



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 5 7 / 2 0 1 3

(Sección 1ª)

La Laguna, a 1 de marzo de 2013.

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 I.D.A.C., en nombre y representación de la C.B.I.A., por daños económicos ocasionados como consecuencia de la anulación, declarada por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, nº 5, de los de las Palmas de Gran Canaria, de los actos administrativos de cesión a la empresa G. de la parcela 76-B, del Polígono II, Sector 4 de Tamaraceite (EXP. 27/2013 ID)*.*

F U N D A M E N T O S

I

1. El presente Dictamen tiene por objeto la Propuesta de Resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al serle presentada una reclamación por daños, que se alegan ocasionados a causa de la anulación, declarada por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, nº 5, de los de las Palmas de Gran Canaria, de los actos administrativos de cesión a la empresa G. de la parcela 76-B, del Polígono II, Sector 4 de Tamaraceite.

2. Es preceptiva la solicitud de Dictamen, en virtud de lo dispuesto en el art. 11.1.D.e) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, (LCC), remitida por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, conforme con el art. 12.3 de la LCC.

* **PONENTE:** Sr. Brito González.

3. El representante de la Comunidad de Bienes afectada ha manifestado que el 15 de marzo de 1991, en el ámbito de la ejecución de la normativa urbanística aplicable, tras haberse optado por el sistema de compensación, se suscribió un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y los representantes de la afectada por el que los comuneros le cedían una superficie de terreno de 37.000 m², con destino a la instalación de servicios educativos y la Administración, por su parte, les reconocía su derecho a compensar los terrenos cedidos, a través de los oportunos procedimientos de reparcelación y compensación, en el suelo urbano programado del Sector 12 de Barranco Seco Industrial.

En un momento posterior, se decidió la sustitución de la compensación convenida para que la misma se realizase en el Polígono II, del Plan Parcial de Tamaraceite, propuesta que fue aceptada por la Comunidad a través de escrito de 31 de marzo de 1997 y el 2 de abril de 1998 tuvo lugar el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, denominada "La Galera del Polígono II, del Sector 4 del Plan Parcial de Tamaraceite".

4. Años después, tras haberse detectado un error en la denominación del sistema general, se entendió el 22 de mayo de 2001, que no se había producido la correspondiente compensación, por lo que la Comunidad decide, en aplicación de la cláusula quinta del Convenio, exigir una compensación económica, reclamándole el pago del justiprecio, lo que fue rechazado por la Administración.

Tal negativa dio lugar a que su mandante interpusiera recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, nº 3, de lo de Las Palmas de Gran Canaria, con la finalidad de que se condenase a la Administración a abonarle una cantidad pecuniaria por los terrenos ocupados.

Sin embargo, en dicho procedimiento judicial quedó aclarado el error anteriormente referido, determinándose que las parcelas que se le adjudicarían a su mandante serían las parcelas denominadas como 52, 55, 64, 76B, 73A, 74A y 84A, por lo que la misma desistió de su pretensión, aceptando nuevamente que se efectuara la compensación con los terrenos referidos.

5. Asimismo, con posterioridad a estas actuaciones, se produjeron por parte de la Administración una serie de actos administrativos de carácter contradictorio, que han impedido a su mandante disponer de tales terrenos, causándoles un grave perjuicio económico, pues se tuvo conocimiento, a través de la correspondiente publicación en el B.O.P. de que la parcela 76B había sido sacada a subasta por parte

del Ayuntamiento, habiéndola adquirido la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística (G.) del propio Ayuntamiento.

Por ello, contra el Acuerdo de 2 de junio de 2005, de la Junta de Gobierno Local por el que se hizo efectiva la cesión de la parcela subastada y una serie de actos posteriores, originados por el referido acuerdo, se interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, nº 3, de lo de Las Palmas de Gran Canaria (Procedimiento Ordinario 444/2006), que finalizó con la Sentencia de 22 de mayo de 2009, de sentido estimatorio, que anuló tal Acuerdo; resolución contra la que se interpuso recurso de apelación por parte de G. (Recurso Apelación 345/2010), por considerar que se trataba de la adjudicación de un contrato privado y, que, por tanto, queda fuera del ámbito competencial de la jurisdicción contenciosa-administrativa, y que dio lugar a la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, de 2 de septiembre de 2011.

Además, también se interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, nº 5, de Las Palmas de Gran Canaria (Procedimiento Ordinario 40/2006), contra el acto administrativo del Ayuntamiento, consistente en la adjudicación en pago de justiprecio a la sociedad G. de la parcela 76B, ampliándose su contenido tras conocerse por la Comunidad que el Ayuntamiento, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de abril de 2005, inició la expropiación forzosa de la totalidad de las parcelas mencionadas, que finalizó, dicho proceso judicial, con la Sentencia de 22 de septiembre de 2010, de carácter estimatorio, que no fue recurrida en tiempo y forma, que devino firme por tal motivo, razón por la que G. propuso el 10 de mayo de 2011 la sustitución de dicha parcela por otras, lo que se aceptó por su mandante.

Finalmente, tras el cambio de gobierno municipal el Ayuntamiento decidió no proceder a la entrega efectiva de las parcelas adjudicadas su mandante, la cual, hasta la actualidad no se ha producido.

6. La Comunidad afectada considera que tales dilaciones, imputables todas ellas a actuaciones contrarias a Derecho efectuadas por la Administración, les ha causado una pérdida del coste de oportunidad en la venta de las parcelas como tales, o bien, la venta o alquiler de los productos inmobiliarios acabados que en ella se podrían construir en función de las distintas tipologías de las parcelas.

Además, alega que determinar la efectividad y cuantificación de tales daños resulta especialmente difícil, pero, que para ello se debe tener en cuenta el desfase de los posibles costes de construcción y también del valor actual de las parcelas, reclamando una indemnización que comprenda la totalidad de los perjuicios económicos ocasionados a causa del lucro cesante que por tal motivo se ha producido que calcula aplicando al valor del suelo el tipo de interés legal del dinero, arrojando un montante de 2.829.073,75 €.

7. En el análisis a efectuar, son de aplicación la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC), como el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial (RPRP). Así mismo, específicamente, el art. 54 LRBRL y demás normativa aplicable a la materia.

II

1. En lo que respecta al procedimiento, se inició mediante la presentación de su escrito de reclamación el 5 de agosto de 2011, tramitándose de forma correcta, pues cuenta con la totalidad de los trámites procedimentales exigidos por la normativa aplicable a los procedimientos administrativos. Finalmente, el 4 de enero de 2013, se emitió la Propuesta de Resolución, vencido el plazo resolutorio; ello no obsta a la obligación que tiene la Administración de resolver expresamente (art. 42.1 LRJAP-PAC).

2. Por otra parte, concurren los requisitos constitucional y legalmente establecidos para hacer efectivo el derecho indemnizatorio, regulados en el art. 106.2 de la Constitución y desarrollados en los artículos 139 y ss. LRJ-PAC.

III

1. La Propuesta de Resolución, es de sentido desestimatorio, considerando el Instructor que no existe relación de causalidad entre el funcionamiento del Servicio y el daño reclamado, puesto que la reclamante no ha aportado los títulos de propiedad exigidos, ni ha abonado los gastos de urbanización precisos para materializar tal compensación, lo que implica que, el incumplimiento de lo establecido en el Convenio Urbanístico y el consiguiente retraso en la entrega efectiva de las parcelas, se debe a la propia actuación inadecuada de la reclamante.

2. En este caso, para poder entrar en el fondo del asunto, es preciso tener en cuenta lo señalado en la Sentencia firme de 22 de septiembre de 2010,

anteriormente referida, la cual estima parcialmente la reclamación realizada por la entidad interesada, que no sólo solicitó la anulación de los Acuerdos municipales, en virtud de los que dispuso la dación en pago de justiprecio por una expropiación que la Corporación llevo a cabo a favor de G., a la que expropió una de sus parcelas, sino también la inmediata entrega de las parcelas acordadas en el Convenio de compensación y la indemnización por los daños y perjuicios padecidos como consecuencia de la no entrega efectiva de las mismas. Pues bien, en dicha Sentencia se afirma que:

“(...) Ahora bien, en cuanto al resto de los solicitado por la recurrente (que se le ordene al Ayuntamiento la inmediata y definitiva entrega de la propiedad y posesión de la parcelas 52,55, 64A, 76B, 73A, 74A y 84A, del Polígono II con uso residencial, Sector 4, de Tamaraceite, a sus legítimos propietarios, la CBIA, en cumplimiento del Acuerdo urbanístico de 1991 y los acuerdos subsiguientes) no procede realizar dicho pronunciamiento pues el mismo implica ir más allá de las consecuencias legales de la nulidad de los actos impugnados.

Así, una cosa es que se declare la nulidad de la cesión de las parcelas realizadas por el Ayuntamiento a favor de G. y otra que sin más se condene al Ayuntamiento a la entrega inmediata de las parcelas a favor de la actora, pues dicha entrega debe llevarse a cabo a través del expediente en su día iniciado y que deberá ser continuado a tales efectos. Igualmente no cabe realizar pronunciamiento en materia de indemnización al no quedar acreditado sin que la existencia del mismo así como las bases de su cuantificación pueda quedar para la fase de ejecución”.

3. Asimismo, ha resultado debidamente acreditado lo afirmado por la Administración, es decir, que no sólo la interesada no ha presentado los títulos de propiedad de las parcelas cedidas (para lo que se la requirió expresamente por el Ayuntamiento en varias ocasiones: el 24 de octubre de 2003 por la Unidad de Gestión Urbanística (folio 58 expediente) y, la última, por el Coordinador de los Servicios Adscritos al Área de Urbanismo el 16 de febrero de 2012), cuya compensación da lugar a la entrega de las parcelas referidas, sino que tampoco ha acreditado el abono de los gastos propios de la urbanización de la zona, no habiendo presentado la interesada prueba en contrario a tal afirmación. Es más, la reclamante reconoce en un escrito de 18 de julio de 2006 (folio 111 del expediente) que *“si desde el momento del desestimiento del procedimiento hasta la fecha la CBIA no ha puesto a disposición del Ayuntamiento sus títulos de propiedad actualizados para que proceda*

a la entrega de las parcelas es única y exclusivamente por la compleja situación dominical de la Comunidad de Bienes compuesta por múltiples comuneros cada uno con situaciones sucesorias muy diversas y en proceso actual de regularización”.

Por ello, la misma incumple el Convenio y la normativa urbanística aplicable en la materia, pues resulta claro a tenor de lo establecido en el art. 111.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), que la Comunidad afectada incumple las obligaciones impuestas por el mismo, obviamente, la acreditación de que se es propietario de los terrenos cedidos, la constitución de Junta de Compensación (en la escritura pública de constitución de la Junta comparece representado por un mandatario verbal sin que se haya ratificado esa representación) y que se realice a costa de los mismos la urbanización.

En conclusión, siendo cierto que la Administración en el devenir de los hechos analizados ha tenido un comportamiento contradictorio o, cuando menos irregular, también lo es que la interesada ha actuado de forma contradictoria y, lo más importante, que la reclamante no puede exigir a la Administración el abono de unos daños, que en el caso de quedar acreditada su efectiva producción, han sido causados exclusivamente por su incumplimiento, o con su relevante intervención, rompiendo el nexo causal exigible para que nazca el derecho indemnizatorio.

4. Además, para finalizar, es necesario hacer referencia los daños reclamados, alegando la interesada al respecto que se les ha producido una pérdida del coste de oportunidad en la venta de las parcelas como tales o bien la venta o alquiler de los productos inmobiliarios que en ellas se habrían podido construir, los cuales de modo alguno son efectivos, reales y presentes, sino que constituyen meras expectativas o, en todo caso, daños eventuales o meramente posibles, resultado de un cálculo apoyado en factores inciertos, los cuales no son resarcibles en aplicación de lo dispuesto en el art. 139.2 LRJAP-PAC.

5. Por lo tanto, la Propuesta de Resolución, de sentido desestimatorio, es conforme a Derecho, puesto que no concurren, en el presente asunto, la totalidad de los requisitos exigidos normativamente para imputar a la Administración la responsabilidad patrimonial dimanante de los hechos relatados.

C O N C L U S I Ó N

Por las razones anteriormente expuestas en el Fundamento III, la Propuesta de Resolución sometida a Dictamen se considera conforme a Derecho.