



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 3 5 2 / 2 0 1 2

(Pleno)

La Laguna, a 16 de julio de 2012.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial en relación con la *Propuesta de Orden resolutoria del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de responsabilidad patrimonial solidaria del Ayuntamiento de Yaiza, el Cabildo Insular de Lanzarote y el Gobierno de Canarias, formulada por las entidades C.U.I., S.L.; P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., por los supuestos perjuicios patrimoniales ocasionados por la anulación, mediante Sentencia de 1 de abril de 2009, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sede de Las Palmas de Gran Canaria, de los Decretos municipales que aprobaron de forma definitiva el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa Blanca (Yaiza, Isla de Lanzarote) y ordenaron la publicación de las ordenanzas del referido plan parcial (EXP. 285/2012 ID)\*.*

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

### I

1. Mediante escrito de 1 de junio de 2012, con fecha de entrada en este Consejo el 12 de junio de 2012, el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 11.1.D.e), 12.3 y 20.1 de la Ley 5/2000, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, solicita dictamen preceptivo por el procedimiento ordinario en relación con la Propuesta de Resolución, con forma de Orden, del citado Consejero, por la que se resuelve el procedimiento de responsabilidad patrimonial incoado a instancia de A.C.R. en representación de las entidades mercantiles C.U.I., S.A., P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., por los presuntos perjuicios patrimoniales derivados de la Sentencia de 1 de abril de 2009, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que anuló el Decreto del

---

\* PONENTE: Sr. Fajardo Spínola.

Alcalde del Ayuntamiento de Yaiza, de 11 de diciembre de 2003, por el que se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización del Plan Parcial de Playa Blanca, y la Resolución de 27 de abril de 2004, por la que se ordenó la publicación de la normativa urbanística del citado Plan Parcial.

2. La reclamación fue presentada por A.C.R. en representación de las entidades mercantiles C.U.I., S.A., P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., que ostentan la condición de interesadas en el presente procedimiento. La representación consta debidamente acreditada en el expediente.

En relación con la legitimación pasiva de la Administración autonómica, conviene señalar, como reiteradamente ha sostenido este Consejo en relación con reclamaciones similares a la presente, que en lo que hace referencia a las actuaciones administrativas imputables a la Comunidad Autónoma de Canarias, no se aprecia la existencia de responsabilidad solidaria atribuible a dicha Administración, por inexistencia de actuación conjunta (art. 140.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, LRJAP-PAC). Tampoco existe el supuesto de imposibilidad de atribución separada y diferenciada a que se refiere el nº 2 de tal artículo, pues las actuaciones de las que pudieran derivar responsabilidad en este caso, la iniciativa normativa que generó la Ley 6/2001 o la aprobación del proyecto de urbanización luego anulado judicialmente, pueden ser imputadas en exclusiva, respectivamente, al Gobierno de Canarias, la primera, y al Ayuntamiento de Yaiza la segunda. Tampoco en base a este supuesto cabe reconocer la existencia de responsabilidad solidaria, en su caso.

En consecuencia, la tramitación de la presente reclamación sólo se referirá a la causa imputable en exclusiva a la Administración Autonómica, la Ley 6/2001; pues las atribuibles en exclusiva al Cabildo Insular de Lanzarote o al Ayuntamiento de Yaiza, sólo a tales Corporaciones corresponde analizarlas y resolverlas, en ejercicio de su autonomía, al no existir en este caso supuestos de responsabilidad solidaria (Dictamen de este Consejo 613/2011, de 14 de noviembre, FJ III).

3. La reclamación fue presentada el 28 de abril de 2010, en relación con la anulación de las resoluciones municipales mediante la citada Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 1 de abril de 2009. No ha transcurrido, por consiguiente, el plazo de un año que al efecto prevé el art. 142.5 LRJAP-PAC, cuyo cómputo se inicia a partir de la notificación de la Sentencia a las entidades

interesadas (1 de junio de 2009), por lo que no puede ser calificada de extemporánea.

La resolución de la reclamación es competencia del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en virtud de lo establecido en el art. 3.6 del Reglamento Orgánico de la extinta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, aprobado por Decreto 20/2004, de 2 de marzo, en relación con el art. 8 del Decreto 86/2011, de 8 de julio, del Presidente, por el que se determinan el número, denominación y competencias de las Consejerías, y la Disposición Transitoria primera del Decreto 170/2011, de 12 de julio, por el que se determina la estructura central y periférica, así como las sedes de las Consejerías del Gobierno de Canarias.

4. En el escrito de reclamación presentado se afirma por las entidades reclamantes:

- Que son propietarias, dentro del Plan Parcial Playa Blanca, de 2 parcelas de resultado (R4B y R16AB) y 68 viviendas unifamiliares en construcción localizadas en la parcela R14C y R14D. Estas parcelas de resultado fueron adquiridas mediante diferentes compraventas que tuvieron lugar con posterioridad a la inscripción del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Playa Blanca en el Registro de la Propiedad, constando su titularidad debidamente acreditada en el expediente.

- Que no participaron en el proceso de transformación urbanística del Plan Parcial Playa Blanca.

- A pesar de que en la mayoría de los casos se obtuvieron todas las autorizaciones administrativas necesarias para realizar las promociones, la anulación del proyecto de urbanización en virtud de la referida Sentencia ha truncado sus legítimas expectativas de negocio y ha provocado la reducción del valor de los terrenos de su propiedad desde su valor como urbanizados a su valor como suelo rústico.

- Los reclamantes, finalmente, anudan la responsabilidad patrimonial de la Administración autonómica a la promulgación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias y, concretamente, a lo dispuesto en su Disposición Adicional 2ª, que provocó la anulación judicial de las resoluciones municipales por las que se aprobó el Proyecto de Urbanización y se ordenó la publicación del Plan Parcial Playa Blanca.

En relación con el daño que se entiende producido, se reclama la cantidad de 19.481.970,73 euros, más los intereses legales, por los daños que se estiman

ocasionados, con la distribución siguiente: C.U.I., S.A.: 5.218.724,26 euros; P.B.5, S.L.: 11.018.637,24 euros; y A.C.H., S.L.: 3.244.609,23 euros. Se aporta a estos efectos informe de valoración.

## II

En la tramitación del procedimiento no se han producido defectos que impidan la emisión de un Dictamen de fondo, constando las siguientes actuaciones:

- Tras la presentación de la reclamación de responsabilidad patrimonial, el 28 de abril de 2010 por A.C.R. en representación de las citadas entidades mercantiles, se requiere, con fecha de 26 de julio de 2010 al Cabildo Insular de Lanzarote y al Ayuntamiento de Yaiza a fin de que en el plazo de un mes comparezcan en el procedimiento y formulen las alegaciones que a sus intereses convengan.

- El 29 de julio de 2010 se solicita a la Dirección General de Urbanismo informe técnico-jurídico sobre la reclamación interpuesta, sin que conste su emisión.

- Asimismo, el 5 de agosto de 2010 se solicita de la misma Dirección informe sobre las valoraciones aportadas.

- El 20 de septiembre de 2010 tiene entrada en la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial escrito del Ayuntamiento de Yaiza oponiéndose a la reclamación de responsabilidad patrimonial al considerar que *"ha actuado de forma legal ajustándose a la normativa vigente"*, expresando que los reclamantes en su día manifestaron su *"conformidad con la aprobación del proyecto de urbanización y con la constitución de la Junta de Compensación"*. El escrito se acompaña de diferente documentación (Acuerdo del Gobierno de Canarias, adoptado en sesión de 29 de julio de 2004, por el que se informa al Parlamento de Canarias de los cambios operados en la clasificación y categoría de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003; Resolución nº 14, de 24 de marzo de 2006, del Director General de Urbanismo, por la que se inscribe en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a la Junta de Compensación del Plan Parcial Playa Blanca; certificado del Acuerdo del Pleno del Cabildo de Lanzarote, de 2 de diciembre de 2002, de aprobación provisional de la modificación puntual nº 2 del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (PIOL); escrito de 21 de abril de 2004, de la Junta de Compensación del Plan Parcial, sobre el requerimiento efectuado por el Cabildo de Lanzarote mediante Resolución 929/2004,

para que se anulara o revocara el Decreto de la Alcaldía de aprobación del proyecto de urbanización, escrito al que se adjunta un estudio jurídico de carácter privado).

- Mediante escrito de 21 de octubre de 2010 se requiere a los reclamantes para la subsanación de la reclamación mediante la aportación de determinada documentación, para lo que los reclamantes solicitan, el 4 de noviembre de 2010 ampliación del plazo, que les es concedida el 5 de noviembre de 2010. Se cumplimenta el trámite de subsanación el 19 de noviembre de 2010.

- Por medio de Orden Departamental nº 216, de 25 de marzo de 2011, se tuvo por desistido a A.C.R. en representación de las entidades mercantiles P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., por falta de legitimación, prosiguiéndose la tramitación del expediente administrativo con la entidad mercantil C.U.I., S.A.

- Mediante Resolución nº 110, de fecha 25 de marzo de 2011, del Secretario General Técnico, y, con relación a la entidad C.U.I., S.A., se procede a la apertura del periodo de prueba, lo que se notifica el 7 de abril de 2011.

- Dicha resolución admite la documentación presentada, pero no la referida a "los archivos de las Administraciones y fedatarios públicos mencionados en el escrito de reclamación, no sólo por la indeterminación del medio de prueba propuesto (prueba improcedente), sino también por no concretarse cuál es el elemento de hecho que se pretende probar a través de ese medio probatorio (prueba innecesaria)".

- El 11 de mayo de 2011, F.A.S., en representación de la entidad C.U.I., S.A., presenta escrito de proposición de medios probatorios.

- El 8 de noviembre de 2011 el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental emite informe de valoración de las parcelas objeto de la reclamación.

- El 10 de noviembre de 2011 se emite informe por el Servicio de Régimen Jurídico de la Secretaría General Técnica.

- El 11 de noviembre de 2011 se remiten escritos al Ayuntamiento de Yaiza, al Cabildo Insular de Lanzarote y a la entidad reclamante comunicándole la apertura del trámite de audiencia.

- El 28 de noviembre de 2011 la parte reclamante presenta escrito en el que manifiesta su intención de "no formular ninguna alegación", señalando su innecesidad, dada la extemporaneidad de la tramitación del expediente y la actual

sustanciación en sede judicial de un recurso contencioso-administrativo presentado contra la desestimación presunta de la reclamación.

- El 24 de enero de 2012 se emite informe por la Dirección General del Servicio Jurídico.

- El 26 de enero de 2012, y en previsión de que se produjese la reactivación del procedimiento en relación con las entidades P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., se emite nuevo informe por el Servicio de Régimen Jurídico de la Secretaría General Técnica en relación con la reclamación formulada por dichas entidades.

- Mediante Orden n° 103, de 5 de marzo de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, se revoca la antes citada Orden Departamental n° 216, de 25 de marzo de 2011, ordenando, exclusivamente en relación con las entidades P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L. la retroacción del procedimiento de reclamación a la fecha en que fue dictada esta última Orden.

- Mediante Resolución n° 40, de 5 de marzo de 2012, del Secretario General Técnico, se declara la improcedencia de apertura de periodo de prueba en relación con las entidades P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L.

- El 6 de marzo de 2012 se procede a la apertura de un nuevo trámite de audiencia, dándose traslado al Cabildo de Lanzarote, al Ayuntamiento de Yaiza y a A.C.R., en representación de las entidades P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L.

- El 11 de abril de 2012 se presenta escrito de F.A.S., actuando en nombre y representación de las entidades P.B.5, S.L. y A.C.H., S.L., en el que manifiesta la innecesariedad de formular alegaciones en dicho trámite de audiencia, dada la extemporaneidad de la tramitación del expediente y la actual sustanciación en sede judicial de un recurso contencioso-administrativo presentado contra la desestimación presunta de la reclamación.

- El 18 de abril de 2012 se redacta la Propuesta de Resolución, a aprobar con carácter definitivo por el Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, órgano competente para resolver los procedimientos de responsabilidad patrimonial en virtud de lo establecido en el art. 3.6 del Reglamento Orgánico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, aprobado por Decreto 20/2004, de 2 de marzo, en relación con lo dispuesto en el Decreto 86/2011, de 8 de julio, que modifica la denominación y competencias de las Consejerías del Gobierno de Canarias.

- Desestimada presuntamente la reclamación de responsabilidad patrimonial por silencio negativo, se interpuso por las reclamantes recurso contencioso-administrativo (124/2011) ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Las Palmas.

### III

1. Por lo que se refiere al fondo del asunto, este Consejo ya se pronunció en relación a reclamaciones similares a ésta, referidas todas ellas al Plan Parcial Playa Blanca (Dictámenes 479/2011, 1/2012 y 298/2012). También aquí la cuestión planteada se circunscribe a determinar si en la reclamación objeto del mismo concurren los presupuestos legales para estimar la reclamación y conceder la indemnización correspondiente.

A tales efectos procede, con carácter previo, señalar las circunstancias relativas al planeamiento municipal que constan acreditadas en el expediente:

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 31 de marzo de 1973, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación del Municipio de Yaiza.

El Plan Parcial de Playa Blanca fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Yaiza en 1989, pero la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, mediante Acuerdo de 29 de junio de 1989, suspendió su aprobación definitiva por entender que no se ajustaba al Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (PIOL) -que se encontraba en ese momento en trámite de aprobación inicial- y por determinadas deficiencias de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento.

Por Decreto 63/1991, de 9 de abril, se aprueba definitivamente el citado PIOL (BOC nº 80, de 17 de junio de 1991).

Por Sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de julio de 1996, se anuló el acuerdo de la CUMAC de 29 de junio de 1989 y se declaró aprobado por silencio administrativo el Plan Parcial con efectos de 6 de julio de 1989, ya que el expediente tuvo entrada en la entonces Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 6 de abril de 1989.

Mediante Decreto 95/2000, de 22 de mayo (BOC nº 66, de 29 de mayo de 2000), se aprobó la revisión parcial del PIOL a los efectos de establecer una *“nueva programación de plazas turísticas y residenciales en zonas turísticas”* y, en el caso

concreto del Plan Parcial, *“reconvertir las plazas turísticas en residenciales”*, debiendo los propietarios, promotores o Juntas de Compensación de los Planes Parciales afectados por el Plan Insular *“adaptar dicho planeamiento a las determinaciones del Plan Insular y su revisión, sometiéndolo a aprobación en la forma legalmente establecida dentro de un plazo de 6 meses”*, con los efectos previstos, en caso de incumplimiento, en el art. 6.1.2.1.A.3 del citado Decreto.

El 23 de julio de 2001 se aprobó la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (Ley 6/2001). Su disposición adicional segunda extingue la eficacia de los Planes Parciales con destino turístico aprobados definitivamente con anterioridad a la vigencia de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y la de los que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley presenten alguna de las siguientes circunstancias:

*“No se hubiera aprobado el proyecto de reparcelación; no se haya obtenido la aprobación definitiva de las bases y estatutos de la Junta de Compensación, cuando sea de aplicación este sistema y subsiguiente aprobación del proyecto de compensación; no se hubieran materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento; no se hubiera aprobado por la Administración competente el proyecto de urbanización del ámbito que abarca el Plan Parcial o, en su caso, de la etapa que corresponda”*.

Mediante Acuerdos plenarios del Ayuntamiento de Yaiza, de 22 de febrero de 2002 y 7 de febrero de 2003, se aprobaron inicial y definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Playa Blanca (BOP de Las Palmas nº 27, de 3 de marzo de 2003). Tras ser recurrida la aprobación inicial por la Comunidad Autónoma de Canarias, la misma fue anulada por Sentencia del TSJ de Canarias, de 4 de febrero de 2008, al considerar que la tramitación del sistema de ejecución vulneraba lo establecido en el art. 2.3.a) de la Ley 6/2001. Este artículo fue posteriormente derogado por la Ley 19/2003.

La Ley 19/2003, de 14 de abril (en vigor desde el 16 de abril), de Directrices Generales de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo (Ley de Directrices), dispuso:

*“Consecuentemente con lo establecido en el apartado 1, queda suspendida, durante igual período de tiempo:*



*a) La tramitación, establecimiento y aprobación de los sistemas de ejecución y de los proyectos de urbanización que tengan por objeto actuaciones en sectores o ámbitos con destino total o parcialmente turístico, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 4 de esta Ley”.*

La Junta de Compensación del Plan Parcial se constituyó mediante escritura pública el 8 de abril de 2003, según se alega por las entidades reclamantes.

El proyecto de urbanización fue aprobado por Decreto del Alcalde de Yaiza, de 11 de diciembre de 2003, siendo recurrido por F.C.M.

Por Acuerdo de la Alcaldía del Ayuntamiento de Yaiza, de 26 de abril de 2004, se ordenó la publicación de la normativa urbanística del Plan Parcial (BOP de Las Palmas nº 54, de 5 de mayo de 2004).

Por Resolución de la Alcaldía de 9 de diciembre de 2004 (BOP de Las Palmas nº 15, de 2 de febrero de 2005), se aprobó el proyecto de compensación del Plan Parcial.

Mediante Sentencia de 2 de julio de 2008, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, se anuló el citado proyecto de urbanización. La Sentencia sería confirmada por Sentencia de 1 junio de 2009, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Canarias, sobre la base de que no era posible aprobar un proyecto de urbanización con arreglo a las determinaciones de un Plan Parcial no publicado y, por lo tanto, era ineficaz. Dicho proyecto también sería anulado por la citada Sentencia del TSJ de Canarias, de 1 de abril de 2009.

2. En el escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesto, como ya se ha indicado, las entidades reclamantes afirman que la anulación del proyecto de urbanización del Plan Parcial por parte de la Sentencia del TSJ de Canarias de 1 de abril de 2009 ha alterado sus legítimas expectativas de negocio y la reducción del valor de los terrenos de su propiedad, lo que debe ser indemnizado. Anulación que, en su opinión, deriva de 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, concretamente de lo establecido en su disposición adicional segunda.

Pues bien, la Propuesta de Resolución argumenta la desestimación de la pretensión resarcitoria por entender que no concurren los presupuestos legalmente exigidos en orden a la declaración de responsabilidad de la Administración, ya que, además de hacer otros pronunciamientos en relación con los términos de la

reclamación presentada, no se han patrimonializado los derechos urbanísticos, por lo que no hay lesión indemnizable, ni existe relación de causalidad entre el perjuicio alegado y la actuación de la Administración autonómica.

1) Ausencia de patrimonialización de derechos.

En primer lugar, no hay lesión indemnizable, pues los derechos urbanísticos por los que se reclama no se encontraban consolidados a la fecha de 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. Ausencia de patrimonialización de derecho urbanístico alguno, por incumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos.

En la reclamación se pretende que se indemnice por los supuestos daños causados por la pérdida de la eficacia de un Plan Parcial, de ejecución por el sistema de compensación, cuya aprobación por silencio positivo con efectos desde 1989 había sido declarada por Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1996. No obstante, al respecto ha de tenerse en cuenta que los propietarios del suelo de su ámbito no habían realizado ninguno de los trámites para su ejecución cuando entró en vigor la Ley 6/2001, que supuso la extinción de su eficacia. Por ello, este cambio en el régimen de la ordenación territorial no genera ningún derecho a indemnización porque no ha causado ningún perjuicio.

El régimen de la propiedad del suelo es estatutario: A medida que se van cumpliendo los deberes legales se van adquiriendo las correspondientes facultades urbanísticas. La mera clasificación del suelo como urbanizable no supone la automática patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos que la ordenación urbanística ha añadido artificialmente al contenido natural 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.

Así, la Propuesta de Resolución señala, adecuadamente, que, a efectos de constatar la existencia de un daño indemnizable, debe tenerse en cuenta que nuestro ordenamiento jurídico-urbanístico funciona bajo la exigencia de una patrimonialización o consolidación de derechos urbanísticos para que pueda generarse legítimamente alguna pretensión indemnizatoria derivada de la responsabilidad patrimonial de la Administración, impidiendo, la ausencia de consolidación, la entrada en juego del instituto de responsabilidad patrimonial (entre otras, STS de 15 de diciembre de 2010, RJ 2011/192, y STS de 17 de junio de 2009 (RJ 2010/197)).

De todo lo expuesto se concluye, pues, que sólo cuando los deberes del propietario en el proceso urbanizador han sido cumplidos puede decirse que se han incorporado a su patrimonio los contenidos que la norma, de modo artificial, añade a su derecho inicial, toda vez que sólo en tal caso ha contribuido a que dicho ejercicio sea posible.

En este caso, las entidades reclamantes alegan que no participaron en el proceso de transformación urbanística del Plan Parcial Playa Blanca, sino que, una vez concluido éste, adquirieron la propiedad de las parcelas, obteniendo, en la mayoría de los casos, las autorizaciones administrativas necesarias para iniciar su promoción inmobiliaria. Afirman asimismo que, a pesar de que los promotores del Plan Parcial Playa Blanca habían patrimonializado todos los derechos edificatorios (y, por ende, también las entidades reclamantes al adquirir tales derechos) por cumplir todos y cada uno de los deberes urbanísticos exigibles, se han visto truncadas sus expectativas de negocio por la anulación judicial del proyecto de urbanización, lo cual supone la reducción del valor de los terrenos de su propiedad desde su valor como urbanizado a rústico. Ello toda vez que, según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Yaiza de 25 de octubre de 2006, los terrenos incluidos en dicho Plan Parcial tienen la condición de urbano consolidado.

Sin embargo, las entidades reclamantes incurren en error al entender que los promotores del Plan Parcial patrimonializaron sus derechos urbanísticos. Y es que, al tiempo de 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, no se habían cumplido por parte de los promotores y propietarios de los terrenos sus deberes ni se habían satisfecho las cargas urbanísticas (tal y como ha quedado acreditado en la referida STSJC de 1 de abril de 2009), impidiendo así la consolidación de los correlativos derechos y facultades y por lo tanto, el nacimiento de derechos indemnizatorios, toda vez que:

- No se había aprobado el Proyecto de Compensación (el mismo sería aprobado el 9 de diciembre de 2004 -BOP de Las Palmas nº 15, de 2 de febrero de 2005), proyecto de compensación que, en todo caso, debía ser aprobado de forma previa o simultánea al proyecto de urbanización y no con posterioridad al mismo (STS de 19 de diciembre de 2000, RT 2000110569).

- No se habían aprobado definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, pese a ser de aplicación dicho sistema (los mismos se

aprobarían el 7 de febrero de 2003 -BOP de Las Palmas de 3 de marzo de 2003-). Según lo dispuesto en el artículo 8 del Plan Parcial Playa Blanca, la ejecución del mismo se efectuaría por el sistema de compensación.

- No se habían materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento. Según lo dispuesto en el artículo 10 del referido Plan Parcial, los propietarios estaban obligados a satisfacer las siguientes cargas: ceder los terrenos que destinen de forma permanente a viales y espacios públicos, ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio que resulta del Plan materializado en suelo y que se pondrá a disposición del Ayuntamiento, y sufragar los costes de la urbanización.

- No se había aprobado el Proyecto de Urbanización (se aprobaría mediante Resolución del Ayuntamiento de Yaiza el 11 de diciembre de 2003 aprobación que se produjo además sin que el Plan Parcial Playa Blanca estuviese publicado), proyecto de urbanización que según lo dispuesto en el propio Plan Parcial debería haberse presentado a trámite durante los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan (Plan de Etapas. Primera Etapa).

Por su parte, el art. 4.1 del Plan General de Ordenación de Yaiza de 1973, disponía que el comienzo de las obras no podría extenderse a más de dos años desde la fecha de aprobación del Plan, y que, en caso contrario, debería tramitarse nuevamente su sistema de gestión.

Por todo lo expuesto, como consecuencia de dichos incumplimientos, no pueden entenderse patrimonializados los aprovechamientos urbanísticos y, por lo tanto, no es posible hablar de perjuicios indemnizables.

Así pues, los daños y perjuicios patrimoniales alegados por la entidad demandante no son imputables a la Administración Autonómica, sino imputables, en todo caso a los promotores y propietarios de los terrenos por incumplir sus deberes y cargas urbanísticas impidiendo, en consecuencia, la consolidación de los derechos urbanísticos y, por lo tanto, el nacimiento de derechos indemnizatorios.

2) Ausencia de relación de causalidad entre el daño y la entrada en vigor de la Ley 6/2001.

En relación con la Administración Autonómica, el nexo causal vendría dado, tal y como se alega por las entidades reclamantes, por la Ley 6/2001, de 23 de julio, concretamente su Disposición Adicional segunda, que motivó la anulación judicial del proyecto de urbanización del Plan Parcial Playa Blanca.

Pues bien, no concurre tal relación de causalidad, pues, como ya se ha expuesto, el Plan Parcial Playa Blanca fue aprobado por silencio administrativo con efectos de 6 de julio de 1989, publicándose su normativa urbanística en el BOP de 5 de mayo de 2004, con posterioridad, pues, a la entrada en vigor de la Ley 6/2001. En consecuencia, en este momento no había entrado en vigor el planeamiento que según las reclamantes le reconoce sus derechos urbanísticos, por lo que no puede sostenerse afectación alguna de una ley anterior ni, por ende, nexo causal entre la actuación de la Administración autonómica y el daño por el que se reclama.

Por otra parte, en el presente caso, como señala la Propuesta de Resolución, existen circunstancias que permiten sostener que las reclamantes asumieron el riesgo del desarrollo del Plan Parcial.

Así, al tiempo de compra de las parcelas (las R14D, R14C, R16A y R16B fueron adquiridas el 19 de diciembre de 2006 y la R4B fue adquirida el 20 de octubre de 2006), dichas entidades debían conocer la existencia de la Ley 6/2001, de 23 de julio, y los importantes efectos que la misma tenía sobre el Plan Parcial Playa Blanca y, por lo tanto, de la precariedad jurídica del mismo, máxime cuando se trata de entidades dedicadas a la actividad turística y de que adquirieron las parcelas R14D, R14C, R16A y R16B de una de las promotoras del Plan Parcial y propietaria de parte de los terrenos, esto es X., S.A. Todas estas evidencias obviamente afectan al nexo causal e impiden invocar la buena fe y la confianza legítima como fundamento de la pretensión de resarcimiento.

Asimismo, al tiempo de la compra, y tal y como ha quedado acreditado, ya se había tramitado en la extinta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial la adaptación del Plan Parcial Playa Blanca a la revisión del PIOL y se había puesto de manifiesto la ineficacia del mismo, ineficacia conocida por los promotores del plan y los propietarios de los terrenos, entre los que se encontraban, obviamente, las entidades X., S.A. (según se desprende de lo dispuesto en el propio Plan Parcial Playa Blanca, concretamente en el ANEXO A LA MEMORLA: CUMPLIMIENTO DET. ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, apartado b) RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS, CON SU NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIÓN, la entidad X., S.A. es propietaria de parte de los terrenos que integran el referido Plan Parcial), y F.M., S.L, esta última adjudicataria en virtud del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Playa Blanca de la parcela R4B, las cuales conocían la precariedad y la ineficacia del Plan al tiempo de la venta de las parcelas a las entidades reclamantes.

Por otro lado, de la documentación obrante en el expediente administrativo y aportada por las entidades reclamantes, resulta que A.C.R. es miembro fundador de las tres entidades reclamantes y administrador de las mismas.

En este sentido, si bien no formó parte inicialmente de la Junta de Compensación, los integrantes de ésta y por tanto el propietario al que adquirió la parcela para la construcción de las viviendas, no podían desconocer la ineficacia del Plan Parcial y de los actos de ejecución, ya que éstos fueron impugnados por el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Lanzarote y F.C.M., siendo la Junta de Compensación codemandada con el Ayuntamiento en tales procesos. Asimismo fueron advertidos de la ineficacia del Plan Parcial, por encontrarse afectado por lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, en los informes técnicos y jurídicos emitidos durante la tramitación de la adaptación del citado Plan al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (PIOL). A ello se suma la circunstancia de que el Cabildo Insular, mediante Resolución 929/2004, requirió al Ayuntamiento de Yaiza, con carácter previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo, para que anulase o revocase la aprobación del Proyecto de Urbanización, requerimiento del que tuvo conocimiento la Junta de Compensación según escrito que la misma remite a la Corporación Local con fecha 21 de abril de 2004. En consecuencia, la ejecución material del Plan Parcial se ha realizado por los promotores bajo su riesgo, ya que procedieron a realizar los actos dirigidos a su ejecución conocida su ineficacia debido a la entrada en vigor de la Ley 6/2001.

Finalmente, la Administración viene obligada a resolver, a pesar de haber transcurrido el plazo legalmente establecido para hacerlo, sin perjuicio de los derechos que puedan asistir a los interesados.

Procede, por todo lo expuesto, estimar conforme a Derecho la Propuesta de Resolución desestimatoria de la reclamación de las entidades interesadas.

## C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución de desestimación de la reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesta se considera conforme a Derecho.