



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 4 3 3 / 2 0 1 1

(Pleno)

La Laguna, a 14 de julio de 2011.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la ***Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por F.B.T. y E.S.V., en representación de la sociedad mercantil S.V., S.L., por daños ocasionados como consecuencia del funcionamiento del servicio público municipal (EXP. 333/2011 ID)*.***

F U N D A M E N T O S

I

1. Mediante escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con registro de entrada en este Organismo número 463, de 31 de mayo pasado, se solicita Dictamen en relación a la propuesta de resolución formulada en un procedimiento de reclamación de la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, por daños que se alegan causados por el funcionamiento de servicio público de titularidad municipal.

2. Se recaba el Dictamen, en relación a un procedimiento de responsabilidad patrimonial que se ha tramitado al efecto, al considerar el órgano solicitante que es legalmente exigible al amparo del art. 11.1.D.e) de la Ley del Consejo Consultivo (LCCC) en relación con el art. 12, de carácter básico, 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).

3. Bajo la anterior premisa, y conforme a lo dispuesto en el art. 12.3 de la LCCC, el Dictamen ha sido solicitado por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

* PONENTE: Sr. Fajardo Spínola.

4. El hecho presuntamente causante de los perjuicios patrimoniales que se alegan, trae causa de la firma de un contrato de arrendamiento, el 24 de enero de 2005, por parte del Instituto Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la mercantil reclamante, de un local comercial de titularidad municipal con la finalidad de destinarlo a la actividad comercial de Restaurante, que ha resultado incompatible con el uso de Servicios Sociales al que está destinado según la Ordenanza municipal. Esta circunstancia justificó la denegación de licencia municipal de obras menores, ratificada en vía judicial mediante sentencia firme recaída en el procedimiento Contencioso-Administrativo número 449/2007, seguido ante el juzgado de lo C-A número 3 de los de Las Palmas de Gran Canaria.

5. La mercantil reclamante alega haber sufrido daños, que cuantifica en la cantidad de 146.947,34€, como consecuencia de la imposibilidad jurídica de realizar las obras de reforma necesarias para ejercer la actividad comercial de restauración a la que estaba destinado el local comercial arrendado.

II

1. Se desprende de lo actuado la realidad de la relación contractual existente entre la empresa S.V., S.L. y el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, habiéndose suscrito entre ambas un contrato de arrendamiento de local de Negocio destinado a Restaurante, en fecha 24 de enero de 2005, con exclusión expresa de cualquier otro uso. Previamente, con fecha 1 de marzo de 2004, se había comunicado al Ayuntamiento el acuerdo entre la anterior arrendataria y la entidad S.V., S.L. para realizar el traspaso del local de negocio, de titularidad municipal. Por Resolución de la Alcaldía, de 8 de noviembre de 2004, se estimó el cambio de titularidad y el traspaso del local comercial, sito en la calle Doctor Woelfe, (...), de Las Palmas de Gran Canaria.

2. El contrato suscrito entre los reclamantes y el Instituto Municipal de la Vivienda, establece en su Clausula 1ª que “El local arrendado será destinado única y exclusivamente a la actividad de Restaurante (ampliación del que ya dispone, para salón de celebraciones y almacén). Los arrendatarios, previo examen exhaustivo y pormenorizado, tanto de local como de sus accesorios, declaran y reconocen que reciben lo arrendado en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción, siendo plenamente apto para el ejercicio de la actividad que se va a desarrollar en el mismo”.

No obstante lo anterior, y según consta en el informe pericial aportado por los reclamantes, corroborado en el Informe Técnico, de 18 de mayo de 2005, el local presentaba un “deterioro progresivo considerable por la falta de mantenimiento y conservación por parte de la propiedad, en este caso el Ayuntamiento, habiéndose acordado con el arrendatario que esta Corporación asumirá la ejecución de la unidades de obra que contemplan la rehabilitación del inmueble dejando el acondicionamiento para el uso propio que se destine, cargo del inquilino, todo ello, una vez sea concedida la Licencia de Obras (...)”. Mediante Informe Técnico, de 23 de noviembre de 2005, se detallan y cuantifican las obra necesarias, con base en un nuevo Proyecto de Reformas presentado por la entidad arrendataria.

3. La cláusula 11ª del mencionado contrato de arrendamiento, establece la obligación para el arrendatario de obtener del arrendador autorización expresa, previa y por escrito del proyecto de obras a realizar, corriendo a cargo del arrendatario los gastos derivados de los permisos y licencias municipales que pudieran ser exigibles. Las obras, en su caso realizadas, quedarán en beneficio del inmueble al finalizar el arrendamiento, sin coste alguno para el arrendador y “sin derecho por parte de los arrendatarios a valoración o reclamación alguna”.

4. Es de destacar que la Cláusula 7ª dispone: “no cabrá exigir responsabilidad alguna al arrendador si por los organismos competentes, ya sean estatales, autonómico o municipales, no se concediera la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada”

5. El 19 de abril de 2006, la entidad arrendataria, ahora reclamante en el presente procedimiento de responsabilidad patrimonial, cumpliendo con lo previsto en la Cláusula 11ª, ya citada, presentó solicitud de autorización de las obras a realizar, aportando un nuevo Proyecto de Obra Menor, Reforma y Acondicionamiento, del local municipal arrendado. La solicitud fue informada favorablemente con fecha 9 de mayo de 2006.

6. El 28 de septiembre de 2006, se solicitó por el arrendatario la licencia de obras menores.

7. Mediante Resolución de 19 de enero de 2007, se denegó la licencia de obras dado que “(...) el cambio de uso pretendido a Terciario recreativo, en su categoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, no está contemplado entre los permitido por la Ordenanza de aplicación, la solicitud no procede”.

8. Contra la anterior Resolución se interpuso Recurso de Reposición, en fecha 2 de julio de 2007, que fue desestimado por Resolución de 27 de agosto de 2007.

9. Interpuesto Recurso Contencioso-Administrativo, la anterior Resolución fue confirmada en vía judicial. La sentencia, recaída en el procedimiento C-A- número 449/2007, seguido ante el juzgado de lo C-A número 3 de los de Las Palmas de Gran Canaria, adquirió firmeza transcurridos quince días de la fecha en que fue notificada.

10. El 20 de abril de 2010, según consta en el expediente, se presentó en el correspondiente registro de entrada departamental, la reclamación de responsabilidad patrimonial. Puesto que tal reclamación se ha interpuesto después de transcurrir un año de la adquisición de firmeza de la sentencia a partir de la cual se deriva o manifiesta el daño por el que se reclama, habrá que considerarla extemporánea, y prescrita la acción de reclamar a través de este procedimiento.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Orden no es conforme a Derecho, pues la reclamación fue interpuesta extemporáneamente, habiendo prescrito en consecuencia la acción de reclamar, sin perjuicio de su eventual ejercicio por otras vías.