



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 7 / 2 0 0 7

(Sección 2ª)

La Laguna, a 8 de enero de 2007.

Dictamen solicitado por el Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Arucas en relación con la *Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado por la reclamación de indemnización formulada por la entidad mercantil M., S.A., por daños ocasionados por el funcionamiento del servicio público de urbanismo y vivienda (EXP. 449/2006 ID)\**.

## F U N D A M E N T O S

### I

1. Mediante escrito de 6 de noviembre de 2006, el Alcalde del Ayuntamiento de Arucas interesa, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 11.1.D.e), 12.3 y 20.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo, preceptivo Dictamen por el procedimiento ordinario en relación con la Propuesta de Resolución que culmina el procedimiento de responsabilidad patrimonial incoado a instancia de la entidad mercantil M., S.A., por los daños ocasionados como consecuencia, según se alega por el interesado, del injustificado retraso en la concesión de licencia de primera ocupación y cédulas de habitabilidad de las viviendas construidas.

2. El procedimiento se inicia por escrito de reclamación presentado por aquella entidad el 8 de marzo de 2005. Su capacidad para reclamar deriva de su condición de interesada por ser la titular de la licencia de obra mayor a partir de cuya concesión se generan los perjuicios por los que se reclama, lo cual se acredita en el expediente, así como la adecuada representación de tal entidad. Además, se presenta con la reclamación, como elementos probatorios, las facturas que prueban los daños causados, y varios documentos relativos al fondo del asunto, a los que nos referiremos más adelante.

---

\* **PONENTE:** Sr. Suay Rincón.

Se solicita indemnización, que asciende a 134.176,50 euros, en concepto de los gastos de agua y luz de obra abonados por la reclamante desde el 10 de julio de 2002, fecha en la que se solicitaron la licencia de primera ocupación y las cédulas de habitabilidad de las viviendas construidas por ella, y el 11 de abril de 2004, fecha en la que se conceden.

3. No es extemporánea la reclamación pues se interpone la reclamación el 8 de marzo de 2005, respecto de un hecho que produce daños continuados, que se concretan el 11 de abril de 2004, cuando se concede la licencia de primera ocupación y las cédulas de habitabilidad solicitadas por la reclamante desde el 10 de julio de 2002, por lo que no ha transcurrido el plazo de prescripción establecido en los arts. 142.5 de la Ley 30/1992 y 4 del Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial, aprobado por RD 429/1993.

4.<sup>1</sup>

## II

En cuanto al procedimiento, se han realizado las siguientes actuaciones:

- El 20 de septiembre de 2005 se emite informe por el Servicio Jurídico, que, no obstante, no es el servicio afectado cuyo informe es preceptivo. Su contenido es incorporado a la Propuesta de Resolución, como cuerpo de la misma.

- El 30 de septiembre de 2005 se adopta acuerdo por la Junta Local en el que se propone la desestimación de la reclamación de la interesada, con fundamento en los razonamientos expuestos en el informe del Servicio Jurídico, y se da traslado del mismo a la parte interesada por escrito de 6 de octubre de 2005, para que realice las alegaciones oportunas, lo que se le notifica el 3 de noviembre de 2005 sin que se aporte nada nuevo.

- La reclamante presenta escritos con fechas de 17 de julio de 2006, y 2, 18 y 31 de octubre de 2006, solicitando se dicte resolución expresa, a lo que contesta la Administración con escrito de 6 de noviembre de 2006 refiriendo estar a la espera del preceptivo Dictamen de este Consejo Consultivo.

- Hay que advertir que no se ha evacuado trámite probatorio, como ha apuntado la propia Propuesta de Resolución, pues, como aquella justifica, la documentación obrante en el expediente permite resolver adecuadamente sobre el fondo del asunto.

---

<sup>1</sup> Texto suprimido al ser mera descripción de hechos y/o trámites.

- Por otra parte, el plazo de resolución está vencido, sin perjuicio, no obstante, de que, con independencia de los efectos y responsabilidades que ello comporte, la Administración deba resolver expresamente (arts. 42.1 y 7 y 141.3 de la Ley 30/92).

### III

La parte reclamante, dados los antecedentes expresados en el fundamento I de este informe (Dictamen), viene a presentar reclamación por responsabilidad patrimonial de la Administración, con base en los siguientes fundamentos:

- El 29 de diciembre de 2000 se concedió licencia de obra mayor para la construcción de un edificio de 36 viviendas y garajes en Cardones, término municipal de Arucas, previo pago de 34.861,70 euros en concepto de licencia de obra mayor, ello, tras la presentación por la entidad mercantil M., S.A. de los proyectos básicos de construcción y técnico de ejecución, que contemplaban las obras de urbanización. Tales proyectos fueron informados favorablemente por el Ayuntamiento de Arucas.

- Ahora bien, tras solicitarse después licencia de primera ocupación y cédulas de habitabilidad de las viviendas construidas por M., S.A., el Ayuntamiento las deniega, condicionándolas a:

1) la adquisición, a su costa, de los terrenos colindantes "a fin de terminar la urbanización", según los acuerdos de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de 1 de marzo de 2002, de 19 de julio de 2002 y de 7 de marzo de 2003.

2) la aportación de nuevo proyecto integral de urbanización de las tres calles en su longitud total, comprensivo de nuevas obras de urbanización, como la implantación de una sofisticada red de pluviales y de saneamiento, lo que se exigió por acuerdo cursado por el Secretario General de la Corporación en escrito de 3 de octubre de 2003.

Entiende la entidad reclamante que ello ha conllevado un agravamiento de las condiciones de la licencia concedida en su día, tanto por la exigencia de la adquisición de unos terrenos que ha de realizarse por el Ayuntamiento, como por la incorporación de nuevas obras no incorporadas a la licencia otorgada.

Todo ello ha supuesto que la citada entidad tuviera que prestar avales para asegurar la realización de unas actuaciones que no debía, pues, de lo contrario, no se le concedía la licencia de primera ocupación y las cédulas de habitabilidad, lo que supone mayor carga para la reclamante en relación con la expresada en la licencia de

obras, cuya cumplimentación ha de verificarse para la concesión de la licencia de primera ocupación y cédulas de habitabilidad, sin que pueda condicionarse posteriormente por la Administración mediante la incorporación de nuevas exigencias.

En consecuencia, la reclamante solicita indemnización por los perjuicios patrimoniales sufridos desde la solicitud de la licencia hasta su concesión, concretados en el pago de agua de obra y contratación, conexión y mantenimiento del grupo electrógeno para proporcionar luz de obra a los propietarios de las viviendas entregadas en su día. La indemnización ascendería a un total de 134.176,50 euros de los que 5.504,40 serían por el concepto del agua de obra, y el resto por la luz).

## IV

1. En relación con el fondo del asunto, hay que señalar, en primer lugar, que el 2 de octubre de 2006 se dictó sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en relación con los acuerdos de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Arucas de 24 de mayo de 2002 y 15 de marzo de 2002, que imponían a la entidad M., S.A. la obligación de adquirir los terrenos de terceros necesarios para terminar la urbanización y, por ende, concluir ésta. Contra dichos acuerdos se había interpuesto recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, que planteó cuestión de competencia al Tribunal Superior de Justicia por auto de 13 de noviembre de 2003. Viene a establecerse en el fundamento jurídico primero de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia que la cuestión ahora planteada es idéntica a la ya planteada en el recurso 1566/2003, que dio lugar a la sentencia de 3 de julio de 2006. Mas, no afecta a este procedimiento el fallo de la Sentencia de 2 de octubre de 2006, pues se limita a señalar que no se han concluido las obras de urbanización, sin entrar en el punto debatido, que es, fundamentalmente, el relativo a la obligación de adquirir los terrenos de terceros cuya propiedad obsta la terminación de las obras de urbanización.

2. Pues bien, por una parte, entendemos que los razonamientos en virtud de los cuales la parte reclamante entiende que la Administración no ha actuado conforme a Derecho, son correctos, pues, efectivamente, concedida la licencia de obra mayor en su día, la inactividad de la Administración, a pesar de los requerimientos de la entidad reclamante a fin de que procediera a la expropiación de los terrenos de terceros, imposibilitó la terminación de la urbanización por parte de M., S.A. Por esta razón, concedió una licencia imposible de ejecutar sin su colaboración, que no fue

prestada. Así pues, el retraso en la concesión de la licencia de primera ocupación y de las cédulas de habitabilidad es imputable a la Administración. Y ello porque, es cierto que, según el art. 73.5, párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio, la licencia de obra en las parcelas de que se trata producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y de la edificación. Pero también es cierto que no es la adquisición de los terrenos de terceros obligación que deba ni pueda asumir el titular de la licencia, pues es exigencia de los arts. 14.2 a) y e), así como el art. 18.1 y 6 y 68 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, del que es trasunto el art. 72 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, antes citada, el deber de los propietarios de suelo urbano y urbanizable de ceder a la Administración el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus derechos resulten incluidos. En este caso, los terrenos privados sobre los que transcurren los viales no fueron cedidos por sus propietarios, y, solicitado por M. que el Ayuntamiento expropiara, éste no lo hizo, imposibilitando la ejecución de las obras con las que debía concluirse la urbanización.

3. En cuanto a las obras que, entiende M., S.A. que exceden de lo exigido en la licencia de obras inicialmente concedida, constituye objeto de una interpretación del contenido de la licencia. Sin embargo, ello no es relevante a los efectos de este procedimiento, pues el retraso en el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y las cédulas, es imputable a la primera causa alegada, no a ésta, y es por ello por lo que se reclama indemnización.

4. En relación con lo expuesto hasta aquí, procede señalar que a pesar de que, efectivamente, el retraso en la entrega de la licencia de primera ocupación y cédulas de habitabilidad no es imputable a la entidad reclamante, sino al Ayuntamiento, sin embargo, el concreto concepto por el que, a partir de aquí se solicita indemnización por la parte reclamante, no es conforme a Derecho, y, por tanto, no es posible estimar su pretensión. Y ello porque el art. 73.5 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias prohíbe la ocupación o utilización de las edificaciones hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Prohibición que se conculcó por la entidad reclamante al entregar las viviendas a sus adquirentes antes de verificarse las premisas legales.

Por esta razón, y puesto que el objeto de la indemnización solicitada viene dado por los gastos de luz y agua de obra realizados por la entidad M., S.A. para abastecer a los propietarios de las viviendas desde la solicitud de la licencia de primera ocupación y cédulas de habitabilidad, y, puesto que la ley prohibía proceder a la entrega de las viviendas antes de obtener lo solicitado, la citada entidad ha roto el nexo causal entre el daño y la actuación de la Administración. Es cierto que, de no haber procedido a la entrega de las viviendas en su día, M. hubiera tenido que hacer frente a las reclamaciones de los propietarios por el retraso en la entrega de las viviendas, lo que sí hubiera podido haber repercutido contra la Administración, mas, no los gastos derivados de una actuación ilícita que realizó para evitar las reclamaciones de los propietarios.

Así pues, y en definitiva, es conforme a Derecho la desestimación de la pretensión de la reclamante, mas lo es en la parte en la que se fundamenta en que si el promotor, M., S.A. unilateralmente ha entregado las llaves, permitiendo que se ocupasen ilegalmente las viviendas por sus adquirentes, sin consentimiento ni conocimiento por el Ayuntamiento, lo hace bajo su entera responsabilidad, por lo que no corresponde a la Administración indemnizar por estos gastos.

## C O N C L U S I Ó N

Procede desestimar la reclamación de la interesada, si bien con base en lo expuesto en el Fundamento IV de este Dictamen.