

Expediente Núm. 46/2011  
Dictamen Núm. 23/2012

**V O C A L E S :**

*Fernández Pérez, Bernardo,*  
Presidente  
*Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda*  
*Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis*  
*Fernández Noval, Fernando Ramón*  
*Jiménez Blanco, Pilar*

Secretario General:  
*García Gallo, José Manuel*

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2012, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 22 de febrero de 2011, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Soto del Barco formulada por ....., por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la adquisición de una parcela ubicada en dicho término municipal.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

**1.** El día 12 de abril de 2010, quien dice actuar en nombre y representación de la mercantil reclamante presenta, en el Registro General de la Subdelegación del Gobierno en León, una reclamación frente al Ayuntamiento de Soto del Barco por los daños ocasionados como consecuencia de los hechos que se relatan.

Dicho escrito tiene entrada en el registro municipal con fecha 14 de abril de 2010.

Señala que el día 30 de septiembre de 2005 la mercantil reclamante adquirió, mediante escritura pública otorgada ante un notario de Avilés, una parcela "que constituye la UG- ....." en unos terrenos ubicados en el término municipal de Soto del Barco. Para adoptar "la decisión de adquirir dicha parcela, así como para fijar los términos económicos en los que se llevó a cabo la compraventa, mi representada tuvo en cuenta la información facilitada por el Ayuntamiento de Soto del Barco acerca de las condiciones urbanísticas de la parcela./ Así, los responsables del Ayuntamiento de Soto del Barco manifestaron, en todo momento, que la parcela de referencia tenía la condición de solar". Cuando la mercantil "adquirió dicha parcela, por medio del procedimiento de enajenación llevado a cabo por el Ayuntamiento (...), el Arquitecto municipal valoró dicha parcela según la condición de solar que consideraba que tenía. Así, en la propia escritura de adjudicación se protocolizó el informe de valoración del Arquitecto municipal en el que se valora el que se cataloga como 'solar', sin que, conforme a tal naturaleza, se detraiga del valor de la parcela, de acuerdo a su edificabilidad, cantidad alguna en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento".

A continuación, hace referencia a una sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo el día 31 de julio de 2009 en la que se señala que "la naturaleza urbanística de la parcela de referencia es la de suelo urbano no consolidado". En dicha sentencia, se considera que, efectivamente, el Ayuntamiento de Soto del Barco ha creado la apariencia de que la parcela en cuestión tenía la condición de solar, pero que, de conformidad con las Normas Urbanísticas Municipales, no es esta su verdadera calificación urbanística, ya que la parcela es suelo urbano no consolidado. La sentencia reprocha, igualmente, la actuación municipal".

De los anteriores hechos la mercantil ahora reclamante hace depender un quebranto patrimonial que se le habría causado por el Ayuntamiento con base

en la errónea información facilitada por este sobre la calificación de la parcela como solar y no como suelo urbano no consolidado, con lo que ello implica, a su juicio, en orden a la determinación del precio en función de esa diferente calificación urbanística, a lo que añade, y por las mismas razones, costes de gestión y de urbanización. Así las cosas, y tras citar los fundamentos de derecho que considera aplicables, la mercantil reclamante finaliza su escrito solicitando una indemnización del Ayuntamiento de Soto del Barco por un importe total de setecientos diez mil setecientos tres euros con noventa y cuatro céntimos (710.703,94 €), más los intereses de demora desde la fecha de la reclamación, en que se evalúan los daños que se le han producido adjuntando como documento anexo una valoración de la parcela de cuya adquisición en las condiciones reseñadas trae causa la presente reclamación, firmada el 18 de enero de 2010 por una Arquitecta del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

**2.** En respuesta al requerimiento efectuado por la Alcaldía de Soto del Barco, con fecha 1 de junio de 2010 se presenta en el registro municipal la documentación acreditativa de la representación alegada por el firmante de la reclamación.

**3.** El día 4 de junio de 2010, el Alcalde de Soto del Barco dicta Resolución por la que se declara la admisión a trámite de la reclamación presentada, se solicita informe al Secretario de la Corporación y al servicio cuyo funcionamiento haya podido ocasionar la presunta lesión indemnizable, se nombra instructor y secretario y se dispone dar traslado de la incoación del procedimiento a la compañía aseguradora municipal.

**4.** Con fecha 8 de junio de 2010, la Secretaria municipal comunica a la mercantil reclamante la fecha de recepción de su reclamación, las normas de procedimiento con arreglo a las cuales se tramitará y los plazos y efectos de la falta de resolución expresa.

**5.** El día 10 de junio de 2010, emite informe el Arquitecto de la Oficina Técnica municipal en el que concluye “que es perfectamente válida la valoración contenida en nuestro informe de fecha 14 de marzo de 2003; y que en el informe sobre valoración incluido en el escrito de reclamación se contiene un elevado número de errores (...) que lo hacen incorrecto”. En este informe consta que la valoración para la enajenación se realizó teniendo en cuenta que esta quedaba condicionada a la construcción de viviendas de promoción autonómica y que en dicha valoración se dedujeron gastos de urbanización, es decir “los espacios públicos a ceder y urbanizar, establecidos en 1.645 m<sup>2</sup> de zonas verdes”, que, dados los valores de urbanización del momento, dieron lugar a unos costes deducibles “de 65.000 euros”; cifra que, según destaca, “ha quedado suficientemente avalada en el proyecto tramitado para ello”.

**6.** Con fecha 18 de junio de 2010, la Secretaria de la Corporación Local y Secretaria del procedimiento elabora un informe sobre la reclamación planteada.

**7.** El día 21 de junio de 2010, tiene entrada en el registro municipal un escrito de la compañía aseguradora con la que tiene suscrito contrato el Ayuntamiento de Soto del Barco en el que aquella comunica que, dado el condicionado particular de la póliza en vigor y en atención a la naturaleza de la reclamación planteada, esta no es objeto de cobertura.

**8.** Con fecha 17 de agosto de 2010, el Instructor del procedimiento acuerda aceptar como prueba documental el informe pericial aportado por la mercantil reclamante. En este mismo acto, notificado a la interesada el día 23 de agosto de 2010, se indica que “no habiéndose instado en el escrito de reclamación propuesta de práctica de pruebas, estimando que además de la documental en que consiste el expediente de enajenación de la parcela en San Juan de la Arena, así como el expediente urbanístico (...), se le insta para que en el plazo

de diez días contado a partir del siguiente a la recepción de la presente, proponga la práctica de las que estime pertinentes”.

**9.** En respuesta al requerimiento efectuado, el día 31 de agosto de 2010 se presenta en el Registro General de la Subdelegación del Gobierno en León un escrito en el que la interesada propone, además del informe técnico ya aportado, la incorporación del expediente de enajenación de la parcela y del expediente urbanístico, incluidas las licencias de edificación, así como de la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo N.º 3 de Oviedo.

**10.** El día 9 de septiembre de 2010, emite informe la Secretaria del Ayuntamiento de Soto del Barco. En él, tras relatar los antecedentes, señala, en lo que atañe al “plazo para ejercer la acción de responsabilidad”, que, “a tenor de la redacción de este artículo, habría que determinar si la interposición del recurso contencioso-administrativo contra la resolución que produce el hecho lesivo interrumpe el plazo de prescripción. Así será si consideramos que el hecho lesivo es la resolución que se recurrió en vía contenciosa, es decir la Resolución por la que se aprueba la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico. De ser así se entiende que la reclamación no es extemporánea”.

Por lo que se refiere al examen de fondo de la reclamación formulada, partiendo de la naturaleza estrictamente objetiva del instituto indemnizatorio, la informante expone los tres motivos en los que la mercantil reclamante fundamenta el quebranto patrimonial sufrido, razonando el rechazo de cada uno de ellos e indicando que, “en ningún caso, puede basar su pretensión indemnizatoria, ni argumentar la existencia de un quebranto económico, en un deber implícito en la propiedad del suelo, independientemente de la clasificación del mismo como consolidado o no consolidado, y que por añadidura fue asumido por (la mercantil reclamante), tanto al formalizar la transmisión del contrato, como adjudicatario del mismo, y en el convenio suscrito con el Ayuntamiento”. Lo expuesto, unido al dato de que la autora de este informe en modo alguno

considera que pueda entenderse que con su actuación el Ayuntamiento de Soto del Barco haya defraudado la confianza legítima depositada por la mercantil reclamante, cuya actuación sí considera torticera, le lleva a concluir que “no queda acreditada la existencia de la lesión ni el nexo causal con el actuar municipal, no procediendo la indemnización cuando el reclamante no acredita su existencia”.

**11.** Con fecha 28 de septiembre de 2010, el Secretario en funciones notifica a la reclamante la Resolución del Alcalde por la que se decide ampliar el plazo para resolver el procedimiento por tres meses, argumentando la “posibilidad de solicitar informes complementarios”.

**12.** El día 9 de noviembre de 2010, un despacho de abogados emite, conforme a lo requerido, un informe sobre la reclamación a la que se contrae el presente procedimiento. En él, tras relatar los antecedentes del caso y repasar la doctrina legal y jurisprudencial en cuanto a la exigencia de responsabilidad patrimonial frente a las Administraciones públicas, se informa, respecto “al plazo para reclamar”, de manera rotunda en favor de la extemporaneidad de la reclamación presentada, al considerar, en síntesis y a la vista del relato fáctico de los antecedentes del caso, que la mercantil reclamante era plenamente conocedora de sus obligaciones urbanísticas, de las que derivaría el daño alegado, con anterioridad al 14 de abril de 2009, es decir más de un año antes a la fecha de presentación de la reclamación, que, recordemos, tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Soto del Barco el 14 de abril de 2010. Los restantes razonamientos se dirigen a desvirtuar, punto por punto, la concurrencia en el presente supuesto de los requisitos necesarios en orden a estimar la reclamación de responsabilidad patrimonial planteada. En este sentido, se niega la existencia de daño alguno y se descarta toda imputación a la Administración frente a la que se reclama de los actos productores de la lesión o daño, así como cualquier forma de relación de causalidad entre los hechos imputables a la Administración

y la lesión o daño producidos, que en ningún caso aparecerían individualizados al ser inexistentes, y se reseña que, en todo caso, nos encontraríamos ante obligaciones derivadas de la normativa urbanística que a la mercantil reclamante cumple observar y que constituye una obligación jurídica de soportar.

**13.** Mediante escrito de la Secretaria del Ayuntamiento notificado a la mercantil reclamante el día 11 de enero de 2011, se le comunica la apertura del trámite de audiencia por un plazo de quince días y se le adjunta una relación de los documentos obrantes en el expediente. Dentro del plazo conferido al efecto, el día 18 del mismo mes la interesada presenta en el Registro General de la Subdelegación del Gobierno en León un escrito en el que señala “que no habiéndose proporcionado a mi representada copia de dichos documentos que resultan imprescindibles para la adecuada defensa de los intereses de la misma, por medio del presente escrito, se procede a su solicitud, instando deje en suspenso el plazo para la formulación de alegaciones mientras no se aporte a mi representada copia de los mismos”. En respuesta a lo interesado, el Alcalde dirige un nuevo escrito a la reclamante, que consta recibido el día 24 de enero de 2011, en el que le indica que el expediente está a su disposición en el Ayuntamiento para ser consultado y que puede obtener copia de los documentos solicitados previo abono de las tasas correspondientes. En dicha comunicación se le indica que el trámite de audiencia, “que finalizaba el día 25 de enero (...), queda ampliado por el periodo comprendido entre la fecha de entrada (...) de su solicitud hasta la recepción de la presente comunicación”. El día 28 de enero de 2011, el representante de la mercantil reclamante presenta en el registro del Ayuntamiento de Soto del Barco una instancia en la que solicita copia de diversos documentos que relaciona. Obra incorporada al expediente remitido a este Consejo una certificación de la Secretaria del Ayuntamiento de Soto del Barco, de fecha 8 de febrero de 2011, en la que se señala “que durante el periodo comprendido entre el 12 de enero y el 2 de febrero, ambos inclusive, no se han presentado alegaciones”.

**14.** El día 9 de febrero de 2011, el Instructor del procedimiento elabora propuesta de resolución en el sentido de “desestimar la reclamación” de responsabilidad patrimonial presentada, “ya que de las alegaciones y pruebas practicadas en el expediente no queda acreditada la concurrencia del requisito del nexo causal necesario para atribuir responsabilidad a la Administración municipal (...), considerando además la extemporaneidad de la reclamación”. Esta propuesta de resolución es ratificada por la Comisión Informativa del Ayuntamiento de Soto del Barco el día 16 de febrero de 2011 y por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 21 del mismo mes.

**15.** En este estado de tramitación, mediante escrito de 22 de febrero de 2011, registrado de entrada el día 24 del mismo mes, 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 Soto del Barco objeto del expediente núm. ...., adjuntando a tal fin copia autenticada 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 dispuesto en el artículo 13.1, letra k), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra k), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud de la Alcaldía del Ayuntamiento de Soto del Barco, en los términos de lo establecido 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), está la mercantil interesada activamente legitimada para formular reclamación de responsabilidad patrimonial, por cuanto su esfera jurídica podría verse directamente afectada por los hechos en que fundamenta la reclamación formulada.

El Ayuntamiento de Soto del Barco está pasivamente legitimado en cuanto titular de los servicios frente a los que se formula reclamación.

**TERCERA.-** El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se encuentra establecido en los artículos 139 y siguientes de la LRJPAC, y, en su desarrollo, en el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial (en adelante Reglamento de Responsabilidad Patrimonial), aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

En aplicación de la normativa citada, se han cumplido los trámites fundamentales de incorporación de informe de los servicios afectados, audiencia con vista del expediente y propuesta de resolución.

Sin embargo, se aprecia que a la fecha de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo se había rebasado ya el plazo de seis meses para adoptar y notificar la resolución expresa, establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Responsabilidad Patrimonial. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.3, letra b), de la referida LRJPAC.

**CUARTA.-** El artículo 106.2 de la Constitución dispone 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 establece 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”.

Por otra parte, el artículo 141 de la ley citada dispone en su apartado 1 que “Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos”.

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 concurren, al menos, los siguientes requisitos: a) que la acción se ejercite en plazo; b) la efectiva realización de una lesión o daño antijurídico, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas; c) que la lesión patrimonial sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos; y d) que no sea producto de fuerza mayor.

**QUINTA.-** En cuanto al plazo de prescripción, el artículo 142.5 de la LRJPAC dispone que “En todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo”. En el presente supuesto, la Administración municipal entiende, en su propuesta de resolución, que la reclamación presentada lo ha sido fuera del plazo legalmente establecido, calificando en consecuencia a la misma de extemporánea. Por su parte, la mercantil reclamante no fundamenta en derecho este capital requisito, y ello no solamente en el momento inicial de plantear la reclamación, sino incluso en ninguna de las fases posteriores del procedimiento instruido.

Así las cosas, la respuesta que ha de dar este Consejo a la cuestión ahora examinada ha de partir necesariamente de la identificación del “hecho o acto” generador del supuesto daño invocado. Según la reclamación formulada, este “hecho o acto” supuestamente dañoso parece estar constituido, más que por un concreto “hecho o acto”, por una deliberada y prolongada conducta desplegada por el Ayuntamiento de Soto del Barco destinada a crear una “apariencia” en el proceso de enajenación de una finca, inicialmente propiedad de la Administración frente a la que se reclama y ahora de la mercantil reclamante, y que consistiría fundamentalmente en “crear la apariencia” de que la finca en cuestión era un “solar” cuando, con arreglo a la normativa urbanística de aplicación, y lejos de constituir el solar aparentado, en realidad se trataba de

“suelo urbano no consolidado”, con los daños y perjuicios que, desde la perspectiva de la mercantil interesada, y en atención a las diferentes obligaciones que la legislación urbanística impone a los propietarios de los terrenos en función del tipo de suelo concreto de que se trate, se derivan de esa errónea apariencia creada por la Administración municipal y de la que se consideraría víctima la mercantil, “que ha actuado en la creencia de buena fe de que las manifestaciones de dichos técnicos se ajustaban a la legalidad”.

Evidentemente, este deliberado e inadecuado -a juicio de la mercantil reclamante- proceder de la Administración debe estar dotado del correspondiente soporte documental y probatorio. En este sentido, la interesada hace referencia en su escrito inicial a un informe de valoración realizado por el Arquitecto municipal cuando el Ayuntamiento de Soto del Barco decidió la enajenación de la finca en cuestión. De la documentación que obra en el expediente remitido, el informe invocado no puede ser otro que el que a los expresados efectos fue realizado por el Arquitecto municipal el día 14 de marzo de 2003. En este mismo orden de cosas, la mercantil reclamante invoca, como prueba de la inadecuada apariencia creada, otro documento elaborado por el Arquitecto municipal el 9 de diciembre de 2004, cuando se encontraba en tramitación la concesión de la licencia de edificación. En todo caso, es obvio que entre la fecha de los citados documentos (14 de marzo de 2003 y 9 de diciembre de 2004) y el 12 de abril de 2010 ha transcurrido con creces el plazo de un año legalmente establecido por el artículo 142.5 de la LRJPAC.

Sin perjuicio de lo expuesto, en aras de extremar el análisis, podemos entender que la mercantil reclamante considera que los efectos lesivos de la incorrecta actuación del Ayuntamiento de Soto del Barco no se pusieron de manifiesto hasta un momento posterior a la propia fecha de los documentos citados.

A dicho fin, y dada la dificultad que entraña la labor en la que nos encontramos inmersos de precisar el momento en el que se ponen de manifiesto los efectos lesivos de una supuesta indebida valoración de la finca en cuestión

realizada en el año 2003, resulta forzoso proceder a un detallado examen de, al menos, las fases iniciales del proceso desplegado en el seno del Ayuntamiento en orden a la enajenación de la parcela de su propiedad y del momento en que la misma recaló en la esfera patrimonial de la mercantil reclamante.

De la documentación obrante en el expediente remitido se desprende que el Pleno del Ayuntamiento de Soto del Barco, en sesión celebrada el 19 de julio de 2002, aprobó un convenio urbanístico con una entidad mercantil distinta a la ahora reclamante por el que la citada mercantil se obligaría a ejecutar a su costa dos polideportivos para el citado Ayuntamiento y que recibiría en contraprestación la finca a la que se contrae el presente expediente más una cantidad en metálico. Por lo que ahora interesa, en el referido convenio urbanístico la finca a enajenar se valoró en 1.742.935,10 euros. Esta valoración resulta ser coincidente con la que, "a efectos de su inclusión en el Inventario Municipal de Patrimonio del Suelo", realizó el mismo técnico que el 14 de marzo de 2003 efectuó la valoración objeto de controversia, y que fue practicada "en el mes de julio de 2002". Esta primera valoración del mes de julio de 2002, tal y como afirma su autor en el informe de 10 de junio de 2010 a raíz de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada, y "dado que se desconocía el destino final de la misma", se llevó a cabo de acuerdo con "los criterios señalados en el art. 16.1" de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el artículo 27.2 de la misma Ley. Por tanto, tal y como se justifica en dicho informe, se calcula "por valores de repercusión obtenidos por el método residual". Solicitada la preceptiva autorización en atención a su cuantía, la misma fue denegada por los órganos competentes del Principado de Asturias, según comunicación recibida en el Ayuntamiento el día 13 de marzo de 2003, de suerte tal que el convenio urbanístico aprobado el 19 de julio de 2002 fue rescindido el día 14 de marzo de 2003.

Frustrado el convenio urbanístico proyectado, el día 20 de marzo de 2003 el Alcalde del Ayuntamiento de Soto del Barco dicta una Resolución en la que

solicita al Secretario de la Corporación que informe, entre otras cuestiones, acerca de las formalidades precisas en orden a la enajenación de la parcela afectada. En los antecedentes de dicha Resolución, y por lo que ahora interesa, se señala que la finca en cuestión pasó "a constituir la Unidad de Gestión ....., conforme a la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento", y que "la parcela patrimonial que constituye la UG-.....-San Juan de la Arena (...), dada su actual calificación jurídica, se valora en la cantidad de 1.705.351,80 euros, según certificación técnica que lo acredita". Esta nueva "certificación técnica" parece no ser otra que el informe de "valoración máxima a efectos de construcción de viviendas VPA" realizado el 14 de marzo de 2003 por un Arquitecto y que resultaría ser la valoración ahora cuestionada. Hemos de señalar, en primer lugar, que esta nueva valoración, a diferencia de la realizada por el mismo técnico en julio de 2002 y antes reseñada, no explicita su base legal, explicando que para efectuarla "tendremos en cuenta que el valor máximo del solar no debería de sobrepasar el 15% del valor en venta de la edificación según precios oficiales". La literalidad de lo anterior y el propio título del informe, así como el contenido del informe de la Secretaria municipal y de la propuesta de resolución elaborada por el Instructor del procedimiento, nos lleva concluir que la base legal de esta valoración (de 14 de marzo de 2003) se encontraría en el artículo 5º del Decreto 84/1989, de 27 de julio, por el que se crea un Fondo de Suelo Público para Viviendas Sociales del Principado de Asturias y se regula la Enajenación de Bienes del mismo, a cuyo tenor, y por lo que aquí interesa, "Los solares objeto de enajenación se adjudicarán mediante concurso público con las siguientes condiciones básicas:/ 1. El precio de venta será el quince por ciento del de las viviendas y demás edificaciones protegibles, que sobre cada parcela permita construir el planeamiento urbanístico donde estén ubicadas./ 2. Dicho precio se considera único y preceptivo, sin que puedan ser consideradas ofertas económicas que lo modifiquen en la resolución del concurso público".

Con estos antecedentes, en el informe de valoración ahora estudiado, el técnico que suscribe, tras dejar constancia del módulo entonces vigente, expone

que “considerando como superficie útil máxima de venta en viviendas, en función del aprovechamiento máximo sobre rasante, destinándolo todo a vivienda, obtendríamos 10.630 m<sup>2</sup> útiles de vivienda (...), 1.216 m<sup>2</sup> útiles de trasteros” y “3.800 m<sup>2</sup> útiles de plazas de garaje”, lo que hace que el total del “valor en venta de la edificación sería 11.802.345,88 euros (...). En consecuencia el valor máximo del terreno para albergar viviendas del tipo VPA sería del 15% del valor en venta, deducidos los gastos de urbanización que estimamos en 65.000 euros”, con lo que resulta un “valor máximo del terreno (de) 1.705.351,80 euros”.

Tras los oportunos trámites e informes, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el pliego que habría de regir la enajenación el día 28 de marzo de 2003, publicándose el anuncio de la licitación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el día 4 de abril de 2003.

En la primera de las cláusulas del “Pliego de Condiciones Jurídico Administrativas y Económicas Particulares, denominada “objeto del contrato”, se identifica la finca en cuestión, con naturaleza de propiedad patrimonial del Ayuntamiento. En el apartado relativo a “superficie bruta” figura 7.816 m<sup>2</sup>, según ficha UG-.....-San Juan de la Arena, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento”, y en “destino de la finca, según la normativa urbanística”, se hace constar “residencial, construcción de viviendas”. Se indica, asimismo, en esta primera cláusula que, “como anexo I, se une ficha del desarrollo urbanístico de la parcela, que constituye la UG-.....-San Juan de la Arena, según las Normas de Planeamiento definitivamente aprobadas. En este anexo I se consignan las “condiciones particulares” de la Unidad de Gestión UG-.....-San Juan de la Arena, estableciéndose en el apartado “figura del planeamiento” de la ficha “estudio de detalle” y como “sistema de actuación” el de “compensación”.

La cláusula sexta del pliego, titulada “características y finalidad de la construcción a ejecutar”, enuncia el destino de la finca, dada su condición de integrante del patrimonio municipal del suelo, por lo que “las viviendas a construir dentro de la misma serán exclusivamente viviendas de promoción

autonómica”, describiendo a continuación la edificabilidad a ejecutar, que resulta ser la ya señalada en el informe de valoración de 14 de marzo de 2003 al que nos hemos referido.

La cláusula duodécima del pliego determina las “obligaciones específicas del adjudicatario”, disponiendo que “serán obligaciones del adjudicatario, no incluidas en el precio de adjudicación (...): Redactar y presentar estudio de detalle que desarrolle la totalidad de la UG-.....-San Juan de la Arena, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento (...). Ejecutar a su costa y para su entrega a este Ayuntamiento las actuaciones y urbanizaciones previstas en la UG-.....-San Juan de la Arena (...) que figuran en el anexo I, y para lo que se tramitará el correspondiente proyecto de urbanización (...). Efectuar y cumplir las restantes obligaciones que le imponga la legislación urbanística en relación con la parcela (...). El (estudio de detalle) a que se hace referencia en el número 1 anterior se presentará a trámite dentro de tres meses, a partir de la formalización de la adjudicación”.

En la cláusula vigésima del pliego, “obligaciones específicas del adjudicatario en relación con la finca”, se reseña como tal, y entre otras, que el adjudicatario vendrá obligado “a que el proyecto de licitación (*sic*) y su posterior ejecución no rebase el volumen edificable máximo y a observar las normas de carácter técnico y urbanístico vigentes que sean de aplicación”.

Tras ser dictaminada favorablemente por la Comisión correspondiente la propuesta de adjudicación formulada por la Mesa de Contratación, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2003, adoptó acuerdo de adjudicación en los términos ya expuestos. El día 8 de agosto de 2003, en una notaría de Avilés, la representación legal del Ayuntamiento y de la mercantil adjudicataria de la finca comparecen y, en la representación que ostentan, otorgan escritura de compraventa de la finca sobre cuya valoración versa la presente reclamación.

Así las cosas, y si bien en la documentación remitida a este Consejo no existe constancia alguna de la tramitación dada al estudio de detalle que como



primera obligación específica de la mercantil adjudicataria de la parcela enajenada se contempla en la cláusula duodécima del pliego de condiciones jurídico administrativas y económicas particulares que rigió la enajenación, sí consta que el 7 de octubre de 2004 la mercantil adquiriente de la parcela enajenada presentó en el registro del Ayuntamiento de Soto del Barco un escrito en el que expone que, “considerando que el Estudio de Detalle de la UG-..... (...) se encuentra aprobado inicialmente, y con el objeto de ir agilizando los trámites necesarios para la obtención de la licencia correspondiente, solicitamos, previos los trámites oportunos, se conceda licencia para la construcción de 142 viviendas de VPA en San Juan de la Arena (...), UG-.....”. Recibida la anterior solicitud, con fecha 14 de octubre de 2004, el Arquitecto de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Soto del Barco emite un informe en el que señala que, “en todo caso, el estudio de detalle que desarrolla el ámbito que nos ocupa se encuentra pendiente de aprobación definitiva, por lo que con carácter previo a cualquier informe entendemos que debe alcanzarse dicha aprobación”. Dicho informe figura acompañado, a su vez, de un informe técnico de la misma fecha y autor en el que, en el apartado denominado “análisis urbanístico”, se señala que la clasificación del terreno es “suelo urbano”, sin precisión ulterior, y en el dedicado a los servicios existentes, tras consignar en una casilla la expresión “consolidado”, aparece en blanco el espacio dedicado a cumplimentar este aspecto. Respecto a las cuestiones relativas a si “procede cesión de espacios públicos” y “urbanización”, se consigna “sí” en ambos casos, pudiendo leerse en otra casilla que “debe ceder y urbanizar de acuerdo a E. D. y NN. SS. 1.645 m<sup>2</sup>”. Tras realizar una serie de observaciones respecto al proyecto presentado, finaliza este informe técnico indicando que, “asimismo, con carácter previo al otorgamiento de la L. M. O. deberá de realizarse mediante aportación de escritura pública la cesión de la superficie de los espacios libres, presentación de aval que garantice la urbanización de los mismos en una cuantía aproximada de 90.000 euros./ En todo caso, para la tramitación de la licencia solicitada deberá de recaer aprobación definitiva sobre el estudio de detalle”. El día 19 de

octubre de 2004, la mercantil adjudicataria de la parcela y promotora del proyecto presenta en el registro municipal un nuevo escrito al que se adjuntan tres ejemplares de la memoria del proyecto básico para 142 VPA. A la vista de la nueva documentación presentada, el Arquitecto municipal elabora, el día 2 de noviembre de 2004, un nuevo informe en el que, entre otras cuestiones, insiste en que, "en todo caso, el estudio de detalle que desarrolla el ámbito que nos ocupa se encuentra aún pendiente de aprobación definitiva, por lo que con carácter previo a cualquier informe entendemos que debe de alcanzarse dicha aprobación". Con fecha 30 de noviembre de 2004 la propietaria de la parcela presenta "proyecto de ejecución de 142 viviendas".

Ante la nueva documentación aportada, el día 9 de diciembre de 2004 emite un nuevo informe el Arquitecto municipal en el que reitera, en el apartado relativo al "análisis urbanístico", lo ya consignado al efecto en su informe de 14 de octubre de 2004 e insiste en que "con carácter previo al otorgamiento de la L. M. O. deberá de realizarse mediante aportación de escritura pública la cesión de la superficie de espacios libres, presentación de aval que garantice la urbanización de los mismos en una cuantía aproximada de 90.000 euros". El día 4 de enero de 2005, la mercantil propietaria de los terrenos y promotora presenta en el Ayuntamiento de Soto del Barco una solicitud de "licencia para la construcción exclusivamente del bloque 1 sótano y semisótano".

Recibida esta solicitud, el día 11 de enero de 2005 el Arquitecto municipal elabora un informe en el que concluye que, "dada la dudosa legalidad de la L. M. O. parcial que se solicita, sin darle claro contenido en el proyecto presentado, en el que no se define fase alguna de ejecución, deberá de emitirse informe legal sobre la viabilidad y/o condicionantes de la misma". Este informe es remitido por la Secretaria de la Corporación a la mercantil promotora, que acusa recibo del mismo el día 26 de enero de 2005.

En respuesta a dicho requerimiento, la propietaria de los terrenos presenta nueva documentación el día 31 de enero de 2005. Con fecha 8 de febrero de 2005, el Arquitecto municipal emite un informe en el que señala que

no "se aporta acta de cesión de superficie para espacios libres ni aval que garantice los mismos". El día 15 de febrero de 2005, la propietaria y promotora dirige al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Soto del Barco un escrito en el que parece querer dar respuesta a la totalidad de las dudas que el Arquitecto municipal refleja en su informe de 8 de febrero de 2005. Respecto al "acta de cesión de superficies para espacios libres", afirma que "en las Normas Urbanísticas de su Ayuntamiento ya vienen definidos tanto los m<sup>2</sup> a ceder como la zona (influencia del cementerio)". Así, el día 22 de febrero de 2005, la propiedad presenta nueva documentación y el Arquitecto municipal elabora un nuevo informe, el 24 de febrero de 2005, en el que indica que "se deberá realizar la cesión de espacios libres y zonas verdes de titularidad pública incluidos en la actuación, garantizando mediante aval bancario la ejecución de la urbanización de los mismos que se establece en 66.000 euros". Tras nuevas aclaraciones y la presentación de nuevos planos por parte de la propietaria y promotora el día 1 de marzo de 2005, ese mismo día la Oficina Técnica emite un informe en el que reitera que "se deberá (...) realizar la cesión de espacios libres y zonas verdes de titularidad pública incluidos en la actuación, garantizando mediante aval bancario la ejecución de la urbanización de los mismos que se establece en 66.000 euros". Se presentan nuevos planos el día 15 de marzo de 2005 y se emite un nuevo informe por la Oficina Técnica el día 17 de marzo de 2005.

Con fecha 21 de marzo de 2005, se incorpora al expediente de solicitud de "licencia de obra para construir un edificio de 28 viviendas, sótano y semisótano correspondiente a la primera fase de la solicitud realizada por la promotora para la construcción de 142 viviendas de VPA" un informe de la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento de Soto del Barco. En él se señala que "las obras que la presente licencia ampara deberán cumplir con las prescripciones establecidas en el pliego de condiciones jurídico administrativas y económicas particulares que rigió la enajenación de la finca patrimonial sobre la que se va a ejecutar la presente obra (...). Antes de concederse la licencia

deberá estar aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la UG-..... (...). La licencia deberá condicionarse al cumplimiento de las siguientes prescripciones urbanísticas (...): Presentar para su aprobación el proyecto de urbanización correspondiente que deberá desarrollarse y ejecutarse totalmente en la primera fase conforme se dispone en la cláusula decimotercera del pliego de condiciones jurídico administrativas y económicas particulares que rigió la enajenación de la finca patrimonial sobre la que se va a ejecutar la presente obra. Respecto de la urbanización, deberá de rectificarse la previsión contenida en el plano U-1 presentado el 15 de marzo respecto de los acabados de aquella en cuanto no garantizan la posible circulación de vehículos y no se pueden aceptar como definitorios de la urbanización de los espacios públicos libres que deberá de recoger el proyecto que se someta a aprobación (...). Realizar la cesión de espacios libres y zonas verdes de titularidad pública incluidos en toda la actuación garantizando mediante aval bancario por cuantía de 66.000 euros la ejecución de la urbanización de los mismos”.

Finalmente, el día 29 de marzo de 2005 el Alcalde del Ayuntamiento de Soto del Barco dicta Resolución por la que se concede la licencia de obras solicitada, en la que, además de los condicionamientos generales, se recoge el sometimiento de la licencia concedida a las condiciones particulares explicitadas en el informe de la Secretaría-Intervención de fecha 21 de ese mismo mes.

Posteriormente, el día 29 de abril de 2005, la propietaria de la finca solicita al Ayuntamiento de Soto del Barco autorización para proceder a la venta de dicha parcela a la mercantil ahora reclamante. Ante esta solicitud, el Pleno del Ayuntamiento acuerda, el día 29 de julio de 2005, “condicionar la enajenación solicitada por (la mercantil inicialmente adjudicataria de la parcela) a favor de (la mercantil ahora reclamante) a la previa firma de un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Soto del Barco en el que se recojan las siguientes obligaciones que se cumplimentarán en el momento de la firma (...): El pago de la diferencia resultante del cambio del importe del módulo, a la fecha de la firma del convenio, para las viviendas de VPA (vivienda, trastero y garaje) respecto del

tenido en cuenta en el momento en que se fijó el precio de la enajenación de la parcela, para que la plusvalía generada en el valor del terreno revierta a favor del municipio (...). La obligación de acometer la urbanización de los terrenos públicos y privados de la unidad de gestión en los términos que se fijen por el Ayuntamiento y a su costa, previa aprobación del proyecto correspondiente y debidamente avalado (...). La obligación de ceder urbanizada al Ayuntamiento la calle de 7 metros de anchura que discurre por detrás de los edificios para que su paso quede libre y abierto a los vecinos. La cesión será libre y gratuita mediante aportación de la escritura correspondiente a nombre del Ayuntamiento y a costa del promotor". Más adelante, se ordena "notificar el presente acuerdo (...), para que en un plazo de 15 días (...) manifiesten expresamente su conformidad con lo expuesto. En caso de que no lo hiciesen así la transmisión no se autoriza".

Este Consejo debe dar por supuesto que la conformidad expresa con este condicionado impuesto a la transmisión de la parcela debió de darse por la mercantil adquirente y ahora reclamante en algún momento entre el 29 de julio de 2005 y el día 22 de septiembre del mismo año, toda vez que, como consta documentalmente acreditado en el expediente, ese día (22 de septiembre de 2005) tuvo lugar la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Soto del Barco y los representantes legales de las mercantiles afectadas, en el que ya se recoge, en su expositivo tercero, que "esta finca actualmente constituye la Unidad de Gestión ..... de San Juan de la Arena".

Este convenio incluye, en sus tres primeras cláusulas, los compromisos que, a la fecha de su firma, asumió la mercantil ahora reclamante. Concretamente, se compromete: "al pago de la diferencia resultante del cambio del importe del módulo, a la fecha de la firma de este convenio, para las viviendas de VPA (vivienda, trastero y garaje) respecto del tenido en cuenta en el momento en que se fijó el precio de la enajenación de la parcela, y que asciende a 107.655,86 euros. El pago se hará a la fecha de la firma del presente convenio (...). A realizar la urbanización de los terrenos públicos y privados de la unidad de gestión en los términos que se fijen por el Ayuntamiento y a su costa,

previa aprobación del proyecto correspondiente y debidamente avalado (...). A ceder urbanizada al Ayuntamiento la calle de 7 metros de anchura que discurre por detrás de los edificios a construir en la finca, para que su paso quede libre y abierto a los vecinos. La cesión será libre y gratuita mediante aportación de la escritura correspondiente a nombre del Ayuntamiento y a costa” de la reclamante. Este convenio urbanístico fue aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Soto del Barco el día 28 de septiembre de 2005.

Paralelamente a la tramitación de la autorización municipal para la transmisión de la finca de la mercantil adjudicataria a la ahora reclamante, en el Ayuntamiento de Soto del Barco se continuaba con la de la ejecución del proyecto de construcción de 142 VPA en la finca en su día enajenada. En este sentido, la nueva propietaria de la finca y ahora reclamante presentó, el día 22 de septiembre de 2005, un proyecto para la ejecución de la 2ª fase de las 142 viviendas proyectadas, y que afectaba en aquel momento a las 114 restantes no incluidas en la primera fase. A la vista de la documentación presentada, el Arquitecto municipal elabora, el día 29 de septiembre de 2005, un informe en el que afirma que “la efectividad de la licencia municipal de obras deberá de quedar condicionada a la presentación y aprobación de los correspondientes proyectos de urbanización”.

Consta, a continuación, un informe de la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento de Soto del Barco, de 3 de noviembre de 2005, relativo a una doble solicitud de la nueva propietaria de los terrenos. La primera de ellas, que aparece registrada en el Ayuntamiento de Soto del Barco el día 11 de noviembre de 2005 (*sic*), se refiere a la transmisión a su favor de la licencia de obras concedida para la primera fase de la actuación por Resolución de la Alcaldía de 29 de marzo de 2005. La segunda alude a la licencia de obras correspondiente a la segunda fase, presentada por la ahora reclamante el día 22 de septiembre de 2005. En este informe se señala que “la transmisión solicitada conlleva la imposición (...) de las mismas condiciones y deberes urbanísticos, cuyo cumplimiento deberá acreditarse ante el Ayuntamiento, que formaban parte de

la licencia concedida (...), en la medida en que no estén satisfechos". Asimismo, recogiendo lo ya apuntado por el Arquitecto municipal en su informe de 29 de septiembre de 2005, indica que "deberán presentarse y aprobarse los correspondientes proyectos de urbanización (...). Tanto la licencia de la primera fase, cuya transmisión se autoriza, como la de la segunda fase deberán quedar condicionadas en su eficacia" al cumplimiento "de los deberes urbanísticos derivados del pliego de condiciones jurídico administrativas y económicas particulares para la enajenación de una finca patrimonial del Ayuntamiento de Soto del Barco, aprobado por acuerdo del Pleno de fecha 28 de marzo de 2003, que rigió la venta de la parcela sobre la que se ejecuta la obra de esta licencia", y también "al cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados del convenio urbanístico firmado el 22 de septiembre de 2005" entre el Ayuntamiento y las mercantiles afectadas.

Finalmente, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soto del Barco acuerda, el día 10 de noviembre de 2005, con carácter urgente, autorizar la transmisión solicitada por la reclamante con los condicionados ya conocidos. Dicho acuerdo es notificado en debida forma a la ahora reclamante, que acusa recibo del mismo el día 21 de noviembre de 2005.

Tras el relato de este complejo proceso podemos responder a la cuestión enunciada al principio de si cuando el día 12 de abril de 2010 se plantea la reclamación de responsabilidad patrimonial objeto de consulta había o no transcurrido el plazo de un año desde que se habían manifestado los presuntos efectos lesivos que se derivarían de la denunciada y supuesta "apariencia" creada por el Ayuntamiento de Soto de Barco, concretada en el intento de hacer pasar por solar lo que en realidad era suelo urbano no consolidado.

A este respecto, hemos de partir de la base de que, por exigencia no solo legal sino también lógica, la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas debe tener su origen en "hechos o actos", nunca en "apariencias", ya se entiendan estas como "el aspecto (...) exterior de (...) algo", "verosimilitud,

probabilidad” o “cosa que parece y no es”, tal y como define el término la Real Academia Española en las tres acepciones aplicables al presente caso.

Pues bien, moviéndonos en este terreno de los “hechos o actos”, único posible, nos encontramos en la presente reclamación, como primer acto -del que no es autor el Ayuntamiento de Soto del Barco, y al cual no puede serle imputado-, con que la mercantil reclamante, sin intervención alguna de la Administración reclamada, decidió, por ser seguramente de su interés, adquirir de manera voluntaria una finca ubicada en el referido término municipal que por aquel entonces era propiedad de otra mercantil.

Comunicada al Ayuntamiento de Soto del Barco la intención de la mercantil inicialmente adjudicataria de la finca de enajenar la misma a la ahora reclamante, el Pleno de dicho Ayuntamiento, con de fecha 29 de julio de 2005, acordó condicionar la preceptiva autorización, además de al cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en su día en el pliego, a la firma de un convenio urbanístico en el que se recogieran las obligaciones impuestas en ese acuerdo plenario. Es así como el día 22 de septiembre de 2005 la mercantil reclamante estampó de manera voluntaria su firma, dando con ello su total y libre conformidad al convenio urbanístico, en orden a dar cumplimiento al condicionado impuesto por el Ayuntamiento para autorizar la compraventa estipulada entre ella y la inicialmente adjudicataria de la finca.

En este convenio urbanístico, tras describirse la finca y su tracto, se dice -por supuesto, también voluntaria y libremente por la mercantil ahora reclamante- que dicha finca “actualmente constituye la Unidad de Gestión ..... de San Juan de la Arena”. Definido en este convenio -firmado por el Ayuntamiento y las dos mercantiles interesadas- de manera clara y rotunda el objeto que se transmite, y que por sí solo y en aplicación de la normativa urbanística determina la imposición de determinadas obligaciones al o a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión, desaparece cualquier clase de “apariencia” que hubiera sido urdida, según se sugiere, en el seno del Ayuntamiento en orden a hacer creer a los interesados en los terrenos



incluidos en esa Unidad de Gestión que los mismos reunían la condición de solar a efectos urbanísticos. Y es que, a efectos de su aprovechamiento urbanístico, los terrenos son lo que son, no lo que los interesados entiendan, sugieran o quieran hacer creer a terceros.

Así las cosas, y aun admitiendo que en determinados actos de trámite del complejo proceso desplegado en el seno del Ayuntamiento -desde que este decidiera, en la primavera del año 2003, enajenar unos terrenos que desde el inicio se afirmó que constituían una "unidad de gestión"- no se extremara el rigor terminológico en alguno de los conceptos manejados, lo que resulta indudablemente cierto y documentado es que cuando la mercantil ahora reclamante estampó, el día 22 de septiembre de 2005, su firma de manera libre y voluntaria, aceptando el condicionado impuesto en toda su extensión, hace desaparecer cualquier suerte de supuesta "apariencia" acerca de los terrenos que adquiere y de las cargas que de su consideración se le imponen en aplicación de la normativa urbanística; siendo esa fecha -22 de septiembre de 2005- la que debe ser tenida en cuenta a los efectos de determinar el *dies a quo* para el cómputo del plazo de un año fijado en el artículo 142.5 de la LRJPAC, pues a partir de ese momento se manifestó el eventual efecto lesivo que para la ahora reclamante pudiera derivarse de un supuesto "entendimiento" o "creencia" de que lo que adquiriría era un solar. Conocimiento de esos efectos pretendidamente lesivos en el que reincide esta misma interesada cuando, el día 21 de noviembre de 2005, acusa recibo de la notificación del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Soto del Barco adoptado en la sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2005, por el que se autoriza la transmisión, por ella instada, de la licencia de obras concedida en su momento a la mercantil de la que trae causa, con el condicionado impuesto en su día a la misma, y se le concede la licencia para la segunda fase solicitada por ella, y todo ello en el marco del convenio urbanístico firmado.

Fijado en esta fecha -22 de septiembre de 2005- el *dies a quo* a los efectos de lo establecido en el artículo 142.5 de la LRJPAC, resulta evidente que

la reclamación formulada el día 12 de abril de 2010 resulta en todo punto extemporánea.

Por si fuera insuficiente lo anterior, los hechos acaecidos con posterioridad a la fecha señalada no hacen sino ratificar la conclusión ya alcanzada acerca de la extemporaneidad de la reclamación, toda vez que, como puede verse a continuación, los pretendidos efectos lesivos de la "apariencia" denunciada eran de sobra conocidos por la reclamante en fecha muy anterior al 12 de abril de 2009. A este respecto, una lectura detallada de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo de 31 de julio de 2009 resulta altamente esclarecedora. Figura en sus antecedentes como fecha de interposición del recurso contencioso-administrativo el día 28 de diciembre de 2007 y en los fundamentos de derecho constan diversos hechos y fechas que resultan relevantes, pues los desacuerdos ya entonces existentes entre el Ayuntamiento y la mercantil reclamante ponen de manifiesto que esta era conocedora de la verdadera naturaleza urbanística de la finca de su propiedad. Así, se refleja en ellos que el 22 de octubre de 2007, por Resolución de la Alcaldía, se desestimó el recurso de reposición interpuesto por la ahora reclamante contra la Resolución de 29 de agosto de 2007, "por la que se deniega la solicitud de concesión de (la) licencia de segregación interesada" y que por Resolución de la Alcaldía de 10 de junio de 2008 se deniega "la aprobación del proyecto de compensación". Más adelante se indica que "el 23 de marzo de 2007 la mercantil (...) solicita licencia de segregación de la superficie de la parcela que ocupará la calle"; que "por escrito presentado el 7 de agosto de 2007 (...) solicita certificación de concesión de la licencia de segregación solicitada el 23 de marzo de 2007"; que "por Resolución de la Alcaldía de 29 de agosto de 2007 se desestima la solicitud de concesión de licencia de segregación (...), así como la certificación de la obtención de la citada licencia por silencio, al ser necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de compensación"; que el 9 de octubre de 2007 interpone recurso de reposición contra la Resolución anterior, que es desestimado por Resolución de la Alcaldía

de 22 de octubre de 2007; que “el 4 de marzo de 2008 (...) presenta proyecto de reparcelación y compensación de la UG-..... de San Juan de la Arena”, siendo requerida para subsanar deficiencias el día 18 de marzo de 2008; que por Resolución de la Alcaldía de 17 de abril de “2004” (*sic*) se deniega la aprobación del proyecto de parcelación y compensación de la UG-....., “al no ajustarse a lo establecido en los arts. 172 y 173 del RGU”; que “el 14 de mayo de 2008 (...) presenta tres copias del proyecto de compensación y parcelación”, y que “el 10 de junio de 2008 el Secretario municipal informa que no podrá estimarse la propuesta en tanto no se obtenga el aprovechamiento correspondiente a la Administración, debiendo tramitarse la conversión a metálico de la diferencia del aprovechamiento mediante el correspondiente convenio, simultáneamente al proyecto de compensación”. Sirva este prolijo relato para concluir, una vez más, en la falta de absoluta credibilidad que le merece a este Consejo el argumento que debemos dar por implícito en el planteamiento de la presente reclamación de que nunca antes del 12 de abril de 2009 se habían manifestado los efectos lesivos denunciados y derivados del hecho de haber adquirido unos terrenos respecto de los cuales el Ayuntamiento de Soto de Barco habría “aparentado” hacer creer que reunían la condición de solar. Por el contrario, el anterior relato sirve para poner de relieve el empecinamiento y la resistencia que ofrece la ahora reclamante a cumplimentar los compromisos por ella asumidos frente al Ayuntamiento y derivados de la normativa urbanística de aplicación.

Aun así, siendo ya evidente que en las fechas antes indicadas ya habría desaparecido cualquier suerte de pretendida “apariencia”, la mercantil insta el pronunciamiento de los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa al respecto, articulando como motivo único de impugnación, tal y como consta en la referida Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 3 de Oviedo de 31 de julio de 2009, el de “determinar si resulta conforme a Derecho la exigencia impuesta por el Ayuntamiento de Soto del Barco para que presente un proyecto de gestión urbanística y, en consecuencia, se proceda a la correspondiente cesión de aprovechamiento urbanístico para la Unidad de

Gestión UG-..... de San Juan de la Arena, de la que es propietaria". La citada sentencia desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la ahora reclamante y declara la conformidad con el ordenamiento jurídico de los actos impugnados. De este pronunciamiento jurisdiccional se deriva, en primer lugar, y dada su obviedad, la inaplicación a los efectos que ahora interesan de lo dispuesto en el artículo 142.4 de la LRJPAC, conforme al cual, la "anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho a la indemnización, pero si la resolución o disposición impugnada lo fuese por razón de su fondo o forma, el derecho a reclamar prescribirá al año de haberse dictado la sentencia definitiva, no siendo de aplicación lo dispuesto en el punto 5", al faltar el presupuesto de hecho primero del que parte dicho precepto, que no es otro que la anulación de los actos impugnados por razón de su fondo o forma.

En consecuencia, este Consejo entiende que la pretensión ahora examinada, formulada el 12 de abril de 2010, es extemporánea, toda vez que en ella no se alega un daño diferente del que, desde una perspectiva puramente hipotética, ya se habría determinado y conocido cuando el día 22 de septiembre de 2005 suscribió con el Ayuntamiento de Soto del Barco y la mercantil inicialmente adjudicataria de los terrenos un convenio urbanístico a los efectos de plasmar los términos en que esa transmisión entre terceros ajenos a la Administración reclamada era autorizada por esta.

La conclusión expuesta hace improcedente un análisis ulterior de otros extremos de la reclamación formulada, y, en concreto, de la total ausencia de acreditación de la concurrencia del daño que dice haber sufrido la mercantil reclamante en forma de perjuicio económico derivado de una no acreditada defectuosa información supuestamente facilitada por el Ayuntamiento de Soto del Barco sobre la que fijar los términos económicos de la compraventa en su día efectuada por la reclamante a la anterior propietaria de los terrenos.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que no procede declarar la responsabilidad patrimonial solicitada y, en consecuencia, debe desestimarse la reclamación presentada por .....

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

Gijón, a .....

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º  
EL PRESIDENTE,

ILMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE SOTO DEL BARCO.