

Dictamen n.º: **168/26**
Consulta: **Alcalde de Algete**
Asunto: **Responsabilidad Patrimonial**
Aprobación: **25.03.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid aprobado por unanimidad en su sesión de 25 de marzo de 2026, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Algete a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por la entidad PROMOCIONA ALGETE QUALITY CUATRO, S.L., sobre reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Algete, por los daños y perjuicios sufridos al construir una promoción de chalets en una parcela de su propiedad, ubicada en la calle Valdeamor, n.º 27, de esa localidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 24 de febrero de 2022, la empresa citada presenta en el Registro del Ayuntamiento de Algete una reclamación de responsabilidad patrimonial, por los daños y perjuicios sufridos, derivados del hecho de que la parcela R11, ubicada en la calle Valdeamor, n.º 27 de Algete, cuenta con una superficie a lo largo de toda la parcela entre esta y la acera, denominada *zona existente*, que es municipal y no está urbanizada ni con las acometidas de los servicios a pie de parcela y por haber tenido que nivelar el terreno como consecuencia de unas obras efectuadas por la Empresa Municipal del

Suelo y de la Vivienda de Algete (EMSV en adelante) en la parcela colindante.

La reclamante manifiesta que adquirió por compraventa la parcela R-11, a su propietaria, cuyo nombre menciona, el día 19 de febrero de 2019. Esta parcela perteneció a la Junta de Compensación del PP-2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Algete y fue propiedad del Ayuntamiento de Algete hasta su adquisición, libre de cargas mediante permuta, en escritura pública, el 3 de julio de 1997, por la persona que se la vendió a la reclamante. Desde esta adquisición, se reflejó en Catastro incluyendo la actual “*zona existente*” (suelo entre la actual parcela R-11 y la acera) dentro de la delimitación de la parcela R-11, pero la actual ficha catastral omite esa *zona existente* de Valdeamor, 27. Sin embargo, el ayuntamiento ha cobrado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, incluyendo dicha zona desde su adquisición por la anterior propietaria.

Alega que, el 18 junio del 2018, el ayuntamiento emite informe urbanístico -Cédula Urbanística Valdeamor, 27- que refleja el plano catastral con la parcela R-11, incluida la mencionada actual *zona existente*, al igual que ocurre en las fichas catastrales de las parcelas colindantes, Valdeamor, 25 y 47.

Refiere que el ayuntamiento recepcionó la urbanización del sector PP-2, pero la *zona existente* es un terreno que no ha contado con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, ni con las características adecuadas para servir a la edificación y todo ello según el PGOU.

Expone que la empresa solicitó licencia de obras URB/LIMA/34/2019, con fecha 6 de junio de 2019, con un proyecto que respetaba, los parámetros urbanísticos con las dos situaciones de parcelas posibles (la totalidad de la parcela incluida y excluida la actual *zona existente*) y que, en la licencia que le fue concedida, por

interpretación del artículo 6.2 del PGOU de Algete, según el ayuntamiento, la construcción de la acera lindante con la fachada es obligación de la propiedad, lo que no es lícito, ni legal pues la parcela debe de contar con todos los servicios como solar.

Pone de manifiesto que han mantenido con el ayuntamiento diversas reuniones para acordar por convenio la solución de la zona existente entre el límite de la parcela y la acera actual, esto es urbanizar la misma, además de sufragar, entre otros, las acometidas para el acceso a los servicios mínimos, y las obras que se han debido de realizar pues, al deber tener la consideración de solar, y al haber sido recepcionada la urbanización por el ayuntamiento, el solar debería de contar tanto con la urbanización de la zona antedicha, así como con las acometidas a pie de parcela. En esta parcela, es evidente, que dicha urbanización, carece de dichos servicios, habiendo sido recepcionada por parte del Consistorio.

Por otra parte, añade que, en la parcela colindante, Valdeamor, 25, se ha promovido una edificación por parte de la EMSV -Exp 2003/472, 2005/163, 2005/574- que invadió, excavando, la parcela R-11 modificando su topografía original, causando un coste económico para adaptar la topografía a la realidad de la propuesta a aprobar por los servicios técnicos municipales.

Reitera que, cuando adquirió la parcela R-11 lo hizo con la seguridad de que esta incluye la actual *zona existente*, y dado que sobre ella no hay inscrita servidumbre ni limitación alguna de la propiedad o su uso según el PGOU, debe de tener la consideración de solar con todo lo que conlleva.

Manifiesta que, dada la situación de desarrollo de la promoción, ante la inseguridad jurídica ocasionada, y en situación de pandemia, la empresa decidió plantear un proyecto arquitectónico consensuado con

los servicios técnicos municipales y la Concejalía de Urbanismo, sin menoscabo de reclamar el perjuicio patrimonial ocasionado, por lo que con carácter previo a la solicitud de licencia y con posterioridad, mantuvieron reuniones en las que la empresa manifestó que se había modificado la delimitación de la parcela R 11 por Catastro dejando una *zona existente* entre la parcela actual y la vía pública, causándoles un grave perjuicio patrimonial: que la parcela resultante carecía de acometidas; que la *zona existente* no está urbanizada; que al no tener la parcela encintada por vía pública y excavada por la EMSV, la parcela resultante R-11 no tiene señaladas las alineaciones ni rasantes; que la EMSV invadió excavando la parcela R11 modificando la topografía original de la misma, causando un coste económico para adaptar la topografía; que debido a los compromisos adquiridos necesitan obtener licencia de obras; se solicitó un convenio con el ayuntamiento, por escrito presentado en el registro municipal, que se realizaría a posteriori de conceder licencia y no antes para no retrasar más la concesión de la misma y, por último, que el ayuntamiento tiene responsabilidad patrimonial por haber recepcionado una urbanización que no está realizada si atendemos a la delimitación actual de la parcela R11, ya que la *zona existente* no está urbanizada y la actual parcela R-11 carece de servicios urbanísticos básicos (acometidas).

Indica que, durante la crisis sanitaria no fue posible avanzar el acuerdo del mencionado convenio, solicitando reunirse en repetidas ocasiones con los representantes municipales sin obtener respuesta. Además, las personas con los que se reunieron no están actualmente en sus antiguas responsabilidades.

Considera que los daños que le deben ser indemnizados ascienden a 153.948,86 euros, que desglosan del siguiente modo:

01 Urbanización zona pública	153.948,86
01.01 Movimiento de tierras zona delantera de viviendas ...	946,83

01.02 Talud y contención entre vivienda y vecino.....	32.666,92
01.03 Acometidas de suministros	75.600,76
01.04 Pavimentos	23.453,83
01.05 Jardinería	2.144,05
01.06 Demolición y reposición de acera	19.136,47

Afirma que no se ha tenido en cuenta la merma en sí misma de la parcela, que tuvo que ser aprovechada, de una manera no natural y que ha forzado a la promoción y a la venta de una forma más perjudicial y antieconómica de lo previsto.

Por último, considera que existe relación causa-efecto entre los hechos causantes del daño, dejar una parcela huérfana de urbanización y carente de la cabida que tenía como propia, y la ejecución de las obras para contar con los servicios mínimos y la urbanización, entre otras obras, de la parcela con los consecuentes daños sufridos, el coste económico sufragado por la reclamante.

Adjunta a su escrito la siguiente documentación: escritura de compraventa de la parcela R 11; ficha catastral (2018r11valdeamor27 con *zona existente*), donde consta la parcela catastral adquirida que llega hasta la carretera; cédula urbanística Valdeamor, 27; fichas catastrales de las parcelas colindantes, Valdeamor, 25 y Valdeamor, 47; licencia de obras y propuesta de convenio urbanístico.

SEGUNDO.- Una vez presentada la reclamación, el 23 de marzo de 2022, el instructor del procedimiento de responsabilidad patrimonial solicita informe técnico urbanístico e informe jurídico.

El 27 de abril de 2022, los Servicios Técnicos Urbanísticos informan que únicamente puede valorar la propuesta económica en cuanto al presupuesto presentado puesto que, en las reuniones mantenidas con los técnicos en su día, que actualmente no están en la plantilla del ayuntamiento, el técnico informante actual no estaba presente y no consta escrito alguno que lo refrende. Señala que:

“La clasificación del suelo donde está ubicado el edificio, se corresponde con la ordenanza 3ª grado 7º, según se muestra en el plano adjunto.

Es cierto, como hace mención en su escrito, que la parcela al tener la consideración de solar y haber sido recepcionada por el ayuntamiento, debería tener los servicios mínimos básicos (las acometidas a pie de parcela y estar urbanizada la zona de delante de la parcela), entendiéndose como servicios mínimos una acometida de agua, una de saneamiento, una eléctrica y una de telefonía, estando ejecutada únicamente la acera y con estas premisas se pasa a valorar el presupuesto presentado”.

En este informe se analiza cada partida del presupuesto y se considera que la promoción realizada en la parcela contigua por la EMSV varió el terreno natural por lo que es necesario realizar un talud y un muro de contención. Al no contar con los servicios mínimos básicos hay que dotar a la parcela de ellos. Los capítulos 01.04, 01.05 *“deberán ser valorados por la Concejalía de Infraestructuras que mantuvo las reuniones con la promotora”*, el capítulo 01.06 no se valora puesto que el plan general define en su artículo 6.2 la ejecución de la acera a cargo del propietario y por tanto la demolición de la existente para adaptarla a su proyecto no puede ser repercutida, no obstante, deberá ser el departamento de Infraestructuras el que las valore al estar presente en algunas de las reuniones mantenidas con el promotor

puesto que el concejal y el técnico que informó la licencia ya no trabajan en el ayuntamiento.

Seguidamente, resume la cuantificación de cada una de las partidas

capítulo/partida	denominación	importe
01	Urbanización	
01.01	movimiento tierras zona delantera	946,83 €
01.02	talud y contención vivienda A	32.666,92 €
01.03	acometidas	
01.03.01	saneamiento	2.902,40 €
		12.932,21 €
01.03.02	ITC	1.969,98 €
		324,99 €
		437,50 €
		1.192,50 €
01.03.03.	acometidas eléctricas	3.774,36 €
	arqueta	950,00 €
	caja de protección	428,51 €
	línea trifásica	88,41 €
	conexión de línea	138,16 €
	toma de tierra	63,18 €
	proyecto	3.562,50 €
	tasas	1.577,61 €
01.03.04	acometida de agua	1.108,76 €
	armario	750,25 €
	tasas	892,50 €
	Total	66.707,57 €

Concluye que *“la responsabilidad patrimonial reclamada de 153.948,86 € no se adaptaría a los criterios expuestos en el informe siendo la valoración adecuada de 66.707,57 €”* y, por otra parte, reseña que la obra está terminada y tiene su correspondiente licencia de primera ocupación.

El 27 de abril de 2022, se emite informe jurídico en el que, como antecedentes del expediente, se consignan los siguientes (folio 838 del expediente):

“2.1 (...) Desde la presentación de la licencia, consta a quien suscribe que el representante de la empresa, D. ..., mantuvo conversaciones tanto con el concejal de Urbanismo, ..., como con el arquitecto técnico ..., a efectos de resolver o ejecutar la urbanización de la zona existente entre su parcela y la vía pública y después buscar la fórmula para pagarles o compensarles.

2.2.- Con fecha 21 de octubre de 2021 recibo correo electrónico de ... (documento n.º 1) sobre este tema. Comentado el tema con el nuevo concejal, ..., me dice que presenten por registro un escrito para estudiar y resolver el tema.

2.3.- Con fecha 22 de noviembre de 2021 y NRE 9579 presentan escrito manifestando todos los antecedentes del expediente y proponiendo un acuerdo/convenio en virtud del cual la promotora realizaría la urbanización de esa "zona existente" así como los trabajos necesarios derivados de la invasión de la parcela R-11 por parte de la EMSV de Algete y el ayuntamiento de Algete compensaría a la promotora los daños y perjuicios económicos causados mediante bonificación del Icio o de las tasas por las licencias (documento n.º 2)_

2.4.- Con fecha 11 de febrero de 2022 se mantiene una reunión en las dependencias de la concejalía de Urbanismo con... (representante de la promotora), ... (abogado de la promotora) y el concejal...en la que, estudiado por quien suscribe el planteamiento para la firma de un convenio en los términos presentados por la promotora, les informo de lo siguiente:

Los convenios urbanísticos son acuerdos de voluntades de carácter jurídico administrativo entre agentes intervinientes en la actuación urbanística, uno de los cuales ha de ser una Administración Pública, por el que las partes convienen sobre las condiciones de la gestión urbanística y ejecución del planeamiento. El convenio planteado no

se engloba en parámetros urbanísticos propiamente dichos y por tanto no es la figura adecuada para instrumentar el pago de la urbanización de la zona existente a la promotora por parte del ayuntamiento.

Por otro lado, la prestación que se pretende por parte del promotor es urbanizar una franja de terreno público cuya obligación corresponde al ayuntamiento, es decir, ejecutar un contrato de obra definido en el artículo 13 LCSP 2017, por lo que, al ser contrato administrativo típico, no puede ser objeto de un convenio. En el mismo sentido, el artículo 47 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece "los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público"

2.5.- Con fecha 3 de marzo de 2022, recibo un correo electrónico de ... (abogado de la promotora) en el que me informa que han presentado la reclamación de responsabilidad patrimonial.

2.6.- Con fecha 18 de febrero de 2022 y NRE 1483 la promotora ha presentado declaración responsable de primera ocupación, por cuanto la obra está finalizada".

En este informe, con cita de los artículos 14.1 a) y b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) se considera que: "El solar sito en C/ Valdeamor, n.º 27 está comprendido dentro del suelo urbano consolidado, entendiéndose por tal el transformado o consolidado por la urbanización, es decir, el que cuenta con todos los servicios propios del suelo urbano adquiridos en ejecución del planeamiento" y que ha de contar con los servicios urbanísticos básicos que, según la jurisprudencia, que cita, las dotaciones han de existir en toda su superficie, no solo en las parcelas

perimetrales; deben encontrarse a pie de parcela y la finca debe gozar con los mismos directa y autónomamente, sin que pueda depender de dotaciones externas provenientes de otros terrenos”. Añade que: “La obligación por parte del ayuntamiento de urbanizar la zona municipal existente entre el límite de la parcela privada y la acera viene también recogida en la propia licencia de obra concedida...”.

El 16 de junio de 2022, la Concejalía de Infraestructuras, a solicitud del instructor, informa que *“en el terreno que media entre la acera y la finca de la calle Valdeamor, 27, existen una serie de pasos de carruajes hasta cada una de las viviendas y que el resto del suelo se encuentra en bruto, sin tratamiento de ninguna clase, sean pavimentaciones o plantaciones. Que hasta donde se tiene conocimiento, se trata de suelo del Ayuntamiento de Algete, pero no se dispone de información de la titularidad de este suelo...”.*

El 20 de septiembre de 2022 se solicita informe jurídico y el siguiente día 28, la letrada de Urbanismo se remite al emitido el día 27 de abril de 2022.

Figura una diligencia del secretario municipal de 16 de enero de 2023 en la que hace constar que existe un expediente administrativo con la denominación RP/04/2022, sobre el que no se puede pronunciar porque debe ser informado previamente por un técnico municipal.

Consta en el expediente remitido un oficio con el índice de documentos que configuran el expediente de responsabilidad patrimonial RP 04/2022, en relación con el Procedimiento Abreviado 928/2022E, dirigido al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 27 de Madrid.

Mediante oficio de 19 de enero de 2023 se comunica a la compañía de seguros la existencia del procedimiento contencioso-administrativo.

El 7 de febrero de 2023 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe complementario al de fecha 7 de abril de 2022, a solicitud del Servicio Jurídico, en el que se analizan todos y cada uno de los puntos reflejados en la reclamación patrimonial y complementa el ya realizado sobre la propuesta de valoración económica.

Respecto a las discrepancias en la delimitación catastral y registral de la finca adquirida, se aclara que es la finca registral 10637 se corresponde con la parcela R 11 y proviene del proyecto de parcelación del PP-2 adquirida por permuta con el ayuntamiento por el particular que se la vendió a la empresa, y en su descripción registral figura claramente la superficie de la finca y sus linderos, que concuerdan con la ficha catastral y con la cedula urbanística que presenta la reclamante.

En dicho plano se observa claramente que lo que denominan como *zona existente*, no pertenece a la parcela y figura en la descripción registral como VSG-1 (zona verde sistema general 1 del PP-2, con una superficie aproximada de 780,26 m² con un frente de parcela de 73 ml y un ancho aproximado de 10,69 ml) como linde frontal de la parcela y, por tanto, no tiene por qué tener los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, puesto que al ser zona verde no se puede edificar y será el ayuntamiento como propietario el que decida los servicios que quiera dotar a la zona verde, junto al resto del parque Europa del que forma parte, como se muestra en el plano actual del Catastro.

Así mismo, refiere, respecto a la no aplicación del artículo 6.2 del Plan General y a la acera que estaba ejecutada, en el decreto de la licencia, el técnico que la informó ya le aclara su interpretación errónea.

En cuanto a las reuniones mantenidas con el ayuntamiento para urbanizar la zona del litigio con personas que ya no forman parte de la

plantilla municipal ni del equipo de gobierno, donde solicitan, entre otras cosas, un convenio, hace hincapié en lo ya reseñado en los puntos anteriores.

Entiende el técnico informante como urbanizar que, al tener que atravesar la zona verde para acceder a sus viviendas, deben acondicionar la zona, como ya se reflejaba en la licencia de obra concedida y como así se ha realizado.

Esgrime la reclamante, por semejanza con las parcelas colindantes, que la zona verde delantera pertenece a la parcela, interpretación totalmente errónea porque ya ha quedado claro, como se pone de manifiesto en la propia descripción de la finca registral adquirida, que esa superficie no está incluida.

Sobre la invasión de la parcela por la construcción de la EMSV, considera el técnico que no es cierto, puesto que las parcelas no son colindantes, ya que la zona verde no pertenece a la parcela R-11 como se ha demostrado en apartados anteriores.

Continúa el informe señalando que la reclamante insiste en la pertenencia de la zona denominada existente (zona verde) a la parcela R-11 y en la consideración de solar de la misma y señala que es cierto, que la parcela al tener la consideración de solar y haber sido recepcionada por el ayuntamiento, debería tener los servicios mínimos básicos (las acometidas a pie de parcela y estar urbanizada la zona de delante de la parcela), entendiendo como servicios mínimos una acometida de agua, una de saneamiento, una eléctrica y una de telefonía, estando ejecutada la acera y la calzada de la vía por la que debe acceder (Plan General en concreto artículo 1.10 Definiciones de términos urbanísticos, apartado 11 solar), pero no la zona verde delantera que no pertenece a la parcela.

Respecto a la cuantificación de los daños y perjuicios causados, valora las partidas y señala que:

“La promoción realizada en la parcela contigua por la EMSV varió el terreno natural por lo que es necesario realizar un talud y un muro de contención, dando como correctas las mediciones y los precios propuestos.

Para adquirir la condición de solar la parcela debe contar con las dotaciones mínimas establecidas, es decir, una acometida a pie de parcela y no las 11 presupuestadas, siendo su valoración la siguiente:

El acceso a las viviendas se realiza a través de la zona verde y de la acera como se aprecia en el plano.

Tal y como se define en el plan general en el artículo 6.2 la ejecución de la acera es a cargo del propietario y por tanto la demolición de la existente para adaptarla a su proyecto no puede ser repercutida, tal y como se reseñó en la licencia de obras concedida por lo que las partidas 01.04 (con subpartidas 01.04.01 y 01.04.02), 01.05 (con subpartidas 01.05.01 y 01.05.02) y 01.06 (con subpartidas 01.06.01, 01.06.02, 01.06.03, 01.06.04, 01.06.05, 01.06.06, 01.06.07, 01.06.08 y 01.06.09) no se pueden repercutir al ayuntamiento y su coste recae sobre el promotor y por consiguiente el valor de las partidas es cero”.

Una vez analizadas todas las partidas concluye que “la responsabilidad patrimonial reclamada de 153.948,86 € no se adaptaría a los criterios expuestos en el informe siendo la valoración adecuada de 66.707,57 €.

Por otro lado, el técnico reseña que el acceso a las viviendas se ha realizado a través de la zona verde municipal (que no pertenece a la parcela) sin el permiso ni el convenio al que hacía referencia la propia licencia, como puede apreciarse en la cartografía catastral ya actualizada, donde figura la nueva edificación y no incluye la zona verde, por lo que procedería la recuperación de oficio e iniciar el expediente restablecimiento de la legalidad urbanística de la zona usurpada.

El 6 de marzo de 2023, la letrada de Urbanismo emite informe en el que se remite al del arquitecto técnico municipal de 7 de abril de 2022 *“que cuantifica la cantidad que debe pagar el ayuntamiento es de 66.707.57 euros y la parcela tiene consideración de solar”*, al de 27 de abril de 2022 respecto a que la obligación del ayuntamiento en cuanto al solar es la establecida en el artículo 14 de la LSCM.

El 8 de junio de 2023 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe complementario a los de 7 de abril de 2022 y 7 de febrero de 2023 en la que reiteran la coincidencia de la superficie de la finca y sus linderos con la ficha catastral y con la cedula urbanística, finca que adquieren con esa descripción registral por lo que es improcedente que se argumente la inclusión de la zona verde basándose en una ficha catastral errónea que posteriormente rectificó el catastro subsanando el error. Así mismo, se argumenta la inexistencia de las acometidas a pie de parcela y de la acera y como se muestra en la foto obtenida en GOOGLE/MAPS en el año 2008 y 2011, la parcela contaba con las correspondientes acometidas (remarcado en rojo) y la acera (remarcado en azul) por lo que queda claro que al realizar la construcción demolieron la acera y retiraron las acometidas existentes para adaptarlas a su proyecto y, por tanto es de aplicación el artículo 6.2 del PGOU como ya constaba en el propio decreto de la licencia donde se le aclara por el técnico que informó la licencia su interpretación errónea.

Por tanto, señala el informe, ante la nueva documentación encontrada, queda claro la existencia de las acometidas a pie de parcela (por lo que la parcela tendría la consideración de solar) que con posterioridad la constructora demolió para reubicarlas y adaptarlas a su proyecto. Se aportan los planos del proyecto de urbanización del plan parcial recepcionado por el ayuntamiento, donde se muestra claramente que la parcela tenía las acometidas a pie de finca y adquiere la condición de solar. Por tanto, refiere, los técnicos municipales que en su día informaron la recepción del plan parcial efectuaron las comprobaciones pertinentes según los planos e informaron favorablemente la misma.

En consecuencia, los servicios técnicos rectifican la cuantificación al quedar demostrado *“la existencia de las acometidas a pie de parcela y que fueron demolidas por la promotora y ejecutadas con posterioridad para adaptarlas a su proyecto”*, valoran cada una de las partidas reclamadas y resumen del presupuesto de la siguiente forma:

RESUMEN DE PRESUPUESTO						
11 VIVIENDAS CALLE VALDEAMOR 27, ALGETE						
CAPITULO	RESUMEN				IMPORTE	%
01.	URBANIZACION ZONA PUBLICA				33.613,75 €	100
01.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS ZONA DELANTERA DE VIVIENDAS				946,83 €	1,42%
01.02	TALUD Y CONTENCIÓN ENTRE VIVIENDA Y VECINO				32.666,92 €	48,97%
01.03	ACOMETIDAS DE SUMINISTROS				0,00 €	49,61%
01.04	PAVIMENTOS				0,00 €	
01.05	JARDINERIA				0,00 €	
01.06	DEMOLICIÓN DE ACERA				0,00 €	
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL					33.613,75 €	

A ello añaden: *“Tal y como se define en el plan general en el artículo 6.2 la ejecución de la acera es a cargo del propietario y por tanto la demolición de la existente para adaptarla a su proyecto no puede ser repercutida, tal y como se reseñó en la licencia de obras concedida por lo que las partidas 01.04 (con subpartidas 01.04.01 y 01.04.02), 01.05 (con subpartidas 01.05.01 y 01.05.02) y 01.06 (con subpartidas 01.06.01, 01.06.02, 01.06.03, 01.06.04, 01.06.05, 01.06.06, 01.06.07, 01.06.08 y*

01.06.09) no se pueden repercutir al ayuntamiento y su coste recae sobre el promotor y por consiguiente el valor de las partidas es cero”.

Por tanto, concluyen que la responsabilidad patrimonial reclamada de 153.948,86 € no se adaptaría a los criterios expuestos, siendo la valoración adecuada de 33.7613,75 € (cuantía que ha de rectificarse en todos los documentos en que aparece por la correcta: 33.613,75 €).

El 14 de marzo de 2023 se notifica, de nuevo, a la compañía de seguros ALLIANZ el emplazamiento para que se personen como demandados en el procedimiento judicial. El 21 de marzo de 2023 se notifica a Mapfre España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. dicho emplazamiento.

Durante la tramitación del procedimiento judicial se admitió la práctica de la prueba pericial y se designó un perito judicial a instancia de la mercantil demandante. Se ha incorporado al expediente el informe emitido por la perita judicial, de fecha 3 de abril de 2024.

Mediante Sentencia n.º 215/2025, de 7 de julio de 2025 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 27 de Madrid, dictada en el Procedimiento Ordinario 938/2022 E, se estima parcialmente el recurso contra la desestimación por silencio administrativo de la reclamación por responsabilidad patrimonial formulada el 24 de febrero de 2022 ante el Ayuntamiento de Algete en concepto de daños y perjuicios derivados de la adquisición de la parcela sita en la calle Valdeamor, n.º 27 de ese municipio, cuantificados en 153.948,86 euros; y, en consecuencia, *“se anula el acto impugnado por no ser ajustado a derecho, con retroacción del expediente administrativo para que se tramite conforme a derecho recabando el preceptivo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y se resuelva de forma procedente por el órgano administrativo competente”.*

De esta sentencia, así como de su firmeza, declarada mediante Diligencia de Ordenación de 9 de septiembre de 2025, se da cuenta a la Junta de Gobierno Local.

Mediante nota interna firmada por el alcalde-presidente el 5 de noviembre de 2025 se reabre el expediente RP 4/2022 para continuar su tramitación.

El 6 de noviembre se emite informe jurídico en el que se concluye que se ha retrotraído el expediente administrativo para tramitarlo conforme a derecho recabando el preceptivo dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y se resuelva de forma procedente por el órgano administrativo competente.

Por Decreto del alcalde-presidente de 25 de noviembre de 2025 se nombra instructora del expediente y se notifica a la interesada ese mismo día.

En el informe jurídico de 1 de diciembre de 2025 se propone dar traslado a la reclamante de la propuesta de resolución, así como del informe técnico de 8 de junio de 2023 a los efectos de concederle un plazo de audiencia de quince días para que alegue lo que a su derecho convenga, actuación que se le notifica el día 12 de diciembre. Mediante escrito registrado el día 17, la reclamante insiste en sus argumentos y en la cuantía de la indemnización solicitada (153.948,86 euros).

El 22 de diciembre de 2025 los Servicios Técnicos Urbanísticos se ratifican en el informe de fecha 8 de junio de 2023.

El 22 de enero de 2026, se emite propuesta de resolución en sentido parcialmente estimatorio de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada, reconociéndole una indemnización de 33.7613,

75 euros (cantidad que ha de subsanarse, al ser la correcta: 33.613,75 euros).

TERCERO.- El día 3 de febrero de 2026, tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid una solicitud de dictamen preceptivo en relación con el expediente de responsabilidad patrimonial aludido en el encabezamiento.

A dicho expediente se le asignó el número 79/26 y su ponencia correspondió, por reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. M.^a del Pilar Rubio Pérez de Acevedo, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora en la sesión celebrada el día 25 de marzo de 2026.

El escrito solicitando el informe preceptivo fue acompañado de la documentación que se consideró suficiente.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo de acuerdo con el artículo 5.3.f) a. de la Ley 7/2015, por ser la reclamación de responsabilidad patrimonial de cuantía superior a quince mil euros, a solicitud de la Alcaldía de Algete, órgano legitimado para ello a tenor del artículo 18.3.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno, (en adelante ROFCJA).

SEGUNDA.- La tramitación del procedimiento de responsabilidad patrimonial, iniciado a instancia de parte interesada según consta en los antecedentes, se regula en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC, en adelante) de conformidad con su artículo 1.1, con las particularidades previstas para los procedimientos de responsabilidad patrimonial en los artículos 67, 81 y 91. Su regulación debe completarse con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en lo sucesivo, LRJSP), cuyo capítulo IV del libro preliminar se ocupa de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Dichas normas son de aplicación al caso, por remisión del artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

La entidad reclamante ostenta legitimación activa para promover el procedimiento de responsabilidad patrimonial al amparo del artículo 4 de la LPAC en relación con el artículo 32.1 de la LRJSP, en cuanto que, titular de la parcela en que se va a ejecutar una edificación, se ve obligada a realizar obras de urbanización de una franja de la misma y de nivelación del terreno.

Ahora bien, la persona que actúa en nombre de la reclamante no ha acreditado la representación que dice ostentar, lo que determina que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5. 3º y 4ª de la LPAC, haya de acreditarla por cualquier medio válido en derecho. En cualquier caso, el ayuntamiento no ha reparado en esta cuestión, por lo que analizaremos el fondo del asunto, sin perjuicio de que antes de resolver el procedimiento, el instructor deba requerir que la representación se acredite debidamente.

Respecto de la legitimación pasiva, la reclamación objeto del presente dictamen se dirige contra el Ayuntamiento de Algete, en cuanto titular del servicio público que, según el interesado, le ha

provocado los daños. En este sentido, el ayuntamiento ostenta competencias sobre urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística (artículo 25.2 a) de la LBRL) y sobre el medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos [artículo 25.2 b) de la LBRL].

En cuanto a la tramitación del procedimiento, se han incorporado al expediente los informes de los servicios técnicos municipales, como exige el artículo 81 de la LPAC.

Durante la tramitación del procedimiento ha recaído Sentencia en la que se ordena la retroacción del procedimiento de responsabilidad patrimonial para la emisión del informe preceptivo por parte de esta Comisión Jurídica Asesora.

Con posterioridad, se ha ordenado dicha retroacción y se ha concedido el trámite de audiencia a la entidad reclamante, al amparo del artículo 82 de la LPAC. Las alegaciones formuladas han sido desestimadas en el informe jurídico de 23 de diciembre de 2025.

Figura la correspondiente propuesta de resolución de fecha 22 de enero de 2026 en la que se estima parcialmente la reclamación de responsabilidad patrimonial planteada y reconoce a la entidad reclamante una indemnización por importe de 33.7613,75 euros, que ha sido remitida, junto al resto del expediente, a la Comisión Jurídica Asesora para su preceptivo dictamen.

En suma, pues, de todo lo anterior, sin perjuicio de lo expuesto, cabe concluir que la instrucción del expediente ha sido completa, sin que se haya omitido ningún trámite que tenga carácter esencial o que resulte imprescindible para resolver.

TERCERA.- En relación con el plazo para ejercitar la acción de responsabilidad patrimonial, para que la reclamación pueda surtir

efecto es necesario que haya sido formulada dentro del plazo que permite la ley, esto es, antes de haberse producido la prescripción del derecho a reclamar. A estos efectos, el artículo 67.1 de la LPAC señala en su apartado primero que *“el derecho a reclamar prescribirá al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo”*.

Así conforme a lo expuesto, el plazo prescriptivo empieza a correr desde que se tenga conocimiento cabal del daño realmente sufrido, y de su alcance y consecuencias, lo que constituye una aplicación de la teoría de la *actio nata*, recogida en el artículo 1969 del Código Civil.

Sobre la interpretación del cómputo, el Tribunal Supremo sostiene en diversas sentencias (por todas, nos remitimos a su Sentencia de 11 de abril de 2018 - recurso 588/2016), que no es posible dejar abierto el plazo de prescripción de forma indefinida, porque ello atentaría contra el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española. En esta línea la Sentencia de la Sección 10^a de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 919/2025, de 16 de octubre (procedimiento ordinario 164/2024), sostiene cuanto sigue:

«Esa regla general para el "dies a quo" del plazo de prescripción legal de la acción para reclamar, ha sido matizada por la doctrina jurisprudencial con fundamento en el principio "actio nata", según el cual el cómputo para el ejercicio de la acción solo puede comenzar cuando se conozcan los presupuestos fácticos y jurídicos de la acción, es decir, la efectividad del daño y la comprobación de su ilegitimidad: (...)

Ahora bien, se ha de señalar que la doctrina jurisprudencial tiene declarado que el instituto de la prescripción merece un tratamiento restrictivo porque no se basa en razones de justicia material.

(...)

Con ese criterio, la declaración de prescripción de la acción resulta procedente cuando las circunstancias del caso evidencien que el ejercicio tardío de la acción no está suficientemente justificado, pues de otro modo quedaría en manos del reclamante la decisión sobre el comienzo del cómputo del plazo, convirtiendo así la acción en imprescriptible».

En el caso concreto que nos ocupa, la reclamación, que fue presentada el 24 de febrero de 2022, ha de entenderse interpuesta fuera de plazo legal, porque la entidad reclamante tenía conocimiento del daño que consideraba producido por la necesidad de realizar las obras de la acera y de urbanizar, utilizando sus propios términos, la zona municipal que existía entre la acera y la parcela, para ejecutar las acometidas precisas así como la necesidad de nivelar el terreno y realizar un muro de contención para la construcción de la promoción de chalets cuya licencia había solicitado.

En cuanto a la necesidad de nivelar el terreno y ejecutar el muro de contención, constituiría un daño que la reclamante considera derivado de las obras ejecutadas por la EMSV en el año 2005, sin que la anterior propietaria ejerciera ninguna reclamación por ello. En consecuencia, cuando la reclamante compra la parcela en el año 2019, como cuerpo cierto, ya tenía las características físicas que determinaron la necesidad de realizar la nivelación y el muro de contención sin que, en ese momento, existiera ya acción para reclamar frente al ayuntamiento al haber transcurrido sobradamente el plazo de un año para ello.

En el mismo supuesto nos encontramos respecto a la necesidad de realizar acometidas, pues el informe de los Servicios Técnicos municipales señala que cuando el ayuntamiento recepcionó la urbanización, la parcela tenía las acometidas exigidas. De igual modo,

el informe pericial judicial, una vez analizadas las cuestiones suscitadas en relación con el PGOU de Algete, concluye que el Ayuntamiento de Algete *“repcionó correctamente la urbanización del Sector 2. Tal y como se puede comprobar en el ANEXO 3, donde se incluye una Memoria gráfica de la evolución de la parcela a través de ortofotos, las acometidas de suministros sí estaban ejecutadas acorde al Proyecto de Urbanización del Sector 2 de Algete de 1991, al menos hasta el año 2006”*. Y afirma que *“tanto las obras de edificación de Valdeamor, 25, la falta de mantenimiento de la parcela de Valdeamor, 27 y la inexistencia de un vallado perimetral, ha generado que los armarios de las acometidas de suministro hayan sido dañados, llegando a desaparecer. ...”*.

Por tanto, cuando la reclamante compra la parcela como cuerpo cierto a su propietaria, ya no contaba con las acometidas necesarias por distintas causas desde al menos el año 2006, lo cual era manifiesto, sin que existiera acción alguna de la que pudiera derivarse responsabilidad patrimonial del ayuntamiento por este concepto.

En cuanto a la denominada *zona existente*, la reclamante solicita licencia el 6 de junio de 2019, incluyendo y excluyendo la denominada *zona existente*, según indica, y en el informe desfavorable de los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo de fecha 4 de noviembre de 2019, se les comunica que:

“2. Según art. 6.2 del P.G.O.U.A la construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, cuya licencia se entiende concedida al otorgar la licencia de obra nueva. Las condiciones en las que se ejecutará, se definen en el artículo mencionado. Deberá presentar propuesta de actuación, que tendrá que ser aprobada por los Servicios Técnicos. En cualquier caso, el desarrollo de los accesos peatonales así como el acceso rodado al garaje (rampa), deberá hacerse dentro de la finca propiedad del interesado”.

El 27 de enero de 2020, el reclamante muestra su desacuerdo con esta interpretación:

“2. Acera lindante con la fachada

La acera que delimita la vía pública está en la actualidad construida, por lo que en el espacio comprendido entre la acera construida y la nueva delimitación de la parcela comunicada recientemente por catastro• no se va a ejecutar ninguna acera, lo que se deba realizar es urbanizar este espacio libre. Así mismo la ordenanza de aplicación a la parcela de referencia es la Ordenanza 3 -Residencial unifamiliar Grado 7- y no pertenece al CASCO ANTIGUO que es a lo que se refiere el artículo 6.2 del P.G.O.U. de Algete para aplicar el mismo.

Por la discrepancia existente entre la delimitación de la parcela • y lo anteriormente descrito se entiende que no es de aplicación el artículo 6 .2 del P.G.O.U. de Algete.

Entendemos que la parcela de referencia está incluida en un planeamiento ejecutado que debería contemplar la completa urbanización de este espacio y si no se ha realizado de esta manera y la administración ha recepcionado esta urbanización, esta sería responsable de este hecho. Con la puntualización de que esta parcela ha sido con anterioridad propiedad del ayuntamiento de Algete entregada como pago al anterior propietario (se entregó una parcela con la condición solar, suelo urbano).

**la parcela adquirida la delimitaba la actual acera (con lo cual este espacio a urbanizar entendemos que pertenecía a la parcela) y catastro nos ha comunicado recientemente la nueva delimitación de la parcela. Se adjunta fichas catastrales que reflejan lo indicado.*

Independientemente de lo anterior nos ponemos a disposición de esta administración para convenir y definir la ejecución de este espacio y su uso”.

Los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo emiten informe favorable a la concesión de licencia el día 22 de enero de 2020 en el que, respecto a esta cuestión, señalan:

“2. La interpretación que hace el interesado del art. 6.2 del P.G.O.U.A. es errónea siendo de aplicación a todo el municipio. En este art., en lo referente al casco antiguo dice que en las vías existentes en esta zona, no se permiten cambios alineaciones ni rasantes actuales, siendo en el párrafo siguiente en donde regula la ejecución de las aceras, pero para todo el municipio. Por tanto, la construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, cuya licencia se entiende concedida al otorgar la licencia de obra nueva. Las condiciones en las que se ejecutará, se definen en el artículo mencionado. Deberá presentar propuesta de actuación, que tendrá que ser aprobada por los Servicios Técnicos. En cualquier caso, el desarrollo de los accesos peatonales así como el acceso rodado al garaje (rampa), deberá hacerse dentro de la finca propiedad del interesado. Por ello, se entiende que el Ayuntamiento de Algete y el solicitante, deberán acordar mediante convenio o figura similar, la solución a la zona existente entre el límite de parcela y la acera actual”.

Y, concluye:

«Visto el proyecto de referencia se estima informar FAVORABLE la licencia de obras solicitada para "Proyecto Básico y de Ejecución de edificio de 11 viviendas unifamiliares adosadas" sito en Calle Valdeamor, n.º 27, entendiendo los Servicios Técnicos que el acuerdo entre el Ayuntamiento de Algete y el interesado, para resolver la

urbanización de la zona entre la linde de la finca y la acera actual, no debe condicionar el inicio de las obras, pudiéndose resolver en el transcurso de la ejecución de la obra y previo a la concesión de la licencia de primera ocupación».

Informe que se recoge en el decreto de concesión de la licencia de fecha 17 de febrero de 2020, notificado el 5 de marzo de 2020 a la interesada.

La reclamante, por tanto, sabía que tenía que afrontar dichos gastos al menos desde el momento en el que se le notificó el decreto de concesión de licencia, el 5 de marzo de 2020, con independencia de que tuviera que realizar un convenio para determinar la forma de ejecutar los accesos a las viviendas atravesando la zona pública. Esto es, de acuerdo con la jurisprudencia, era conocedora de los presupuestos fácticos y jurídicos de las obras cuyo importe reclama.

Por lo expuesto, cabe entender que la reclamación presentada el 24 de febrero de 2022 es extemporánea.

CUARTA.- En cualquier caso, aunque la reclamante hubiera podido acreditar que la reclamación está formulada en plazo, no procedería su estimación porque, como resulta del expediente, no ha acreditado que los daños que alega sean antijurídicos.

En efecto, la reclamante, no conforme con la interpretación efectuada por el Ayuntamiento en relación con el artículo 6.2 del PGOU de Algete, analizada en la consideración jurídica anterior, debió impugnar la licencia otorgada.

Nos encontramos, pues, ante un acto consentido y firme, esto es, una licencia de obras que no ha sido impugnada en plazo por la reclamante, por lo que le está vedada la utilización de la vía de la

responsabilidad patrimonial como cauce de revisión de actos administrativos firmes.

En ese sentido, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de febrero de 2015 (recurso 299/2014) al afirmar que la acción de responsabilidad patrimonial *“no constituye ni puede sustituir los medios de impugnación establecidos en el ordenamiento jurídico y tampoco abrir una nueva vía de revisión cuando se han agotado aquellos”*.

Tal y como sintetiza la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de abril de 2021 (recurso 169/2020): *“Esta situación jurídica consolidada tampoco puede ser revisada mediante el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial, que tiene como presupuesto esa previa declaración de ilegalidad del acto administrativo causante y que no constituye ni puede sustituir los medios de impugnación establecidos en el ordenamiento jurídico y tampoco abrir una nueva vía de revisión cuando se han agotados aquellos”*.

Asimismo, la Sentencia de la Sección Décima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 27 de noviembre de 2025 (recurso 1256/2023) señala: *“El acudir directamente a la vía de la responsabilidad patrimonial para atacar resoluciones administrativas..., implica poner en entredicho las referidas actuaciones administrativas fuera de los cauces legalmente establecidos para ello, cuales son la impugnación administrativa y jurisdiccional o, en su caso, la revisión de oficio de actos administrativos firmes. Queda fuera de los límites de la función atribuida a la acción de responsabilidad patrimonial el proceder al examen de su legalidad fuera de su planteamiento por esas vías”*.

En mérito a cuanto antecede, la Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Procede desestimar la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada al haber prescrito la acción para reclamar y, en todo caso, por no existir daño antijurídico.

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 esta Comisión Jurídica Asesora de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del ROFCJA.

Madrid, a 25 de marzo de 2026

El vicepresidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 168/26

Sr. alcalde de Algete

Plaza de la Constitución, 1 – 28110 Algete