselleria de Cultura emitió sobre los instrumentos urbanísticos versa sobre los bienes ya inventariados (art. 11) y no sustituye un análisis de los valores del estadio, que ningún órgano ha realizado. La inadmisión a trámite es un cauce excepcional, reservado a las solicitudes manifiestamente infundadas (art. 88.5 de la Ley 39/2015), en el que no encaja la petición de quien la ley considera interesado. Y el parámetro de decisión es erróneo, porque la catalogación no depende de circunstancias urbanísticas sino de la concurrencia de valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnológicos (art. 46).

Con la misma objetividad hay que señalar las objeciones a la protección. La autenticidad material del inmueble es limitada, pues lo que existe es en lo esencial la reconstrucción de posguerra, ampliada y reformada después. Ningún estadio de fútbol ha sido declarado BIC en España, se han derribado sin protección el Vicente

Calderón, San Mamés o La Romareda, y la arquitectura deportiva protegida, como el frontón Beti Jai de Madrid, lo fue por valores arquitectónicos singulares. El coste de la protección pesará en toda decisión discrecional, y los tribunales anulan las denegaciones inmotivadas pero rara vez declaran ellos mismos la protección.

3. Los instrumentos de protección

3.1. La declaración de Bien de Interés Cultural

Es el instrumento de mayor intensidad, porque la incoación del expediente aplica provisionalmente al inmueble el régimen de los bienes declarados (art. 27.4) y suspende las licencias de demolición y los efectos de las ya otorgadas hasta la resolución o la caducidad del expediente (art. 33.1). La categoría que mejor se ajusta al caso es la de Sitio Histórico, que la ley define como el lugar vinculado a acontecimientos del pasado, tradiciones populares o creaciones culturales de valor histórico, etnológico o antropológico (art. 26.1.A.e) y que no depende de la calidad arquitectónica del edificio, sino del significado del lugar. La solicitud debe resolverse en tres meses, la denegación ha de ser motivada y el expediente requiere dos informes favorables de instituciones consultivas (art. 27.5). Una negativa anterior no impide una nueva solicitud, porque el plazo de tres años para reiniciar el procedimiento solo rige cuando el expediente ha caducado (art. 27.7). La denegación es recurrible y el precedente del Teatro Albéniz de Madrid, cuya denegación de incoación anuló en 2011 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, muestra que ese control judicial no es teórico.

3.2. El Bien de Relevancia Local

La inclusión en el Catálogo como BRL conlleva la inscripción en el Inventario General y con ella la prohibición de derribo (arts. 15.2 y 20). El cauce municipal es la modificación del Catálogo, que cualquier persona puede promover y que el Ayuntamiento debe tramitar y resolver sobre el fondo, por lo que el acuerdo de 22 de octubre es recurrible en reposición y ante la jurisdicción contenciosa. El cauce autonómico no depende del Ayuntamiento, porque la Conselleria, cuando aprecia que un inmueble debe ser BRL y no está catalogado, lo comunica al municipio con los efectos cautelares del art. 10 para que se pronuncie en un mes, y el Decreto 62/2011 regula la declaración de oficio por resolución de la propia Conselleria (art. 46). El Catálogo admite además niveles de protección integral, parcial y ambiental, de modo que una ficha que preserve la tribuna principal, la fachada o los elementos simbólicos del estadio es compatible con el desarrollo residencial de la parcela. Proteger no equivale necesariamente a bloquear.

3.3. La suspensión cautelar

El art. 10 de la Ley 4/1998 ordena a la Conselleria suspender cautelarmente cualquier intervención que ponga en peligro los valores de un bien, aunque no esté inventariado, y le concede dos meses para acordar lo procedente, incluida la incoación del expediente de inscripción. Es el instrumento previsto para el momento en que se solicite la licencia de demolición. Su denegación, expresa o por silencio, es impugnabile y abre la puerta a las medidas cautelares judiciales, incluso

sin audiencia de la parte contraria (arts. 129, 130 y 135 de la Ley de la Jurisdicción), con un argumento de peso, el de que la demolición es irreversible.

3.4. *El Lugar de Memoria Democrática*

La Ley 20/2022 define el lugar de memoria democrática como el espacio o inmueble en que se desarrollaron hechos de singular relevancia vinculados, entre otros, a la represión derivada de la guerra y la dictadura (art. 49). El procedimiento se incoa de oficio o a instancia de entidades memorialistas (art. 50.1), la incoación conlleva la aplicación provisional del régimen de protección y las medidas provisionales que se acuerden (arts. 50.2 y 50.3), la declaración obliga al titular a garantizar la perdurabilidad del lugar (art. 52.1) y su destrucción constituye infracción (art. 62). Es una competencia del Estado a la que no afecta la derogación de la Ley valenciana 14/2017 por la Ley 5/2024, de Concordia. Exige acreditar con fuentes históricas el uso del estadio como campo de concentración en 1939, del que da cuenta la propia historia oficial del club. Su régimen es menos preciso que el patrimonial frente a una licencia municipal, pero crea una carga jurídica que cualquier adquirente debe ponderar.

3.5. *Vías complementarias*

El informe del Consell Valencià de Cultura, institución consultiva en materia de patrimonio (art. 7 de la Ley 4/1998), tiene un peso considerable ante la Conselleria y ante los tribunales, y el catálogo del movimiento moderno que el Ayuntamiento encargó a AUMSA en 2024 es el marco natural para analizar el estadio con los mismos criterios que se aplicarán a otros cien edificios de la ciudad. El ejemplo del estadio de Highbury en Londres, cuyas gradas protegidas se integraron en un desarrollo residencial, demuestra que la conservación parcial es compatible con la transformación urbanística.

4. Conclusión

De lo expuesto se desprende que la protección de Mestalla es jurídicamente posible. El ordenamiento valenciano ofrece dos títulos de protección que cualquier persona puede promover y que la Conselleria puede impulsar de oficio, un mecanismo cautelar aplicable a los bienes no inventariados y un efecto suspensivo de las licencias de demolición que nace de la incoación del expediente de BIC, y el ordenamiento estatal añade el lugar de memoria democrática. Ninguna de esas vías está cerrada por las decisiones adoptadas hasta ahora, que son recurribles.

Se desprende también que la valoración patrimonial del estadio no es una cortesía sino un requisito legal. La Constitución encomienda a los poderes públicos garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad (art. 46), la Ley 4/1998 obliga a los municipios a proteger los valores del patrimonio cultural de su término (art. 4.2) y la jurisprudencia ha establecido que la catalogación de los inmuebles con valores protegibles es reglada. La Administración no puede, por tanto, decidir sobre la suerte de un inmueble centenario sin examinar sus valores con informes técnicos y criterios patrimoniales, ni sustituir ese examen por consideraciones de seguridad jurídica o de conveniencia urbanística, que el ordenamiento resuelve por otras vías.

Inadmitir a trámite una solicitud de catalogación sin valorar el bien no es ejercer la discrecionalidad que la ley reconoce, sino eludirla.

Nada de lo anterior significa que el derribo sea hoy ilegal ni que la conservación íntegra del estadio sea el desenlace probable. Significa que la decisión sobre Mestalla debe adoptarse conforme a la ley que protege el patrimonio cultural, con una valoración previa, motivada y de fondo, que puede concluir en una protección integral, en una protección parcial de los elementos que conserven valor o en el reconocimiento de la memoria del lugar. Lo que la ley no permite es que la demolición de uno de los edificios más significativos de la historia de València se consume sin que nadie haya respondido, con los instrumentos que el ordenamiento establece, a la pregunta de si merece ser protegido.

MADRID

P.º Castellana, 40, 8.ª planta
28046 Madrid

VALENCIA

G.V. Marqués del Turia, 59, 2.º-5
46005 Valencia

ROMA

Via Savoia, 78
00198 Roma