

BL/BLP

Madrid, 5 de abril de 2002

DE: ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

A: JEFE DE SERVICIO DE RECURSOS Y ASUNTOS CONTENCIOSOS

N° 23/01

En relación a su nota (nº 23/01), por la que solicita informe respecto al a reclamación relativa a la inactividad de la Administración actuante, presentada por D. Rafael Gallas se le comunica cuanto sigue:

Primero.

D. Rafael Gallar , actuando en nombre de la Entidad Urbanística de conservación EUROVILLAS, en su calidad de Presidente del Consejo Rector, reclama ante la Comunidad Autónoma la inactividad en las obras de acabado del proyecto de Reparcelación de EUROVILLAS, solicitando se declare el incumplimiento de las entidades afectadas por el sistema de reparcelación, las responsabilidades en que hayan incurrido, se formalice la recepción tácita de la urbanización y se acuerde el otorgamiento de las obras de terminación del Proyecto de Reparcelación a la Entidad Urbanística de Conservación de EUROVILLAS.

Segundo. Dasa su pretensión en los siguientes motivos:

- A) El carácter de suelo urbano que tiene la denominada urbanización de EUROVILLAS, clasificación que viene impuesta por la Ley al reunir los requisitos que exige el artículo 13 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, encuadrándola en el supuesto de encontrarse sus dos terceras partes ocupadas por la edificación.
- B) Existencia de recepción tácita de obras de urbanización, al ser incongruente que unas obras que se ejecutan por Cooperación no se reciban por la Administración, cuando es ella quien las ejecuta, habiendo sido además aceptada esta recepción cuando se están ejerciendo las potestades administrativas que le corresponden sobre los suelos públicos.

- C) Se ha incumplido por la Administración el Sistema de Cooperación y los deberes que impone a la Administración. A este respecto, la Administración actuante no ha llevado a cabo las obras a las que se había obligado, haciendo frente la Entidad de Conservación, no sólo a las tareas de mantenimiento, sino que también llevó a cabo obras de terminación. En consecuencia se deben exigir las responsabilidades funcionales oportunas.
- D) Se ha producido una lesión en los bienes y derechos del recurrente, al haberse producido unos daños a determinadas personas que éstas no tienen el deber jurídico de soportar, cuando la Administración actúa sin título jurídico.

Esta responsabilidad patrimonial se incardina en el daño moral aceptado por la jurisprudencia, en la relación de causa-efecto entre el daño producido y la actuación de la Administración, y en el funcionamiento anormal de la actividad administrativa municipal correspondiente.

E) Oportunidad de que, declarado el incumplimiento, se sustituya el sistema de actuación, pasando de Cooperación a un Sistema Privado.

## **ANTECEDENTES**

- 1º. El ámbito objeto de reclamación se trata de una Urbanización, denominada "Eurovillas" y situada en los términos municipales de Nuevo Baztán y villar del Olmo (ambos de Madrid).
- 2º. Dicha urbanización abarca una extensión de 910.000 m² y la ocupa un promedio de 3.920 parcelas, lo que supone una población de 14.000 habitantes.
- 3°. La urbanización comienza a ejecutarse en los años 70, siendo abandonada la misma por los promotores en el año 1975, dejando la urbanización sin terminar.
- 4°. Ante el problema surgido y dado que afecta a dos términos municipales, la Comunidad de Madrid, interviene en la urbanización a fin de establecer una normativa urbanística que ordene el ámbito, determinar las obras que son necesarias para acabar la urbanización y distribuir las cargas y beneficios entre los propietarios.
- 5°. A estos efectos, se lleven a cabo las siguientes actuaciones:
  - Con fecha 3 de marzo de 1987, se aprueba un Plan Especial, en el cuál se establece la ordenación urbanística del ámbito. Plan Especial que ha sido

recogido por las Normas Subsidiarias de Nuevo Baztán y Villar del Olmo, constituyendo la normativa urbanística que rige hoy en el ámbito.

- Con fecha 28 de julio de 1989, por la Consejería de Ordenación del Territorio, se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización, en el cuál se lleva a cabo la distribución de cargas y beneficios entre los propietarios, adjudicando las parcelas a los propietarios en proporción a sus derechos, localizando los suelos de cesión obligatoria y gratuita y determinando las obras de urbanización pendientes de ejecutar y coste de las mismas. Así mismo, se establece como Sistema de Actuación el de cooperación, correspondiendo a los Ayuntamiento de Nuevo Baztán y Villar del Olmo el desarrollo y ejecución del sistema.
- Se constituye una Entidad Urbanística de Conservación, integrado por los propietarios de la urbanización, a fin de conservar y mantener las obras de urbanización ya ejecutadas, aprobándose sus Estatutos por Orden del Consejero de Política Territorial, con fecha 28 de julio de 1989.
- 6°. Como consecuencia de diferentes problemas, el Sistema de Cooperación no se desarrolla. Entre ellos, el hecho de ser dos los términos municipales afectados, siendo dificil la coordinación entre ellos, porque además de tratarse de dos Municipios muy pequeños tienen poca capacidad de gestión.

Ante ello, la Comunidad de Madrid vuelve a intervenir, intentando dar diferentes soluciones para que puedan ejecutarse las obras. Entre estas soluciones se propuso:

- La creación de una Mancomunidad a constituir por los dos Municipios, cuya única finalidad sería la ejecución de estas obras.
- La de sustituir el Sistema de Cooperación por un Convenio Urbanístico de Gestión, a firmar entre propietarios y Administraciones, con el fin de concertar la ejecución de las obras entre particulares y Administración, apartándose de los Sistemas de Ejecución previstos en la Ley, en virtud de la posibilidad legal que daban los artículos 74 y siguientes de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid,.

Ninguna de las soluciones dadas fueron aceptadas por las partes, constando en el Acta de la sesión celebrada por la Asamblea de propietarios con fecha 25 de octubre de 1998 la negativa a celebrar el Convenio referido.

7°. Por último, por parte de la Comunidad Autónoma, se están llevando a cabo las gestiones oportunas, a fin de crear un Consorcio entre los Ayuntamientos de Nuevo Baztán, Villar del Olmo, y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ente público que se encargaría de llevar a cabo la ejecución de las obras y cuyos Estatutos se encuentran redactados, estando pendientes para su creación de los oportunos acuerdos Municipales.

A efectos de este Consorcio, también por la Comunidad de Madrid se han llevado a cabo los trabajos necesarios para determinar las obras que quedan pendientes, existiendo un estudio o borrador de proyecto, donde consta la necesidad de hacer obras por importe de 4.735 millones de pesetas.

## **CONSIDERACIONES**

PRIMERO. Lo primero que hay que señalar respecto del escrito presentado, es la falta de concreción respecto a la petición, ya que, si bien en el suplico del escrito parece que se solicita que se declare el incumplimiento, a efectos de sustituir el Sistema de Cooperación por el de Compensación, sin embargo, del contenido del escrito parece deducirse que solicitan la responsabilidad patrimonial de la Administración, derivada de los daños producidos por la inactividad de la Administración.

## En este sentido:

- Si se solicita responsabilidad patrimonial de la Administración, para que ésta pueda ser atendida sería necesario lo siguiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:
  - Que por el interesado se determine cuál es el daño o lesión sufrida.
  - El daño alegado, además, debe ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado, con relación a una persona o grupo de personas.

En el escrito presentado, no sólo no se dice en qué consiste el daño o lesión sufrido, sino que tampoco se evalúa económicamente ni se individualiza, por lo que no es posible determinar la procedencia o no de atender la reclamación solicitada, al no poder determinar la existencia del daño ni poder aplicar criterios de valoración, ni cuantía de indemnización, dado que tampoco se especifica el día en que comienza a producirse la lesión.

En su virtud no puede prosperar la pretensión deducida.

2. Si lo que se solicita es la declaración de incumplimiento, a efectos de sustituir el Sistema de Compensación, hay que señalar lo siguiente:

Como se ha expresado en los antecedentes, una de las soluciones dadas

por la Comunidad de Madrid para terminar con las obras de urbanización fue la de sustituir el Sistema de Compensación por un Convenio de Gestión Urbanística a firmar con los propietarios del ámbito. Sin embargo, esta propuesta fue rechazada por los propietarios.

Con ello se demuestra, no sólo que no ha habido inactividad por parte de la Administración, la cuál ha llevado a cabo gestiones para solucionar el problema, sino la imposibilidad de que se sustituya el Sistema por el de Compensación, puesto que no todos los propietarios están de acuerdo, siendo necesario para que el Sistema de Compensación se lleve a efecto que exista acuerdo del 50 por ciento de la propiedad del suelo, como mínimo.

En este sentido, hay que tener en cuenta que el Sistema de Ejecución se elige, de conformidad con lo establecido en el art. 102 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por la Administración, teniendo en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias en el caso, no existiendo en el presente caso certeza de la voluntad de la propiedad de llevar a cabo la ejecución y desarrollo del sistema, lo que se ha determinado a lo largo del tiempo, por lo que no puede ser una solución válida.

SEGUNDO. Por otro lado, se solicita la recepción tácita de la urbanización. A estos efectos se señala lo siguiente:

Tal y como se ha expuesto, en el Proyecto de Reparcelación constan las obras terminadas y pendientes. Respecto de las terminadas, si el Proyecto de Reparcelación las da por zanjadas, quiere decir que ha habido una recepción; respecto a las no terminadas y que aparecen como pendientes, nada hay que recepcionar, por lo que no se entiende tampoco en el escrito a qué obras de urbanización se refieren.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, si bien recepcionadas las obras de urbanización, su mantenimiento corresponde a los Ayuntamientos. En el caso de la urbanización de Eurovillas, este mantenimiento, estén recepcionadas o no las obras, corresponde a la Entidad de conservación creada, al habérselo impuesto así el planeamiento vigente en la misma.

Por otro lado, si lo que se pretende es que se de por terminada la urbanización al entender que el ámbito es suelo urbano, esto no es posible por lo siguiente:

Aunque el ámbito puede reunir características de suelo urbano, puesto que hay parte de urbanización hecha, tal y como se demuestra en el estudio realizado por esta Comunidad, éste entraría en la categoría de suelo urbano no consolidado, puesto que no pueden ser consideradas

obras accesorias de urbanización, unas obras cuyo importe supone más de 4.000 millones de pesetas. En este tipo de suelo, el régimen jurídico aplicable es el mismo que el del suelo urbanizable, tal y como se deduce del art. 18 en relación al 21 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **CONCLUSIÓN**

En virtud de lo señalado al efecto, no procede admitir la reclamación solicitada.

Fdo. Iñigo Sáenz de Pipaón