



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 8 9 / 2 0 1 9

(Sección 2ª)

La Laguna, a 13 de marzo de 2019.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento de responsabilidad patrimonial iniciado por la reclamación de indemnización formulada por (...), en nombre y representación de (...), por daños ocasionados como consecuencia de la anulación judicial de las licencias de obra mayor y de primera utilización necesarias para la reforma del Centro Comercial de su titularidad (EXP. 52/2019 ID)*.*

F U N D A M E N T O S

I

1. Se dictamina sobre la Propuesta de Resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, tras la presentación de una reclamación de indemnización por daños que se alegan causados a la empresa (...) [anteriormente denominada (...)] por la anulación en virtud de resolución judicial (sentencia) de las licencias de obra mayor y de primera utilización necesarias para la reforma del Centro Comercial de su titularidad, situado en la calle (...) y (...), otorgadas respectivamente en 2007 y 2008.

2. La cuantía reclamada determina la preceptividad de la solicitud de dictamen, según lo dispuesto en el art. 11.1.D.e) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), habiendo sido remitida por el Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de acuerdo con el art. 12.3 LCCC.

* Ponente: Sr. Belda Quintana.

3. En lo que se refiere a los antecedentes de hecho es preciso incorporar al presente dictamen lo expuesto en el Dictamen 467/2017, de 19 de diciembre, emitido en relación con el presente asunto, siendo los siguientes:

«El representante de la empresa afectada afirma que el 21 de octubre de 2005 su mandante compró a la entidad (...) la finca registral (...), consistente la misma en un centro comercial, situado en las calles (...) y en (...), en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, adquiriendo, además, la totalidad de los derechos y licencias derivados de todos los proyectos técnicos que pudieran tener relación con dicho inmueble.

4. Posteriormente, con la finalidad de adaptar el centro comercial de su titularidad a un nuevo arrendatario, la empresa (...), su representada tramitó ante el Ayuntamiento un proyecto de obra mayor denominado "Reformado de proyecto de reforma y acondicionamiento del local con destino a Centro Comercial en edificio sito en la calle (...) y en (...), si bien, pese a su condición de propietaria, la licencia, se tramitó formalmente a nombre de la empresa que le vendió el inmueble, la entidad (...).

El 18 de diciembre de 2007, a través de la Resolución del Director General de Ejecución Urbanística del Ayuntamiento número 34776/2007, se le otorgó la licencia de obra mayor para la ejecución de las mismas. El 29 de febrero de 2008, se dictó la Resolución número 3774/2008 por la que se le otorgó la licencia de primera utilización y, finalmente, el 20 de junio de 2008 se le otorgó por medio de la correspondiente resolución la licencia de apertura y funcionamiento del centro comercial.

5. Sin embargo, la Comunidad de Propietarios Islas Canarias interpuso un recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 6 de Las Palmas de Gran Canaria contra las resoluciones por las que se le otorgaron a la referida empresa las licencias de obra mayor y de primera utilización, dictándose Sentencia, de carácter estimatorio, el 30 de julio de 2013, en la que se señala que anulan las mismas por considerar que el proyecto básico amparado por ambas licencias era contrario a los parámetros edificatorios establecidos en el convenio urbanístico de la parcela y en la Ordenanza A del Plan General de Ordenación (PGO), vigente en el momento de dictar dicha resolución judicial, dando lugar dicho proyecto a un aumento de ocupación y de aprovechamiento y a un uso comercial bajo rasante, de grandes superficies, no permitido por tal normativa.

Esta sentencia fue apelada ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que dictó Sentencia desestimatoria, notificada a la empresa afectada el día 5 de mayo de 2015.

6. Posteriormente, el Ayuntamiento decidió iniciar la tramitación de un procedimiento administrativo de restablecimiento de la legalidad urbanística a través de la Resolución de la Directora General de Edificación y Actividades, de 8 de agosto de 2015, solicitando la

afectada la licencia de obra mayor para la demolición parcial y la adecuación del centro comercial a lo señalado en la Sentencias referidas, la cual se le otorgó mediante la Resolución de la Directora General de Edificación y Actividades, de 19 de febrero de 2016.

Además, la mencionada Directora General dictó una Resolución el 3 de febrero de 2016 por la que se ordenó a la empresa afectada la paralización voluntaria de la actividad de dicho centro comercial, objeto del correspondiente recurso administrativo, que en el momento de presentarse la reclamación de responsabilidad patrimonial no se había resuelto.

7. La entidad reclamante considera que el error o la ilegalidad en la que incurrió el Ayuntamiento al otorgarle las licencias anuladas judicialmente le han causado a la empresa afectada unos perjuicios económicos que no tiene el deber de soportar.

El representante de la empresa afectada distingue entre daños emergentes y lucro cesante. En relación con los primeros se incluyen los gastos de elaboración del proyecto de obra de reformado del Centro Comercial, los gastos derivados de las tasas municipales para la obtención de las licencias anuladas, los costes de ejecución de las obras de reforma, entre otros, valorados en 495.806,66 euros; a los que se añaden otros gastos por tal concepto, como los correspondientes a la demolición parcial del Centro Comercial, valorados en 389.298,13 euros. Por lo que respecta al lucro cesante originado, por cuanto tuvo que destinar una de sus fincas privativas a un uso no comercial, ya que se convirtió en sala de máquinas, al tener que trasladarlas como consecuencia del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el mismo se valora en la cantidad de 468.703,13 euros.

Por todo ello, se reclama una indemnización total de 1.405.782,69 euros».

4. En el análisis a efectuar de la Propuesta de Resolución formulada son de aplicación tanto la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC), ley aplicable en virtud de lo que dispone la Disposición transitoria tercera, letra a), en relación con la Disposición final séptima de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), como el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de Responsabilidad Patrimonial, aprobado por el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, ya que la entidad interesada presentó su reclamación antes de la entrada en vigor de la citada LPACAP.

También es aplicable, específicamente, el art. 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

II

1. En lo que se refiere a la tramitación del procedimiento, el mismo se inició con el escrito de reclamación, que fue presentado el día 7 de abril de 2016.

Posteriormente, el día 2 de octubre de 2017 se emitió Propuesta de Resolución, que fue objeto del Dictamen de este Consejo Consultivo 467/2017 por el que se acordó la retroacción del procedimiento y la emisión de un informe complementario del Servicio, el cual se efectuó el día 13 de julio de 2018, tras lo cual se otorgó el trámite de vista y audiencia, sin que la interesada presentara escrito de alegaciones.

2. El día 20 de diciembre de 2018 se emitió la Propuesta de Resolución definitiva, vencido el plazo resolutorio tiempo atrás sin justificación para ello. Esta demora, sin embargo, no obsta para resolver expresamente, existiendo deber legal al respecto, sin perjuicio de los efectos administrativos que debiera conllevar y los legales o económicos que pudiera comportar (arts. 42.1 y 7, 141.3 y 142.7 LRJAP-PAC).

3. Concurren los requisitos legalmente establecidos para el ejercicio del derecho indemnizatorio previsto en el art. 106.2 de la Constitución (arts. 139 y ss. LRJAP-PAC).

III

1. La Propuesta de Resolución nuevamente desestima la reclamación formulada por la interesada, considerando el órgano instructor, al igual que en la Propuesta de Resolución anterior, que, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial emitida en relación con la responsabilidad patrimonial en el ámbito urbanístico, no basta para poder imputar la misma a la Administración que el título habilitante de la ejecución de unas obras concretas se haya anulado judicialmente, sino que es necesario que la actuación de la Administración suponga una flagrante desatención normativa, lo que no ha ocurrido en este caso.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto es necesario hacer mención a una cuestión previa, pues este Consejo Consultivo solicitó al Servicio un informe complementario acerca de si las obras para las que se concedieron las licencias anuladas judicialmente eran o no anteriores a tales licencias anuladas, dado que existía contradicción acerca de tal extremo en el expediente anterior, sin perjuicio de que su aclaración podría tener influencia en la cuestión de fondo.

Pues bien, el informe complementario del Servicio concluye señalando que no le consta que las obras correspondientes a la reforma del proyecto de acondicionamiento del Centro Comercial se ejecutaran y terminaran antes de haber obtenido la licencia de reformado el 19 de diciembre 2007.

Por lo tanto, ello implica que las obras correspondientes se iniciaron y se terminaron tras obtener la licencia anulada.

3. En este caso, la cuestión de fondo reside en determinar si la actuación administrativa, concretada en otorgar dos licencias contrarias a Derecho, constituye o no una flagrante desatención normativa.

En primer lugar, se ha de tener en cuenta que este Consejo Consultivo ha manifestado en su Dictamen 375/2017, de 16 de octubre, que:

«Según el art. 142.4 LRJAP-PAC, la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho a la indemnización y que, si lo fuera, el derecho a reclamar prescribirá al año de haberse dictado la sentencia definitiva.

En el caso específico de esta modalidad de responsabilidad, como resume la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 2017, su apreciación no se vincula simplemente a la anulación del acto, sino que, además, deben concurrir todos los requisitos exigidos a tal efecto por dicha ley.

En dicha Sentencia se afirma que la jurisprudencia ha advertido que no cabe su interpretación con tesis maximalistas de uno y otro sentido, como si dijera que de la anulación de una resolución administrativa no cabe nunca derivar responsabilidad patrimonial de la Administración, ni tampoco cabe afirmar que siempre se producirá tal responsabilidad (por todas, Sentencia de 16 de febrero de 2010).

En el mismo sentido de la necesidad de atender a las peculiaridades del caso puede verse la STS de 9 de diciembre de 2015 que, además, precisa lo siguiente:

“(...) no procede esa exigencia de responsabilidad o, lo que es lo mismo, existe el deber jurídico de soportar el ciudadano afectado el daño ocasionado, cuando la norma que habilita la actuación de la Administración la somete a la consideración de potestades discrecionales, conforme a las cuales puede optar por varias soluciones, porque todas ellas son admisible en Derecho, al ser jurídicamente indiferentes, supuestos en los cuales cuando, por circunstancias diversas, pueda verse anulada la decisión adoptada al amparo de dichas potestades, se considera que los ciudadanos afectados están obligados a soportar el daño ocasionado.

Panorama bien diferente es el que se genera en los supuestos en que la norma habilitante de la actuación administrativa establezca criterios reglados para su aplicación,

rechazando cualquier margen de apreciación para la Administración, en el que el criterio de imposición de soportar el riesgo es más débil, precisamente porque ese carácter reglado de la norma comporta un mayor grado de incorrección en la decisión adoptada. No obstante, también cuando actúa la Administración sometida a esas normas que confieren potestades regladas, se han discriminado aquellos supuestos en que ese rigor de la norma se impone acudiendo a conceptos jurídicos indeterminados, es decir, cuando la norma no agota todos los elementos de la potestad conferida, sino que requiere una valoración de las circunstancias concurrentes para determinar la abstracción que la descripción de la norma impone con tales indeterminaciones a concretar en cada supuesto concreto, atendiendo a las circunstancias de cada caso. Por último, aun en los supuestos en los que se aplican normas de carácter absolutamente regladas, son admisibles supuestos -y se deja constancia ejemplificativa de ello en la sentencia antes mencionada- en la que la posterior anulación de la actividad administrativa excluye la responsabilidad patrimonial porque la decisión adoptada aparezca como fundada. Porque lo relevante para la valoración de la tipología a que se ha hecho referencia han de ser examinados conforme a las características de razonabilidad de la decisión y a la motivación de esa razonabilidad, apareciendo la decisión adoptada como una de las alternativas admisible en derecho, sin perjuicio de que, por las circunstancias de cada supuesto, la decisión última en vía administrativa o jurisdiccional sea contraria a lo decidido”.

Sobre la razonabilidad de la resolución administrativa que, posteriormente anulada, excluye la antijuridicidad del daño pueden verse también las STS de 8 de abril de 2014 y 2 de diciembre de 2009.

En esa misma línea se declara en la Sentencia de 16 de septiembre de 2009 que: “(...) la apreciación de que la resolución anulada a que se imputa el daño por responsabilidad patrimonial es razonable y razonada, excluye la obligación de resarcimiento y genera la obligación del perjudicado de soportarlo, conclusión que se funda en que siendo razonada la decisión, aun cuando fuese posteriormente anulada, no puede concluirse la irrazonabilidad de la mera anulación cuando, como concluye la Sala de instancia en el presente caso, la decisión administrativa comporta una interpretación de los preceptos normativos que no pueden generar la responsabilidad reclamada”.

En definitiva, para apreciar la concurrencia de responsabilidad patrimonial de la Administración como consecuencia de la nulidad de sus actos, se ha de proceder a la valoración de las circunstancias concurrentes para determinar si se dan los elementos que la normativa vigente exige para el nacimiento de la responsabilidad, atendiendo a las circunstancias de cada caso», siendo esta doctrina plenamente aplicable al presente asunto.

4. Por tanto, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto cabe señalar que la actuación administrativa objeto de análisis, la concesión de las licencias anuladas, y

que podría dar lugar a la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento, es una actividad reglada y en tal sentido se pronuncia el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 6 de Las Palmas de Gran Canaria en su Sentencia 229/2013, de 30 de julio, incorporada al expediente anterior, manifestando que:

«Es cierto que, como dice la actora, la licencia es un acto reglado. Este carácter reglado de las licencias ha sido puesto de relieve por pacífica jurisprudencia que viene advirtiendo que no estamos ante supuestos de concesión libre o graciosa, sino de otorgamiento obligado cuando la petición del particular reúna los requisitos para poder estimarla adecuada a la ley y a las ordenanzas (por todas SSTs de 7/02/94, 16/04/94 y 08/11/95). Así a través de la licencia administrativa, el Ayuntamiento verifica la adecuación tanto de la obra proyectada como del uso del suelo pretendido a las determinaciones urbanísticas, y como acto de naturaleza rigurosamente reglada, la Administración ha de proceder, bien a otorgarlo, bien a denegarlo, según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable».

5. Por todo ello, siguiendo la doctrina jurisprudencial expuesta en el Dictamen anteriormente referido, se ha de determinar si la mencionada actuación administrativa fue o no fundada, es decir, si la correspondiente decisión y su motivación fueron, desde un punto de vista jurídico, razonables o no y, evidentemente, si ha habido o no una flagrante desatención normativa por parte del Ayuntamiento.

Con la finalidad de resolver esta cuestión se ha de tener en cuenta que, en la Sentencia de dicho órgano judicial, confirmada en apelación por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, a través de su Sentencia núm. 113/2015, de 7 de abril (JUR\2015\254951), se afirma que:

«En consecuencia, valorados las pruebas periciales de acuerdo con los principios y reglas de la sana crítica (art. 348 LEC) y sobre todo con las demás pruebas que obran en autos, en especial, los informes técnicos municipales emitidos respecto del proyecto básico objeto de la licencia impugnada, cabe concluir de acuerdo con las conclusiones en ellos vertidas (art. 348 LEC) que, al amparo de la licencia de 2007, se han autorizado y ejecutado obras de nueva construcción que no existían ni estaban autorizadas por la licencia del año 2005, y que suponen un aumento de ocupación y de aprovechamiento no permitido por la Ordenanza A del vigente PGMO, de ahí que no pueda atenderse a las alegaciones de la Administración y de las codemandadas relativas a que se trata de un simple reformado de las obras objeto de la licencia de 2005, cuando además ésta autorizaba un uso de centro comercial para la planta sótano -2 y la licencia de 2007, lo autoriza, por primera vez, para dicha actividad para la planta sótano -1, lo que no está permitido ni en el Convenio Urbanístico de 1988 ni en la referida Ordenanza del PGMO que expresamente lo prohíbe. Y en cuanto al paso peatonal es

claro el informe técnico de 17 de diciembre de 2007, al corroborar el informe pericial de parte en el extremo que dictaminaba que el referido paso formaba parte de la parcela propiedad del edificio Islas Canarias, por lo que, de acuerdo con el perito judicial, la fachada de la ampliación proyectada y ejecutada y que alberga la rampa, la sala de máquinas, la escalera de evacuación y el muro cortina, sería considerada como medianería, y no se podría abrir huecos en el mismo, al estar en colindancia con otra propiedad privada».

En este mismo sentido, dicha Sentencia núm. 113/2015 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias manifiesta, haciendo suyas la exhaustiva valoración y conclusiones de la primera Sentencia, que:

«Es posible, por ello, concluir que se trata de modificaciones en relación al proyecto autorizado y ejecutado en su día al amparo de un convenio incorporado al planeamiento, y, en particular, en relación con lo ejecutado al amparo de la licencia de 2005, que suponen una modificación sustancial que, en puridad, constituye un nuevo proyecto, que, en esa condición, exigía la plena acomodación a la Ordenanza A para áreas con la edificabilidad agotada.

QUINTO

Es de especial relevancia, en cuanto al uso que contempla el proyecto de reformado del proyecto el informe del perito judicial en el que se concluye que “La superficie de venta comercial al público es según la licencia otorgada de 4.540 m² lo que implica que la superficie comercial proyectada y ejecutada le correspondía la categoría de grandes superficies, Tipo II. Establecimientos con una superficie de venta al público superior a 2.500 e inferior a 5000 metros cuadrados- categoría comercial que no está permitida en la Ordenanza A, que solo permite el local comercial tipo I para usos complementarios, y el local tipo II para usos autorizables”.

Esta Sala acepta dicha conclusión pues a la vista de la Ordenanza A) no es posible el uso de centro comercial bajo rasante, a cuyo fin basta estar a lo dispuesto en el artículo 8.9.8.3 a) de sus determinaciones que, en relación a localización de usos, establece:

Como usos complementarios en plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad de planta baja.
- Comercial, en su categoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a esta misma actividad en planta baja.
- Terciario Recreativo, en sus categorías de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, Salas de Reunión Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Y como usos autorizables el Comercial en su categoría de local comercial Tipo II, y Terciario Recreativo, en todas sus categorías Tipo II.

(...) Dicho en otras palabras, dando por sentado que el uso de local comercial, tipo II es un uso autorizable conforme a la Ordenanza A), lo que no sería posible es autorizar dicho uso, o, mejor dicho, el cambio de la actividad comercial desarrollada con cobertura en una solicitud de reformado de proyecto de reforma y acondicionamiento de local en el que la actividad comercial en la subcategoría de Gran Superficie se desarrollaba en 4.540 m² de centro comercial.

Lo que no puede obviarse es que, conforme a su naturaleza, cuando se trata de un reformado de proyecto no puede ser examinada su legalidad al margen o con abstracción del proyecto al que se refiere la reforma pretendida, lo que significa estar al uso de centro comercial en la planta sótano -2 en la subcategoría de gran superficie, Tipo II, incompatible con la autorización, vía solicitud de reformado de proyecto, de un uso comercial nuevo en la subcategoría de local comercial, tipo II, y, además, amparándose en que se trata de un supuesto de galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes.

La propia argumentación de la parte demandante revela que estamos ante un nuevo proyecto y no ante un reformado de una licencia anterior en cuanto reconoce que se autoriza un cambio en la distribución de los locales, que conlleva el traslado de la superficie alimentaria del sótano -2 al sótano -1, lo cual en cuanto modifica, entre otros aspectos, el uso comercial autorizado va más allá de la distribución de locales».

6. Pues bien, teniendo en cuenta lo manifestado por dichos órganos judiciales, procede concluir que la Administración autorizó a través de las referidas licencias, especialmente mediante la licencia de obra mayor, obras de nueva construcción que no existían ni estaban autorizadas por la licencia del año 2005, lo que implicaba un aumento de ocupación y de aprovechamiento no permitido por sus propias Ordenanzas, constando incluso, como se hace referencia expresa en la segunda de las resoluciones judiciales, el informe técnico del Ayuntamiento, que corrobora el informe pericial de parte según se aprecia en dicha Sentencia, en lo que se refiere al paso que formaba parte de la parcela propiedad del edificio Islas Canarias, de manera que la fachada de la ampliación proyectada y ejecutada y que alberga la rampa, la sala de máquinas, la escalera de evacuación y el muro cortina, es medianera, y no se podría abrir huecos en el mismo, al estar en colindancia con dicha propiedad privada.

Por tanto, todo ello implica que no se puede considerar la «razonabilidad» en la actuación de la Corporación Local a la hora de otorgar dichas licencias, contrarias a Derecho, máxime cuando lo hizo sin tener en cuenta el informe técnico mencionado

en la referida Sentencia y vulnerando sus propias normas urbanísticas y, por ello, nos hallamos ante un supuesto de flagrante desatención normativa, lo que supone la existencia de plena relación de causalidad entre el deficiente funcionamiento del Servicio y el daño reclamado, el cual es de carácter antijurídico, por las razones ya expuestas.

7. Una vez determinada la concurrencia de los requisitos que permiten imputar al Ayuntamiento la responsabilidad patrimonial dimanante del hecho lesivo, el cual se concreta en la anulación judicial de una licencia de obras y otra posterior, consecuencia de la primera, la licencia de primera utilización de las mismas, otorgadas ambas indebidamente por el Ayuntamiento, procede analizar los conceptos indemnizatorios solicitados por la empresa interesada, teniendo en cuenta que sólo son indemnizables los daños originados por el hecho lesivo, que sean reales, ciertos, efectivos, evaluables económicamente e individualizados.

8. La empresa interesada distingue entre el daño emergente y el lucro cesante. En cuanto al primero, engloba diversos conceptos indemnizatorios, en las cuantías que constan en el escrito presentado por la misma el día 28 de diciembre de 2016 (páginas 418 y ss. del expediente administrativo remitido inicialmente a este Consejo), siendo los siguientes:

Los gastos correspondientes al proyecto de obra de reformado del Centro Comercial que dio lugar a la licencia de obra mayor; tasas municipales correspondientes a las dos licencias anuladas judicialmente; los costes de ejecución (mano de obra, materiales, beneficio industrial, etc.) de aquella parte de la obra (reformado) del Centro Comercial que ha sido considerado por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Seis de Las Palmas como excedente del volumen edificatorio autorizable; los costes de las maquinarias y equipos que han quedado inservibles al no poderse adaptar a la reforma posterior autorizada; los gastos de elaboración del proyecto de demolición y adecuación del Centro Comercial para ajustarlo a la legalidad urbanística; los gastos de las nuevas obras necesarias para adaptar el centro a la legalidad urbanística y el coste de las tasas municipales correspondientes a las mismas.

No todos estos conceptos son indemnizables, puesto que los gastos de elaboración del primer proyecto y las tasas municipales correspondientes para obtener la primera licencia son gastos previos al hecho lesivo, que, en todo caso, se habrían producido tanto si se hubiera concedido la licencia como si ésta se hubiera denegado.

Sin embargo, los gastos restantes, los correspondientes a las obras que se hicieron en virtud de la autorización indebida de la Administración y los gastos necesarios para restaurar la legalidad urbanística vulnerada, incluyendo los correspondientes a la maquinaria inservible, están generados en su totalidad por el hecho lesivo, es decir, son consecuencia directa del mismo, siendo por ello indemnizables.

9. En cuanto al lucro cesante, si bien la interesada se reserva para un futuro la reclamación por los daños que se generen cuando el Centro Comercial cierre provisionalmente para acometer obras de reforma necesarias con el fin de restaurar la legalidad urbanística conculcada, considera que, como uno de sus locales está destinado al servicio exclusivo de la sala de máquinas, le corresponde el valor de dicho inmueble como lucro cesante, lo cual no es correcto, pues lo que corresponde demostrar y determinar aquí es el valor de las ganancias dejadas de percibir por no poder explotar dicho local, lo cual no se justifica en modo alguno por la documentación aportada, implicando ello que tal concepto indemnizatorio no se pueda considerar debidamente probado, por lo que no es indemnizable.

10. Por último, es necesario realizar dos precisiones más acerca de la indemnización. En primer lugar, a la hora de establecer una cuantía concreta, teniendo en cuenta lo manifestado acerca de los conceptos reclamados que son indemnizables, la misma deberá estar basada en aquellas partidas cuya realidad esté demostrada por la documentación aportada y lo sea por un valor proporcional y justificado a la extensión del daño que se haya logrado acreditar.

En segundo lugar, la cuantía de esta indemnización referida al momento en el que se produjo el daño, ha de actualizarse en el momento de resolver el procedimiento de acuerdo con el art. 141.3 LRJAP-PAC.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución, que desestima la reclamación efectuada, es contraria a derecho, pues procede la estimación parcial de la reclamación, indemnizando la interesada de acuerdo con las consideraciones expuestas en el Fundamento III.