



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 9 2 / 2 0 1 2

(Sección 1ª)

La Laguna, a 17 de febrero de 2012.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Rosario en relación con la *Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por A.D.R., S.L., por daños ocasionados como consecuencia de la desclasificación urbanística de terrenos del Sector de Suelo apto para urbanizar denominado "El Varadero" (EXP. 14/2012 ID)\*.*

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

### I

1. Mediante escrito de 12 de enero de 2012, el Alcalde del Ayuntamiento de El Rosario interesa preceptivamente la emisión de dictamen por el procedimiento ordinario, al amparo de los arts. 11.1.D.e), 12.3 y 20.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), sobre Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial incoado a instancia de la entidad A.D.R., S.L. (la interesada), que reclama ser indemnizada a consecuencia de la desclasificación urbanística de suelo de su propiedad, incluido en el ámbito del sector de suelo apto para urbanizar en las Normas Subsidiarias de 1992, denominado "El Varadero".

2. La reclamación que se ha interpuesto de forma solidaria contra todas las Administraciones actuantes; esto es, contra el Ayuntamiento de El Rosario, el Cabildo Insular de Tenerife y, finalmente, la Consejería autonómica entonces materialmente competente- se funda en que los gastos en que se ha incurrido en la elaboración del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), así como en el cumplimiento de requerimientos efectuados durante su tramitación, devienen absolutamente inservibles como consecuencia de la desclasificación urbanística. En esta línea, se

---

\* **PONENTE:** Sr. Díaz Martínez.

aduce que la cantidad abonada para la adquisición del suelo, en función lógicamente del aprovechamiento urbanístico reconocido en ese momento, en cuanto exceda del valor correspondiente tras la desclasificación, supone una causada por ésta exclusivamente y, por tanto, asimismo indemnizable.

## II

1. El procedimiento de responsabilidad ha sido tramitado de conformidad con la legislación de aplicación, constituida por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC) y el Reglamento que la desarrolla, sobre los Procedimiento Administrativo en materia de Responsabilidad Patrimonial (RPAPRP).

En particular, se ha emitido el preceptivo informe del Servicio afectado (art. 10.1 RPAPRP), no proponiéndose medio probatorio por la interesada, ni constando que el plazo correspondiente al trámite de vista el trámite de audiencia presentara alguna alegación o documentación.

En este orden de cosas y en relación con los requisitos a cumplir para reclamar en procura del derecho indemnizatorio legalmente previsto, ha de señalarse que, justamente, cabe dudar acerca de la efectividad del daño indemnizable, de manera que, no existiendo en el momento de reclamarse, se estaría presentando la reclamación antes de tiempo, procediendo entonces no admitirla y resolver en consecuencia por este motivo.

2. Precisamente, la Propuesta de Resolución considera que la nueva clasificación que recoge el Plan no es sino cumplimiento de lo dispuesto por la COTMAC, el 29 de marzo de 2010, que, a su vez, es mera y directa ejecución de la Sentencia de 6 noviembre de 2009, que señala lo siguiente:

*"QUINTO.- El sector de suelo urbanizable C1-El Varadero contraviene flagrantemente lo dispuesto en el PIOT. De la propia ficha de ordenación se desprende que el ámbito está incluido en un área de protección ambiental 1 Laderas.*

*Aunque se haya suspendido por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial la eficacia de las disposiciones relativas a este sector, al parecer en el curso de un procedimiento de revisión de oficio, no es óbice para que pueda impugnarse por este motivo el plan, mientras que no haya sido revisado por la Administración.*

*Por consiguiente, debiendo subordinarse el planeamiento municipal a lo dispuesto en el plan insular de ordenación, y advirtiendo la patente contradicción entre la ordenación del sector El Varadero con la protección ambiental dispensada en el PIOT, debemos anular en este punto el plan impugnado".*

La Propuesta de Resolución entiende que, en aplicación lo dispuesto en el art. 142.4 LRJAP-PAC -que dispone que "la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho a la indemnización, pero si la resolución o disposición impugnada lo fuese por razón de su fondo o forma, el derecho a reclamar prescribirá al año de haberse dictado la Sentencia definitiva, no siendo de aplicación lo dispuesto en el punto 5"- *y toda vez que la anulación del PGO, en el extremo relativo al Sector El Varadero no es definitiva*, el cómputo del plazo habría de comenzar a partir del momento en que se notificase o conociese la sentencia que, en su caso, dictase el Tribunal Supremo sobre el recurso de casación que se tramita, pues ha sido recurrida en casación por la entidad reclamante.

Por tanto, según la Propuesta de Resolución "no sólo no ha comenzado a computarse tal plazo, sino que tampoco podría siquiera plantearse la reclamación de indemnización, pues todavía no habría daño efectivamente producido y, menos aún, evaluable".

Alega la reclamante doctrina jurisprudencial en sentido contrario, al entender que el plazo comienza desde que se evidencia el "efecto lesivo", de conformidad con el art. 142.5 LRJAP-PAC.

Sin embargo, ha de convenirse con la Administración en la procedencia de la aplicación del apartado 4 del citado art. 142, antes citado. Así, se trata de la anulación de un acto por el orden jurisdiccional, como es el caso, cómputo del plazo para reclamar ha de comenzar al año de haberse dictado la sentencia definitiva, sin ser de aplicación, precisa y expresamente, lo dispuesto en el aludido apartado 5 del precepto, por obvias razones.

3. No obstante, es lo cierto que las Sentencias referidas, las dos del TSJC y la del TS, anulan, por idéntico motivo, el Plan Parcial, en primer lugar y definitivamente, y el PGO, después y a la espera de resolución de la casación por el TS.

Por eso, es previsible que el PGO, en lo referente a El Varadero y el motivo de nulidad esgrimido, el resultado sea coincidente y, en definitiva, se produzcan

similares efectos que, en su caso, puedan constituir lesiones indemnizables; razón por la que procede, como así se ha hecho, un pronunciamiento de fondo tanto por el Ayuntamiento, como por este Organismo sobre la correspondiente Propuesta.

### III

1. En lo que respecta al desarrollo de los hechos, en primer lugar se señala que la reclamante adquirió entre los meses de agosto y septiembre del año 2000 la práctica totalidad de los terrenos integrados en el Sector urbanístico 2-S1, clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias Municipales del año 1992. En octubre del año 2004, adquirió una pequeña parte de dicho ámbito urbanístico, afianzando su condición de propietaria mayoritaria del Sector de referencia. El precio de adquisición total del conjunto de dichos terrenos ascendió a la suma de 2.787.441,07 €.

2. Con fecha 29 de junio de 2004, el Pleno de la Corporación acuerda la aprobación, por silencio administrativo, del Plan Parcial El Varadero, promovido por la entidad reclamante. Este Acuerdo fue recurrido por la Comunidad Autónoma de Canarias por infringir, el mencionado Plan Parcial, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), que clasificaba los terrenos del Sector de referencia como suelo rústico, así como la Ley 6/2001, que disponía la suspensión de la tramitación de los Planes Parciales cuando el planeamiento general permitiera en dicho ámbito el uso turístico. Por Auto de fecha 21 de marzo de 2005, se dispuso la suspensión del acto administrativo impugnado.

Como consecuencia de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias -con el fin de eliminar el uso turístico en el Municipio-, el Ayuntamiento propuso a la Administración autonómica el desistimiento del recurso interpuesto, propuesta que fue aceptada.

No obstante, contra el mismo acto administrativo se había interpuesto otro recurso que dio lugar a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC), de 17 de julio de 2007, que anuló el Acuerdo plenario impugnado; es decir, la aprobación por silencio administrativo del Plan Parcial.

3. El nuevo Plan General de Ordenación (PGO) clasificó el ámbito del Sector El Varadero como suelo urbanizable. Contra la aprobación del PGO se dispuso la incoación de procedimiento de revisión por parte del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el 6 de noviembre de 2007, dejando en suspenso el ámbito del Sector El Varadero.

Igualmente, el PGO fue recurrido ante el TSJ de Canarias, dando lugar a la Sentencia de 6 de noviembre de 2009, que anuló el acto recurrido por falta de motivación de la decisión de declarar inviable el sometimiento del Plan a la evaluación ambiental prevista legalmente, pronunciándose, además, sobre la ordenación del Sector C1-El Varadero. Así, se considera que infringe flagrantemente lo dispuesto en el PIOT, por lo que se anula el nuevo PGO en este extremo.

Con fecha 29 de marzo de 2010, la COTMAC acuerda retrotraer el expediente administrativo de tramitación del PGO para subsanar la falta de motivación de la inviabilidad de la evaluación ambiental y condicionado la publicación de la aprobación definitiva del citado Plan a que por el Ayuntamiento se incorporase, entre otras previsiones, el contenido de la antedicha Sentencia.

Con fecha 10 de junio de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de El Rosario acuerda la aprobación del documento urbanístico con las correcciones ordenadas, publicándose el PGO en el BOC de fecha 13 de julio de 2010. Del mismo resulta que el primitivo SU El Varadero queda ahora clasificado como suelo rústico con la categoría de Área de Protección Ambiental 1 Laderas.

4. Por escrito de 13 de julio de 2011 se presenta por A.F.D.R., en representación de la entidad interesada, la reclamación de referencia, solidaria.

## IV

1. La Propuesta de Resolución desestima dicha reclamación, por cuanto considera que no se ha acreditado la producción de una lesión indemnizable. Así, no se ha producido la patrimonialización de derechos; no se puede reconocer derecho a indemnización por pérdida de expectativas futuras; no constan daños efectivos por gastos del propietario o promotor devenidos inútiles porque la desclasificación llevada a cabo en el PGO no es consecuencia de la anulación del Plan Parcial, ni tampoco genera directamente ésta; y porque el mayor valor del suelo urbanizable que compró respecto al del que ahora dispone es mera expectativa o especulación aleatorias no incorporadas a la propiedad de dicho suelo y, por tanto, no patrimonializables por su titular, no siendo la diferencia eventual de valor un daño real y efectivo.

2. Según argumenta la Propuesta de Resolución, la entidad reclamante entremezcla dos hechos que son distintos e independientes entre sí. Por una parte, el Plan Parcial declarado nulo de pleno derecho por una Sentencia firme (STS de 27 de

junio de 2011); lo que hace imposible reconocer aprovechamientos urbanísticos amparados en el mismo, cuestión que no es objeto de la presente reclamación. Por otra parte, la desclasificación llevada a cabo por el PGO, con la consiguiente pérdida de aprovechamientos urbanísticos en relación a los terrenos incluidos en el Sector El Varadero, hecho éste que sí es el objeto de la presente reclamación.

Ciertamente, la desclasificación efectuada por el PGO se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la citada Sentencia de 6 de noviembre de 2009, aun no firme, pero, cuando se aprobó el PGO, el Plan Parcial ya había sido anulado, aunque la sentencia alcanzó su firmeza el 27 de junio de 2011; circunstancia irrelevante porque la desclasificación en el PGO se produce como consecuencia de las determinaciones de un planeamiento jerárquicamente superior (el PIOT), nunca de un Plan de menor rango como es el Parcial anulado.

En efecto, el suelo del ámbito del Plan Parcial El Varadero habría sido clasificado y categorizado por el PIOT como suelo rústico de protección ambiental, al incluirse en el área de regulación homogénea de protección 1, por lo que en ningún caso podía aprobarse un Plan Parcial en dicho ámbito, debiendo el planeamiento municipal ajustarse a las determinaciones de un instrumento de ordenación jerárquicamente superior, cual es el PIOT, tanto respecto al PGO, como a las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, se advierte que el propietario de los terrenos no había iniciado las obras de urbanización, ni tenía intención de hacerlo a corto plazo, pues no consta que hubiera presentado en el Ayuntamiento proyecto de urbanización alguno, ni siquiera cuando el PGO fue publicado. Asimismo, señala que, aunque la sentencia que declare la nulidad de un instrumento de planeamiento haya sido recurrida en casación y, por tanto, no sea firme, produce efectos entre las partes que han intervenido en el proceso anulatorio, según STS de 10 de octubre de 2011. En este sentido, cabría estimar una reclamación de indemnización atendiendo al grado de consolidación de las facultades que integran el derecho de propiedad, pero sin que aquí se incluya la mera pérdida de expectativas futuras. Además, no cabe hablar de patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos cuando no existe Plan Parcial (STS de 18 de octubre de 2011), cual ocurre cuando se anula uno aprobado.

3. El art. 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRJ), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, sólo confiere derecho a exigir indemnización en los casos previstos legalmente. Así, dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que

organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste, sin que esta determinación confiera derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

En este sentido, el art. 35.a) TRLS establece que “dan lugar a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos en los siguientes casos: alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización o de las condiciones de participación de los propietarios en ella por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo, o bien, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Al no existir Plan Parcial, resulta imposible la patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos y nada hay que pueda ser indemnizado, salvedad hecha de los gastos del propietario o promotor devenidos inútiles (daño emergente).

Según la Propuesta de Resolución, el Plan Parcial aprobado definitivamente por efecto de silencio administrativo positivo mediante Acuerdo plenario del Ayuntamiento de El Rosario no tiene carácter constitutivo, sino meramente declarativo de una situación producida con anterioridad. Es decir, la “certificación” administrativa de acto presunto, de conformidad con el art. 43.5 de la Ley 30/1992, LRJAP-PAC, no supone la aprobación del Plan Parcial, sino que se limita a reconocer la existencia de un acto presunto aprobatorio que produce efectos desde el vencimiento del plazo máximo de resolución. Pero resulta que, en realidad, tampoco ocurre tal cosa porque la tramitación de la solicitud de aprobación debió ser suspendida al haber sido presentada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, cuyo art. 4 dispone la suspensión cuando el planeamiento general permita el uso alojativo turístico en el sector. En definitiva, se mantiene que *nunca existió un Plan Parcial referido a El Varadero que fuere aprobado definitivamente y estuviera plenamente vigente.*

Por esta razón no se produjo la aprobación de Bases ni Estatutos de la Junta de Compensación, ni, por ende, se habían materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento o se había presentado proyecto de urbanización.

En este sentido, se recuerda que la mera clasificación de un suelo como urbanizable no supone la automática patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos que la ordenación urbanística ha añadido al contenido de la propiedad del mismo, sino que, para ello, es necesario que se haya ultimado la actividad de ejecución, previo cumplimiento de los deberes y cargas que derivan de esa ordenación.

Por eso, al no haberse ultimado la ejecución o cumplidos tales deberes, no puede existir un derecho de contenido económico sacrificado y, por tanto, no cabe hablar de indemnización por pérdida de aprovechamiento urbanístico, no integrándose las expectativas al respecto en el patrimonio como derechos patrimonializados cuya ablación es indemnizable, sin existir, desde luego, actuación alguna dirigida a la ejecución del Plan Parcial, ni instrumentos al efecto que hubiese aprobado el Ayuntamiento. Consecuentemente, tampoco hay gastos que devinieran inservibles, generando lesión indemnizable, en la promoción y desarrollo del Sector, ni se acreditan tales gastos respecto a la confección y presentación del Plan Parcial.

Por lo demás, el vigente PGO recoge una clasificación de suelo en el Sector El Varadero que le viene impuesta por el PIOT y, en concordancia con ello, la Sentencia de 6 de noviembre de 2009 anula la anterior previsión del propio PGO de clasificarlo como urbanizable al vulnerar el mencionado PIOT, que incluye el Sector en un área de protección ambiental.

Y, en fin, la alegada diferencia de valor del suelo entre el inicial como urbanizable, según las NSP, y el propio de rústico de protección finalmente previsto en el PGO, tras la desclasificación obligada por la entrada en vigor del PIOT, descansa en el hecho de que, al adquirir los terrenos con su clasificación inicial, la interesada asume una expectativa de valoración de lo adquirido de carácter aleatorio.

Tal expectativa, según jurisprudencia del TS (por todas, Sentencia de 23 de julio de 2010), no puede incorporarse al patrimonio de la interesada como derecho económico, al no derivarse de la propiedad del suelo, ni poder patrimonializarse por ello en cuanto tal.

4. Por último, la interesada apoya su reclamación también en Sentencias del Tribunal Supremo relativas al alcance y significado del principio de confianza legítima. En principio, según la STS de 1 de diciembre de 2003, cabe aducirlo cuando la Administración lleva a cabo actuaciones lo suficientemente concluyentes para que el interesado pueda entender que la actuación administrativa es correcta y que es



lícita su relación con ella, siendo sus expectativas razonables y habiendo cumplido los deberes y obligaciones que le incumben en el caso.

Justamente, la STSJC de 9 de marzo de 2007, habiendo actuado como demandante la entidad reclamante en el correspondiente proceso contencioso-administrativo, señaló a este propósito que los informes administrativos se realizaron según la normativa urbanística en vigor entonces, sin que el PIOT, pese a estar aprobado provisionalmente, determinara la suspensión de las previsiones de las NSP del Ayuntamiento de El Rosario, particularmente respecto al Sector El Varadero y, por tanto, al Plan Parcial del mismo. Y dichos informes manifestaron reparos asumidos por el Ayuntamiento, pero que, a requerimiento de éste, no fueron subsanados por el promotor del Plan Parcial, razón por la cual no pudo ser aprobado antes de la entrada en vigor del PIOT. En conclusión, la Sentencia rechaza la alegación de haberse infringido el principio de confianza legítima al carecer de fundamento.

## V

1. De lo expuesto resulta que el Plan Parcial de referencia fue declarado nulo de pleno derecho por Sentencia firme (STS de 27 de junio de 2011), lo que hace imposible reconocer aprovechamientos urbanísticos previstos en el mismo. Por su parte, la desclasificación llevada a cabo por el PGO, obligatoriamente al deberse ejecutar lo dispuesto por la Sentencia de 6 de noviembre de 2009, aun no firme, es consecuencia de las determinaciones de un plan jerárquicamente superior, el PIOT, que aquél ha de acatar, declarándolo así tal Sentencia. Por ello, como señalan las otras Sentencias aquí citadas, no puede aprobarse un Plan Parcial calificando como urbanizable un suelo que el planeamiento superior clasifica como rústico de protección, obligando por lo demás al pertinente ajuste del municipal que estuviere vigente, el PGO o la NSP.

En todo caso, consta que la interesada no había iniciado las obras de urbanización y ni siquiera actuaciones de ejecución del Plan Parcial aprobado, por lo que, no cumplidos sus deberes urbanizadores, no se han consolidado ni patrimonializados los derechos o facultades del derecho de propiedad del suelo reconocidos jurídicamente; es decir, no hay patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos y, por ende, daño indemnizable, sin darse los supuestos previstos en los arts. 3.1 y 35.a) TRLS.

Lógicamente, tampoco existe el denominado daño emergente referido a gastos del propietario o promotor en ejecución del Plan Parcial o, en particular, en obras de urbanización que hubieren devenido inútiles al anularse aquel, no habiéndose iniciado la primera o realizadas las segundas, sin tenerse constancia de actividad al respecto o de instrumento municipal sobre el particular.

Y, por otro lado, es correcto sostener que no puede considerarse el cambio de valor a la baja del suelo al calificarse como rústico respecto al que tenía como urbanizable. Es cierto que tal diferencia puede existir por el funcionamiento del mercado del suelo, pero se trata de una expectativa de la interesada, cuyo riesgo asume y que no solo no es un derecho económico reconocido como tal, sino que no está garantizada ante el eventual, y jurídicamente posible, cambio en la clasificación del suelo por interés general y sin limitaciones por la propiedad particular, salvo que existieren derechos urbanísticos patrimonializados, que aquí no existen; máxime cuando la interesada pudo obtener la aprobación del Plan Parcial antes de la aprobación del PIOT o del PGO e iniciar su ejecución entonces.

Finalmente, a todos los efectos, particularmente indemnizatorios, ha de convenirse adecuada la argumentación de la Propuesta de Resolución sobre el principio de confianza legítima y, en todo caso, ha de estarse a lo que, como se dijo, se recoge en la Sentencia de 9 de marzo de 2007 al respecto. Esto es, no cabe duda de que, dados los antecedentes conocidos, no existe motivo para considerarlo infringido por la Administración y, a mayor abundamiento, fue la propia actuación omisiva de la interesada la que contribuyó a que el Plan Parcial no se pudiera aprobar antes de que estuviera vigente el PIOT, con las consecuencias antes indicadas.

2. Sin embargo, no puede compartirse el argumento de que no existiera Plan Parcial o, en concreto, que no se hubiera aprobado el mismo, debiéndose entender estimada la solicitud al respecto de la interesada por silencio positivo. Por tanto, teniendo la estimación efectos desde el vencimiento del plazo para resolver y notificar y la consideración de acto administrativo resolutorio, la aprobación se produce en ese momento y por la actuación omisiva del Ayuntamiento (art. 43.2 y 4 LRJAP-PAC).

En este contexto, no cabe sostener que el Plan nunca debió existir y, en particular, que, al proceder su suspensión, no pudo producirse el efecto de silencio positivo. Y ello, porque no sólo el Ayuntamiento no acordó expresamente tal suspensión, como ha de hacer necesariamente y, por tanto, ha de estar a las consecuencias de su actuación, sino que, justamente, se evitó el efecto suspensivo

de la Ley autonómica 6/2001, previsto en el precepto aquí citado, continuándose sin obstáculo el procedimiento mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y la Administración autonómica para eliminar dicho obstáculo, como consta en el expediente.

A mayor abundamiento, la Administración está obligada a resolver expresamente y sigue estándolo pese al silencio y la estimación, debiendo dictar en el procedimiento tramitado el correspondiente acto, como en efecto hizo y sin limitarse a emitir mero certificado acreditativo del silencio, procediendo a confirmar la estimación de modo expreso [arts. 42.1 h 43.3.a) LRJAP-PAC].

Por tanto, no sólo existe un Plan Parcial aprobado por estimación de la solicitud de la interesada al respecto, sino que tales estimación y aprobación son imputables al Ayuntamiento actuante, producidas primero por acto suyo presunto finalizador del procedimiento y después por acto expreso que ha de hacerlo, confirmándolo.

Y otra cosa es que el Plan Parcial aprobado pudiera verse afectado, tanto como la planificación en que pudiera fundarse, cual en efecto lo fue y sin que pudieran evitarlo el propio Ayuntamiento o la interesada, primero por la entrada en vigor de la Ley autonómica 6/2001, en cierto modo y en parte, en cuanto suspensión de preverse en el planeamiento general uso turístico en el Sector afectado y lo contemple o no el Plan Parcial concernido, y después, determinadamente, por el PIOT y, definitivamente, por las Sentencias dictada sobre el particular, del TSJC y, por última, la del TS de 27 de junio de 2011, ratificándola.

2. Es decir, es incuestionable que la mera clasificación de un suelo como urbanizable no supone la automática patrimonialización de los eventuales aprovechamientos urbanísticos que la ordenación en la materia, como son los planes, contempla al efecto, definiendo de este modo las facultades del derecho de propiedad urbanística, pues para ello, y sin perjuicio de las facultades básicas del derecho de propiedad sobre el terreno, ha de realizarse la ejecución urbanística, con cumplimiento de los deberes y cargas previstos en tal ordenación por el promotor o interesado afectado, Y que en este caso no existió tal cumplimiento o el inicio de dicha actividad, con lo que ello comporta, de gastos considerables como daño indemnizable.

Además, tampoco cabe entender patrimonializable el valor aleatorio del terreno, según su clasificación variable, sin garantía de mantenimiento de tales clasificación y valor, no existiendo previsión jurídica de reconocimiento de derecho indemnizatorio

por pérdida de valoración debida a una reclasificación. Así, el titular del suelo ha de asumir el riesgo correspondiente, sin que el precio de mercado, por sí mismo variable, pueda incluirse en el derecho de propiedad, aun menos urbanística, de modo que tanto se puede beneficiar de plusvalías, como verse perjudicado por disminución del precio, incluso a causa de ser recalificado.

Pero no es menos cierto que el Plan Parcial estaba aprobado, aun procediendo su anulación, como en efecto se produjo, resultan indemnizables los gastos que, acreditadamente, tuvo la interesada en orden a su redacción y presentación, que sin duda devienen inútiles tras la procedente desclasificación del suelo afectado. Así como los correspondientes a la ejecución de dicho Plan, que se acrediten producidos, siempre en todo caso antes de que se dictase la Sentencia de 17 de julio de 2007 que lo anuló (art. 26 TRLS).

## C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución es conforme a Derecho. No obstante, se efectúan observaciones relativas al plazo de interposición de la reclamación (Fundamento II. 2) y a la aprobación del Plan Parcial por silencio positivo, con sus respectivas consecuencias.