

Dictamen nº: **88/15**  
Consulta: **Alcaldesa de Madrid**  
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**  
Aprobación: **04.03.15**

**DICTAMEN** de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 4 de marzo de 2015, emitido ante la consulta formulada por el coordinador general de la Alcaldía del Ayuntamiento de Madrid (por delegación de la Alcaldesa mediante Decreto de 10 de mayo de 2013), a través del consejero de Presidencia, Justicia y portavoz del Gobierno, al amparo del artículo 13.1 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, en el asunto promovido por A, por los daños y perjuicios ocasionados por el retraso sufrido en el desarrollo de la promoción y entrega de viviendas a edificar, como consecuencia de la anulación, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, de diversas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y su planeamiento derivado.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 29 de enero de 2015 tuvo entrada en el registro del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo, cursada a través del consejero de Presidencia, Justicia y portavoz del Gobierno, en relación con el presente expediente de responsabilidad patrimonial, procedente del Ayuntamiento de Madrid. Correspondió su estudio a la Sección V, presidida por el Excmo. Sr. Consejero D. Andrés de la Oliva Santos quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberado y aprobado, por unanimidad,

en Comisión Permanente de este Consejo Consultivo, en su sesión de 4 de marzo de 2015.

El escrito de solicitud de dictamen preceptivo es acompañado de documentación que en soporte CD, adecuadamente numerada y foliada, se considera suficiente.

**SEGUNDO.-** El expediente de responsabilidad patrimonial remitido, tiene su origen en la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada en la oficina de registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el día 27 de septiembre de 2013 por A (folios 1 a 40 del expediente administrativo).

Según expone en su escrito la reclamante, el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid aprobaron inicial y definitivamente, con fecha 28 de noviembre de 2007 y en fecha 24 de enero de 2008, respectivamente, los documentos que pretendieron subsanar la declaración de nulidad de clasificación como suelo urbanizable de hasta 22 ámbitos urbanísticos (incluido Valdebebas) de la Revisión del PGOUM, aprobada inicialmente por dicho Ayuntamiento en fecha 23 de diciembre de 1996 y definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de esta Comunidad de 17 de abril de 1997, contenida en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

Dicho Acuerdo de 24 de enero de 2008 fue recurrido por una parte, a través del incidente de ejecución de sentencia que desembocó, en los Autos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de enero de 2011 y de 18 de febrero del mismo año, recurridos en el recurso de casación nº 2092/2011 en el que se dictó Sentencia de 28 de septiembre de 2012, por la que se anuló, entre otros, el citado Acuerdo de Consejo de Gobierno y, por otra parte, por vía de recurso contencioso-administrativo indirecto contra el mismo Acuerdo del Consejo de Gobierno de 24 de

enero de 2008 que concluyó con la Sentencia dictada en el recurso de casación 1009/2011, de la misma fecha, igualmente anulatoria, entre otros, del Acuerdo de 24 de enero de 2008.

Expone la reclamante que ambas sentencias se fundamentan en la imposibilidad legal de la convalidación a posteriori de disposiciones declaradas nulas, carácter reconocido a los Planes de ordenación, hecho éste que debía haberse previsto por las Administraciones competentes para la aprobación de los Planes y su revisión o modificación. Por tanto, el ejercicio irregular e ilegal de la potestad de planeamiento genera responsabilidad patrimonial.

Así, alega que, como consecuencia de las anteriores Sentencias, quedaron sin cobertura normativa los instrumentos de planeamiento o de ejecución del citado ámbito urbanístico y, por ende, ni el Ayuntamiento ni la Comunidad de Madrid podían seguir adoptando actos de ejecución urbanística (en particular licencias de edificación, modificación de la misma ni licencia de primera ocupación, ni calificación provisional/definitiva), sin dotar a los citados ámbitos de la correspondiente cobertura de planeamiento general que habilitara para su adopción.

En el ámbito de Valdebebas, se formaron cuatro cooperativas, todas ellas para promociones de viviendas sometidas a algún régimen de protección, entre ellas, A, que desarrollaba una promoción de 90 viviendas de Protección Básica, cuyo suelo fue adquirido mediante financiación y la obra se encontraba en ejecución.

Considera la entidad reclamante que se le han ocasionado daños y perjuicios como consecuencia del retraso sufrido en el desarrollo de la promoción y entrega de las viviendas, que tuvo su origen en el ejercicio de una manera irregular de la potestad de planeamiento por parte de las Administraciones competentes, que finalmente determinaron la

declaración de nulidad de la clasificación como suelo urbanizable del ámbito de Valdebebas. Según expone:

*“Este funcionamiento anormal de la Administración ha determinado que mientras no se restableciera la legalidad urbanística no fuera posible obtener (i) del Ayuntamiento de Madrid una modificación de la licencia de obras concedida en fecha 8 de febrero de 2012 y la consiguiente licencia de primera ocupación y (ii) de la Comunidad de Madrid, una modificación de la calificación provisional y posterior calificación definitiva, todos ellos actos administrativos indispensables para la entrega de las viviendas a los cooperativistas. Estos actos quedaron sin cobertura normativa y por tanto no se podían solicitar por la Cooperativa ni dictar por las Administraciones competentes conforme a Derecho, mientras no se aprobara una revisión del Planeamiento que se ha publicado recientemente, en fecha 2 de agosto de 2013”.*

Así, considera que el retraso sufrido en la promoción se produjo desde el día 28 de septiembre de 2012 hasta la publicación por la Comunidad de Madrid en fecha 2 de agosto de 2013 de la revisión parcial del PGOU de Madrid de 1985 y de la modificación del Plan General de Madrid de 1997 en los ámbitos afectados por estas sentencias. Retraso que le ha ocasionado unos daños consistentes en el pago de intereses adicionales derivados del préstamo, el pago de una prima adicional del seguro de afianzamiento de cantidades, gastos de auditoría de cuentas, tasación y abogados para la reclamación y depreciación del valor del suelo.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita, en base a los informes periciales aportados, una indemnización 1.693.517,94 €, que resulta del siguiente desglose:

- Según Informe Pericial I, 460.712,00 euros, por gastos financieros; 41.040,99 por gastos de seguro afianzamiento de cantidades; 5.838,58

por gastos de auditoría de cuentas y 11.797,50 por gastos honorarios de abogados y por la sociedad de tasación en la elaboración el informe pericial II, (folios 154 a 385).

- Según Informe Pericial II, minusvalía de suelo derivada de la afección extrínseca por “inconcreción urbanística” (entre el 28/09/2012 y 3/8/2013): 1.232.805,94 €, (folios 386 a 409).

Además de los informes periciales mencionados, se aportan copias de las escrituras de constitución de la cooperativa reclamante y de poder para formular la reclamación de responsabilidad patrimonial a favor de los abogados firmantes del escrito, copia de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 y otra documentación, (folios 41 a 409).

**TERCERO.-** Ante la reclamación formulada, se ha incoado por el Ayuntamiento de Madrid expediente de responsabilidad patrimonial.

Con fecha 22 de octubre de 2013, se notificó a la reclamante requerimiento para que se completara la solicitud y se presentara diversa documentación (folios 411 y 412).

Por escrito presentado el 8 de noviembre de 2013, la entidad reclamante cumplimenta el anterior requerimiento (folios 414 a 494).

Por el Departamento de Inspección y Seguimiento de la Dirección General de Ingeniería Urbana y Gestión del Agua, se ha emitido informe, de fecha 10 de marzo de 2014 (folio 500) en el que manifiesta:

- *“En la fecha en la que se declaró nulo el PGOUUM de 1997, el Proyecto de Urbanización de la Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas no estaba totalmente ejecutada su urbanización. Por otra parte se adjuntan todas las recepciones parciales realizadas hasta la fecha de hoy.”*

- En el plano adjunto de la recepción de la 6<sup>a</sup> Fase se ha grafiado con una cruz la parcela aaa, objeto del expediente, por lo que los viales colindantes a dicha parcela fueron recibidos con fecha 5 de agosto de 2013, tal como indica la correspondiente Acta de Recepción de la 6<sup>a</sup> Fase”.

Con el anterior informe se acompaña copias de las actas de recepción de las sucesivas fases de las obras de urbanización de la UNP 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, (folios 501 a 519).

A solicitud del instructor del procedimiento, ha emitido informe la Dirección General de Control de la Edificación, que con fecha 10 de marzo de 2014, declara (folios 523 a 525):

“(…)

*Mediante resolución del Director General de Control de la Edificación de fecha 7 de febrero de 2012 se concedió a A licencia urbanística de nueva planta en la parcela aaa Avenida B, bbb en el expediente tramitado al efecto ref. ccc. El periodo de duración previsto de las obras es de 18 meses.*

*A presenta con fecha 27 de septiembre de 2013 solicitud de modificación de la licencia urbanística de obras de nueva planta referenciada. Examinado el expediente tramitado al efecto. Ref. ddd de modificación de licencia urbanística, no consta resolución administrativa en el mencionado procedimiento que suspenda su tramitación.*

*Como resulta evidente por las fechas referenciadas y que inciden en el expediente que nos ocupa, la licencia antecedente fue concedida con anterioridad a la fecha en la que el Tribunal Supremo dictó Sentencia en el Incidente de Ejecución de Sentencia (28 de septiembre de 2012) resultando un acto administrativo válido y*

eficaz y la solicitud de modificación de licencia se efectuó una vez que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptó el Acuerdo de fecha 1 de agosto de 2013 por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997.

(...)

Resulta preciso señalar que la Subdirección General de Edificación no emitió requerimiento alguno para instar la modificación de la licencia urbanística concedida en fecha 7 de febrero de 2012 en el expediente ccc.

Mediante Resolución del Director General de Control de la Edificación de fecha 10 de octubre de 2013 se concedió la modificación de la licencia nº ccc solicitada por A, con fecha 27 de septiembre de 2013 para centro de transformación en Avenida B, bbb.

(...)

La licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento deberá ser solicitada una vez terminada la actuación amparada en la Licencia de obras y tendrá por objeto acreditar que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino específico.

A los citados efectos con fecha 13 de noviembre de 2013, A solicitó la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento para la edificación sita en Avenida B, bbb en expediente tramitado al efecto ref. eee.

*Mediante resolución del Director General de Control de la Edificación de fecha 27 de febrero de 2014 se ha concedido licencia de primera ocupación y funcionamiento para la finca sita en AVENIDA B, bbb (parcela aaa), toda vez que la misma ha sido ejecutada de conformidad con la licencia municipal nº ccc y su modificado nº ddd concedida por Resolución de fecha 07.02.2012 (rectificación de error materia de fecha 10.08.2012) y 10.10.2013 y a la normativa urbanística que le es de aplicación, encontrándose apto el edificio para albergar su destino específico”.*

*“IV.- Se adjunta con el presente informe, copia del expediente administrativo de Licencia Urbanística ccc y posterior modificación ddd así como expediente administrativo de licencia de primera ocupación y funcionamiento eee para la finca sita en Avenida B, bbb”.*

Por su parte, la Dirección General de Gestión Urbanística, con fecha 3 de abril de 2014, informa:

*“- Previos los trámites administrativos oportunos, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2009, fue aprobado el Proyecto de Reparcelación de la Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, alcanzando firmeza en vía administrativa con la resolución de los recursos de reposición interpuestos contra el referido acuerdo el 25 de marzo de 2010.*

*- La certificación administrativa acreditativa de su aprobación, que constituye el título hábil para su inscripción registral, fue expedida por la Directora General de Gestión Urbanística como órgano competente con fecha 7 de abril de 2010, causando inscripción en el Registro de la Propiedad número 11 con fecha 2 de noviembre de 2010, en el Registro de la Propiedad nº 12 con*

*fechas 30 de julio, 7 de octubre y 18 de noviembre de 2010, en el Registro de la Propiedad 33 con fechas 30 de julio y 25 de octubre de 2010 y en el Registro de la Propiedad número 35, 54 y 55 con fecha 15 de septiembre de 2010.*

*- En consecuencia, la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Parque de Valdebebas y en concreto de la parcela aaa, se produjo antes de la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 2012, que resolvió el recurso de casación interpuesto por (...) contra el auto de 10 de enero de 2011, dictado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y contra el posterior auto de 18 de febrero de 2011 que desestimó su recurso de súplica.*

*En virtud de los referidos autos judiciales, de fechas 10 de enero de 2011 y 18 de febrero de 2011 fue declarada la conformidad a derecho del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Madrid de 26 de noviembre de 2007, y del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de enero de 2008, por el que se aprobó la documentación complementaria a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, dotándola de eficacia retroactiva a la fecha de aprobación del mismo, en relación a la clasificación de suelos en los terrenos afectados por la sentencia nº 216 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 3 de julio de 2007 en los ámbitos en ellas relacionados, entre los que se encuentra el UNP 4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, acuerdos en virtud de los cuales se llevaron a cabo las actuaciones de equidistribución mediante la aprobación del proyecto de reparcelación y su inscripción en el*

*Registro de la Propiedad, mediante certificación administrativa expedida al efecto.*

*- Se adjunta fotocopia de la parcela resultante aaa del Proyecto de Reparcelación, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 con el número fff, folio ggg, libro hhh, tomo iii, que es la que se recoge en la certificación expedida por la Dirección General de Gestión Urbanística, con fecha 7 de abril de 2010”.*

Con los anteriores informes se incorpora al expediente diversa documentación sobre la tramitación de las licencias, (folios 530 a 1012).

Solicitado por el instructor del procedimiento a la Subdirección General de Calificaciones y Subvenciones de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, copia completa del expediente tramitado, relativo a la solicitud formulada por la entidad reclamante de la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Pública para las viviendas edificadas en la parcela resultante aaa situada en el ámbito de Valdebebas, con fecha 16 de julio de 2014, se remite la documentación solicitada, (folios 1208 a 3288).

Mediante sendos escritos de 28 de octubre de 2014, notificados el día 5 de noviembre siguiente, se procedió a dar trámite de audiencia a la entidad reclamante y a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

El reclamante, con fecha 2 de diciembre de 2014, previa solicitud y concesión de ampliación de plazo, presentó escrito de alegaciones, (folios 3387 a 3404).

Con fecha 28 de octubre de 2014, se comunicó a la Dirección General de Organización y Régimen Jurídico la interposición por parte del reclamante de recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta de su reclamación.

El 22 de diciembre de 2014, el director general de Organización y Régimen Jurídico del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid, emite propuesta de resolución desestimatoria de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada, al considerar que los daños ocasionados no son antijurídicos y porque, en todo caso, no se ha acreditado la producción real efectiva e individualizada de los daños, (folios 3405 a 3428).

**CUARTO.-** De la voluminosa documentación obrante en el expediente se deducen los siguientes hechos que son relevantes para la emisión de dictamen:

1.- El PGOUM de 1997, aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, desclasificó determinados terrenos clasificados anteriormente en el Plan General de 1985 como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

A adquirió el 15 de julio de 2011 la finca aaa, en el término municipal de Madrid, distrito de Hortaleza, en la unidad de ejecución US.4.01 “*Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas*”.

Para una adecuada claridad de los acontecimientos que deben ser tenidos en cuenta para la correcta resolución del asunto planteado, debemos distinguir por una parte, los diversos pronunciamientos judiciales dictados, en lo que nos afecta, y por otra, aquellos actos que constituyen la tramitación del procedimiento de gestión urbanística de los terrenos propiedad de la entidad reclamante.

2.- Respecto de las resoluciones judiciales que afectó a la parcela aaa.

2.1.- Mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 (recurso contencioso-administrativo

1328/1997) se anularon ciertas determinaciones del PGOUM. Según el fundamento jurídico decimoprimerº de la citada Sentencia:

*«El Suelo No Urbanizable de Especial Protección es reglado, tanto según el art. 80.b) de la LS./1976 como según el 49 de la Ley 9/95. Conforme a la primera norma, tal clasificación está en función de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Y según el art. 49 de la Ley 9/95 en función de que en ellos concurren las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c) de su punto 1.*

*Partiendo del suelo que en el PGOUM/1985 había sido clasificado especialmente protegido, se está en el caso de no haberse motivado ni acreditado debidamente que hayan desaparecido las circunstancias determinantes de su protección. Por mucho que la función esencial de la Memoria sea la de marcar las líneas maestras de lo que ha de ser el planeamiento, tratándose de desclasificación de suelos anteriormente protegidos, debiera haber descendido a mayores detalles para posibilitar tanto el conocimiento de las razones en que se ha basado la decisión como las eventuales impugnaciones de la misma.*

*Pero, lo más relevante es que el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4.4.1997 formula objeciones y oposiciones rotundas a dicha desclasificación, bien porque en algunos casos se infringían determinadas Leyes especiales, bien porque en otros los terrenos presentaban valores acreedores de ser preservados, tanto conforme a las condiciones de clasificación establecidas en el art. 49 de la Ley Territorial 9/1995 como a las señaladas por el art. 80.b) del TR. LS./1976, de lo que se*

*concluye que el cambio en la clasificación urbanística se ha operado en el supuesto de autos al margen y con extralimitación de los límites del “Ius Variandi” de las Administraciones planificadoras que, en lo que aquí interesa, no han seguido criterios acordes con la realidad, al desatender o considerar erróneamente los hechos determinantes obstaculivos e impeditivos de la reclasificación, en unos casos, y al haber decidido en oposición a normas de rango superior, en otros».*

2.2.- La anterior Sentencia, fue recurrida en casación por la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento de Madrid, y con fecha 3 de julio de 2007, el Tribunal Supremo dictó Sentencia estimatoria parcial de los recursos interpuestos.

2.3.- La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 21 de noviembre de 2007 dictaminó favorablemente la propuesta para ejecutar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, mediante la aprobación de la documentación complementaria a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, relativa a la subsanación de las determinaciones de clasificación de suelos no urbanizables protegidos, anulados por las referidas sentencias.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión ordinaria de 28 de noviembre de 2007 adoptó el acuerdo de ejecutar la sentencia, de conformidad con el dictamen de la Comisión de Urbanismo.

2.4.- Con fecha 24 de enero de 2008, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó la Aprobación Definitiva de la documentación complementaria a la Memoria del PGOUUM de 1997, considerándose por tanto ejecutadas las sentencias y dotando de eficacia retroactiva a dicha Aprobación Definitiva.

2.5.- Planteado incidente de ejecución de Sentencia, que pretendía la declaración de nulidad tanto del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de fecha 28 de noviembre de 2007 y como del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 24 de enero de 2008, éste fue desestimado por Auto del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de enero de 2011. Por Auto de 18 de febrero de 2011 se desestima el recurso de súplica interpuesto contra la anterior resolución.

2.6.- Contra las anteriores resoluciones, se interpuso recurso de casación (recurso nº 2092/2011) al estimar que los actos ejecución contradecían lo acordado en la Sentencia. Recurso de casación que fue estimado por la Sentencia de 28 de septiembre de 2012, al considerar que:

*“(… ) cuando se declara judicialmente la nulidad de unas concretas determinaciones del plan general, de algunas de sus normas, la aprobación posterior, en ejecución de sentencia, de una justificación, que pretende paliar esa ausencia de explicación en el procedimiento de elaboración de la disposición general, no puede considerarse que cumple y ejecuta la sentencia que declara la nulidad de una parte del plan general. Así es, no se puede subsanar, enmendar, o convalidar el plan nulo. Tampoco pueden conservarse los acuerdos de aprobación definitiva y otros que se mantienen como si las determinaciones del plan no hubieran sido declaradas nulas de pleno derecho. Y, en fin, no podemos considerar que ese posterior complemento de la justificación para la reclasificación de los terrenos pueda tener un alcance retroactivo para intercalarse en el lugar, dentro del procedimiento administrativo, en el que debió haberse proporcionado”.*

Así, la Sentencia concluye en su Fundamento Jurídico Décimo que:

*«Los efectos propios de la nulidad plena, impiden igualmente que el ordenamiento derivado, planes parciales y de sectorización,*

*puedan tener cobertura en las concretas normas declaradas nulas, como venimos señalando de modo profuso y uniforme en el ámbito urbanístico. En efecto, la nulidad de pleno derecho de la norma de cobertura, es decir, de la norma que es presupuesto necesario de las normas sucesivas derivadas de la misma, acarrea la invalidez de estas, al tratarse de una nulidad “ad inicio”.*

*La solución contraria a la expuesta, que se postula en los autos recurridos, además de infringir lo dispuesto en los artículos 9.3, 24 y 118 de la CE, 18.1 y 2 de la LOPJ, 72.2 y 103.4 de la LJCA y 62.2 y 65 a 67 de la Ley 30/1992, cuya infracción se aduce en esta casación, pretende hacer tabla rasa sobre la diferencias entre la nulidad plena y la mera anulabilidad».*

2.7.- Con motivo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Madrid inició el expediente jjj de Revisión Parcial del PGOUM de 1985 y Modificación del PGOUM de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y de 28 de septiembre de 2012.

Revisión parcial del PGOUM de 1985 y Modificación del PGOUM de 1997, que fueron aprobados definitivamente por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de agosto de 2013.

2.8.- Diversos interesados plantearon incidente de ejecución de Sentencia contra el Acuerdo precitado, al considerar que vulneraba lo dispuesto en el Fallo de la Sentencia de 27 de febrero de 2003 del TSJ de Madrid. Dicho incidente fue resuelto mediante Auto de 6 de febrero de 2014, en el que, en lo referente al ámbito que nos ocupa, consideró correctamente ejecutado el Fallo.

2.9.- Interpuesto recurso de reposición, con fecha 10 de junio de 2014 se dictó Auto en el que la Sala sostuvo que:

*“(...) mantiene que el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, no se dictó con la finalidad fraudulenta a la que hacen alusión los ejecutantes ratificándose los argumentos esgrimidos en el fundamento octavo del Auto recurrido y que damos aquí por reproducidos a la vista del análisis del informe de sostenibilidad ambiental que ha sido, creemos, profusamente considerado quedando la ejecución de algunas de sus determinaciones pormenorizadas como elemento ajeno a la consideración de decisión fraudulenta”.*

3.- En cuanto al procedimiento de gestión urbanística de los terrenos propiedad de la entidad reclamante, procede resaltar lo siguiente.

3.1.- El 15 de julio de 2011, A adquirió la finca aaa, en el término municipal de Madrid, distrito de Hortaleza, en la unidad de ejecución US.4.01 “Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas”.

3.2.- Con fecha 21 de noviembre de 2011, se otorgó la calificación provisional de viviendas VPP de precio básico, a la finca aaa.

3.3.- El 7 de febrero de 2012, A obtuvo licencia urbanística de nueva planta. La duración prevista de las obras era de 18 meses. La licencia fue rectificada por resolución del Director General de Edificación de 9 de agosto de 2012 al detectarse un error en la concedida.

3.4.- Con fecha 30 de mayo de 2013, la entidad reclamante otorga escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de Propiedad Horizontal, (folios 1538 a 1815).

3.5.- El día 30 de agosto de 2013, la empresa C solicita a la entidad reclamante “*copia de la licencia municipal de obra correspondiente, ya modificada donde quede relegada la construcción del centro de transformación*”, (folio 145).

3.6.- El día 27 de septiembre de 2013, la entidad reclamante solicita modificación puntual de la licencia ccc, (folios 741 a 746) consistente en “*obra civil de construcción de espacio de reserva en zona diáfana de planta baja, para futura instalación de Centro de Transformación*”.

3.7.- Con fecha 10 de octubre de 2013, el Director General de Control de la Edificación dicta resolución por la que se modifica la Licencia Única de Nueva Planta e Instalaciones Generales, concedida el 7 de febrero de 2012 en expediente número ccc, (folio 758).

3.8.- Finalizada la ejecución de la obra el día 30 de septiembre de 2013, según Certificado Final de Obra de igual fecha, visado por el Colegio de Arquitectos de Madrid el día 25 de octubre de 2013 (folio 776), con fecha 13 de noviembre de 2013 la entidad reclamante solicita Licencia de Primera Ocupación y Mantenimiento (expediente eee), (folio 774).

3.9.- Con fecha 3 de octubre de 2013, la entidad reclamante presentó solicitud de Modificación de Cédula de Calificación Provisional de Viviendas con Protección Pública.

3.10.- El día 25 de octubre de 2013, la entidad reclamante otorga escritura pública de subsanación de las descripciones de la escritura pública de 30 de mayo de 2013 de Declaración de Obra Nueva en

Construcción y Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal, (folios 1816 a 1842).

3.11.- Asimismo, con fecha 12 de noviembre de 2013 tuvo entrada en el registro de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, solicitud de Calificación Definitiva de Viviendas con Protección Pública, (folio 780 a 782).

3.12.- La Calificación Definitiva de Viviendas con Protección Pública, tras la instrucción del oportuno procedimiento en el que la entidad reclamante fue requerida para complementar la documentación aportada, se concedió por Resolución de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de 30 de enero de 2014, (folios 954 y 955).

3.13.- En la tramitación del expediente eee, tras requerimientos para subsanación de defectos, levantada Acta de Disconformidad en la visita de Inspección Urbanística girada el 14 de febrero de 2014, por resolución del Director General de Control de la Edificación de 27 de febrero de 2014 se concedió a la entidad reclamante la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento de 27 de febrero de 2014, (folio 1010 a 1012).

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 coordinador general de la

Alcaldía de Madrid, por delegación de la alcaldesa, órgano legitimado para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.3 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.-** La entidad reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial, al amparo del artículo 139 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo LRJ-PAC), como titular de una finca incluida en el proyecto de reparcelación “Ciudad Aeroportuaria-Valdebebas” y respecto de la que solicitó licencia de obras de nueva planta.

En cuanto a la legitimación pasiva, en el escrito de reclamación se recoge la responsabilidad concurrente del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad de Madrid. El procedimiento de responsabilidad patrimonial ha sido tramitado por el Ayuntamiento, Administración con competencias en materia de urbanismo al amparo del artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, (actualmente apartado a) del mencionado artículo en virtud de la modificación introducida por Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local). Además, con carácter esencial, es a la Administración municipal a la que corresponde la concesión y modificación de las licencias de obras, cuyo retraso en su otorgamiento es el fundamento de la presente reclamación.

En relación con el plazo para reclamar, el artículo 142.4 de la LRJ-PAC, dispone que la acción para reclamar responsabilidad patrimonial a la Administración, como consecuencia de la anulación por el orden

jurisdiccional contencioso administrativo de un acto administrativo, prescribe al año de dictarse la sentencia definitiva.

En el presente caso, la reclamación se fundamenta en la anulación por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, de los actos dictados en ejecución de la Sentencia de 27 de febrero de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007).

El Ayuntamiento de Madrid aprobó, con fecha 28 de noviembre de 2007, una documentación complementaria a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, relativa a la subsanación de las determinaciones de la reclasificación de suelo no urbanizable protegido, justificando la ausencia de valores ecológicos y ambientales en los suelos reclasificados y anulados.

De este modo, se optó por subsanar la deficiencia observada en la Memoria y dotarla de eficacia retroactiva para así mantener incólume el PGOUM de 1997, y evitar la nulidad del planeamiento derivado. En este sentido, el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de enero de 2011, anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, consideró válida la aprobación de la documentación complementaria a la Memoria del PGOUM de 1997, relativas a la subsanación de las determinaciones de la clasificación del suelo no urbanizables protegidos y mantuvo el “*el statu quo*” existente al tiempo en que se dictó la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

Situación que cambia con la Sentencia de 28 de septiembre de 2012, que declara, no solo la nulidad del PGOUM de 1997 sino también, la nulidad del planeamiento derivado. Por tanto, es la fecha de notificación de esta Sentencia, la que marca el *dies a quo* para el inicio del cómputo del plazo de prescripción. Aunque la ahora reclamante no fue parte en el proceso, no cabe duda que la reclamación debe entenderse interpuesta

dentro del plazo legal, al haber sido presentada el 27 de septiembre de 2013.

En materia de procedimiento se han observado los trámites legales y reglamentarios, marcados en la LRJ-PAC y en el RPRP. En concreto, la instrucción ha consistido en recabar el informe de los servicios a cuyo funcionamiento se atribuye haber causado el daño, informe exigido por el artículo 10.1 de la norma reglamentaria; igualmente se ha otorgado trámite de audiencia y se ha formulado la correspondiente propuesta de resolución, tal y como preceptúa el artículo 12.1 en relación con el artículo 13.2 del mismo Reglamento, propuesta remitida, junto con el resto del expediente, al Consejo Consultivo para la emisión del preceptivo dictamen.

**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.-** En el presente caso la entidad interesada, fundamenta su reclamación de responsabilidad patrimonial en la anulación de las determinaciones del PGOUM de 1997, en relación con el ámbito UNP 4.01 “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007. Nulidad con efectos *ex tunc*, como se encarga de declarar la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012, que supone, por tanto, la imposibilidad de subsanar los defectos del PGOUM de 1997 y, por ende, la nulidad del planeamiento derivado.

A alega que, como consecuencia de las diversas resoluciones judiciales que afectaron al planeamiento en vigor, se ha producido un retraso en la promoción desarrollada y entrega de las viviendas (diez meses y cuatro días) porque “*mientras no se restableciera la legalidad urbanística no fue posible obtener del Ayuntamiento de Madrid una modificación de la licencia de obras concedida en fecha 8 de febrero de 2012 y la consiguiente licencia de ocupación*”. Solicita por ello el resarcimiento del daño económico que se le ha ocasionado por dicho retraso.

Debemos partir que, con carácter general, el artículo 142.4 de la LRJPAC, establece que “*la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones*

*administrativas no presupone derecho a la indemnización (...)”, así como que resulta necesaria la existencia de un título que imponga al reclamante el deber jurídico de soportar el daño, ya que solo son indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley (artículo 141.1 LRJPAC).*

Ello sentado, el desarrollo jurisprudencial de la cuestión relativa a la responsabilidad patrimonial administrativa, en los supuestos de anulación de actos en vía administrativa o judicial, alude a que el derecho a una indemnización en tales casos no se presupone por la sola anulación del acto, sino que es preciso que concurran los requisitos exigidos con carácter general para el nacimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración, de modo que dicha responsabilidad no se puede excluir o admitir con criterios maximalistas (como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2010, Sala Tercera, Sección 6<sup>a</sup>, recurso 4508/2006).

En el presente caso, la anulación del planeamiento derivado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 no ha causado perjuicio alguno a la entidad reclamante, que el día 7 de febrero de 2012 obtuvo la licencia de obras sin que ésta se viera afectada por la citada sentencia. La interesada continuó la ejecución de las obras al amparo de la licencia otorgada durante los diez meses y cuatro días en que no hubo planeamiento, sin que la Administración hubiese revisado la licencia o paralizado la ejecución de las obras.

Además, tratándose de una materia urbanística, debe tenerse en cuenta la aplicación de la legislación sectorial, la urbanística, ya que, aunque la reclamante parezca ignorarlo, esta regulación establece unos parámetros específicos de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

El examen de los conceptos por los que la reclamante pretende una indemnización por responsabilidad administrativa debe realizarse conforme al vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS).

Los supuestos excepcionales a que se restringe la posibilidad de indemnización se recogen en el artículo 35 del TRLS:

*“Supuestos indemnizatorios.*

*Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*

*a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.*

*Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.*

*b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.*

*c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.*

*d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencias graves imputables al perjudicado”.*

De este modo, nos encontraríamos en el supuesto del apartado d) anterior, ya que la reclamante, considera que por la anulación del planeamiento se ha ocasionado una demora injustificada en el otorgamiento de la licencia de modificación de la licencia de obras de nueva planta concedida el 7 de febrero de 2012 y en la solicitud de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. Así, manifiesta que, mientras que no se restableciera la legalidad urbanística, no era posible solicitar la modificación de las licencias concedidas ni la modificación de la calificación provisional. Demora que cuantifica en diez meses y cuatro días (desde el día 28 de septiembre de 2012 hasta el 2 de agosto de 2013).

Según el certificado final de la obra, ésta concluyó el día 30 de septiembre de 2013, por lo que la demora habida sería de un mes y veintitrés días y no de diez meses y cuatro días, como pretende la reclamante.

Además, la demora producida no puede imputarse, en ningún caso, como pretende la reclamante, a la Administración municipal porque no consta en el expediente que A solicitara entre el 28 de septiembre de 2012 y el 2 de agosto de 2013, la modificación de la licencia concedida el 7 de febrero de 2012. De la documentación aportada no resulta acreditado que la entidad reclamante tuviera necesidad de modificar la licencia sino

hasta el día 30 de agosto de 2013, cuando la entidad C puso de manifiesto esta circunstancia para la construcción de un centro de transformación. Aún así, la solicitud de modificación no se realiza hasta el día 27 de septiembre de 2013, casi dos meses después de la aprobación definitiva por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de la Revisión del Plan Parcial del PGOUM 1985 y la Modificación Puntual del PGOUM 1997, por lo que la demora sería imputable a la entidad reclamante.

A la misma conclusión debe llegar en relación con la solicitud de modificación de la Cédula de Calificación Provisional de Viviendas con Protección Pública porque, si bien es cierto que el acta de la Asamblea General Ordinaria de 16 de mayo de 2013 reconocía la necesidad de modificación de la Calificación provisional por la desvinculación de plazas de garaje, esta solicitud no se presentó hasta el día 3 de octubre de 2013, transcurrido casi dos meses desde la aprobación definitiva por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de la Revisión del Plan Parcial del PGOUM 1985 y la Modificación Puntual del PGOUM 1997, por lo que la demora sería -igualmente- imputable a la entidad reclamante.

Además, la póliza colectiva de seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas por la compra de vivienda suscrita por A, estipulaba, en relación con su duración, que su vencimiento coincidía “*con la entrega de las viviendas, locales y sus anexos o con la expedición de la Cédula de Calificación Definitiva, Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación*” y fijaba como fecha de vencimiento el 30 de abril de 2014, (folio 2098).

Según resulta de los antecedentes de hecho expuestos, la licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento, solicitada el día 13 de noviembre de 2013, fue concedida el día 27 de febrero de 2014, por lo que no se

habría producido la demora de diez meses y cuatro días que A reclama. En la tramitación de la licencia la entidad reclamante fue requerida para que presentara diversa documentación. Requerimiento al que dio cumplimiento el día 2 de diciembre de 2013. Se giró visita de Inspección el día 4 de diciembre de 2013, levantándose acta de disconformidad, al observarse “*in situ que lo ejecutado difiere de lo aprobado en la Licencia Urbanística de Obras/Actividad nº ccc y expediente de modificación nº ddd*”, por lo que, el día 17 de diciembre de 2013, se requirió a la entidad reclamante para que subsanara las deficiencias observadas. El día 7 de febrero de 2014, la cooperativa dio cumplimiento al requerimiento y el día 14 de febrero de 2014 se giró visita de inspección en la que se apreció la subsanación de todos los defectos observados, con la excepción de la falta de presentación de la resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) autorizando el incremento de la altura del edificio, debido a la instalación del pararrayos (folio 998). Dictada resolución por AESA el día 17 de febrero de 2014, el día 20 siguiente se firmó acta de conformidad, concediéndose la licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento el día 27 de febrero de 2014.

En este sentido, es consolidada la doctrina que afirma la naturaleza reglada de las licencias urbanísticas, en las que la resolución de la Administración en sus facultades de intervención, debe limitarse a comprobar la adecuación de la solicitud con la normativa urbanística y en su caso conceder o denegar lo postulado.

Por otra parte, para la obtención de la licencia, el interesado debe cumplir con los deberes que le corresponden como “*presentar la documentación completa*”, o “*atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales*”, (artículo 30 de la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias y obras de 23 de diciembre de 2004 -OMTL-).

La misma Ordenanza establece un plazo de tres meses para la resolución de las solicitudes de licencia por procedimiento ordinario común, que es el que nos ocupa, y señala expresamente que “*A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior, se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver, con la particularidad establecida en el artículo 42.2*”, (artículo 46).

De este modo, no se ha producido ningún retraso en el otorgamiento de las licencias, por lo que no puede censurarse ninguna actividad administrativa, ni cabe reconocer que las diversas resoluciones judiciales que anularon el planeamiento afectaran a su concesión.

**QUINTA.-** A mayor abundamiento de lo expuesto hasta el momento, la valoración del daño que realiza la reclamante debe igualmente rechazarse.

El artículo 139.2 de la LRJ-PAC, establece como un requisito ineludible de la responsabilidad patrimonial de la Administración, que se haya causado un “*daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado*”, correspondiendo al reclamante la carga de la prueba de dicho daño conforme la regla general del artículo 217 LEC recogida por numerosa jurisprudencia.

Así, la cantidad que la reclamante solicita por minusvalía del suelo derivada de la afección extrínseca por inconcreción urbanística, y que razona a través de informe pericial al efecto, no resulta admisible. En primer lugar porque, como quedó expuesto, dicha inconcreción no ha existido, habida cuenta que los procedimientos para la obtención de las licencias nunca estuvieron paralizados y fueron impulsados tanto por el Ayuntamiento como por la interesada.

Por otra parte, la afectación de una supuesta minusvaloración de los inmuebles, no deja de ser una hipótesis o mera expectativa, que no cumple los requisitos necesarios para considerarse lucro cesante indemnizable (dictámenes 308/11 o 33/14).

También debe rechazarse la procedencia de la cantidad de 402.034,93 €, que reclama en concepto de gastos financieros derivados del préstamo que solicitó para la compra de las parcelas, pues resulta acreditado en el expediente que no ha existido un retraso de diez meses y cuatro días en el desarrollo de la promoción, porque entre el 28 de septiembre de 2012 y el 2 de agosto de 2013, la entidad reclamante, amparada en la licencia concedida el día 7 de febrero de 2012 continuó con la ejecución de la obra que finalizó el 30 de septiembre de 2013, según resulta de la Certificación Final de la Obra.

Así, hay que tener en cuenta que, como resulta del expediente, la anulación del PGOUM de 1997 no afectó a la licencia concedida el 7 de febrero de 2012 y tampoco incidió en la solicitud de modificación de la misma, ya que la necesidad de modificación se puso de manifiesto ya entrado en vigor la revisión parcial del PGOUM de 1985 y la modificación puntual del PGOUM de 1997.

Igual suerte desestimatoria debemos apreciar respecto de los gastos reclamados en concepto de afianzamiento (41.040,99 €) en los que se reclama por una demora de 10 meses y cuatro días, sin que resulte acreditado la existencia de dicha demora. Resulta inadmisible reclamar por los gastos de afianzamiento comprendidos entre el día 28 de septiembre de 2012 y 2 de agosto de 2013 porque en esas fechas, en las que se estaba ejecutando la obra, la entidad reclamante tenía obligación de satisfacerlos.

En relación con los gastos por auditoría de cuentas que cuantifica en 5.838,58 € deben también rechazarse, pues son gastos de obligado cumplimiento para la cooperativa de conformidad con la Ley 57/1968,

sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y la Ley 4/1999, de 30 de marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Por último, como hemos sostenido en anteriores ocasiones, los gastos derivados de honorarios de abogados y gastos del procedimiento, tienen una vía específica de resarcimiento mediante la posible condena en costas en el proceso judicial, por lo que tampoco pueden aceptarse (dictámenes 181/12 o 25/13).

En mérito a todo lo anterior, este Consejo Consultivo formula la siguiente,

## CONCLUSIÓN

Procede la desestimación de la reclamación por responsabilidad patrimonial presentada, al no existir relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y el daño alegado, así como por no existir daño indemnizable.

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, 4 de marzo de 2015