

Dictamen n^o: **330/13**
Consulta: **Consejero de Transportes, Infraestructuras y
Vivienda**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **30.07.13**

DICTAMEN de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 30 de julio de 2013, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda al amparo del artículo 13.1, de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, en el asunto promovido por D.J.S.J., por los daños sufridos al verse obligado a cerrar el local comercial, dedicado a cafetería, que tenía alquilado, sito en el vestíbulo de la Estación de metro A, debido a las obras de ampliación llevadas a cabo en líneas 1, 4 y 10 de la Red de Metro.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 8 de julio de 2013 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo, cursada a través del consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial en el ámbito vial, arriba referenciado correspondiendo su estudio, por reparto de asuntos, a la Sección IV, presidida por la Excm. Sra. Consejera Dña. Cristina Alberdi Alonso, quien firmó la oportuna propuesta de dictamen, siendo deliberado y aprobado, por unanimidad, en Comisión Permanente de este Consejo Consultivo, en su sesión de 30 de julio de 2013.

El escrito solicitando el dictamen preceptivo fue acompañado de documentación que, adecuadamente numerada y foliada, se consideró suficiente.

SEGUNDO.- Por escrito presentado el día 10 de julio de 2012, el interesado solicita que se abra expediente de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por las obras públicas para la ampliación de la red de Metro de Madrid (líneas 1, 4 y 10) y que afectaron a su negocio de cafetería que, *“en la actualidad sigue cerrado y devastado por las obras citadas.”* El interesado refiere haber presentado diversos escritos de reclamación los días 28 de julio de 2003 y 27 de junio de 2007, sin que dichos procedimientos hayan sido cursados (folios 67 y 68 del documento nº 1).

Con este escrito acompañaba, entre otros documentos:

- Copia de la solicitud de indemnización, presentada el día 28 de julio de 2003, dirigida al presidente de la Comunidad de Madrid, por el cierre del establecimiento como consecuencia del cierre de la línea 10 a su paso por la estación A desde el 1 de julio de 2002 y hasta el 25 de octubre de 2002.
- Copia del acuse de recibo del escrito remitido a la Sra. Ministra de Fomento, de 1 de septiembre de 2005, por el que se da traslado a la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid como órgano competente.
- Copia de un segundo escrito de solicitud de indemnización dirigido a la Consejería de Infraestructuras y Transportes de la Comunidad de Madrid, fechado el 27 de junio de 2007. En este escrito, en el que no aparece el sello de registro, de manera que se desconoce la fecha en que fue presentado en la Administración, el interesado formula reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos como consecuencia de

los sucesivos cierres que su negocio de cafetería sito en el vestíbulo de la estación A, ha soportado desde el año 2000, cuando comenzó el alquiler del local, hasta el año 2005, como consecuencia de las sucesivas obras de ampliación llevadas a cabo en la Red de Metro, en concreto, en las líneas 1, 4 y 10. Así, dice en su escrito que su negocio:

“... ha permanecido cerrado por determinadas obras a realizar y en los siguientes periodos:

- En el periodo comprendido entre los años 2000 a 2001, permaneció cerrada la estación y por consiguiente mi negocio durante 11 meses.*
- En el año 2002, permaneció igualmente cerrada la estación durante 9 meses.*
- En mayo de 2005 se cerró nuevamente la estación y hasta la fecha actual aún permanece cerrada y por ende mi negocio”.*

El interesado considera que, a consecuencia de dichos cierres, ha sufrido importantes pérdidas que han determinado el fin del negocio, le han causado fuertes depresiones y que haya tenido que vender su vivienda para subsistir. Alega que solo ha recibido una ayuda de 28.881 euros, a través de la empresa B, *“a efectos de cubrir despidos de personal y algún que otro gasto, pero como decía insuficientes de todo punto”*. Por ello, solicita una indemnización de 500.000 euros, *“por los graves daños y perjuicios morales ocasionados por el cierre del negocio”*.

- Copia de dos escritos de 18 de diciembre y 26 de diciembre de 2007, de Metro de Madrid informando al reclamante de las fechas de cierres y aperturas de las líneas 1 y 10 de metro.

Con fecha 3 de agosto de 2012, es requerido por la Administración para que aporte copia de la solicitud de indemnización de fecha 27 de

julio de 2007, con sello de registro y compulsada, copia compulsada del contrato de arrendamiento suscrito con RENFE y copia compulsada de los escritos dirigidos por Metro de Madrid.

Por escrito presentado el día 4 de septiembre de 2012 (folios 11 a 65 del documento nº 1), el interesado aporta la citada documentación que no aparece compulsada. En relación con la solicitud de indemnización de 27 de junio de 2007, el reclamante vuelve a aportar el escrito sin que aparezca sello de registro que acredite la fecha en que dicho documento fue presentado ante la Administración.

TERCERO.- Del estudio del expediente remitido resultan los siguientes hechos de interés para la emisión del presente Dictamen:

1. El reclamante era arrendatario de un local de negocio, de unos 14 m² sito en el vestíbulo de la estación A, del metro de Madrid, en virtud de contrato de arrendamiento formalizado con la propietaria del local, Renfe, el día 1 de noviembre de 2000 (folios 12 a 53 del Documento nº 1). De acuerdo con el clausulado del contrato, el local se dedicaba a la actividad de “*Degustación de café y venta de bollería, bocadines, refrescos y bebidas alcohólicas*”. El contrato tenía una duración de tres años, es decir, hasta el 31 de octubre de 2003 y se estipulaba una renta anual de 12.741 euros. Formaba parte integrante del contrato, el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para Uso distinto de Vivienda de mayo de 1995 aprobado por Renfe. La cláusula decimoctava del citado Pliego, bajo la rúbrica “*Suspensión del contrato*” disponía:

“Cuando la ejecución de obras en el local arrendado o en la estación o recinto donde éste se halle ubicado, acordadas por una autoridad competente, o por RENFE en beneficio del servicio público ferroviario, hagan imposible al arrendatario el desarrollo de su actividad en el local, tendrá éste derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo, sin indemnización de ninguna clase.”

La suspensión del contrato supondrá hasta la terminación de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación del pago de la renta. No obstante, reiniciado el contrato, se computará el tiempo transcurrido para la actualización de la renta conforme a los baremos que establezca el contrato o, en su defecto, este pliego de condiciones generales.

De la misma forma, para el supuesto de arrendamientos de locales ubicados en estaciones abiertas al público y con tráfico ferroviario, RENFE o la autoridad administrativa competente, cuando lo demanden o aconsejen la explotación o el servicio público ferroviario, podrá acordar el cierre temporal de la estación con los mismos efectos expresados en el párrafo anterior”.

En aplicación de dicha cláusula el contrato, el día 1 de julio de 2002 se firmó el I Protocolo Adicional al contrato de 1 de noviembre de 2000 por el que las partes acordaban la suspensión de la actividad en el local arrendado durante tres meses, desde el 1 de julio hasta el 30 de septiembre de 2002, con motivo del cierre de la línea 10 de Metro de Madrid a su paso por la estación A y, en consecuencia, el arrendatario no abonaría la renta pactada durante este período.

Con fecha 1 de octubre de 2002, se firmó un II Protocolo Adicional al contrato de 1 de noviembre de 2000 por el que se acordaba la suspensión del contrato y, en consecuencia, la obligación de pago de la renta desde el día 1 de octubre hasta el día 24 de octubre de 2002, con motivo de la ampliación del plazo de cierre de la línea 10 del metro. El día 25 de octubre de 2002, se reinició la actividad en el local arrendado.

El 26 de febrero de 2003, un representante del reclamante dirigió un escrito a la empresa C en el que reclamaba una indemnización por el evidente perjuicio en concepto de lucro cesante que le había originado la suspensión de la actividad desde el día 1 de julio de 2002 hasta el 25 de

octubre de ese mismo año, como consecuencia del cierre de la línea 10 de metro a su paso por la estación A (folio 53 del Documento nº 3).

Con fecha 14 de abril de 2003, el gerente de C contesta al anterior escrito indicando que *“no vemos razones para relacionar su eventual acaecimiento con ningún supuesto de no responsabilidad por parte de esta sociedad”* (folio 54 documento nº 3).

El día 28 de julio de 2003, el interesado presentó escrito dirigido al presidente de la Comunidad de Madrid en el que manifestaba que *“desde 1 de julio de 2002 y hasta el 25 de octubre de ese mismo año la actividad anteriormente relacionado ha tenido que quedarse en suspenso, por consecuencia de las obras de reformas acometidas lo que motivó el cierre de la línea 10 a su paso por la estación A, dado el nulo tránsito del público en esa zona”*. El interesado refería que esa situación de cierre temporal no era nueva y que ya durante *“parte del año 2000 y parte del año 2011”* le afectaron las obras del tramo de la línea 10 Gregorio Marañón-Campamento, *“sin que en aquel entonces interpusiera queja alguna con el ánimo y la esperanza de que aquélla situación no se volviera a repetir”* y solicita una indemnización de *“los perjuicios que en concepto de lucro cesante y ante la nula actividad y necesidad de cierre del establecimiento que dirige, como consecuencia, a su vez, como hemos dicho, de las obras de Metro, le han sido originados”*.

El director gerente de Estaciones Renfe, remitió escrito a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que tiene registro de entrada en la empresa C el día 4 de agosto de 2003 en el que, en relación con la solicitud de D.J.S.J. de obtener un resarcimiento por las ganancias dejadas de percibir en la cafetería cuyo local estaba arrendado a Renfe, durante el período del cierre de la línea 10 de metro, manifestaba:

“(…) Renfe no es responsable de los perjuicios que se le hayan derivado al cliente a consecuencia de la puesta en funcionamiento de una línea de Metro.

En consecuencia, y a solicitud de D.J.S.J., nos dirigimos a Vds., a fin de facilitarles la información precedente, de forma tal que a la Comunidad de Madrid le sea posible acceder, en su caso, a la solicitud de indemnización por lucro cesante que tiene presentada”.

El día 12 de septiembre de 2003, el consejero delegado de Mintra remitió una carta al director gerente de Estaciones Renfe en la que manifestaba lo siguiente:

“(…)”

Nos parece de todo punto atípico la intrusión de Mintra o la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en las relaciones comerciales entre Renfe y el reclamante, desconocidas por completo para nosotros.

Los daños consistentes en la pérdida de clientela no son indemnizables, pues los daños producidos por la mera frustración de expectativas que deriva de una alteración de la configuración de la vía pública no son indemnizables, pues la Administración puede variar, cuando lo exija el interés general, las características de una obra pública.

Un Servicio Público como es Metro debe estar por encima de los intereses privados y por ello su funcionamiento, sus mejoras de infraestructura, etc., no deben estar al arbitrio de intereses comerciales especulativos de terceros, con los que ni tan siquiera se tienen establecidas relaciones o vínculos comerciales de ningún tipo.

Lamentamos los supuestos daños que se hayan podido producir al reclamante, pero estos daños estén argumentados en unas hipotéticas ganancias dejadas de percibir en la cafetería cuyo local tiene arrendado a Renfe y que en casos parecidos, y en múltiples sentencias los tribunales las han calificado como no indemnizables.

El corte de la estación de Metro A de la Línea 10, por motivo de las obras de adecuación del gálibo no son responsabilidad de Renfe, pero es casi seguro, que a pesar de los autobuses que fueron puestos en sustitución del servicio por el Consorcio Regional de Transportes, algunos usuarios de Metro no hayan podido disfrutar de la magnífica Área Comercial de Renfe. Y no sabemos de ningún otro concesionario de Renfe en A que haya reclamado por el cierre de la estación A de la Línea 10.

En consecuencia tenemos que manifestar que nos resulta de todo punto inaceptable atender la reclamación de D.J.S.J., lo que se le comunica a efectos de que le sea notificado” (folios 58 y 59 del Documento nº 3).

Según resulta de un informe de Adif de 27 de febrero de 2009 (folios 7 a 10 del Documento nº 3), con fecha 1 de octubre de 2003, el interesado dirigió una carta al Ministerio de Fomento, exponiéndole su caso y solicitando cita.

Por parte de Renfe, se adoptó la decisión de comunicar al cliente la posibilidad de prorrogar el citado contrato hasta el 31 de octubre de 2005, considerando que *“la ampliación del contrato propuesta conjuntamente con la suspensión de canon por el período de duración de las obras ya realizada, compensa suficientemente los posibles perjuicios económicos que por parte de D.J.S.J. pudieran solicitarse. El cliente acepta la citada prórroga”*.

Con fecha 1 de noviembre de 2003 se firmó el III Protocolo al contrato originario por el que se prorrogó la vigencia del mismo hasta el 31 de octubre de 2005, sin actualización del canon que devengaba el arrendatario.

El día 10 de mayo de 2005, con motivo de la ampliación de las líneas 1 y 4 del Metropolitano de Madrid, el director de obra remitió una carta al reclamante comunicándole que, “(...) *les comunico que la estación quedará cerrada desde el día 25 de junio de 2005 hasta el día 14 de enero de 2006*”.

El día 31 de mayo de 2005, el interesado dirige una carta a MINTRA valorando los daños y perjuicios que el cierre de la estación A durante dicho período de tiempo le suponen en su negocio en 34.642 euros (folio 15 del documento nº 3). El 21 de junio de 2005, el interesado presentó declaración jurada por la que manifestaba que de los ingresos que percibía en la cafetería detraía una cantidad líquida mensual de dos mil euros que se destinaban a satisfacer sus necesidades económicas y las de su familia (folio 14 del documento nº 3).

En fecha 30 de junio de 2005 se efectúa este nuevo cierre de la estación de metro situada en la estación A con objeto de nuevas obras de reforma de la citada línea 10 de metro por parte de Mintra. Con esa misma fecha, 30 de junio de 2005, el reclamante y un representante de la empresa B, empresa contratista de las obras que, firman un documento en el que se manifiesta que, al necesitar la empresa contratista libre y vacío el local de cafetería firman un acuerdo por el que la empresa contratista se obliga a indemnizar al reclamante con un total de 28.742 euros “*en concepto de indemnización por los daños y perjuicios, trastornos e inconvenientes así como por el lucro cesante, que el cierre de la cafetería como consecuencia de la ejecución de las obras pudiera producir a*

D.J.S.J., cantidad que este declara recibir, salvo buen fin del efecto entregado”. La cláusula segunda del citado acuerdo decía:

“Con el recibo de dicha cantidad, D.J.S.J. manifiesta en este acto quedar totalmente saldado y finiquitado, así como resarcido por los daños y perjuicios que pueda sufrir por las obras y el cierre de su negocio, no teniendo por tanto nada más que pedir o reclamar por este o por otros conceptos derivados estos hechos, renunciando expresamente a cualquier reclamación o acción que pudiera corresponderle contra MINTRA, contra la empresa B o contra cualquier otra entidad por el cierre de su negocio durante la ejecución de las obras a realizar” (folios 12 y 13 del documento nº 3).

El día 5 de mayo de 2006 se procedió a la apertura de la línea 10 de metro en el tramo Fuencarral-Plaza de Castilla y, en consecuencia, a la apertura de la estación.

Consta en el expediente que el día 14 de septiembre de 2006, la empresa contratista y el reclamante firmaron un nuevo acuerdo en el que se pactaba la entrega de una indemnización adicional a la entregada el 30 de junio, por importe de 4.000 euros (folios 17 y 18 documento nº 3).

Además, en relación con los hechos objeto del presente dictamen, un informe de Adif sobre la situación del local de febrero de 2009, señala (folios 7 a 10 Documento nº 3):

«Con fecha 1 de noviembre de 2000 RENFE estableció con D.J.S.J. contrato de arrendamiento de un local, en la estación de Madrid A, de 14 m² situado en el vestíbulo inmediatamente anterior al acceso al Metro, para destinarlo a la actividad de cafetería.

Con fecha 26 de junio de 2002, mediante escrito remitido al Gerente Territorial Centro de la U.N. de Estaciones (RENFE) D.J.S.J. solicitó, con motivo de las obras previstas por Metro en la línea 10, se aplicase el contenido de la cláusula decimoctava del Pliego de Condiciones Generales del contrato en vigor, consistente en la suspensión temporal del mismo, por cierre temporal de la actividad, con suspensión del pago de la renta, durante el tiempo efectivo de duración de las citadas obras y/o hasta la reapertura de la línea con su actividad habitual.

Con fecha 1 de julio de 2002 se elaboró el I Protocolo Adicional al Contrato inicial, al objeto de regularizar tanto el cese de la actividad como la suspensión de la renta, por un periodo de 3 meses, comprendidos entre el 1 de julio de 2002 y el 30 de septiembre de 2002.

Con fecha 1 de octubre de 2002 se elaboró el II Protocolo Adicional al Contrato inicial, dado que la finalización de las obras previstas por Metro de Madrid rebasaron el plazo inicialmente estimado. El citado II Protocolo recogió la ampliación tanto de la suspensión de actividad como de renta hasta el 24 de octubre de 2002.

El 25 de octubre de 2002 se reinició la actividad, así como el devengo a RENFE de la renta establecida en la Estipulación Tercera del contrato originario.

No obstante lo anterior, D.J.S.J., al considerar que la suspensión de la renta no le compensaba los perjuicios económicos que el cese de actividad le había producido planteó ante MINTRA, Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid una solicitud de indemnización por el lucro cesante derivado del cierre del negocio. La citada Consejería le notificó

verbalmente que para poder estudiar su reclamación debería plantearse la petición a través de RENFE.

Con fecha 25 de julio de 2003 se dirigió a la citada Consejería la solicitud del cliente, con fecha 12 de septiembre de 2003 se recibe contestación de MINTRA manifestándonos improcedente la solicitud de resarcimiento solicitada por D.J.S.J., declinando cualquier responsabilidad por los posibles perjuicios económicos alegados por el reclamante.

El Contrato establecido entre RENFE y D.J.S.J. se estableció con una duración de 3 años, llegando su finalización el 31 de octubre de 2003.

Con fecha 1 de octubre de 2003 D.J.S.J. dirigió carta oficio al Ministro de Fomento exponiéndole su caso y solicitando una cita. Por parte de RENFE se informó al Sr. Ministro.

Por parte de RENFE, se adopta la decisión de comunicar al cliente la posibilidad de prorrogar el citado contrato hasta el 31 de octubre de 2005, considerando que la ampliación del contrato propuesta conjuntamente con la suspensión de canon por el período de duración de las obras ya realizada, compensa suficientemente los posibles perjuicios económicos que por parte de D.J.S.J. pudieran solicitarse. El cliente acepta la citada prórroga.

Con fecha 1 de noviembre de 2003, el cliente firma el III Protocolo al contrato originario, por el que se prorroga la vigencia del mismo hasta el 31 de octubre de 2005, sin actualización del canon que devenga el arrendatario.

El 26 de mayo de 2005, se comunica verbalmente a D.J.S.J. que, por parte de MINTRA y sin que ésta pueda confirmar la fecha, se van a iniciar nuevamente obras de reforma de la línea 10 de metro,

por lo que se le indica que se ponga en contacto con MINTRA para la posible reclamación que pudiera corresponderle por daños y perjuicios, dado que por nuestra parte únicamente procederíamos a suspender el contrato y el devengo del canon durante el periodo correspondiente, tal y como ya hicimos con ocasión de las obras de 2002.

Desde el 1 de julio de 2005, por obras de MINTRA, permanece sin actividad la Línea 10 de Metro y en obras la zona de la cafetería objeto del contrato. Desde esa fecha, y hasta la finalización del contrato se suspende el cobro del canon, habiéndose realizado el correspondiente IV Protocolo Adicional, en poder del cliente y sin haber sido devuelto firmado por el mismo.

Con fecha 30 de junio de 2005, la empresa B, contratista de MINTRA en las obras de la Línea 10 de Metro, indemniza a D.J.S.J. por importe de 28.742 € en concepto de daños y perjuicios de las citadas obras, así como por el lucro cesante por el correspondiente cese de actividad de su negocio, renunciando D.J.S.J. a cualquier reclamación o acción que pudiera corresponderle, contra MINTRA, contra B o contra cualquier otra entidad por el cierre de su negocio durante la ejecución de las obras a realizar.

La indemnización efectuada por B recoge el periodo de cuatro meses que restaba de vigencia al contrato y durante el cual, al no poder abrir el negocio, se producen los daños, perjuicios, trastornos e inconvenientes, así como el lucro cesante que son causa de la indemnización.

El día 10 de agosto de 2005, siguiendo el procedimiento, se notifica mediante burofax al cliente la finalización del contrato el día 31 de octubre de 2005.

Asimismo, mediante certificado con acuse de recibo de fecha 12 de agosto de 2005, se le notifica las bases de la Petición de Ofertas P.O. 160.05.12-26, en el que sale a Concurso Público el local para la actividad de cafetería que el cliente tenía arrendado hasta el 31 de octubre. El anuncio del citado concurso se realizó en el periódico “El Mundo” el día 28 de julio de 2005 y a través de la página Web del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Finalizado el plazo de admisión de ofertas el día 5 de septiembre de 2005, D.J.S.J. no presenta oferta al citado concurso.

El 26 de octubre de 2005 se remite al cliente burofax, recordándole la fecha de la devolución a Adif del local aún en su poder. También se le indica que está pendiente de su firma, el IV protocolo adicional al contrato.

Con fecha 13 de septiembre de 2005 se procede a la apertura de las 5 ofertas presentadas.

El 16 de noviembre de 2005, a instancia de D.J.S.J., tuvo lugar una entrevista con el Director Comercial de la U.N. de Estaciones de Viajeros y con asistencia de la Asesoría Jurídica. En ella pidió una prórroga por varios años de su contrato, que él además entiende que aún le restan cuatro meses de vigencia. Se le manifestó que no era posible ninguna prórroga, ya que se había realizado un proceso de licitación pública con publicidad, transparencia y concurrencia y que, por lo tanto, debería ser el adjudicatario de dicho licitación quien resulte arrendador del local. Con independencia de la discusión sobre los cuatro meses finales que fueron afectados por el cierre por obras y que, de entenderse aún vigentes podría significar un enriquecimiento injusto por haber sido ya indemnizado por B por el lucro cesante de ese periodo.

Mediante carta fechada el día 20 de febrero de 2006, la empresa MINTRA (Madrid Infraestructuras del Transporte) a través del Director de Obra de la actuación “Prolongación de la Línea 1 de Metro de Madrid. Tramo: Plaza de Castilla - Intercambiador de Chamartín”, solicita a la Gerencia Territorial Centro el corte temporal de suministro eléctrico y del abastecimiento de agua al vestíbulo de conexión estación de ferrocarril y Metro de la estación de A, por necesidades de obra. El corte se lleva a cabo.

El 7/03/2006 el cliente interpone denuncia contra el Gerente Territorial Centro de la Dirección Ejecutiva de Estaciones de Viajeros, por el corte de suministro eléctrico del local, reclamando los daños producidos por la descongelación de los artículos alimenticios.

Tras el análisis de las ofertas recibidas en el concurso público para el local, la mesa de contratación propone la adjudicación a la empresa D, siéndole notificado la adjudicación el 14 de marzo de 2006.

Se indicó a D que en el contrato futuro a suscribir con ella se recogerá que los efectos del mismo no se desplegarían hasta que hayan transcurrido cuatro meses, (para permitir si fuese preciso la apertura durante el periodo discutido por D.J.S.J.), desde que MINTRA dé por finalizadas las obras y se recupere la posesión efectiva del mismo (de momento aún se desconoce la fecha de esto último).

El 6 de abril de 2006 se recibe llamada de la portavoz adjunto del Grupo socialista de la Asamblea de Madrid (P.M.) solicitando información sobre la situación del expediente y manifestando que D.J.S.J. se ha personado en lo Asamblea indicando que él y otros comerciantes pertenecientes a la Asociación de Comerciantes de

Madrid Chamartín se encuentran en una situación con Adif igual a la generada con los comerciantes del metro y que ha interpuesto una querrela criminal contra algún responsable de Adif.

El 18 de abril de 2006 se envía por correo electrónico a P.M. resumen de esta cronología de los hechos. Posteriormente comenta por teléfono que había recibido a D.J.S.J. sin hacerse eco de sus manifestaciones.

A principios de 2006 el programa Madrid Directo de Telemadrid hizo una entrevista a D.J.S.J.

Con carta de fecha 8 de mayo de 2006, la empresa MINTRA comunica a la Gerencia Territorial Centro de la Dirección Ejecutiva de Estaciones de Viajeros la terminación de las obras del vestíbulo de conexión estación de ferrocarril y la de Metro de la estación A, manifestando no haber necesidad de mantener el corte de suministro eléctrico y de abastecimiento de agua, procediéndose por parte del departamento de mantenimiento de la estación a restablecer los servicios.

Con fecha 1 de junio de 2006 se celebró la comparecencia para declarar en el juicio de faltas 351/2006 ante el Juzgado de Instrucción nº 22 de Madrid derivado de la demanda por apropiación indebida presentada con fecha 7 de marzo de 2006 por D.J.S.J. contra R.C.B., el entonces Gerente Territorial Centro de la Dirección Ejecutiva de Estaciones de Viajeros.

El 18 de enero de 2007 D.J.S.J. solicita al Presidente de Adif una cita.

El 14 de enero de 2008 se recibe carta de D, empresa adjudicataria del local, en la que manifiestan su espera de noticias sobre la entrega

del local y reiteran su voluntad de cumplir el contrato de arrendamiento suscrito.

A fecha de 4 de marzo de 2008, no se ha producido ninguna variación a lo apuntado anteriormente, manifestando Asesoría Jurídica no haberse iniciado ningún procedimiento al respecto. Las fianzas que se describen en el contrato original (aval bancario por una anualidad y fianza L.A.U por dos mensualidades) no han sido devueltas al arrendatario.

A fecha 27 de febrero del 2009 se ha iniciado el Procedimiento de Desahucio y estamos a la espera de su resolución».

Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 49 de Madrid, de 17 de diciembre de 2009 se acuerda estimar parcialmente la demanda de desahucio interpuesto por Renfe (Adif) contra el reclamante y declaraba resuelto el contrato de arrendamiento del local sito en el vestíbulo de la estación A. Según la sentencia, la duración del contrato ha concluido si bien desestima la penalización solicitada por Renfe al no resultar justificada, “*constituyendo un enriquecimiento injusto del arrendador, el cobro de cantidad por ocupación que no ha podido desarrollarse*” (folios 27 a 30 Documento nº 3).

Recurrida la anterior Sentencia en apelación, con fecha 16 de abril de 2012, la Audiencia Provincial de Madrid dicta Sentencia de 16 de abril de 2012, confirmatoria de la anterior (folios 18 a 24 Documento nº 3).

El día 28 de enero de 2008, el interesado dirigió una carta a la presidenta de la Comunidad de Madrid en la que manifestaba que regentaba un negocio de cafetería en los andenes de estación de metro A y que, “*con motivo de las obras de mejora y ampliación de la línea 10 de metro, desde el año 2000 hasta la fecha actual, mi negocio está totalmente clausurado y sin poder reanudarlo.*”

La entidad pública Mintra, dependiente de la Consejería de Transportes, fue quien ejecutó las obras a través de B, y quien en su día se encargó de indemnizar a todos los efectos sean comerciantes o no. Sin embargo, a fecha de hoy, mi negocio todavía continúa clausurado porque no se ha repuesto la maquinaria, mobiliario, mercaderías y cierre de la cafetería. Todo esto me ha provocado numerosas pérdidas económicas y afectando, como no, a mi propia familia. No quisiera aburrirla, a través de estas líneas, por lo que me gustaría que me recibiera cuando su agenda lo permitiese y poder contarle con mayor exactitud mi situación, y a ser posible recibir la ayuda que tan ansiada espero para reanudar la actividad de mi negocio que un día tuve” (folio 79 documento nº 3). No consta la fecha en que tuvo entrada en un registro de la Comunidad de Madrid la anterior misiva.

Ahora bien, el escrito presentado de 18 de febrero de 2008 dirigido a la presidenta de la Comunidad de Madrid responde y hace referencia a una contestación de 11 de febrero de 2008 del gabinete de la presidenta, por lo que debe considerarse recibida. La citada carta hacía referencia a los acuerdos indemnizatorios firmados con la empresa contratista de 30 de junio de 2005 y 14 de septiembre de 2006, aclaraba:

“En primer lugar, la indemnización que cobré (28.742 €), correspondió solo y exclusivamente al periodo de SEIS MESES, comprendidos entre 30 de junio de 2005 a 5 de mayo de 2006, tiempo estimado por MINTRA en cuanto a la duración de las obras de la línea 10 de METRO. Que por cierto, la cantidad correcta a percibir no era la mencionada sino de 34.642 €, cantidad de la cual, se retiraron ciertas partidas al no ser objeto de indemnización.

En segundo lugar, del compromiso adquirido el 30/06/2005, además, se acordó en ejecutar la obra civil para reponer a su estado

originario al establecimiento, así como toda la maquinaria de la cafetería y cerramiento exterior.

De todo ello, a fecha de hoy, la obra civil se ejecutó, sin embargo la maquinaria y cierre no han sido repuestos, siendo estos evaluados en julio de 2007 por un empleado de la empresa B. De esta manera, después de dos años y medio, mi negocio sigue cerrado en la actualidad sin posibilidad de ponerlo en marcha, provocándome un menoscabo económico y personal enorme con el transcurso de los meses, como bien conoce usted.

Mi interés no es más que, mi negocio sea repuesto a su estado originario y poder reiniciar mi actividad en el mismo”.

CUARTO.- Presentada la reclamación, con fecha 22 de noviembre de 2013 se acordó la instrucción del expediente, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 429/1993, de 26 de noviembre, con la solicitud de informe a la Dirección General de Infraestructuras.

La Dirección General de Infraestructuras ha emitido informe sobre la reclamación formulada que supone, más bien, una relación de los hechos, sin que se pronuncie sobre la procedencia, o no, de las reclamaciones presentadas (folios 2 a 6 del documento nº 3).

Conferido trámite de audiencia al reclamante, con fecha 8 de marzo de 2013, el interesado formula alegaciones en las que la compensación consistente en la prórroga del contrato acordada por RENFE no excluye la indemnización solicitada, en su día, a MINTRA y concluye que concurren todos los elementos básicos para que pueda reconocer la existencia de responsabilidad patrimonial.

Con fecha 31 de mayo de 2013, se elabora informe propuesta de resolución desestimatoria del procedimiento de responsabilidad

patrimonial, al no haberse acreditado la realidad del daño ni concurrir la antijuridicidad del mismo.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La solicitud de dictamen a este Consejo Consultivo resulta preceptiva, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13.1.f).1º de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid (LCC) por ser la cuantía de la reclamación superior a quince mil euros, y se efectúa por el Consejero de Transportes e Infraestructuras, órgano legitimado para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la citada Ley. Siendo preceptivo el dictamen, no tiene, sin embargo, carácter vinculante (artículo 3.3 LCC).

El presente dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 16.1 LCC.

SEGUNDA.- Como resulta de los antecedentes, el procedimiento de responsabilidad patrimonial se inició a instancia de interesado, y su tramitación se encuentra regulada en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJ-PAC), desarrollados en el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial.

Ostenta el reclamante legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial, al amparo del artículo 139

LRJ-PAC, por cuanto que es el arrendatario del local sito en el vestíbulo de la Estación A afectado por las obras de ampliación y mejora de las líneas 1 y 10 de metro.

Asimismo, se encuentra legitimada pasivamente la Comunidad de Madrid en cuanto que titular de la infraestructura de transportes cuyas obras han ocasionado, presuntamente, un daño al reclamante.

En cuanto al plazo para la interposición de la reclamación es de un año, contado desde que ocurrió el hecho o el acto que motiva la indemnización, o de manifestarse su efecto lesivo (cfr. artículo 142.5 de la LRJAP). En el presente caso, según resulta del escrito de 27 de junio de 2007, el interesado reclama por los daños sufridos en su negocio en tres períodos de tiempo determinados. El primero comprendido entre los años 2000-2001, en los que, según afirma el reclamante, permaneció cerrada la estación y, por consiguiente, su negocio durante 11 meses. El segundo en el año 2002, año en el que permaneció cerrada durante 9 meses y, finalmente, *“en mayo de 2005 se cerró nuevamente la estación y hasta la fecha actual aún permanece cerrada y por ende mi negocio”*.

Los daños objeto de reclamación no son daños continuados, sino que pudieron determinarse al tiempo en que finalizaron los correspondientes períodos de obras, marzo de 2001 para las obras de la línea 10 en el tramo Gregorio Marañón Campamento; 24 de octubre de 2002, en el tramo Nuevos Ministerios-Fuencarral de la línea 10 y 5 de mayo de 2006, fecha en la que se restableció el servicio en la línea 10 en el tramo Fuencarral-Plaza de Castilla con ocasión de las obras de ampliación de las líneas 1 y 4 de metro.

En relación con el primero de los períodos objeto de reclamación, el derecho a reclamar del interesado estaría claramente prescrito pues debería haber reclamado en el plazo de un año a contar desde la finalización de las obras presuntamente causantes del daño.

Sobre el segundo período objeto de reclamación, resulta acreditado en el expediente que en el año 2002, entre los días 1 de julio y hasta el 24 de octubre, se cerró el tramo “*Fuencarral-Nuevos Ministerios*” de la línea 10, tramo en el que se encuentra la estación de metro “*A*”. Por tanto, el *dies a quo* para reclamar por los daños sufridos como consecuencia del cierre de la línea 10 de metro a su paso por la estación A sería el día en que comenzó de nuevo su funcionamiento. En consecuencia, el escrito presentado por el interesado el día 28 de julio de 2003, en cuanto fue presentado dentro del plazo de un año, habría producido el efecto de interrumpir la prescripción.

Finalmente, en relación con el tercer período objeto de reclamación: mayo de 2005 hasta junio de 2007, consta en el expediente que, como consecuencia de las obras de ampliación de las líneas 1 y 4 del metropolitano de Madrid fue necesario el cierre de la estación “*A*” desde el día 25 de junio de 2005 hasta el día 14 de enero de 2006. En consecuencia, la línea 10 se vio afectada por estas obras. Desde el día 30 de junio de 2005, los trenes de la línea 10 no efectuaban parada en la estación A y desde el día 5 de noviembre de 2005 y hasta el 5 de mayo de 2006 estuvo cerrado el tramo de la línea 10 Fuencarral-Plaza de Castilla. Por tanto, aún tomando como *dies a quo* el día 6 de mayo de 2006, la reclamación fechada el día 27 de junio de 2007, también sería extemporánea.

En relación con el procedimiento, se ha recabado informe del servicio cuyo funcionamiento supuestamente ha ocasionado el daño y se ha evacuado el trámite de audiencia exigidos en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 429/1993, respectivamente, y en los artículos 82 y 84 LRJ-PAC.

Ahora bien, se observa que el reclamante no aporta prueba alguna que justifique la realidad de los daños, si bien se compromete “*a justificar*

documentalmente cuanto se ha expuesto, si fuese requerido”. A la vista de la anterior declaración, el instructor del procedimiento, antes de dictar propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación por falta de acreditación del daño efectivo, debería haber requerido al interesado para que presentara la citada documentación. Esta omisión causa indefensión al reclamante, por lo que procedería la retroacción del procedimiento.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta la doctrina de este Consejo Consultivo (Dictámenes 172/08 y 183/08, de 3 de diciembre, 70/09, de 28 de enero y 76/09, de 4 de febrero) de que la admisibilidad de una prueba en el ámbito administrativo está en función de las circunstancias concretas del caso, sin que pueda rechazarse su práctica cuando de ella dependa el sentido de la resolución del procedimiento o sea el único medio de prueba que permita acreditar los requisitos necesarios para la concurrencia de la responsabilidad patrimonial, sin perjuicio de la valoración que, una vez practicada, pueda otorgársele.

En el presente supuesto, la prueba documental solicitada podría ser determinante, a falta de otros elementos probatorios, para acreditar los daños efectivos causados.

No obstante, de los documentos obrantes ya en el expediente se infiere, como veremos a continuación, que no concurren el resto de los requisitos necesarios para el reconocimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración, y especialmente, la antijuridicidad, por lo que deviene innecesaria la práctica de aquella prueba, ya que, a pesar de que se practicara, queda probado en el expediente que el daño padecido no es antijurídico.

TERCERA.- Como es sabido, la responsabilidad patrimonial de la Administración se rige por el artículo 106.2 de la Constitución a cuyo tenor: *“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en sus bienes y*

derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”. El desarrollo legal de este precepto se encuentra contenido en los artículos 139 y siguientes de la LRJ-PAC y en el RPRP.

Para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración son precisos los siguientes requisitos: a) La efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas. b) Que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal –es indiferente la calificación– de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterándolo, en el nexo causal. c) Ausencia de fuerza mayor. d) Que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.

Reiteramos, asimismo, que sólo son indemnizables las lesiones producidas por daños que el lesionado no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley. Esta antijuridicidad del daño viene exigiéndose por la jurisprudencia (v., p. ej., las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2003, recurso 6/1993/99, y de 22 de abril de 1994, recurso 6/3197/91, que citan las demás).

CUARTA.- Aplicada la anterior doctrina al presente caso, y teniendo en cuenta el defecto procedimental observado en relación con la acreditación del daño, procede examinar, en primer lugar, si concurren el resto de los requisitos que dan lugar al reconocimiento de la responsabilidad patrimonial.

En primer lugar, es necesario comprobar si resulta acreditada la relación de causalidad entre los daños alegados y el funcionamiento de los servicios públicos, en concreto, por la realización de las obras de ampliación y mejora de las líneas 1 y 10 de metro.

En relación con los daños sufridos por el cierre de la línea 10 de metro en los años 2000 y 2001, es preciso advertir que el contrato de arrendamiento se firmó con RENFE en noviembre de 2000, por lo que no pueden reclamarse los daños sufridos desde el día 1 de junio de 2000, con anterioridad a la firma del contrato y, por tanto, a la apertura del establecimiento. Además, el cierre de la línea 10 desde el día 1 de junio de 2000 afectó a los tramos Gregorio Marañón-Campamento, abriéndose el 20 de diciembre de 2000 el tramo Gregorio Marañón-Tribunal y el 18 de abril de 2001 el tramo Tribunal-Campamento. Por tanto, la estación de metro A no se vio afectada por las obras de la línea 10 de metro, pues siguieron efectuando parada en ella, tanto los trenes de la línea 10 que circulaban entre los tramos Fuencarral-Nuevos Ministerios, Fuencarral-Alonso Martínez, como los trenes de la línea 1.

También son objeto de reclamación los daños causados entre el 1 de julio de 2002 hasta el día 24 de octubre de 2002, período de tiempo en el que, al acordarse el cierre de la línea 10 en el tramo Fuencarral-Nuevos Ministerios se vio afectado el tráfico de la línea 10 en la estación de A, que continuó funcionando normalmente para la línea 1. Por tanto, el cierre de esta línea pudo ocasionar una menor afluencia de viajeros en la estación y, por ende, de los ingresos del reclamante, cuyo local de cafetería está situado en el vestíbulo de la estación A que da acceso a la estación de metro. Atendiendo a esta previsible disminución de ingresos, el reclamante hizo uso del derecho reconocido en la cláusula decimoctava del Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para Uso distinto de Vivienda y solicitó a RENFE la suspensión del contrato de arrendamiento, acordándose la suspensión del mismo hasta la terminación de las obras, con paralización del plazo del contrato y suspensión de la obligación del pago de la renta, desde el día 30 de junio de 2002 hasta el día 24 de octubre de 2002, sin derecho a indemnización alguna, pues así lo establecía la meritada cláusula.

Finalmente, el interesado reclama los daños ocasionados por el cierre del vestíbulo de la estación donde se encontraba ubicado su local y, por tanto, el cierre del mismo, desde el día 30 de junio de 2005 y hasta el día 27 de junio de 2007, fecha en la que, según manifiesta, *“aún permanecía cerrada y por ende su negocio”*. En este caso, el cierre del vestíbulo de la estación era necesario para efectuar las obras de ampliación de las líneas 1 y 4 de metro y se vio afectada también la línea 10 de metro. Se trataría de una ocupación temporal de las previstas en los artículos 108 y ss. de la Ley 16/1954, de 16 de diciembre de Expropiación Forzosa. Consta en el expediente que el reclamante firmó sendos acuerdos con la empresa encargada de la ejecución de las obras los días 30 de junio de 2005 y 14 de septiembre de 2006 en los que la empresa contratista se obligaba a indemnizar al reclamante con un total de 28.742 euros y 4.000 euros respectivamente *“en concepto de indemnización por los daños y perjuicios, trastornos e inconvenientes así como por el lucro cesante, que el cierre de la cafetería como consecuencia de la ejecución de las obras pudiera producir a D.J.S.J., cantidad que este declara recibir, salvo buen fin del efecto entregado”*. La cláusula segunda del citado acuerdo decía:

“Con el recibo de dicha cantidad, D.J.S.J.. manifiesta en este acto quedar totalmente saldado y finiquitado, así como resarcido por los daños y perjuicios que pueda sufrir por las obras y el cierre de su negocio, no teniendo por tanto nada más que pedir o reclamar por este o por otros conceptos derivados estos hechos, renunciando expresamente a cualquier reclamación o acción que pudiera corresponderle contra MINTRA, contra B o contra cualquier otra entidad por el cierre de su negocio durante la ejecución de las obras a realizar” (folios 12-13 y 16-17 del documento nº 3).

El Consejo de Estado, en su Dictamen 14 de julio de 2011 ha considerado, a propósito de los daños causados por la ocupación temporal

de unas fincas que no resulta aplicable el procedimiento de responsabilidad patrimonial. Dice así el Dictamen:

“A este respecto, debe tenerse en cuenta que los daños por los que se solicita la indemnización son los producidos en el seno de un expediente de expropiación forzosa, por la ocupación temporal de las fincas sobre las cuales los reclamantes tienen ciertos derechos. Si bien no se ha incorporado la documentación correspondiente a dicho expediente, se desprende de él que al menos en algunos de los casos los solicitantes percibieron una indemnización por la ocupación temporal de las fincas, sin que resulte con claridad de la documentación aportada si las cantidades abonadas lo fueron por una ocupación acotada a un plazo temporal de un año o si, por el contrario, no se estableció plazo alguno.

Resulta de ello que, de conformidad con el criterio expuesto por el Consejo de Estado en otros muchos dictámenes (entre los cuales cabe citar el núm. 1.822/2009, de 7 de enero de 2010), las cantidades que, en su caso, proceda abonar a los interesados traen causa de la ocupación temporal de sus fincas, por lo que la determinación de la procedencia de su abono debe establecerse en el seno mismo de dichos expedientes, y no en uno de responsabilidad patrimonial. Y, de forma análoga, debe tenerse en cuenta que el fundamento del derecho de los reclamantes a ser indemnizados en su caso ha de encontrarse en la referida legislación de expropiación forzosa, y no en el régimen de responsabilidad patrimonial de la Administración.

Procede, por ello, desestimar la pretensión indemnizatoria, en tanto fundada en el régimen de responsabilidad patrimonial, sin perjuicio del derecho de los interesados a deducir la correspondiente pretensión en el seno del expediente expropiatorio seguido como consecuencia de

la ocupación temporal de las fincas sobre las que ostentan los derecho”.

Por tanto, de las tres actuaciones objeto de reclamación, solo en la segunda, el cierre de la línea 10 de metro en su tramo Fuencarral-Nuevos Ministerios pudo causar daños, por lucro cesante, al establecimiento del reclamante y podría considerarse acreditada la relación de causalidad entre los daños sufridos y la realización de las obras.

QUINTA.- Ahora bien, para el reconocimiento de la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración no solo es necesario acreditar el daño y el nexo causal, sino que es preciso que concurra la antijuridicidad del daño.

Como ya expusimos en nuestro Dictamen 567/12, de 17 de octubre, sobre este extremo la jurisprudencia viene reiterando que la antijuridicidad del daño se produce en los supuestos en que la obligación de soportarlo no venga impuesta por la ley o, en lo que ahora nos interesa, por las cargas generales que como ciudadano deben soportarse fruto de la vida en sociedad, en la que el interés público exige la mejora de los servicios públicos.

Por ello, son reiterados los pronunciamientos judiciales que niegan la antijuridicidad del daño como consecuencia de la alteración o incomodidades en los accesos a inmuebles o negocios como consecuencia de la realización de obras que redundan en beneficio del interés general, siempre y cuando no se haya impedido el acceso, lo que, como se ha indicado anteriormente, no ha sucedido en este caso.

Resumiendo la doctrina jurisprudencial señalada, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 2008, dictada en el recurso de casación 7370/2004, indica que *“esta Sala se ha pronunciado en reiteradísimas ocasiones en relación a obras de ampliación, mejora o*

cambio de trazado de carreteras, rechazando la antijuridicidad del daño y apreciando la necesidad de soportar éste, salvo en los supuestos de aislamiento total de la finca o establecimiento donde se estima se ha producido el daño”.

Por tanto, a la luz de esta doctrina jurisprudencial, y partiendo de la regla general de que existe una obligación, impuesta a los ciudadanos, de tolerar los perjuicios que dimanen de la ejecución de las obras públicas aprobadas en beneficio de todos, es necesario examinar las particularidades concurrentes en el presente caso.

Así, desde el punto de vista objetivo, no resulta acreditado en el expediente que el cierre de la línea 10 de metro afectara *“muy directa y singularmente a la actividad desenvuelta”* en el local del reclamante, sino que todos los locales del vestíbulo de la estación A se vieron afectados, por igual, por la menor afluencia de viajeros como consecuencia del cierre de la línea 10. Además, tampoco la actividad comercial desarrollada por el reclamante presenta una nota subjetiva que pudiera suponer una mayor y singular intensidad en las molestias y perjuicios derivados de las obras.

Por tanto, debe concluirse que en el desarrollo y ejecución de las obras ampliación de la línea 10 de metro, no concurren circunstancias objetivas ni subjetivas que hayan afectado *“muy directa y singularmente a la actividad desenvuelta”* en el local del reclamante, por lo que, existen obligación de soportar las molestias y perjuicios derivados de ellas.

Además, en el presente caso, la obligación de soportar estas obras, acordadas por autoridad competente en beneficio del servicio público ferroviario, venía impuesta en el propio contrato, al establecer la propia cláusula decimoctava que:

“Cuando la ejecución de obras en el local arrendado o en la estación o recinto donde éste se halle ubicado, acordadas por una autoridad

competente, o por RENFE en beneficio del servicio público ferroviario, hagan imposible al arrendatario el desarrollo de su actividad en el local, tendrá éste derecho a optar entre suspender el contrato o desistir del mismo, sin indemnización de ninguna clase”.

En consecuencia, el derecho reconocido a suspender o desistir del contrato, excluía la posibilidad de indemnización.

Por todo lo expuesto el Consejo Consultivo formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación efectuada, al no concurrir los requisitos necesarios para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial.

A la vista de todo lo expuesto, el órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a este Consejo de conformidad con lo establecido en el artículo 3.7 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 30 de julio de 2013