

Expediente Núm. 100/2006
Dictamen Núm. 111/2006

V O C A L E S :

Fernández Pérez, Bernardo,
Presidente
Bastida Freijedo, Francisco
Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda
Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis
Fernández Noval, Fernando Ramón

Secretario General:
Fernández García, José Manuel

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2006, con asistencia de los señores y señora que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 16 de marzo de 2006, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Sobrescobio formulada por don y doña, por daños sufridos como consecuencia de la anulación de licencia de obras.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. Con fecha 24 de junio de 2005, don y doña presentan en el Registro del Ayuntamiento de Sobrescobio un escrito solicitando se instruya procedimiento de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos como consecuencia de la anulación de una licencia de obras. Exponen los reclamantes en su escrito que, siendo socios mayoritarios de la entidad “.....”, en febrero de

1999 solicitaron “las condiciones de rehabilitación de una casa y edificación en la finca colindante para destinarlo a apartamentos turísticos, sita en, nº de,”, habiendo contestado favorablemente el Ayuntamiento, aunque sin que les fuera “entregado el informe al que dicha notificación se refiere que también era favorable a la construcción y edificación”. Añaden que “dicha solicitud de información tenía por objeto conocer las condiciones urbanísticas de dicha finca al objeto de proceder a su adquisición o no”, por lo que, dados los términos del mencionado informe, con fecha 4 de marzo de 1999, adquirieron dicha finca mediante escritura de compraventa en la que se reflejaron tres fincas: “una urbana, compuesta de casa y finca, y dos rústicas, una cuadra y un cuarto de hórreo. Si bien el precio conjunto de adquisición se estableció en la cantidad de 49.583,50.- €, si bien su valor, en función de las expectativas urbanísticas, alcanzaría los 120.000.- € y sin ellas 42.000.- €, es decir, el solar ha sufrido un demérito de 78.000.- €”. Como prueba acreditativa del destino de alojamiento rural al que iba a ser dedicado el inmueble a construir en la finca de referencia, refieren los proyectos empresariales elaborados y presentados por sus hijas.

Añaden que, con fecha 15 de diciembre de 2000, fue presentada “solicitud de licencia de obras mayores, a fin de fijar las alineaciones en la finca de referencia ante la inminente edificación, para lo cual fue preciso contratar los servicios de un aparejador, tanto para la elaboración de las mismas como para el estudio geotécnico del terreno, además de la contratación de un palista para la obtención de las oportunas muestras del terreno para dicho estudio”. Aunque manifiestan no conservar los justificantes de dichos gastos, afirman que ascendieron a la cantidad de mil veinte euros (1.020 €). Con fecha 19 de noviembre de 2001 se recibió el “acta de alineaciones y rasantes (...) elaborada por la Mancomunidad del Valle del Nalón, dicha acta fue suscrita de conformidad”. Prosiguen relatando que, el día 11 de julio de 2001, fue solicitada licencia de obras mayores “para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada” e “informada favorablemente por la Mancomunidad del Valle del Nalón, según informes, técnico y jurídico, de fechas 27 de agosto y 9 de

noviembre de 2001, respectivamente, siendo concedida la licencia de obras por el Ayuntamiento de Sobrescobio, en Pleno, con fecha 10 de diciembre de 2001, siendo el uso autorizado el de vivienda./ La tasa pagada por la concesión de la meritada licencia ascendió a 1.107,97.- €”.

Refieren además que solicitaron al Ayuntamiento licencia de obras mayores para el cierre de la finca de referencia,, que “fue concedida por Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de noviembre de 2001” (en realidad la fecha fue el 27 de septiembre), abonando en este caso una tasa por importe de treinta y siete euros con ochenta y seis céntimos (37,86 €). Igualmente, solicitaron licencia para el enganche provisional del agua, que fue concedida “por Resolución de ese Ayuntamiento de fecha 28 de diciembre de 2001, abonando la oportuna tasa por importe de 120,20.- €”.

A continuación refieren que, sobre la base del proyecto elaborado por el arquitecto don en colaboración con doña, “comenzamos la construcción del inmueble y el cierre de la finca”, resultando unos gastos por la elaboración del proyecto y la dirección de la obra cifrados respectivamente en cinco mil trescientos diecisiete euros con ochenta y cinco céntimos (5.317,85 €) y trescientos noventa y tres euros con sesenta céntimos (393,60 €). Añaden que las obras fueron ejecutadas por importe total de ciento sesenta y seis mil doscientos sesenta y siete euros con setenta y un céntimos (166.267,71 €) por las siguientes partidas: muro de cierre, por importe de dieciocho mil euros (18.000 €), ejecutado por; materiales para la construcción de casa prefabricada de madera, por importe de veintitrés mil cuatrocientos cincuenta euros (23.450 €), adquiridos a la entidad,; excavación de terreno y cimentación en plancha, en cuantía de cinco mil novecientos noventa y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (5.999,49 €), ejecutado por; montaje y tejado de la casa, por importe de veinte mil noventa y ocho euros con treinta y cuatro céntimos (20.098,34 €), ejecutado por; ventanas y puertas de la casa, por un total de ocho mil doscientos cincuenta y seis euros (8.256 €), compradas a; material eléctrico, por importe de tres mil cuatrocientos

noventa y tres euros con sesenta y cinco céntimos (3.493,65 €), comprado a; enganche de la luz y mantenimiento de la instalación, en cuantía de seiscientos noventa y cuatro euros con treinta y cinco céntimos (694,35 €), realizado por; modificaciones al proyecto del arquitecto, por importe de doscientos setenta y ocho euros con cuarenta céntimos (278,40 €).

Continúan relatando que, “tras la denuncia de una vecina, ese Ayuntamiento decretó la suspensión de las obras de construcción por Resolución de fecha 5 de julio de 2002”, si bien, “tras el oportuno expediente, se informó favorablemente por los técnicos la legalización de las obras ejecutadas, por cuanto que, aunque el fondo edificable se había rebasado en 20 centímetros, el mismo era conforme a las NNSS municipales./ No obstante ello, en dicho expediente fue emitido un informe por la CUOTA, de fecha 14 de marzo de 2003, que según lo interpretó ese Ayuntamiento, suponía que la parcela donde se está realizando la vivienda es inedificable y que la licencia otorgada no se ajustaba a la legalidad urbanística”, por lo que “con fecha 29 de abril de 2003 (el Ayuntamiento de Sobrescobio), acuerda el inicio de la declaración de lesividad de la licencia a obras para la construcción de la vivienda de referencia a nuestro favor otorgada”.

A continuación refieren que, iniciado el oportuno recurso contencioso-administrativo, “fue dictada Sentencia con fecha 8 de marzo de 2004, por la que se anuló el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sobrescobio, de fecha 10 de diciembre de 2001, por la que se nos concedió licencia de obras mayores para la construcción de una vivienda unifamiliar en la de Rioseco, Sentencia que fue confirmada por la dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias con fecha 25 de junio de 2004, en el recurso de apelación nº”. Añaden que a fin de salvaguardar la legalidad de la licencia comparecieron en el procedimiento, cuya tramitación judicial supuso unos gastos de tres mil trescientos veintitrés euros con ochenta céntimos (3.323,80 €).

Como consecuencia de los hechos descritos señalan los reclamantes

“estar sometidos a tratamiento médico en el que continuamos, con depresión, ansiedad e ideas delirantes provocadas por ésta, para nosotros, inaceptable situación”, cifrando los daños y perjuicios sufridos por este concepto en 120.000 €.

Añaden que por Resolución de la Alcaldía, de fecha 20 de enero de 2005, notificada el día 21 siguiente, “se nos requirió para que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación del Acuerdo, procedamos a la demolición de la construcción, restituyendo los elementos físicos alterados a su situación originaria, Resolución que si bien fue recurrida en reposición, dicho recurso fue desestimado por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sobrescobio, de fecha 28 de marzo de 2005, notificada el 31 siguiente, estando pendiente del trámite contencioso-administrativo”. No obstante, continúan, “los gastos de la demolición de lo construido asciende(n) a la cantidad de 58.932,50.- € correspondiendo 40.932,50.- € a la propia demolición y 18.000.- € a los proyectos y licencias de demolición”.

Finalmente, tras analizar los requisitos jurídico legales y procesales cuya concurrencia se exige para declarar, en su caso, una eventual responsabilidad de la Administración, proceden a evaluar económicamente el daño, solicitando indemnización por los derivados de la anulación de una licencia en vigor en cuantía de cuatrocientos cuarenta y ocho mil quinientos veinticuatro euros con un céntimo (448.524,01 €), correspondientes “por un lado los gastos en los que hemos incurrido o incurriremos por importe de 228.524,01.- €, perjuicios físicos que se han valorado en 120.000.- € (daño emergente) y que aparecen debidamente reseñados y justificados con los documentos a la misma acompañados y a ello debe añadirse, la ganancia dejada de percibir a consecuencia de aquella anulación y que alcanza la cifra de 100.000.- € (lucro cesante)”.

Como primer Otrosí señalan, a efectos probatorios, los medios de que intentarán valerse en el procedimiento, proponiendo la práctica de prueba documental, incorporando al expediente los documentos acompañados al

escrito de reclamación y copia debidamente adverbada de los expedientes administrativos que son citados en su escrito, y pericial, consistente en la elaboración de un informe por un arquitecto superior acreditativo del valor de la demolición de lo construido.

2. Adjuntos a su escrito aportan los siguientes documentos:

1) Copia de la notificación, fechada el día 12 de febrero de 1999, efectuada por el Ayuntamiento de Sobrescobio, del Acuerdo adoptado el día 5 de febrero del mismo año, en relación con el informe de la Oficina de Gestión Urbanística (en adelante OGU) sobre la solicitud de información realizada por la sociedad ".....". En dicha notificación se acuerda "remitir copia del informe al solicitante, haciéndole constar que para la edificación que pretende debe presentar proyecto técnico de arquitecto, ajustado a las condiciones del informe y en su caso tramitar la correspondiente licencia de apertura".

2) Copia de la escritura pública de compraventa, fechada el día 4 de marzo de 1999, por la que don adquiere para la sociedad de gananciales dos fincas urbanas, una compuesta de casa y finca, y otra de una cuadra y pajar; y una rústica, compuesta por un cuarto de hórreo, en cuantía total de cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y tres euros con cincuenta céntimos (49.583,50 €).

3) Proyecto de Núcleo de Turismo Rural, localizado en la finca de referencia, presentado por doña y doña al "III Concurso de Ideas sobre Desarrollo de la Comarca del Nalón", en la edición correspondiente a 1999, convocado por el Consejo de Desarrollo Comarcal Valle del Nalón, obteniendo el tercer premio.

4) Proyecto de Núcleo de Turismo Rural, también localizado en la finca de referencia, e igualmente presentado por doña y doña, en este caso al concurso "VIII Premios Proyectos Empresariales SODECO", en la edición correspondiente a 2001.

5) Cartas remitidas por las entidades convocantes de dichos premios

acreditativas de su presentación.

6) Legajo, integrado por el expediente de concesión de licencia de alineaciones en la finca de referencia, desde su solicitud hasta el acta.

7) Legajo, integrado por el expediente de concesión de licencia de construcción en la finca de referencia, desde su solicitud hasta la notificación de la misma, incluido el pago de la tasa correspondiente, por importe de mil ciento siete euros con noventa y siete céntimos (1.107,97 €).

8) Legajo, integrado por el expediente de concesión de licencia para cierre de la finca de referencia, desde su solicitud hasta la notificación de la misma, incluido el pago de la tasa, por importe de seis mil trescientas pesetas, es decir, treinta y siete euros con ochenta y seis céntimos (37,86 €).

9) Legajo, integrado por el expediente de concesión de licencia para enganche de agua, desde la solicitud hasta su notificación, incluido el pago de la tasa, en cuantía total de ciento veinte euros con veinte céntimos (120,20 €).

10) Copia del proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar en, Sobrescobio, elaborado por el arquitecto don

11) Documentos acreditativos del pago efectuado a los arquitectos por la elaboración del proyecto y la dirección de la obra por los siguientes conceptos:

a) Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias. Facturas acreditativas del pago efectuado en razón a los honorarios profesionales de don, por importe de cuatrocientos noventa y ocho euros con ochenta céntimos (498,80 €), y por los prestados por doña en concepto de dirección de vivienda unifamiliar, en cuantía de trescientos noventa y tres euros con sesenta céntimos (393,60 €). b) Minuta expedida por don en razón de honorarios pendientes, modificación, dirección y liquidación de obras de vivienda unifamiliar, por importe de dos mil trescientos veinte euros (2.320,00 €). c) Nota de encargo y presupuesto y copia del contrato privado para la dirección de la ejecución material de la obra, firmado por el reclamante y la arquitecto técnico doña, en el que se señalan unos honorarios en cuantía de doscientas veinticinco mil ochocientos veintinueve pesetas (225.829 ptas.), es decir, mil trescientos cincuenta y siete

euros con veinticinco céntimos (1.357,25 €).

12) Facturas acreditativas de las cantidades abonadas por las partidas siguientes: materiales para la construcción de casa prefabricada de madera, por importe de veintitrés mil quinientos cuarenta euros (23.540 €), adquiridos a la entidad; excavación de terreno y cimentación en plancha, en cuantía de cinco mil novecientos noventa y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (5.999,49 €), ejecutado por; montaje y tejado de la casa, por importe de veinte mil noventa y ocho euros con treinta y cuatro céntimos (20.098,34 €), ejecutado por; ventanas y puertas de la casa, por un total de ocho mil doscientos cincuenta y seis euros (8.256 €), compradas a; material eléctrico, por importe de tres mil cuatrocientos noventa y tres euros con sesenta y cinco céntimos (3.493,65 €), comprado a; enganche de la luz y mantenimiento de la instalación, en cuantía de seiscientos noventa y cuatro euros con treinta y cinco céntimos (694,35 €), efectuado por; factura, en concepto de modificaciones al proyecto del arquitecto, por importe de doscientos setenta y ocho euros con cuarenta céntimos (278,40 €).

13) Copia de la Resolución dictada, con fecha 5 de julio de 2002, por el Ayuntamiento de Sobrescobio por la que se resuelve la suspensión de las obras de construcción.

14) Informe de la CUOTA, de fecha 14 de marzo de 2003, en el que se indica que una parte de la propiedad adquirida por el reclamante, en concreto la parcela donde se está realizando la vivienda, es inedificable, por lo que la licencia otorgada no se ajusta a la legalidad urbanística.

15) Certificación del Secretario del Ayuntamiento de Sobrescobio en relación con el Acuerdo adoptado el 29 de abril de 2003, sobre inicio de procedimiento de declaración de lesividad de la licencia de obras otorgada a favor de don, para la construcción de vivienda unifamiliar en la finca sita en la C/, de

16) Copia de la Sentencia de 8 de marzo de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Núm. de en el procedimiento

ordinario, por la que se anuló el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sobrescobio, de fecha 10 de diciembre de 2001, relativo a la concesión de licencia de obras mayores para la construcción de una vivienda unifamiliar en la calle, de

17) Copia de la Sentencia confirmatoria de la anterior, dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias con fecha 25 de junio de 2004, en el recurso de apelación núm.

18) Legajo de los gastos derivados de la tramitación judicial, en relación con los siguientes conceptos: por la defensa jurídica del Ayuntamiento de Sobrescobio, mil quinientos sesenta y ocho euros con sesenta y cuatro céntimos (1.568,64 €); gastos devengados por la procuradora, actuando en representación del Ayuntamiento, por importe de doscientos treinta euros con dieciséis céntimos (230,16 €); honorarios devengados por la defensa jurídica del reclamante en cuantía de mil cincuenta euros (1.050 €), y otros, por importe de doscientos veinticinco euros (225 €) y doscientos cincuenta euros (250 €), lo que supone un total de tres mil trescientos veintitrés euros con ochenta céntimos (3.323,80 €).

19) Informes médicos del tratamiento seguido por la reclamante y de la causa de las dolencias.

20) Presupuesto de la demolición, por importe de cuarenta mil novecientos treinta y dos euros con cincuenta céntimos (40.932,50 €).

21) Informe de la Oficina de Gestión Urbanística sobre solicitud de condiciones de edificación, fechado el día 29 de diciembre de 1998. En el mismo, a instancia de, se hace referencia a las condiciones de edificación en suelo urbano en zona de interés ambiental en, En concreto, con respecto a las alineaciones se dice que “quedan definidas por la ocupación en planta del edificio existente y por los planos de ordenación, donde se señalan las alineaciones exteriores del resto de la parcela”; en cuanto a la edificabilidad, señala que “la máxima será igual a la existente en el solar o parcela edificable

de estas normas, un volumen máximo definido por la superficie edificable señalada en los planos de ordenación y una altura de dos plantas”, en cuanto a los usos, admite el de vivienda en las categorías 1ª y 2ª, el de garaje-aparcamiento, también en categorías 1ª y 2ª, y el alojamiento colectivo, de categoría 1ª.

3. Con fecha 14 de julio de 2005, la Alcaldía de Sobrescobio dicta providencia en la que acuerda incoar el oportuno procedimiento de responsabilidad patrimonial, designando instructor y secretario. Ordena, asimismo, dar cuenta de lo acordado a los reclamantes y a la compañía de seguros con la que el Ayuntamiento tiene suscrita póliza de responsabilidad patrimonial, señalando, finalmente, la obligación de comunicar a los interesados el plazo máximo de seis meses normativamente establecido para la resolución del procedimiento, así como los efectos desestimatorios que pueda producir, en su caso, el silencio administrativo.

4. Mediante providencia del instructor, fechada el día 28 de julio de 2005, notificada a los reclamantes el 8 de agosto del mismo año, se requiere a cada uno de los servicios implicados (Tesorería del Ayuntamiento de Sobrescobio, Secretaría General y Oficina de Gestión Urbanística) la ejecución de las pruebas declaradas pertinentes y se acuerda la apertura del preceptivo período de prueba por plazo de 30 días, para que, dentro del mismo, por el Servicio correspondiente se practiquen las siguientes: 1) Documentales: “Que se incorpore al expediente por los diferentes servicios municipales, copia adverada de los documentos que sobre este asunto obren en distintos expedientes municipales./ Respecto a los documentos privados presentados por el reclamante junto al escrito de reclamación, que se le requiera para que en el plazo de diez días aporte los originales de los mismos, a efectos de su cotejo./ Que se incorpore al expediente por la Tesorería Municipal la liquidación de tasas practicada en el expediente de licencia de obras mayores para construcción de

vivienda unifamiliar, promovido por D.", y 2) Pericial, respecto de la cual, y por calificar de insuficiente la propuesta por el reclamante, se propone la práctica de una por arquitecto superior en la que se dictamine sobre las siguientes cuestiones: "a la vista del proyecto técnico de obras que consta en el expediente, se informe sobre grado de ejecución de dicho proyecto y valoración económica de lo ejecutado, para lo cual se solicitará al reclamante, comparezca en fecha y hora que se le cite, para que los técnicos municipales puedan entrar en la construcción./ Se informe sobre presupuesto estimativo del coste de demolición de lo construido./ A la vista de la escritura pública de compraventa adjuntada al escrito de reclamación, se informe si el valor que consta en la misma, se adecua a la situación del mercado inmobiliario en la zona, en la fecha en que se adquirieron los bienes y si dicho importe se corresponde con los bienes que constan en la misma", para cuya práctica se designa como perito encargado al arquitecto de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad del Valle del Nalón.

5. Mediante escrito del instructor, fechado el día 28 de julio de 2005, notificado a los interesados el 8 de agosto, se les requiere, por una parte, para que aporten los documentos privados originales presentados adjuntos a su escrito de reclamación, a efectos de su cotejo, lo que, según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Sobrescobio, tuvo lugar el día 10 de octubre de 2005, y, por otra, se les cita para que comparezcan, si lo desean acompañados de los peritos que por su parte consideren oportunos, frente al inmueble en cuestión, "a fin de que los técnicos municipales puedan emitir un informe sobre grado de ejecución de dicho proyecto y valoración económica de lo ejecutado, para lo cual se hace necesario entrar en la construcción (...), advirtiéndole que en caso de no comparecer para permitir el acceso o proponer nueva fecha se entenderá que no permite el acceso", requerimiento cumplido el día 18 de agosto de 2005, fecha en que por los técnicos del Ayuntamiento se procedió a inspeccionar las obras, estado de las mismas y acopio de materiales

de la vivienda promovida por los reclamantes, a fin de elaborar el informe correspondiente.

6. Durante la instrucción se han incorporado al expediente:

1) Por la Tesorería Municipal, con fecha 19 de septiembre de 2005: a) Certificación, expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Sobrescobio, datada el 18 de diciembre de 2001, por la que se certifica que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2001, acordó por unanimidad “y a la vista de los informes favorables”, aprobar la licencia de obras solicitada por el reclamante para la construcción de vivienda unifamiliar. b) Liquidación por licencia de obras, pagada el día 25 de enero de 2002, en cuantía de mil ciento siete euros con noventa y siete céntimos (1.107,97 €). c) Solicitud, realizada por el reclamante, de autorización para cierre de la finca. d) Resolución de la Alcaldía, fechada el día 27 de septiembre de 2001, por la que se acuerda conceder licencia al interesado para el cierre de la finca, notificada a éste el día 16 de octubre del mismo año.

2) Por la Secretaría General, por medio de escrito fechado el día 19 de septiembre de 2005: documentación obrante en el Ayuntamiento de Sobrescobio relativa a la concesión de licencia para la construcción de vivienda y su posterior declaración de lesividad. De la misma destacan los siguientes documentos: a) Solicitud de alineaciones, efectuada por el reclamante con fecha 15 de diciembre de 2000, e informe y planos de alineaciones realizado por la Oficina de Gestión Urbanística. b) Informe emitido por el arquitecto técnico de la OGU sobre la solicitud de licencia para la ejecución de las obras, en el que expresamente se señala que “el edificio (...) cumple con todas las condiciones de volumen y las generales de edificación y estéticas que prescriben las Normas Subsidiarias (...)./ En las condiciones del proyecto no se aprecia incumplimiento de las Ordenanzas urbanísticas vigentes, por lo que la ejecución de la obra se informa favorablemente”, y añade, en el apartado de observaciones, que, dado que las Normas Subsidiarias del Concejo de

Sobrescobio “delimitan en la parcela una alineación exterior de edificación, el replanteo de esa alineación debe ser comprobado por los servicios técnicos municipales previamente al inicio de las obras”. c) Informe jurídico, realizado por el Jefe de la OGU el día 9 de noviembre de 2001, en el que se señala que, emitido el informe técnico favorable por el aparejador de la citada Oficina, antes “de comenzar las obras se replantearán las alineaciones oficiales que se adjuntan a este expediente, con presencia del técnico de la O.G.U.”, aportando el correspondiente plano de alineaciones. d) Denuncia, efectuada por una colindante el día 28 de junio de 2002, por no ajustarse las obras a las normas urbanísticas. e) Informe, fechado el día 17 de agosto de 2001 (*sic*, en realidad 2002), emitido por el Jefe de la OGU en el que señala que, tras la inspección realizada al efecto, “la edificación no se ajusta al proyecto que obtuvo licencia”. f) Informe de la OGU, fechado el día 4 de julio de 2002, en relación con el expediente de cierre, en el que se hace constar que “por el frente a la carretera general el cierre no se ajusta a la alineación exterior de parcela fijada en el plano correspondiente de las Normas Subsidiarias”. g) Informe, fechado el día 10 de diciembre de 2002, del Jefe de la Oficina de Gestión Urbanística, en el que se señala que “en relación con la edificación en esta parcela, y dada la confusa redacción de las Normas e imprecisión de los planos de ordenación, se ha solicitado un informe al arquitecto de la O.G.U. (que se adjunta a este expediente) en el que se señala que los derechos edificatorios de la parcela han de realizarse dentro del perímetro marcado por la alineación exterior de la parcela, resultando una edificabilidad, por aplicación de las normas generales, definida por la envolvente de dichas alineaciones con un fondo máximo de 12 metros y dos plantas de altura más la posibilidad de bajocubierta./ A este respecto, debe constatarse que tanto el proyecto original que obtuvo la licencia como el modificado ahora presentado se ajustan a dichos parámetros, edificándose dentro de la alineación exterior de parcela, cuyo replanteo fue efectuado en su día”. h) Informe de la CUOTA, datado el día 14 de marzo de 2003, sobre la consulta efectuada en relación con la aplicación de la normativa

urbanística municipal en lo que respecta a las alineaciones señaladas para áreas calificadas de interés ambiental. i) Informe de la OGU, de fecha 25 de abril de 2003, en el que se señala que “de acuerdo con el criterio fijado por la CUOTA la parcela del interesado sólo es edificable en el espacio delimitado por la línea de edificación obligatoria y la línea envolvente de máxima edificación, coincidentes con el antiguo edificio existente en el borde izquierdo de la parcela./ En consecuencia la nueva edificación en construcción autorizada por licencia está situada en suelo no edificable de la parcela, y la licencia otorgada no se ajusta a la legalidad urbanística”. j) Certificación del Secretario del Ayuntamiento respecto del Acuerdo adoptado por el Pleno el día 29 de abril de 2003, de “iniciar el procedimiento de declaración de lesividad para el interés público de dicho acto, conforme a lo regulado en el artículo 103 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero”. k) Proyecto técnico, compuesto de memoria, mediciones y presupuesto, ocho planos y un modificado de proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar.

3) La Oficina de Gestión Urbanística remite, para su incorporación al expediente, el informe pericial realizado por los arquitectos de la misma, datado el día 3 de noviembre de 2005. En él se señala, en relación con el grado de ejecución de dicho proyecto y valoración económica de lo ejecutado, que “el edificio se encuentra parcialmente construido, estando más avanzados los capítulos que se corresponden con la estructura y cerramiento exterior, comenzados los correspondientes a la división interior e instalación eléctrica y sin comenzar los de acabados y mayoría de las instalaciones./ Siguiendo el orden y denominaciones del proyecto, se encuentran totalmente ejecutados el movimiento de tierras, la cimentación, saneamiento y drenaje, y la estructura. Casi rematados la albañilería y cubierta (falta la chimenea hogar). Parcialmente ejecutados la carpintería de madera, fontanería, electricidad y aislamientos y el resto sin comenzar su ejecución”, y, respecto a la valoración económica de la

obra, señala que el presupuesto de ejecución material de obra ejecutada (incluido acopios de material) asciende a la cantidad de 26.871,32 euros (veintiséis mil ochocientos setenta y un euros con treinta y dos céntimos), el presupuesto de contrata, a la cantidad de 34.215,26 euros (treinta y cuatro mil doscientos quince euros con veintiséis céntimos), resultando que el total de gastos, incluidos obra ejecutada, honorarios profesionales y tasas municipales, asciende a la cantidad de 40.211,65 euros (cuarenta mil doscientos once euros con sesenta y cinco céntimos).

Respecto del presupuesto estimativo del coste de demolición de lo construido, señala que partiendo “de la premisa de que se abona a la propiedad el justo precio de la obra ejecutada y que por lo tanto el Ayuntamiento opta por el método de ejecución de la demolición menos oneroso y más adecuado a sus intereses”, se decide “por la demolición a máquina de la obra ejecutada y transporte a vertedero de los materiales de desecho./ En función de ellos y de las mediciones y valoración que acompañan este informe la cantidad asciende a 6.705,93 euros (seis mil setecientos cinco euros con noventa y tres céntimos)”.

Finalmente, respecto a si el valor que consta en la escritura pública de compraventa se adecua o no a la situación del mercado inmobiliario de la zona en la fecha en que se adquirieron los bienes y si dicho importe, treinta y seis mil sesenta euros con treinta y tres céntimos (36.060,33 €), precio de una de las parcelas, se corresponde con los bienes que constan en la misma, señala que “si asignamos 2/3 del valor a la vivienda y 1/3 a la parcela, obtendríamos un valor de 240 euros (40.000 pts.) m² útil de vivienda o 164 euros (27.287 pts.) el m² construido de vivienda y 17,17 euros (2.857 pts.) el m² de parcela”, por lo que, aunque advierte que no se han contrastado con el mercado inmobiliario de la zona, dado su escaso tamaño, concluye que tales precios “no parecen desmesurados”.

Adjunto al informe aporta: 1) Anexo con el grado de ejecución de cada uno de los capítulos y una valoración económica de la obra ejecutada en la que se reflejan la totalidad de las partidas existentes en el proyecto y el grado de

ejecución de las mismas, y 2) Medición y valoración del presupuesto de demolición.

7. Mediante oficio datado el día 21 de octubre de 2005, el Alcalde de Sobrescobio pone en conocimiento del Presidente de la Mancomunidad del Valle del Nalón, en su condición de Administración interesada en el procedimiento de responsabilidad patrimonial, la reclamación formulada por don y doña, adjuntándole copia de la misma y de lo hasta ese momento tramitado, “sin perjuicio de la audiencia a otorgar en el momento procedimental correspondiente y del ejercicio de todos los derechos que como tal interesado le corresponden según la Ley 30/1992, de 26 de noviembre”, solicitando se “informe sobre la existencia y datos del seguro que esa Mancomunidad pueda tener suscrito con alguna compañía aseguradora y que ampare su posible responsabilidad, a los efectos de poder ejercer las acciones oportunas”.

8. Con fecha 18 de noviembre de 2005, notificado el 24 del mismo mes, se remite a los interesados y a la Mancomunidad del Valle del Nalón el informe emitido, a petición del Ayuntamiento, por la OGU sobre varios aspectos relacionados con el asunto.

9. A la vista del informe elaborado por la OGU, mediante escrito de alegaciones fechado el día 30 de noviembre de 2005, manifiestan los reclamantes su total disconformidad con los conceptos y valoraciones reflejadas en el mismo, reiterando que “los gastos en los que hemos incurrido ascienden al importe de 228.524,01.- €, los daños físicos por nosotros sufridos, incluido el daño moral, se ha valorado en 120.000.- € (daño emergente) y la ganancia dejada de percibir a consecuencia de actuación administrativa alcanza la cifra de 100.000.- € (lucro cesante), siendo por ello el total indemnizatorio 448.524,01.- €”. Consideran los reclamantes que dicho informe no contempla todas las partidas indemnizables y las que se contemplan no alcanzan el valor que les

corresponde, por lo que, según aducen, lo “impugna(n), formal y expresamente”, no pudiendo servir de base a la resolución que debe dictarse. Finalmente, solicitan indemnización “en la cuantía de cuatrocientos cuarenta y ocho mil quinientos veinticuatro euros con un céntimo de euro (448.524,01.- €), más la actualización de dicha cantidad a la fecha en que se ponga término al procedimiento de responsabilidad patrimonial con arreglo a los índices de precios al consumo, fijados anualmente por el Instituto Nacional de Estadística u órgano que lo sustituya, y de los intereses que procedan por la demora en el pago de la indemnización fijada y actualizada”.

10. Con fecha 6 de febrero de 2006 es evacuado el trámite de audiencia, lo que se notifica a los reclamantes el día 10, y, sin que conste la fecha, a la Mancomunidad del Valle Nalón, a fin de que en el plazo de 10 días puedan obtener copia del expediente y presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

11. Evacuado el trámite de audiencia, presentan los reclamantes nuevo escrito de alegaciones, datado el día 15 de febrero de 2006, en el que se reiteran en su pretensión indemnizatoria, advirtiendo la interposición de “recurso contencioso-administrativo contra la desestimación por silencio”.

Asimismo, la Mancomunidad del Valle del Nalón formula escrito de alegaciones haciendo constar que no considera correcta su calificación como “interesada en el expediente de responsabilidad patrimonial citado, toda vez que la reclamación correspondiente se dirige únicamente contra el Ayuntamiento de Sobrescobio”. Añade en su escrito que, “durante la tramitación del previo procedimiento de declaración de lesividad, a consecuencia del cual se produce la reclamación patrimonial presente, no se consideró a la Mancomunidad como interesada”, recordando, además, su colaboración con el Ayuntamiento de Sobrescobio en la emisión de cuantos informes le fueron solicitados.

12. Con fecha 7 de marzo de 2006 el instructor del expediente elabora propuesta de resolución, proponiendo estimar parcialmente la reclamación formulada en la cuantía de cuarenta y siete mil novecientos diecinueve euros con ochenta y ocho céntimos (47.919,88 €), al entender indemnizables los siguientes conceptos: 1) Valor de lo construido. El recurrente presentó proyecto técnico suscrito por arquitecto superior y visado por el correspondiente Colegio Oficial, con un presupuesto de ejecución material cifrado en 36.932,19 €, a lo que, según aduce, “habría que añadir una modificación de proyecto con un coste de 2.000,00 € y que a la vista del riguroso y exhaustivo informe emitido por los técnicos de la Oficina de Gestión Urbanística, tomando como referencia dicho proyecto y considerando el grado de ejecución de la obra hasta su paralización, así como el acopio de materiales existente en la finca y añadiéndole a esta cantidad los conceptos por beneficio industrial e IVA, que si bien no venían reflejados en el proyecto, pues como dijimos éste recogía únicamente el presupuesto de ejecución material, son conceptos que el recurrente ha tenido que soportar al contratar la construcción de su vivienda, pues partiendo de estos proyectos y del grado de ejecución que se desprende del informe de los técnicos, se estima un daño indemnizable por importe de 34.215,26 €, muy cerca del presupuesto total de ejecución que se reflejaba en el proyecto que sirvió de base a la licencia declarada nula”. 2) Coste de la demolición. Siguiendo “el presupuesto elaborado por los técnicos de la Oficina de Gestión Urbanística, pues el mismo está en relación con el grado de ejecución de la obra y asciende por todos los conceptos a 6.705,93”. 3) Honorarios técnicos. Se aceptan “en su integridad los honorarios por elaboración del proyecto y los de modificado posterior de mismo, sin embargo la dirección técnica ya sea de aparejador o de arquitecto, están en relación con el grado de ejecución de la obra, y por tanto si el grado de ejecución está en el 50,57%, hasta dicho porcentaje se debe rebajar el coste de la dirección de obra, a todo lo cual habría que sumar el IVA correspondiente, dando en total unos costes por honorarios técnicos de 4.771,22 €”. 4) Tasas municipales por

licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar y enganche de agua, por importe de mil doscientos veinticinco euros con diecisiete céntimos (1.225,17 €). 5) Facturas de por suministro eléctrico a la obra, por importe de mil dos euros con treinta céntimos (1.002,30 €).

13. En este estado de tramitación, mediante escrito de 16 de marzo de 2006, registrado de entrada el día 21 de marzo de 2006, esa Alcaldía solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Sobrescobio, adjuntando a tal fin copia compulsada del mismo.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

PRIMERA.- El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1, letra k), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, modificado por la Ley del Principado de Asturias 1/2006, de 16 de febrero, en relación con el artículo 18.1, letra k), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sobrescobio, en los términos de lo dispuesto en los artículos 17, apartado b), y 40.1, letra b), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

SEGUNDA.- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), están los interesados activamente legitimados para solicitar la reparación del daño

causado, por cuanto su esfera jurídica se ha visto directamente afectada por los hechos que originaron la reclamación.

El Ayuntamiento de Sobrescobio está pasivamente legitimado en cuanto titular de los servicios frente a los que se formula dicha reclamación.

TERCERA.- En cuanto al plazo de presentación de la reclamación, el artículo 142.4, último inciso, de la LRJPAC dispone que “El derecho a reclamar prescribirá al año de haberse dictado la sentencia definitiva”. Así pues, dictada Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Núm. de, por la que se anula el Acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Sobrescobio relativo a la concesión de licencia de obras mayores para la construcción de vivienda unifamiliar en la calle, núm., de, y confirmada ésta por Sentencia dictada el día 25 de junio de 2004 (no consta la fecha de notificación, “*dies a quo*” para el cómputo del plazo, a juicio de este Consejo), por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, la reclamación se presenta el día 24 de junio de 2005, dentro del plazo de un año legalmente determinado.

CUARTA.- El procedimiento seguido en la tramitación de la reclamación se ajusta a lo establecido en los artículos 139 y siguientes de la LRJPAC, desarrollados por el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones públicas en materia de responsabilidad patrimonial, aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo (en adelante Reglamento de Responsabilidad Patrimonial). Se cumple, pues, con los trámites fundamentales de incorporación de informe de los servicios afectados, trámite de audiencia con vista del expediente y propuesta de resolución.

No obstante, observamos que ha sido ampliamente rebasado el plazo de seis meses para adoptar y notificar la resolución expresa, establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Responsabilidad Patrimonial. En efecto, presentada la reclamación el día 24 de junio 2005, se concluye que a la fecha

de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo, el día 21 de marzo de 2006, el plazo de resolución y notificación ha sido sobrepasado. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.4, letra b), de la referida LRJPAC.

QUINTA.- El artículo 106.2 de la Constitución Española establece que “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

A su vez, el artículo 139 de la LRJPAC, ya citada, dispone en su apartado 1 que “Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”. Y, en su apartado 2, que “En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas”.

En el ámbito de la Administración local, el artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL), dispone que “Las entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa”.

Este derecho no implica, sin embargo, que la Administración tenga el deber de responder, sin más, por todo daño que puedan sufrir los particulares, sino que, para que proceda la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, deberán darse los requisitos que legalmente la caracterizan, analizando las circunstancias concurrentes en cada caso.

En efecto, en aplicación de la citada normativa legal y atendida la jurisprudencia del Tribunal Supremo, para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública será necesario que, no habiendo transcurrido el plazo de prescripción, concurren, al menos, los siguientes requisitos: a) la efectiva realización de un daño o lesión antijurídica, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas; b) que la lesión patrimonial sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, y c) que no sea producto de fuerza mayor.

SEXTA.- La reclamación objeto de este dictamen parte de la consideración de que, declarada judicialmente la nulidad de un determinado acto administrativo, surge la obligación de indemnizar al administrado por los perjuicios que le haya ocasionado dicho acto. Sin embargo, el artículo 142.4 de la LRJPAC no permite concluir tal automatismo, pues expresamente dispone 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”; es decir, tal anulación no genera de manera inmediata y mecánica un derecho a la indemnización, aunque evidentemente tampoco lo excluye. La anulación es condición inicial para que la responsabilidad pueda nacer, pero resulta insuficiente si no concurren los requisitos que la ley establece con carácter general al regular la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Este régimen del derecho constitucional a la indemnidad patrimonial es corroborado específicamente en el ámbito urbanístico por el apartado segundo del artículo 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que dispone que “Cuando se produzca la anulación de una licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos

establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado”.

Por ello, ante supuestos de anulación de actos administrativos como el que origina la presente reclamación, es preciso examinar, como en cualquier otro caso de exigencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, si se cumplen todos los requisitos legalmente establecidos para que proceda su declaración, porque, como señala el Tribunal Supremo, “la mera anulación de los actos y disposiciones de la Administración, en los términos de la regulación vigente, no da lugar a la indemnización de daños y perjuicios, pero sí existe ese derecho a la indemnización cuando un acto de la Administración produce un perjuicio, que el recurrente no está obligado a soportar y no es, por tanto, el aspecto subjetivo del actuar antijurídico de la Administración el que debe exigirse como soporte de la obligación de indemnizar, sino el aspecto objetivo de la ilegalidad del perjuicio que se materializa en la realidad de unos daños y perjuicios, además de la obligada relación de causalidad entre el daño producido y el acto que lo causa” (Sentencia de la Sala Tercera, Sección 6ª, de 2 de julio de 1998).

En el presente caso, para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración, esta doctrina exige probar que, más allá de la simple constatación del hecho en sí de la declaración de nulidad, el acto administrativo anulado causó de modo directo una lesión en el patrimonio de los reclamantes.

Por tanto, y con independencia de elementos subjetivos de imputación o de exculpación del actuar del Ayuntamiento de Sobrescobio, debemos analizar si en el procedimiento que ahora examinamos resulta acreditado que se ha producido a los interesados, como consecuencia del funcionamiento del servicio público, un daño real, efectivo, individualizado y susceptible de evaluación económica que no tenían el deber jurídico de soportar.

SÉPTIMA.- En el expediente objeto de consulta se constata que los interesados solicitaron al Ayuntamiento de Sobrescobio licencia de obras mayores, otorgada por Acuerdo del Pleno de 10 de diciembre de 2001, siendo el uso autorizado la construcción de una vivienda unifamiliar en la finca sita en, núm., de, Iniciadas las obras, se presentó una denuncia ante el Ayuntamiento por una colindante al considerar que la vivienda no se ajustaba a las normas urbanísticas. Como consecuencia de la misma, la OGU, emitió nuevos informes, en los que se detectaron excesos de volumen de la vivienda en construcción, razón por la se ordenó la paralización de las obras y se concedió un plazo al interesado para que presentara proyecto básico y de ejecución para la legalización de las obras realizadas excediendo lo autorizado en la licencia. En paralelo, y dada la confusa redacción de las Normas Subsidiarias, la OGU decidió solicitar informe a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA).

Del informe de la CUOTA, fechado el 14 de marzo de 2003 y registrado de entrada en el Ayuntamiento el día 20 del mismo mes, se desprende que los anteriores informes de la OGU pudieron ser incorrectos, ya que la parcela en que se había iniciado la construcción de la vivienda era inedificable, lo que llevaría a la conclusión de que la licencia otorgada no se ajustaba a la legalidad urbanística. El Ayuntamiento de Sobrescobio, en consecuencia, considerando que la licencia, al tratarse de un acto favorable a los interesados, era anulable por incurrir en infracción del ordenamiento jurídico, acordó iniciar procedimiento de declaración de lesividad para el interés público, dictando Sentencia en el correspondiente procedimiento el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Núm. de, el día 8 de marzo de 2004, por la que se anuló el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 10 de diciembre de 2001; Sentencia que fue confirmada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, por Sentencia de 25 de junio de 2004, en el recurso de apelación núm.

Resulta evidente, en este caso, que la anulación de la licencia urbanística ha ocasionado a su titular daños y perjuicios ciertos y efectivos que no tiene el deber jurídico de soportar, habida cuenta de que la nulidad conlleva la imposibilidad de proseguir la actividad autorizada, resultando incluso obligado a demoler lo realizado. Por ello, en principio, y con independencia de que se puedan cuestionar más adelante los concretos conceptos indemnizatorios por los que se reclama, entendemos que la anulación de la licencia de obras produjo a los interesados una lesión patrimonial.

En efecto, la lesión deriva de una actuación del Ayuntamiento de Sobrescobio que, con base en una errónea interpretación de las normas urbanísticas, condujo, en palabras del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, a “conceder licencia en suelo inedificable”, lo que constituye “una infracción urbanística muy grave, máxime cuando estamos en presencia de suelo urbano de interés ambiental”, hecho que lleva al Tribunal a confirmar en apelación la Sentencia de 8 de marzo de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Núm. de, cuyo fallo estimaba el recurso de lesividad frente al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sobrescobio de fecha 10 de diciembre de 2001, “por el que se concedió a don, licencia de obras mayores, para la construcción de vivienda unifamiliar en la C/ de, anulándola por no ser ajustada a derecho”.

De acuerdo con lo hasta ahora razonado, y dado que no consta que hubiera concurrido en el presente caso “dolo, culpa o negligencia graves imputables” a los perjudicados, lo que exoneraría de responsabilidad a la Administración (artículo 44.2, *in fine*, de la Ley 6/1998, de 13 de abril), resulta indubitada (y así lo acepta el propio Ayuntamiento de Sobrescobio en su propuesta de resolución) la existencia de un lesión patrimonial causada por el funcionamiento del servicio público municipal.

Determinada la existencia de la lesión y su nexo causal con el servicio público, procede que examinemos la concreción que de la misma hacen los reclamantes, con el fin de valorar si todos y cada uno de los múltiples daños

alegados son reales, efectivos, susceptibles de evaluación económica, se producen en su esfera de intereses legítimos y son consecuencia directa e inmediata de la anulación de la licencia urbanística.

Reclaman los interesados, en primer lugar, el valor de la parcela y las plusvalías que esperaban obtener con su aprovechamiento urbanístico. Al respecto, debe advertirse que la solicitud de indemnización por el coste del terreno y las expectativas albergadas nada tienen que ver con los daños y perjuicios ocasionados por la anulación de la licencia urbanística, pues el derecho a edificar no deriva de ésta, sino del planeamiento urbanístico. Ciertamente, nos encontramos ante un supuesto de anulación de una licencia por haberse otorgado en contra de lo permitido por el plan urbanístico vigente, de manera que, como ha venido señalando la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1999, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 6ª), tal anulación no priva al titular de la misma de la edificabilidad a que tenía derecho conforme al planeamiento, sino que reduce el exceso que ilegalmente le había sido reconocido por la licencia, lo que, evidentemente, genera responsabilidad patrimonial de la Administración que indebidamente la concedió, a fin de reparar los daños y perjuicios causados con ello, entre los que, sin embargo, no cabe considerar la reducción de la edificabilidad, ya que su titular no tenía derecho a la señalada en la licencia sino a la establecida en el Plan.

Cabe que los reclamantes, aun cuando no lo formulen expresamente, basen su pretensión indemnizatoria, acogiéndose al principio de protección de la confianza, en la frustración de las esperanzas depositadas en el valor futuro de la parcela adquirida, concebidas tras la información que, previamente a la adquisición de la parcela y al otorgamiento de licencia, fue solicitada al Ayuntamiento, al amparo del artículo 165 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, a fin de conocer

las condiciones urbanísticas de aquélla para, en función de las mismas, “proceder o no a su adquisición”.

Sin embargo, aunque de lo alegado por los reclamantes pudiera deducirse que la compra de la finca se realizó en la confianza de una edificabilidad deducida de la información suministrada, la realidad es que no existe prueba alguna al respecto en el procedimiento.

En efecto, obra en el expediente copia de la notificación efectuada, el día 12 de febrero de 1999, por el Ayuntamiento de Sobrescobio en la que, respecto a la solicitud (cuyos términos no conocemos, pues no figura incorporada al expediente) formulada por una Sociedad, en concreto “.....”, se remite al informe de la OGU. Ahora bien, no resulta posible constatar cómo pudo influir el contenido del citado informe en la conducta de los interesados si, en primer lugar, alegan en su escrito que el “Ayuntamiento contestó favorablemente”, pero añaden a renglón seguido que “no nos fue entregado el informe al que dicha notificación se refiere que también era favorable a la construcción y edificación”.

Sin embargo, en el expediente figura, aportado por los propios interesados adjunto a su escrito de reclamación, un informe de la OGU fechado el 29 de diciembre de 1998. Esta fecha de emisión no coincide exactamente con las fechas (“febrero de 1999”) en que, según los reclamantes, fue solicitada al Ayuntamiento una información sobre las condiciones de edificabilidad de la parcela. Ahora bien, si consideramos que el informe de la OGU aportado por los reclamantes que obra en el expediente constituye la respuesta a una solicitud de información formulada por los interesados, debemos concluir que, al estar emitido en términos muy generales, no consta acreditado que incurriera en los vicios que dieron lugar a la anulación de la licencia.

Finalmente, hay que advertir que con la actuación de la Administración al informar acerca de las condiciones urbanísticas de la parcela no se produjo un daño efectivo a los reclamantes. En efecto, los interesados mantienen la titularidad dominical de la finca que adquirieron, por lo que la indemnización

por este concepto supondría un enriquecimiento injusto por parte de los reclamantes, quienes, según indica el informe pericial fechado el día 3 de noviembre de 2005, la adquirieron a precios que, en relación con el mercado, “no parecen desmesurados”, y cuyo valor tras la adquisición, como señalan los propios interesados en su escrito, tiende a revalorizarse, dado que el valor de lo comprado no desaparece, aunque se reduzcan las expectativas urbanísticas concebidas por los adquirentes a las que se derivan del Plan. En este sentido se pronuncia, en jurisprudencia constante, el Tribunal Supremo, que deniega sistemáticamente, en los supuestos de anulación de licencia de obras, compensación alguna por defraudación de expectativas de réditos superiores. En particular, señala que la imposibilidad de obtener los beneficios esperados de la edificación frustrada, en caso de anulación de licencia, obedece al carácter contrario al ordenamiento jurídico de ésta, al que objetivamente responde aquella anulación, de tal suerte que sólo serían indemnizables los perjuicios consistentes en los gastos que la expectativa suscitada por el otorgamiento indebido de la licencia pudo ocasionar; gastos inexistentes o no acreditados en el caso examinado. Por ello, estimamos que carece de fundamento la petición indemnizatoria formulada por este concepto, al no constituir un daño real y efectivo, causado por el actuar administrativo y de carácter antijurídico.

En segundo lugar, reclaman los interesados indemnización por los beneficios industriales dejados de obtener (lucro cesante) como consecuencia de la anulación de la licencia de obras, ya que, aducen, la edificación tenía por objeto ser destinada a “alojamiento rural”.

En el instituto de la responsabilidad patrimonial de la Administración el perjudicado tiene derecho a ser indemnizado por el lucro cesante, pero no cabe incluir en éste meros proyectos, ideaciones o expectativas de rendimientos futuros como los reclamados, de carácter dudoso o contingente, ya que con la anulación de la licencia no resulta posible privar de derechos que no estaban aún incorporados al patrimonio de los reclamantes.

La referida pretensión resulta, además, desmentida por los propios actos de los reclamantes. En efecto, si bien de la documentación incorporada al expediente se deduce que, en un momento previo al otorgamiento de licencia, pudieron los interesados pensar en tal destino, como prueba la notificación fechada el día 12 de febrero de 1999 del Ayuntamiento de Sobrescobio, que constata la solicitud de información efectuada (no por los interesados, sino por la Sociedad “.....”) sobre “condiciones de rehabilitación de una casa y edificación en la finca colindante para destinarlo a apartamentos turísticos”, e intentan confirmar los reclamantes con la mención de unos proyectos empresariales denominados “Proyecto Núcleo de Turismo Rural” y “Proyecto Núcleo de Turismo Rural” (presentados no por los ahora reclamantes, sino por otras personas, acaso sus hijas), lo cierto es que el proyecto técnico presentado por los interesados junto a la solicitud de licencia de obras mayores lo fue para la construcción de una “vivienda unifamiliar aislada”. Por su parte, la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento el día 18 de diciembre de 2001, respecto del Acuerdo adoptado por el Pleno el día 10 de diciembre de 2001, muestra que el Ayuntamiento concedió la licencia en los términos solicitados, es decir, “para la construcción de vivienda unifamiliar”, precisando el punto siete de dicha certificación que “el uso autorizado es el de vivienda, prohibiéndose cualquier otro uso comercial u hostelero del inmueble, lo que daría lugar a la apertura del correspondiente expediente”. En definitiva, no cabe predicar de los daños alegados por este concepto los requisitos ineludibles de realidad y efectividad.

De la misma forma, y por análogas razones, carecen también de fundamento las pretensiones de indemnización de los gastos de construcción del muro de cierre de la parcela, por cuanto el cerramiento fue voluntariamente ejecutado al amparo de una licencia municipal cuya legalidad no ha sido atacada, que nada tiene que ver con la licencia de obras anulada, y que por ello en nada pueda verse afectado, de modo que el muro de cierre de la finca se

mantendrá en las condiciones en que fue autorizado, independientemente de la declarada nulidad de la licencia de construcción de la vivienda unifamiliar.

En relación con los daños morales reclamados, aducen los interesados que la anulación de la licencia ha generado a ambos “un desasosiego tal que hemos tenido que estar sometidos a tratamiento médico en el que continuamos, con depresión, ansiedad e ideas delirantes”.

A este respecto debemos manifestar que aunque no existe duda en nuestro ordenamiento jurídico sobre la posible consideración de los daños morales como indemnizables, y aun partiendo de la extrema dificultad que entraña su prueba, ello no justifica que pueda estimarse el resarcimiento pretendido por este concepto con base en puras alegaciones genéricas y discursivas como las que realizan los interesados.

Como ya hemos tenido ocasión de señalar (Dictamen 2/2005, de 1 de diciembre), el daño moral carece de parámetros o módulos objetivos, pero “ello no destruye el principio de que quien alega debe probar. En lo tocante al daño moral la carga de la prueba es liviana, pero existe (...). El daño moral tiene un carácter abstracto, espiritual y subjetivo, pero para su valoración jurídica y económica ha de determinarse su existencia real. Para ello no es posible indagar en la inmanencia del ser doliente; en cambio, sí cabe examinar si ese daño moral trasciende de un daño real que no había por qué soportar. A través de esta vía se podrá objetivar el daño moral en los términos que requiere el artículo 139.2 de la LRJPAC, o sea (...) se podrá calificar como ‘efectivo’, ‘evaluable económicamente’ e ‘individualizado’”.

Sin embargo, analizado el supuesto que nos ocupa, se advierte que no consta prueba alguna de los alegados daños. Reclaman los interesados en concepto de “daños morales” los que supuestamente dicen padecer ambos cónyuges como consecuencia de la anulación de licencia, cuando, en realidad, solamente se incorpora al expediente un informe, fechado el día 4 de febrero de 2005, elaborado por el psiquiatra del Servicio de Salud Mental, sobre la enfermedad padecida por uno de ellos (la reclamante), sin incorporar ninguno

relativo a su cónyuge. Tal informe no concreta datos imprescindibles, como el grado de la dolencia, la valoración facultativa de su relación con la actuación administrativa, ni si causó baja laboral o hubo días improductivos, etc. Es decir, el informe adolece de imprecisión e indeterminación, lo que sería ya bastante para desestimar la pretensión formulada por dicho concepto. Pero a lo anterior debe añadirse que en el mismo se alude como causa de la enfermedad, entre otras, a las relaciones “de vecindad”, por lo que, dado que fue precisamente una colindante de la finca contigua quien denunció el exceso de edificación, resulta razonable entender que pudo ser ésta una de las causas determinantes del estado de ansiedad padecido por la interesada.

Con base en lo anterior, entendemos que no resulta acreditada la existencia y efectividad de daños morales derivados, en relación de causa a efecto, de la anulación de la licencia de obras que motiva la reclamación de responsabilidad patrimonial.

Finalmente, aportan los reclamantes, como adjunto a su escrito, un legajo comprensivo del total de gastos derivados de la tramitación judicial, en cuantía de tres mil trescientos veintitrés euros con ochenta céntimos (3.323,80 €), incluyendo dicha cantidad entre los susceptibles de indemnización. Al respecto, debe señalarse que dichos gastos fueron satisfechos por los ahora reclamantes como consecuencia de haber sido condenados en costas por los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo en el procedimiento de declaración de lesividad que finalizó con la anulación de la licencia de obras, lo que significa que ya en vía judicial fue valorado a quién debía corresponder su pago, sin que ahora proceda su reclamación en vía de responsabilidad patrimonial. Debe recordarse en este punto la existencia de un amplio cuerpo de jurisprudencia recogido, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2000, Sala Tercera, Sección 6ª, que declara que las costas procesales, al constar con un régimen específico de imposición a litigantes, no pueden ser reclamadas ulteriormente mediante el ejercicio de la acción por responsabilidad patrimonial de la Administración.

OCTAVA.- Resta, por tanto, el examen de aquellos daños que están vinculados directamente a la anulación de la licencia, es decir los derivados de la ejecución de la obra y la necesaria demolición. Ahora bien, para determinar el "*quantum*" indemnizatorio debemos analizar los distintos conceptos por los que formulan los interesados su pretensión, así como su procedencia y justificación.

Al respecto hemos de indicar, con carácter previo, que para su valoración tomamos como referencia el informe pericial datado el día 3 de noviembre de 2005, realizado a instancia del Ayuntamiento de Sobrescobio, pues entendemos que utiliza criterios de valoración rigurosos, analizando, de forma exhaustiva, cada una de la partidas integradas en cada concepto, atendiendo, además, al grado de ejecución en que se encuentra cada uno de ellos. La valoración contenida en dicho informe fue contradicha por los reclamantes mediante escrito de alegaciones, fechado el día 30 de noviembre de 2005, pero lo cierto es que lo fue de forma genérica, sin rebatir los distintos conceptos y partidas relatados en el informe, y limitándose simplemente a mostrar su "total disconformidad" y reiterar que "los gastos en los que hemos incurrido ascienden al importe de 228.524,01.- €".

Además, analizada por este Consejo la valoración formulada por quienes reclaman, en los términos recogidos en los antecedentes del presente dictamen, advertimos que incluye como elementos integrantes del total reclamado partidas de las que no se aporta factura y conceptos que no se justifican mediante documento alguno. A lo anterior se une el hecho de que sumadas las distintas partidas reclamadas por los interesados, el importe total resultante no coincide con el total reclamado, por lo que desconocemos cuáles son en realidad los conceptos y cuantías que integran el monto total de su reclamación. A título ilustrativo hacemos constar que indican los reclamantes en su escrito que, comenzadas las obras, fueron ejecutadas por importe total de ciento sesenta y seis mil doscientos sesenta y siete euros con setenta y un céntimos (166.267,71 €) por las siguientes partidas: muro de cierre, por importe de dieciocho mil euros (18.000 €), ejecutado por; materiales para

la construcción de casa prefabricada de madera, por importe de veintitrés mil cuatrocientos cincuenta euros (23.450 €), aunque según la factura aportada el coste asciende a veintitrés mil quinientos cuarenta euros (23.540 €), materiales adquiridos a la entidad; excavación de terreno y cimentación en plancha, en cuantía de cinco mil novecientos noventa y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (5.999,49 €), ejecutado por; montaje y tejado de la casa, por importe de veinte mil noventa y ocho euros con treinta y cuatro céntimos (20.098,34 €), ejecutado por; ventanas y puertas de la casa, por un total de ocho mil doscientos cincuenta y seis euros (8.256 €), compradas a; material eléctrico, por importe de tres mil cuatrocientos noventa y tres euros con sesenta y cinco céntimos (3.493,65 €), comprado a; enganche de la luz y mantenimiento de la instalación, en cuantía de seiscientos noventa y cuatro euros con treinta y cinco céntimos (694,35 €), facturado por; modificaciones al proyecto del arquitecto, por importe de doscientos setenta y ocho euros con cuarenta céntimos (278,40 €). Pues bien, de la suma de las referidas partidas resulta una cantidad que nada tiene que ver con la solicitada por los reclamantes, pues asciende a un total de ochenta mil doscientos setenta euros con veintitrés céntimos (80.270,23 €), cantidad muy distinta de los pretendidos ciento sesenta y seis mil doscientos sesenta y siete euros con setenta y un céntimos (166.267,71 €).

Por todo lo anterior, y en la medida en que ha sido material pero no formalmente contradicha, consideramos adecuada la valoración contenida en el informe pericial, respecto de las partidas que a continuación se señalan:

a) En relación con el valor de lo construido, entendemos que los interesados han de ser indemnizados, pues es claro que la anulación de la licencia les genera un daño cierto y determinado por tal concepto. Para su valoración atendemos a lo señalado en el referido informe pericial que indica que el presupuesto de contrata elaborado en función del grado de ejecución material de la obra, incluido acopios de material, asciende a la cantidad de

treinta y cuatro mil doscientos quince euros con veintiséis céntimos (34.215,26 €).

b) En relación con el coste de la demolición, hemos de atender de nuevo al presupuesto elaborado por los técnicos de la OGU, en el que se indica que se elabora en relación con el grado de ejecución de la obra, optando por el método de demolición “menos oneroso” y más adecuado a los intereses del Ayuntamiento, consistente en la demolición a máquina de la obra ejecutada y traslado a vertedero de los materiales de desecho, por importe de seis mil setecientos cinco euros con noventa y tres céntimos (6.705,93 €).

c) Respecto de los honorarios técnicos, entendemos que deben ser indemnizados en su integridad los honorarios satisfechos por la elaboración del proyecto, atendiendo para su cuantificación a la documentación obrante en el expediente, lo que supone un importe total de dos mil ochocientos dieciocho euros con ochenta céntimos (2.818,80 €), correspondientes a los siguientes conceptos: facturas acreditativas del pago efectuado en razón a los servicios desempeñados por don, una, por importe de cuatrocientos noventa y ocho euros con ochenta céntimos (498,80 €), y otra, expedida también por don, por importe de dos mil trescientos veinte euros (2.320,00 €).

A diferencia de lo anterior, los gastos reclamados por importe de doscientos setenta y ocho euros con cuarenta céntimos (278,40 €), satisfechos por los interesados al arquitecto don, en concepto de modificación del proyecto básico y ejecución de la vivienda unifamiliar, no pueden incluirse dentro de las partidas susceptibles de indemnización, pues su devengo fue consecuencia de la legalización de las obras ejecutadas excediéndose en la licencia concedida, una vez constatada, tras la denuncia de la colindante, la existencia de exceso de volumen en la edificación. Es por ello evidente que dicho gasto nada tiene que ver con los generados por la anulación de la licencia y, en consecuencia, su reclamación resulta improcedente.

Respecto de los honorarios correspondientes a la dirección técnica de la obra, debe advertirse que están en relación con su grado de ejecución, por lo

que si ésta alcanza al 50,57%, el coste de la dirección de obra debe rebajarse hasta dicho porcentaje, añadiendo la parte proporcional del IVA correspondiente. Según la documentación obrante en el expediente, integran esta partida los conceptos siguientes: copia del contrato privado, firmado por el reclamante y la arquitecto técnico doña, para la “realización de las labores profesionales de dirección de la ejecución material de la obra”, en el que se señalan unos honorarios en cuantía de doscientas veinticinco mil ochocientas veintinueve pesetas (225.829 ptas.), es decir, mil trescientos cincuenta y siete euros con veinticinco céntimos (1.357,25 €), y factura acreditativa del pago efectuado a doña, en concepto de “dirección de vivienda unifamiliar”, en cuantía de trescientos noventa y tres euros con sesenta céntimos (393,60 €). De acuerdo con lo señalado anteriormente, el importe que debe indemnizarse por el coste de la dirección de obra es de ochocientos ochenta y cinco euros con cuarenta céntimos (885,40 €).

d) En cuarto lugar, deben indemnizarse las cantidades satisfechas en concepto de tasas municipales por licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar y enganche de agua, por los importes señalados en la documentación obrante en el expediente, es decir, mil ciento siete euros con noventa y siete céntimos (1.107,97 €), la primera, y ciento veinte euros con veinte céntimos (120,20 €), la segunda, lo que suma un total de mil doscientos veintiocho euros con diecisiete céntimos (1.228,17 €).

e) Finalmente, entiende este Consejo que deben ser satisfechos los gastos correspondientes a las facturas derivadas del suministro de energía eléctrica a la obra, lo que, conforme a la documentación obrante en el expediente, supone un importe total de seiscientos noventa y cuatro euros con treinta y cinco céntimos (694,35 €), en concepto de enganche de la luz y mantenimiento de la instalación.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que procede declarar la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Sobrescobio y, en consecuencia, debe estimarse parcialmente la reclamación formulada por don y doña, indemnizándoles por importe de cuarenta y seis mil quinientos cuarenta y siete euros con noventa y un céntimos (46.547,91 €)."

V.I., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a

EL SECRETARIO GENERAL,

EL PRESIDENTE,

ILMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE SOBRESCOBIO.