



Consejo Consultivo de Canarias

DICTAMEN 344/2011

(Pleno)

La Laguna, a 31 de mayo de 2011.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Consejero de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente en relación con la *Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por M.H.R., en representación de G., S.L.U., por daños ocasionados como consecuencia de la incidencia del bloque normativo de la denominada "moratoria turística" sobre el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado "Costa de San Juan", municipio de Guía de Isora (EXP. 210/2011 ID)*.*

FUNDAMENTOS

I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Excmo. Sr. Consejero de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, es la Propuesta de Resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial con motivo de la aplicación de la incidencia del bloque normativo de la denominada "moratoria turística" sobre el Sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado "Costa San Juan", Municipio de Guía de Isora.

La legitimación de la Sr. Consejero para solicitar el Dictamen la otorga el artículo 12.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC).

La preceptividad del Dictamen y la competencia del Consejo para emitirlo resultan de lo previsto en el artículo 11.1.D.e) LCCC, en relación con el artículo 12 del Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial (RPRP) aprobado por el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

* PONENTE: Sr. Bosch Benítez.

El Pleno del Consejo, en sesión celebrada el 13 de abril de 2011, acepta su competencia para dictaminar los asuntos trasladados al mismo por la Sección I, dada su complejidad y trascendencia, y asigna las Ponencias a los Sres. Consejeros siguientes: Don Antonio Lazcano Acedo, Expte. 208/2011 ID; Don Óscar Bosch Benítez, Expte. 210/2011 ID; y Don José Rafael Díaz Martínez, Expte. 211/2011 ID.

2. En cuanto al procedimiento cursado, el Consejero de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente es el órgano competente para iniciar y resolver los procedimientos de responsabilidad patrimonial en el ámbito funcional de su Departamento, en virtud de lo establecido en el art. 3.6 del Reglamento Orgánico de la citada Consejería, aprobado Decreto 20/2004, de 2 de marzo, en relación con el Decreto 185/2010, de 23 de octubre, del Presidente del Gobierno de Canarias (art. 3).

II

1. La entidad mercantil G., S.L.U, presenta reclamación por los daños y perjuicios que considera le han sido ocasionados como consecuencia de las normas reglamentarias y legislativas aprobadas por el Gobierno y el Parlamento de Canarias que le ha imposibilitado materializar los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, causándoles la privación singular de sus derechos e intereses económicos que habrían de materializarse en el Sector Costa San Juan, en el término municipal de Guía de Isora.

En su reclamación relata los siguientes antecedentes de hecho:

- La entidad H.T.P., S.A. adquirió en el año 1999 diversos terrenos en el municipio de Guía de Isora, calificados como urbanizables para uso turístico, con la finalidad de construir un hotel. No obstante, la entidad G., S.L.U. tiene en la actualidad la condición de socio único de la mercantil primeramente citada, al haber adquirido desde el 22 de junio de 2001 el 100% de su capital social, constando asimismo copia de la escritura de reducción de capital con adjudicación de los terrenos a su socio único. Es por tanto G., S.L.U. la propietaria de los citados terrenos y sucesora sin solución de continuidad de la situación jurídica y urbanística en que los mismos se encuentran.

- Con fecha 21 de diciembre de 1999 H.T.P., S.A suscribió un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Guía de Isora, en el marco del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio (NNSS), asumiendo en su virtud diversas obligaciones destinadas a sufragar todos los gastos necesarios para acometer

el proyecto urbanístico que perseguía la construcción del hotel. Por lo que se refiere a los plazos de ejecución, el Convenio preveía el de seis meses para la presentación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, contados a partir de la aprobación provisional de la Revisión de las NNSS. Este Convenio fue ratificado por el Pleno de la Corporación el 30 de diciembre de 1999.

Según indica, el Plan Parcial fue presentado en plazo ante el Ayuntamiento.

- Con posterioridad, todo el desarrollo del proyecto quedó supeditado a que por las diferentes Administraciones se realizaran los trámites necesarios y aprobaciones oportunas que permitieran, finalmente, la construcción y puesta en marcha del hotel proyectado, al quedar su ejecución causalmente ligada a la aprobación definitiva de las citadas Normas por parte de la Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), lo que se produjo el 2 de julio de 2001.

La reclamante expone que todo el proyecto de inversión y los importantes y cuantiosos medios económicos destinados a su consecución se vieron finalmente frustrados, por cuanto al propio tiempo que la COTMAC aprobó definitivamente las NNSS del Municipio de Guía de Isora hizo constar expresamente que las determinaciones turísticas de dichas normas quedaban suspendidas por la moratoria turística, por lo que el proyecto constructivo y de explotación del complejo hotelero quedó suspendido con carácter indefinido hasta que se levantase tal afectación impuesta por la Administración sobre los terrenos.

En su escrito identifica como normas causantes de los daños y perjuicios sufridos las siguientes: Decreto 4/2001, de 12 de enero, cuya entrada en vigor determinó la imposibilidad de obtener la autorización turística previa y licencia de edificación para el desarrollo del proyecto turístico antes mencionado; Decreto 126/2001, de 28 de mayo, que suspendió la vigencia de todas las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de todos los instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la isla de Tenerife, Gran Canaria y Fuerteventura y supuso una prórroga de los efectos limitadores del precedente Decreto; Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, aprobada por el Parlamento tras la anulación judicial de los anteriores Decretos, que supuso en la práctica la prórroga de los efectos suspensivos introducidos por el Decreto 4/2001; Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Esta Ley contenía medidas en sus Disposiciones Adicionales que,

entre otros efectos, prorrogan la suspensión del otorgamiento de nuevas autorizaciones y de aprobación y/o modificación de planeamiento turístico, consiguiendo con ello medidas similares a las que se establecieron con las anteriores normas ya citadas con carácter transitorio. Alega la interesada que estas medidas de contención han resultado definitivas, puesto que en el momento de presentación de la reclamación no se ha aprobado la Ley indicada en el Directriz 27 del Turismo.

La entidad interesada reclama los daños que considera le ha producido la referida suspensión, consistentes en los gastos de adquisición de terrenos y demás gastos conexos y los de confección de proyectos, así como los derivados de la imposibilidad de poner en marcha la actividad económica prevista de explotación del complejo hotelero proyectado. En informe pericial aportado durante la tramitación del procedimiento cifra la indemnización reclamada en la cantidad de 4.682.943,83 euros.

2. La reclamación fue presentada por M.H.R., actuando en nombre y representación de la entidad mercantil G., S.L.U, que ostenta la condición de interesada en el presente procedimiento en su calidad de propietaria de los suelos afectados. La representación conferida a M.H.R. consta igualmente debidamente acreditada en el expediente.

La citada reclamación se presentó el 7 de agosto de 2008, en relación con la suspensión del planeamiento establecida por diversas normas autonómicas, la última de ellas, que cita la interesada, la Ley 19/2003. La reclamación no se considera sin embargo extemporánea por el reclamante, al no haber transcurrido el plazo de un año que al efecto prevé el artículo 142.5 LRJAP-LPAC, pues los daños alegados persisten en el momento de presentación de la solicitud al continuar vigente la suspensión legalmente establecida.

El órgano competente para instruir y proponer la resolución que ponga fin a este procedimiento es la Secretaría General de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con el artículo 15.1 del Decreto 212/1991, de 11 de septiembre, de Organización de los Departamentos de la Administración Autonómica, en relación con el artículo 23 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, aprobado por Decreto 20/2004, de 2 de marzo y declarado vigente por la Disposición transitoria primera del Decreto 185/2010, de 23 de octubre, del Presidente, por el que se determinan el número, denominación y competencias de las Consejerías.

La resolución de la reclamación es competencia del Consejero de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, en virtud de lo establecido en el artículo 3.6 del citado Reglamento Orgánico, en relación con el artículo 3 del Decreto 185/2010, de 23 de octubre, del Presidente.

3. En la tramitación del procedimiento no se han producido defectos que impidan la emisión de un Dictamen de fondo.

III

1. Por lo que al presente caso se refiere, constan acreditadas en el expediente las siguientes circunstancias relativas al planeamiento municipal:

- El Sector de suelo al que se refiere la presente reclamación, actualmente denominado Costa San Juan, se encuentra clasificado como suelo urbanizable no ordenado.

- La aprobación inicial de la Revisión de las NNSS de Guía de Isora se adoptó por Acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21 de octubre de 1997.

- El 21 de diciembre de 1999 el Ayuntamiento de Guía de Isora y la entidad mercantil H.T.P., S.A. suscriben un Convenio Urbanístico, en el que, entre otras estipulaciones, el Ayuntamiento se compromete a incluir los terrenos propiedad de la interesada en la Revisión de las Normas Subsidiarias con la clasificación de suelo urbanizable con destino turístico hotelero.

El Convenio fue aprobado por el Pleno de la Corporación el 30 de diciembre de 1999. No obstante, el apartado dispositivo tercero de este Acuerdo plenario señaló que, en cualquier caso, la aprobación del convenio urbanístico quedaba sometida al resultado de la aprobación definitiva del expediente de Revisión de las NNSS de Planeamiento por la COTMAC.

- El 13 de abril de 2000 se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación la Revisión de las NNSS. En este documento se habían previsto tres sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, diferentes e independientes, el sector Morro de Playa, el sector Barranco de San Juan y el sector Aguadulce, este último correspondiente a los terrenos propiedad de la interesada. Con ello cumplió el Ayuntamiento lo suscrito en el Convenio urbanístico.

- La entidad interesada, junto con el proyecto de Convenio, presentó además con fecha 4 de noviembre de 1999 un Avance de Plan Parcial Aguadulce Turístico, que fue

aprobado inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía nº 618/2000, de 16 de octubre. Esta aprobación se tramita en procedimiento paralelo al de las NNSS, condicionado por tanto al resultado de la aprobación definitiva de las mismas, tal como consta en el citado Decreto de la Alcaldía.

- Con fecha 17 de octubre de 2000 el Cabildo Insular adoptó el Acuerdo de suspender por término de un año la tramitación de planes parciales cuyos sectores se encuentren incluidos en los denominados "Ámbitos de Referencia Turísticos" (BOC nº 139, de 20 de octubre de 2000), como medida cautelar dentro del procedimiento de tramitación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado definitivamente mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

- El 24 de noviembre de 2000, la COTMAC adoptó un primer Acuerdo aprobando definitivamente la Revisión de las NNSS, condicionada a la subsanación de una serie de reparos, entre los que cabe citar:

"1.11.- Respecto a los suelos urbanizables no ordenados turísticos:

Reconsiderar la ordenación propuesta para esta clase de suelo, desde los condicionantes ambientales consecuentes de la aplicación del Reglamento de Planeamiento y del Decreto 35/1995, en lo que afecta a su delimitación sectorial, condiciones de su integración y continuidad con las tramas urbanas colindantes, la previsión de los usos pormenorizados, sus condicionantes territoriales y la incidencia que en todo ello represente el estado actual de tramitación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y, conforme a ello, los criterios de la debida coordinación de la actuación pública de las Administraciones, lo que se concreta en los siguientes términos:

A.- (...) los sectores Barranco de San Juan, Morro de la Playa y Agua Dulce deben ser objeto de una ordenación unitaria que contemple globalmente el conjunto continuo de los respectivos ámbitos territoriales. Los actuales sectores, adecuada su delimitación, podrían reconducirse a unidades de actuación, siendo así los ámbitos materiales objeto de ejecución.

(...)

C.- El plan parcial que desarrolle el nuevo sector formado por los de Barranco de San Juan, Morro de la Playa y Agua Dulce resolverá (...), en referencia a determinadas cuestiones relativas a la ordenación, las deficiencias de accesibilidad interior y las medidas correctoras derivadas de la protección cautelar del patrimonio arqueológico.

D.- En coherencia con el Acuerdo de suspensión de la tramitación de planes parciales acordada por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife de 17 de octubre de 2000 (BOC nº 139, de 20 de octubre de 2000), que impediría de hecho la aprobación de los planes parciales, deben modificarse sus determinaciones (...), en relación a la capacidad alojativa de los sectores y a la ordenación interior de las áreas turísticas nuevas, de conformidad con lo dispuesto en el PIOT”.

- Con fecha 2 de julio de 2001, la COTMAC toma conocimiento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Planeamiento. En este Acuerdo se indica (apartado dispositivo segundo) que *no obstante la Comisión hace constar que el Decreto 166/2001, de 28 de mayo, suspende las determinaciones turísticas de las presentes Normas Subsidiarias, en aplicación de lo dispuesto por la legislación vigente.*

La Revisión de las NNSS aprobadas conlleva pues una modificación de las condiciones del Sector, ahora denominado Costa San Juan y en el que se unifican los tres sectores iniciales.

Además, la modificación de los límites y condiciones del sector Aguadulce, tiene como consecuencia que la ordenación planteada en el Plan Parcial Aguadulce Turístico, aprobado inicialmente el 16 de octubre de 2000, ha de adecuarse a las determinaciones del Acuerdo de la COTMAC de 24 de noviembre de 2000. Ello supone que debe elaborarse un nuevo documento que integre la ordenación unitaria de todo el Sector, para, seguidamente, reiniciar su tramitación.

- Por lo que se refiere al Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora (PGO), fue aprobado en su adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) por Acuerdo de la COTMAC de 3 de octubre de 2005 (BOC nº 204, de 18 de octubre de 2005). Con fecha 29 de diciembre de 2009 ha sido aprobado definitivamente por la citada Comisión el Plan General de Ordenación en su adaptación plena al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

En ambos documentos el suelo afectado continúa teniendo la clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

- Consta finalmente en el expediente que con fecha 16 de marzo de 2009 la entidad reclamante ha presentado distintos documentos ante el Ayuntamiento para

su tramitación (iniciativa de ejecución privada por el sistema de compensación, el plan parcial, informe de sostenibilidad ambiental y anteproyecto de urbanización).

2. La entidad interesada considera que las diversas normas que integran la llamada moratoria turística le ha ocasionado un daño que debe ser indemnizado por la Administración en virtud del instituto de la responsabilidad patrimonial. Este daño consiste en la imposibilidad de materializar los aprovechamientos urbanísticos en los terrenos de su propiedad, puesto que la citada actividad normativa ha producido el efecto de impedir de forma indefinida el desarrollo urbanístico del sector conforme a la ordenación que le era de aplicación en el momento en que entró en vigor la Ley 19/2003.

La Propuesta de Resolución desestima la reclamación presentada por estimar que no concurren los presupuestos legalmente exigidos en orden a la declaración de responsabilidad de la Administración, ya que los derechos urbanísticos por los que se reclama no se encuentran consolidados.

3. En la Comunidad Autónoma de Canarias se inició a partir del Decreto 4/2001 un proceso dirigido a la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo que supuso las suspensiones de la tramitación y aprobación de planes territoriales parciales, planeamiento general, modificación de instrumentos de planeamiento, planes parciales de ordenación y proyectos de urbanización que incidieran en suelos con uso turístico e igualmente las licencias de edificación de obra nueva de establecimientos turísticos alojativos o de ampliación de los mismos. Estas suspensiones fueron asimismo mantenidas por las sucesivas normas posteriores a las que alude la reclamación presentada (Decreto 126/2001 y Leyes 6/2001 y 19/2003).

Este grupo normativo incluye, por un lado, como ya señalamos en nuestro Dictamen 457/2010, un grupo de tres normas (el Decreto 4/2001, el Decreto 126/2001 y la Ley 6/2001) dirigidas con finalidad cautelar a facilitar la preparación y aprobación de las Directrices de Ordenación, aplicando una técnica tradicionalmente admitida consistente en la suspensión durante un plazo fijo del otorgamiento de licencias urbanísticas y de la modificación y revisión del planeamiento, sin consecuencias indemnizatorias. Existe sin embargo una diferencia significativa entre la situación creada por los Decretos 4/2001, 126/2001 y la Ley 6/2001, y la resultante de la entrada en vigor de la Ley 19/2003, en tanto que las suspensiones decretadas en los primeros y en la Ley 6/2001 revestían claramente el carácter de provisionales y cautelares, puesto que contenían un límite temporal concretado al

momento en que se formularan las Directrices de Ordenación. Estas medidas, en tanto que provisionales y amparadas en la normativa urbanística, no generan por sí solas derechos indemnizatorios a favor de los afectados, que tendrían el deber jurídico de soportarlas.

Por el otro, integra este bloque normativo, como también señalamos, la Ley 19/2003, que además de aprobar las Directrices de Ordenación (superior instrumento de ordenación del Gobierno de Canarias), establece un conjunto de medidas de contención del crecimiento de la capacidad alojativa turística mediante la fijación del número de plazas autorizables en cada isla para períodos de tres años (comúnmente denominada "moratoria turística"). Es a ella, y a sus efectos suspensivos a la que principalmente alude la reclamante, imputándole la generación de daños en sus derechos urbanísticos al afirmar que establece una congelación indefinida de los mismos. Confunde, no obstante, el escrito de reclamación lo dispuesto en la Ley 19/2003 (la cual no produce ablación alguna de los derechos a edificar y urbanizar, sino a lo más pospone su ejercicio en plazos prefijados de tres años) con el incumplimiento de los mismos por la Administración al no haber fijado, con la periodicidad que la Ley prevé, los ritmos de crecimiento, de acuerdo con lo previsto en la Directriz del Turismo 27. Las medidas de ajuste de la capacidad alojativa turística de la Ley 19/2003 ("moratoria") no han producido, salvo lo previsto por su Disposición Adicional cuarta para supuestos de incumplimiento, cambios o modificaciones en la ordenación territorial y urbanística, sino que se han limitado a establecer ritmos y pautas temporales para el ejercicio de los derechos de ella derivados; no le resultan por ello directamente aplicables las reglas de la indemnización por cambios de planeamiento.

La Ley 19/2003 prolongó, pues, para determinados suelos no afectados por lo establecido en su Disposición Adicional Cuarta el régimen de suspensiones, puesto que su Disposición Transitoria primera mantuvo la suspensión del planeamiento y del otorgamiento de autorizaciones y de licencias urbanísticas hasta la entrada en vigor de los Planes Territoriales Especiales de ámbito insular o, en su caso, hasta la adaptación del planeamiento general o de desarrollo a las Directrices de Ordenación del Turismo.

La referida Disposición Adicional Cuarta operó cambios en la clasificación y categorización de aquellos suelos que a la entrada en vigor de la Ley se encontrasen clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar, con destino total o

parcialmente turístico, siempre que no contasen con Plan Parcial aprobado definitivamente y por causa imputable al promotor se hubiesen incumplido los plazos establecidos al efecto (apartado 1), que quedaron clasificados como suelo urbanizable no sectorizado. Igualmente se produciría este cambio de clasificación en los supuestos en los que, existiendo Plan Parcial aprobado, se hubiesen incumplido por causa imputable al promotor los plazos respecto a alguno de los deberes urbanísticos que se citan en la misma Disposición (apartado 2). El cumplimiento de estos deberes debía acreditarse por los promotores en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la Ley ante la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (apartado 4).

Esta Agencia debía además elaborar un informe indicando los cambios de clasificación y categoría que hayan resultado de la aplicación de lo dispuesto en esta disposición, imponiendo al Gobierno el deber de informar al Parlamento sobre los mismos en el plazo de 9 meses (apartado 6).

De esta regulación resulta, así, que la suspensión del planeamiento y de la concesión de licencias establecida en la Disposición Transitoria Primera tiene consecuencias directas sobre aquellos suelos que no estaban afectados por los cambios de clasificación y categorización previstos en la citada Disposición Adicional Cuarta, al no constar que se hubiese producido el incumplimiento de los concretos deberes urbanísticos señalados en la misma como presupuesto necesario para su aplicación. Sobre estos suelos no podría producirse el desarrollo urbanístico, aún existiendo Plan Parcial y acreditado el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los promotores, hasta tanto no se aprobaran los planes señalados en la citada Disposición Transitoria.

Por lo que se refiere a las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley 19/2003 en el presente caso, se han incorporado al expediente copia del informe emitido por la Viceconsejería de Ordenación Territorial en relación con el Sector Costa San Juan, con motivo de la aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la citada Ley. En este informe se concluye que este Sector no se ve afectado por dicha Disposición Adicional.

4. La Propuesta de Resolución argumenta la desestimación de la pretensión resarcitoria deducida por la interesada porque no se ha producido la patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos.

En el expediente consta acreditado a través de los informes municipales y de los informes técnicos que el Sector Costa San Juan no contaba con Plan Parcial aprobado

ni, por consiguiente, con Proyecto de Urbanización en el momento en que comenzaron a dictarse las distintas normas relativas a la moratoria turística.

De los antecedentes relatados resulta que el 24 de noviembre de 2000 la COTMAC aprobó definitivamente, condicionado a la subsanación de una serie de reparos, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio y el 2 de julio de 2001 se tomó conocimiento del Texto Refundido de la Revisión (BOC nº 105, de 13 de agosto de 2001). En estas Normas se incorporó el Convenio Urbanístico suscrito entre la Corporación Municipal y la entidad interesada a los efectos de incluir los terrenos propiedad de ésta con la clasificación de suelo urbanizable con destino turístico hotelero. En este momento ya se encontraba en vigor la suspensión operada por el Decreto 126/2001.

La entidad interesada presentó en noviembre de 1999 la documentación relativa al Plan Parcial, que fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía 618/2000, de 16 de octubre. Esta aprobación se tramita en procedimiento paralelo al de las NNSS, condicionado por tanto al resultado de la aprobación definitiva de éstas, tal como consta en el propio Decreto de la Alcaldía.

En relación con este Plan Parcial, resultan de los antecedentes dos circunstancias relevantes. Por una parte, la tramitación de los planes parciales fue suspendida por Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de 17 de octubre de 2000 (BOC nº 139, de 20 de octubre) como medida cautelar dentro del procedimiento de tramitación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado definitivamente mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre. Por otra, los términos en que fue aprobada la Revisión de las NNSS de Planeamiento para el Sector, al unificar los tres previstos inicialmente en un único Sector "Costa San Juan", supuso la necesidad de elaboración de un nuevo Plan Parcial adaptado a las determinaciones de las NNSS, de donde devino la inutilidad del presentado por la entidad interesada para el entonces Sector Aguadulce y que en todo caso fue aprobado inicialmente condicionado al resultado de la aprobación definitiva de aquéllas.

De todo ello deriva, pues, que en el momento en que se acordó la suspensión de la tramitación de los planes y licencias en virtud de la denominada moratoria turística, la entidad interesada no había patrimonializado su derecho a los aprovechamientos urbanísticos, como señala la Propuesta de Resolución con fundamento en la normativa urbanística de aplicación y en la reiterada jurisprudencia que se cita.

En este mismo sentido, también este Consejo ha sostenido en anteriores Dictámenes recaídos precisamente en expedientes de reclamación de responsabilidad patrimonial que traen causa en la llamada moratoria turística (Dictámenes 457 y 533/2010 y 205/2011), que, como es de común aceptación en nuestro Derecho Urbanístico, y la legislación y la jurisprudencia aceptan desde hace décadas, la facultad de urbanizar no forma parte del contenido originario del derecho de propiedad, sino que surge a favor de aquellos propietarios de suelo que hubieren cumplido los deberes legalmente establecidos. Así, el artículo 58.3 del TRLOTENC, en relación con los preceptos básicos de la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (aplicable al caso por razones temporales), establece que “es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles”. Constituye, pues, requisito previo para que surjan en relación con un sujeto concreto tales derechos a urbanizar o transformar el suelo (patrimonialización) que el mismo haya cumplido previamente los deberes legalmente establecidos.

La previa patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos como requisito previo para que proceda, en su caso, declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración ha sido sostenida, con reiteración de su consolidada doctrina, en las recientes Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero, 11 de mayo y 14 de octubre de 2010, y 19 de enero de 2011 -que anulan, respectivamente, las SSTSJ de 7 de marzo y 22 de abril de 2008, 31 de julio de 2009, y 5 de diciembre de 2008, algunas de éstas citadas por la entidad reclamante-, que precisamente habían declarado la responsabilidad de la Administración autonómica por causa de la moratoria turística. De igual forma se manifiesta la STS de 25 de enero de 2011, que confirma otra STSJ de 5 de diciembre de 2008, que había desestimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la reclamación formulada.

Se estima, en consecuencia, conforme a Derecho la desestimación de la reclamación presentada por la entidad interesada.

C O N C L U S I Ó N

Se considera ajustada a Derecho la Propuesta de Resolución, objeto de este Dictamen. Procede desestimar la reclamación formulada por la entidad mercantil G., S.L.U, en relación con la incidencia del bloque normativo asociado a la moratoria turística sobre el Sector Costa San Juan, en el término municipal de Guía de Isora.