

Expediente Núm. 232/2017
Dictamen Núm. 295/2017

V O C A L E S :

Fernández Pérez, Bernardo,
Presidente
García Gutiérrez, José María
Zapico del Fueyo, Rosa María
Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis
Fernández Noval, Fernando Ramón

Secretario General:
García Gallo, José Manuel

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2017, con asistencia de los señores y la señora que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 26 de julio de 2017 -registrada de entrada el día 1 de agosto-, y una vez atendido por escrito de 15 de noviembre de 2017 -registrado de entrada el día 17 de ese mes- el requerimiento de que se completara la documentación remitida, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Llanes formulada por, por los perjuicios causados a un edificio de su propiedad como consecuencia del estado en que se encuentra el edificio colindante.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. Con fecha 7 de abril de 2017, quien dice actuar en nombre y representación de una sociedad mercantil presenta en el Registro General Central del Principado

de Asturias una reclamación de responsabilidad patrimonial -dirigida al Ayuntamiento de Llanes- por los daños causados a un edificio de su propiedad.

Expone que dicho edificio, sito en el número 12 de la avenida, está ocupado actualmente por un local (planta baja) y unos apartamentos (plantas superiores), explotados estos últimos "en régimen de alquiler" por la reclamante desde el año 2011, y precisa que el acceso al edificio "se produce por el lindero sur y el este".

Manifiesta que colindante con este inmueble, por el oeste y "sin mediar calle alguna", se halla una finca propiedad de terceros, "y dentro de esta un edificio a medio construir y que se encuentra en estado lamentable de conservación", en situación "de total abandono" y "sin que se haya realizado en el mismo obra, actuación o actividad alguna desde hace muchos años".

Señala que esto está causando "graves perjuicios" a la mercantil interesada, propietaria del edificio colindante, que se describen en el informe pericial que se adjunta, y añade que ello "está afectando gravemente a la actividad empresarial (...) de alquiler de los referidos apartamentos", por cuanto que son "continuas" las quejas de los arrendatarios relativas a "la vista, los ruidos, la suciedad, los mosquitos, etc., causados por el edificio y finca abandonados", manifestándoles que aunque "no tienen queja alguna de los apartamentos", debido a lo anterior "optarán por alojarse en otro lugar".

Afirma que la situación descrita ya ha sido puesta en conocimiento del Ayuntamiento de Llanes "por medio de varios escritos (...) sin que hasta la fecha se haya hecho absolutamente nada al respecto". Y apunta a la existencia de otros vecinos que se habrían visto igualmente afectados y que habrían presentado las correspondientes "quejas" en el Ayuntamiento.

Denuncia que "la propiedad de la finca y de las obras del edificio abandonados ha incumplido todas y cada una de sus obligaciones legales como propietarios, así como la totalidad de los plazos y deberes legales de edificación y urbanísticos, ejecución y finalización de las obras". Agrega que también "se han incumplido los deberes de edificación contenidos en los artículos 204 y

siguientes” del TROTU y “509 y 510” del ROTU, así como “los deberes de uso, conservación y mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos” previstos en los artículos 142 del TROTU, 344 del ROTU y 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reprocha que el estado “de absoluto abandono de la finca y edificio a medio construir es una situación tolerada por ese Ayuntamiento desde hace muchos años, al igual que han sido ignorados por este los flagrantes incumplimientos de sus obligaciones y deberes legales por parte de la propiedad de la finca y edificio abandonados”. Asevera que “la legislación aplicable impone al Ayuntamiento (...) la obligación de reaccionar frente al incumplimiento de los deberes legales de la propiedad y de actuar ante la inactividad de esta, y pone a disposición de la Corporación Local (e impone a esta) los medios necesarios (...), con lo que la inactividad municipal supone (...) el incumplimiento de sus propias obligaciones legales”. Cita en apoyo de sus argumentos los artículos 4.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, 206 y siguientes del TROTU y 514 y siguientes del ROTU, así como los artículos 233 y siguientes del TROTU, 586 y siguientes del ROTU, 236 y siguientes del TROTU y 598 y siguientes del ROTU.

En cuanto al daño causado, indica que se ha producido “una pérdida del 37 % del volumen de negocio anual del alquiler”, aclarando que desde el inicio de la explotación de los apartamentos en 2011 y hasta el año 2016 el arrendamiento ha sido “conjunto” por parte de la entidad reclamante y de otra empresa, “a razón de 370 €/mes por cada uno de los 15 apartamentos de nuestra propiedad”. No obstante, pone de manifiesto que la otra sociedad se liquidó en 2016, por lo que desde el 1 de julio de 2016 la mercantil interesada explota y arrienda “directamente a terceros” los apartamentos. La aplicación del porcentaje anterior a la cuantía que habrían percibido por el arrendamiento de los apartamentos desde el año 2011 hasta el 30 de junio de 2016 ascendería, según manifiesta, a 66.600 € anuales, a los que aplica el porcentaje del 37 %, resultando una pérdida de 24.642 € cada año. Por lo que se refiere al periodo

comprendido entre enero y junio de 2016, aplica los cálculos anteriores y concreta la pérdida en 12.321 €. En cuanto al tiempo transcurrido entre julio y diciembre de 2016, según "certificado adjunto", se establece el "volumen de negocio anual por el alquiler" en 147.697,99 €, que tras la aplicación del 37 % supone una pérdida de 54.648,25 € para ese periodo.

Con base en lo anterior, solicita una indemnización de ciento noventa mil ciento setenta y nueve euros con veinticinco céntimos (190.179,25 €), "más los daños y perjuicios que se continúen causando a mi mandante".

Asimismo, interesa que "se lleven a cabo por ese Ayuntamiento cuantas actuaciones sean de su competencia y obligación".

Adjunta los siguientes documentos: a) Certificado emitido por la encargada de la llevanza de la contabilidad de la empresa reclamante que acredita los importes percibidos por esta en concepto de arrendamiento. En él se deja constancia de "que hasta el 30 de junio de 2016" la interesada percibió de otra sociedad "la cantidad de 370 €/mes en concepto de arrendamiento de cada uno de los 15 apartamentos del edificio sito en el número 12 de la avenida, de Llanes, propiedad de la reclamante./ Que desde el 1 de julio de 2016" la mencionada entidad "se encarga directamente de la explotación del citado edificio y del arrendamiento de los referidos 15 apartamentos, y que el volumen de negocio anual del alquiler de dichos apartamentos ascendió en el ejercicio 2016 a la cantidad de 147.697,99 €". b) Informe pericial elaborado por un arquitecto con fecha 23 de febrero de 2017. Según el perito, "el estado actual de la edificación (y lleva así desde hace muchos años) es de total abandono", lo que afecta de manera "negativa" al edificio propiedad de la reclamante. Enumera perjuicios de higiene pública -"el solar está tomado por vegetación y aparecen numerosos nidos de ratas"; de "ruidos causados por las numerosas colonias de gaviotas que anidan en la cubierta y sobre las que no se puede actuar", lo que manifiesta haber comprobado "en todas y cada una de las ocasiones en que he estado en la finca", precisando que estos animales "generan muchos residuos sólidos sobre el propio edificio (...) y sobre las fincas colindantes"; de fácil

“acceso a la finca (...), ya que no posee un cierre adecuado”, lo que genera “intranquilidad en el vecindario” y “continuas quejas” en los apartamentos de alquiler, aludiendo a la existencia de “riñas (...), peleas” o incluso “venta y consumo de droga”; de “luces y vistas directas al edificio comentado”, subrayando que “para un usuario esporádico que está de vacaciones no es agradable la contemplación inmediata de un inmueble que es la imagen misma del abandono y la desidia”, y de “la posibilidad cierta y real de que el edificio vecino pueda incendiarse, tanto de forma fortuita como intencionada, con las consecuencias que esto conlleva”. Por ello, concluye que “el perjuicio ocasionado sobre el edificio de apartamentos turísticos (...) se estima en una pérdida del 37 % de su volumen de negocio anual”, y considera que “por este mismo hecho la posibilidad de venta del conjunto disminuye, y se estima que lo hace en la misma proporción, afectando igualmente a su posible valoración”. c) Informe de valoración del edificio, emitido en agosto de 2010, en el que se fija el valor de los apartamentos en 3.793.728,83 €. d) Escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal en la que se acredita la representación de quien dice actuar en nombre de la perjudicada. e) Certificado final de obra y cuadro de superficies del edificio.

2. Mediante oficio de 10 de abril de 2017, el Servicio de Atención Ciudadana de la Consejería de Presidencia y Participación Ciudadana remite al Ayuntamiento de Llanes el escrito presentado por el interesado en el Registro General Central de la Administración del Principado de Asturias, donde se registra el 18 de abril de 2017.

3. El día 28 de abril de 2017, el Alcalde del Ayuntamiento de Llanes solicita al Secretario municipal un informe sobre la reclamación presentada.

4. Con fecha 6 de junio de 2017, el Secretario General del Ayuntamiento de Llanes señala que, a su juicio, la interesada no prueba que el daño sufrido sea

“efectivo, evaluable económicamente e individualizado”, y tampoco que “los hechos citados, que (...) ni se fundamentan y motivan, sean idóneos y razonablemente adecuados para producir los perjuicios que reclama, de tal forma que las carencias de higiene vienen referidas al comportamiento de un particular y no del Ayuntamiento, no siendo achacables al funcionamiento de un servicio público municipal, ya que en la zona se desarrollan las correspondientes campañas de desratización y desinfección previstas para la villa, no detectándose este problema en la misma más allá de casos puntuales”.

Afirma que no puede responsabilizarse al Ayuntamiento por los “graznidos de las gaviotas y defecación en la finca colindante”, ya que no es un lugar “especialmente elegido por la aves, sino un problema generalizado en el concejo de Llanes y en todos los lugares de costa”.

En cuanto a la falta de cierre apropiado, considera que “no parece más que una opinión circunstancial que carece, a estos efectos, de hecho adecuado, así como el riesgo de incendios, que razonablemente no es mayor que el de cualquier construcción; en este caso considerablemente menor dado el estado constructivo que evidencia menos materiales y objetos de contenido que pudieran producir una deflagración que el de cualquier construcción habitada, como se evidencia en el informe del Arquitecto Técnico Municipal”. Por ello, niega la existencia probada de daños consecuencia del funcionamiento anormal del servicio público “en los servicios contemplados en el artículo 32, supra”.

Respecto a “la visión desagradable de las vistas”, recuerda “que las obras colindantes a su edificio son muy anteriores, luego las vistas no se modificaron”.

Sobre la inactividad municipal frente al incumplimiento de los deberes de conservación del propietario de la finca colindante, enumera una serie de intervenciones, como la “Resolución de 19-12-2014, orden de ejecución (...) para reponer ladrillos que faltan en cerramiento de planta baja y reparación de muro de cierre de parcela./ Resolución de 07-04-2016 declarando la caducidad de la licencia para la construcción de un edificio de 24 viviendas, locales comerciales y sótano./ Resolución de 23-11-2016 (...) para la ejecución de obras en el edificio

para mantener las condiciones de seguridad./ Resolución de 17-01-2017 de ejecución subsidiaria (...) de obras en el edificio para mantener las condiciones de seguridad". Indica que a ello habría que añadir "múltiples requerimientos de obras de aseguramiento (...), tanto a la propiedad como a personas de su representación", de lo que se desprende "que el Ayuntamiento ha dado respuesta a los riesgos a que el edificio iba dando lugar a lo largo de los años".

Entiende que tampoco se puede dar por acreditada la pérdida de valor -un 37 %- del inmueble, pues se trata de un porcentaje "a tanto alzado que bien pudiera ser calculado a su antojo (...) sin ningún tipo de ciencia ni de rigor técnico", añadiendo que "ni esa presumida minusvalía de la finca", ni la cuantía reclamada, pueden tenerse en cuenta "al no haberse acreditado los daños y el ya citado nexo de causalidad".

Finalmente, pone de manifiesto que "los periodos posteriores (*sic*) a un año de la reclamación estarían prescritos", por lo que "desde el ejercicio 2011 no procedería".

Concluye informando "desfavorablemente" la petición de responsabilidad patrimonial, "debiéndose (...) dar traslado" de la misma al Consejo Consultivo a efectos del dictamen preceptivo.

5. Consta en el expediente el informe suscrito por el Arquitecto Técnico/Aparejador Municipal el día 7 (*sic*) de junio de 2017 al que hace referencia el del Secretario General. En él se indica que "girada visita al lugar durante la mañana del 06-06-17 se considera oportuno realizar las siguientes aclaraciones:/ Desde el Ayuntamiento se desarrollan las correspondientes campañas de desratización y desinfección, no siendo detectado este problema en el edificio denunciado./ La existencia de gaviotas es un hecho generalizado en el concejo de Llanes, que por lo general anidan en las cubiertas de los edificios. No se considera que la situación actual del edificio objeto de análisis altere el comportamiento de las mismas ni provoque más perjuicios de los que puedan provocar las gaviotas anidadas en el resto de cubiertas del municipio./ Revisado

el estado de las diferentes zonas de acceso a la propiedad se comprueba que en todas existen puertas metálicas cerradas que impiden el acceso fácil al edificio./ Respecto a las vistas desagradables, es un hecho que el edificio se encuentra en mal estado y sin finalizar, si bien el mismo ya se encontraba en dichas condiciones previamente a la construcción del edificio cuya propiedad ahora presenta la reclamación./ El riesgo de incendio denunciado no se considera superior al que pueda existir en cualquier otra edificación del entorno, teniendo en cuenta que no existen cocinas, sistemas de calefacción, aparatos eléctricos, muebles, etc.”.

Por ello, considera “que los hechos reclamados no constituyen patologías constructivas que afecten directamente al edificio cuya propiedad presenta reclamación”.

No obstante, afirma que sería “recomendable, en aras de la seguridad, que el servicio de desratización compruebe si fuera recomendable actuar y que el servicio de jardinería/limpieza haga una revisión de la vegetación existente en la zona este de la parcela”.

Adjunta un reportaje fotográfico de ambos edificios.

6. El día 8 junio de 2017, esa Alcaldía solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento seguido.

7. Mediante escrito de 21 de junio de 2017, el Presidente del Consejo Consultivo del Principado de Asturias devuelve al órgano solicitante el expediente remitido, puesto que el mismo no se halla completo en los términos de lo dispuesto en el artículo 41.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, en relación con el artículo 18 de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre.

8. El día 7 de julio de 2017, el Secretario municipal comunica a la mercantil interesada la apertura del trámite de audiencia por un plazo de 10 días, remitiéndole una copia del informe emitido por los servicios jurídicos en el que se transcribe el informe de los servicios técnicos.

El 24 de julio de 2017 -según consta en la propuesta de resolución- el representante de la perjudicada formula alegaciones.

9. Con fecha 26 de julio de 2017, el Secretario General del Ayuntamiento informa que “las alegaciones presentadas no desvirtúan en modo alguno los razonamientos del informe jurídico y del informe técnico transcrito en el primero, razón por la cual nos ratificamos en el mismo”, por lo que propone que “se desestimen las alegaciones”.

10. En este estado de tramitación, mediante escrito de 26 de julio de 2017, 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 Llanes objeto del expediente núm. ORG/465/2017, adjuntando a tal fin copia autenticada del mismo.

Mediante escrito de 10 de noviembre de 2017, el Presidente del Consejo Consultivo del Principado de Asturias solicita a la autoridad consultante que se complete el expediente con una copia íntegra de las alegaciones formuladas por la mercantil interesada el día 24 de julio de 2017, ya que dicho documento se encuentra incompleto en el expediente remitido.

Con fecha 15 de noviembre de 2017, el Alcalde del Ayuntamiento de Llanes atiende al requerimiento formulado y envía a este Consejo el escrito de alegaciones íntegro. En él el representante de la reclamante insiste en que el edificio colindante a su propiedad “se encuentra en estado de absoluto abandono y sin actuación alguna por sus propietarios desde hace más de 30 años”, y cita un artículo publicado en un periódico en mayo de 2008 sobre el estado del mismo -aunque no aporta copia-. También reitera lo expuesto en su

reclamación inicial en cuanto al incumplimiento de sus obligaciones por parte del Ayuntamiento. En relación con las actuaciones llevadas a cabo por el Consistorio, señala que “son parciales y no solucionan el problema”. Finalmente, considera que “el hecho de que el edificio colindante estuviese ya abandonado cuando esta parte adquirió y promovió el edificio de apartamentos no exonera al Ayuntamiento de sus obligaciones legales (...). Los daños y perjuicios causados a esta parte son continuados desde que se finalizó el edificio de apartamentos y se inició la explotación del mismo”.

Adjunta un reportaje fotográfico de la edificación referida.

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 Llanes, 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 32.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante LRJSP), está la sociedad interesada activamente legitimada para formular reclamación de responsabilidad patrimonial, por cuanto su esfera jurídica se ha visto directamente afectada por los hechos que la motivaron.

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

TERCERA.- En cuanto al plazo de prescripción, el artículo 67.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC), dispone que “El derecho a reclamar prescribirá al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo. En caso de daños de carácter físico o psíquico a las personas, el plazo empezará a computarse desde la curación o la determinación del alcance de las secuelas”.

La propuesta de resolución entiende que los daños producidos en el periodo comprendido entre 2011 y un año anterior a la fecha de presentación “de la reclamación estarían prescritos”. Este Consejo ha reiterado en dictámenes anteriores que para la determinación del *dies a quo* del cómputo del plazo para el ejercicio de la acción de reclamación es preciso tomar en consideración la naturaleza, permanente o continuada, del daño alegado. Al respecto, se califican de daños permanentes aquellos en los que el acto generador de los mismos se agota en un momento concreto, aun cuando sea inalterable y permanente en el tiempo el resultado lesivo, de modo que, producido el acto causante del daño, este queda determinado y puede ser evaluado de forma definitiva; por el contrario, se entienden daños continuados aquellos otros que, con base en una unidad de acto, se producen día a día de manera prolongada y sin solución de continuidad, de forma que el resultado lesivo no puede ser evaluado de manera definitiva hasta que no se adoptan las medidas necesarias para poner fin al mismo. El plazo de prescripción de la acción de responsabilidad patrimonial en este último supuesto no empieza a correr hasta que no cesen los efectos lesivos, a diferencia de lo que ocurre en el caso de los daños permanentes o de efectos permanentes, en los que el plazo empieza a contarse en el momento en que se produce o manifiesta el hecho dañoso.

En el asunto examinado la entidad reclamante anuda el daño patrimonial sufrido al estado de “total abandono” en que se encuentra el edificio colindante a su propiedad, propiciado por la inactividad administrativa, lo que -afirma- ha repercutido negativamente en su actividad empresarial desde que se inició la

misma, por lo que nos encontramos ante un daño continuado cuyos efectos lesivos se manifiestan día a día en tanto subsista el hecho que los produce.

Dado que, según constata el Arquitecto Técnico Municipal en su informe de 7 de junio de 2017, "es un hecho que el edificio se encuentra en mal estado y sin finalizar, si bien el mismo ya se encontraba en dichas condiciones previamente a la construcción del edificio cuya propiedad ahora presenta la reclamación", es claro que la presentada el día 7 de abril de 2017 lo ha sido dentro del plazo legalmente determinado, y con relación al conjunto de los daños comprendidos en el periodo temporal alegado.

CUARTA.- El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se rige por las disposiciones sobre el procedimiento administrativo común recogidas en el título IV de la LPAC, teniendo en cuenta las especificidades previstas en materia de responsabilidad patrimonial en los artículos 65, 67, 81, 91 y 92 de dicha Ley.

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

Sin embargo, advertimos la concurrencia de determinadas irregularidades formales en la tramitación del procedimiento. En primer lugar, no consta el órgano administrativo que tiene encomendada la instrucción del mismo, actuando en ella incluso esa propia Alcaldía (solicitando informe al Secretario municipal), cuando todos los trámites deberían haberse resuelto por el órgano instructor.

Además, no se ha dado cumplimiento a la obligación de comunicar al representante de la sociedad interesada, en los términos de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la LPAC, la fecha en que su solicitud ha sido recibida por el órgano competente, el plazo máximo legalmente establecido para la resolución -y notificación- del procedimiento, así como los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Finalmente, en cuanto al plazo para adoptar y notificar la resolución expresa, debemos señalar que en la fecha de entrada del expediente en este Consejo aún no se había rebasado el de seis meses establecido en el artículo 91.3 de la LPAC, pero sí los plazos parciales para la adopción de los actos de trámite e instrucción que, junto al plazo de dos meses para la emisión de dictamen por este Consejo -artículo 81.2 *in fine* de la misma norma, que fue necesario suspender hasta la completa recepción del expediente-, constituyen el tiempo legalmente fijado para la resolución del procedimiento. En efecto, registrada de entrada la reclamación en el Ayuntamiento de Llanes el día 18 de abril de 2017, no podrá la Administración aprobar en tiempo la correspondiente resolución. No obstante, ello no impide que esta se adopte, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21.1 y 24.3, letra b), de la Ley 39/2015.

QUINTA.- 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 32 de la LRJSP 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, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley”. 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 34 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, dispone que “Las entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares 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 una lesión o daño antijurídico, 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.- Es objeto de análisis un procedimiento de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Llanes por los daños que la sociedad reclamante atribuye a la situación de abandono en que se encuentra un edificio colindante con el de su propiedad, lo que -según se denuncia- habría afectado al ejercicio de su actividad empresarial. La perjudicada imputa los daños a la Administración

municipal por su inactividad frente al incumplimiento de los deberes de conservación del propietario de la finca colindante.

Como hemos dejado expuesto, el primero de los presupuestos para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración pública viene constituido por la efectividad del daño alegado, por su carácter evaluable económicamente y por estar individualizado en relación con una persona o grupo de personas. En el presente supuesto el representante de la interesada identifica el daño alegado con los "graves perjuicios" que dice haber sufrido en su actividad empresarial, consistente en el alquiler de los apartamentos ubicados en un edificio de su propiedad, como consecuencia del estado en que se halla un edificio situado junto al referido establecimiento.

En particular, concreta los daños sufridos en "una pérdida del 37 % de su volumen de negocio anual", que cifra entre el año 2011 y el 2016 en 190.179,25 €, a lo que añade "los daños y perjuicios que se continúen causando a mi mandante" (conforme a los criterios aplicados) hasta que el Ayuntamiento ponga fin a "la causa" de los mismos. También refiere que la inactividad municipal afectaría igualmente a la "posible valoración" de la propiedad, disminuyendo asimismo "la posibilidad de venta del conjunto". Según expone, las deficiencias que presenta el edificio "abandonado", tales como problemas de higiene pública, ruidos, seguridad, etc., perjudican a su negocio, dado que los clientes optan por alojarse en otros establecimientos. En prueba de esa depreciación que afirma haberse producido aporta un informe de un arquitecto que, a tanto alzado -al menos sin que consten las bases de cálculo utilizadas- señala una pérdida de valor del 37 %, que "se debe aplicar a aquellas cifras de negocio que el propietario sea capaz de aportar" y al hipotético valor de "venta".

En definitiva, el interesado refiere dos tipos de daños: la pérdida de "volumen de negocio" del alquiler de apartamentos turísticos, que es el único cuyo resarcimiento reclama ahora, y una supuesta depreciación en caso de venta del inmueble.

Sobre este segundo daño, baste decir que se trataría de un daño hipotético, de acaecimiento incierto, puesto que es evidente que el edificio permanece en el patrimonio de la reclamante, que -según los datos que se aportan- continuaba explotándolo hasta finales de 2017 como edificio de alquiler de apartamentos turísticos. Respecto a este tipo de daños, viene manifestando este Consejo (entre otros, Dictamen Núm. 94/2014) que el requisito de la efectividad del daño exige que el alegado haya de ser real y efectivo y constituye el núcleo esencial de la responsabilidad, lo que determina el fracaso de las pretensiones indemnizatorias sustentadas en meras especulaciones o simples expectativas, de modo que, por regla general, únicamente serán indemnizables los perjuicios ya producidos; aunque, por excepción, puedan ser indemnizados los daños de futuro acaecimiento cuando los mismos sean, como venimos señalando reiteradamente con cita del Tribunal Supremo, “de producción indudable y necesaria por la anticipada certeza de su acaecimiento en el tiempo y no, por el contrario, cuando se trata de acontecimientos autónomos con simple posibilidad, que no certeza, de su posterior producción, dado su carácter contingente y aleatorio, que es lo que sucede generalmente con las simples expectativas” (por todas, Sentencia de 2 de enero de 1990 -ECLI:ES:TS:1990:15510-, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª). En consecuencia, tal posible pretensión resarcitoria en el momento actual ha de ser desestimada.

En lo que atañe al perjuicio realmente cuantificado, hemos de comenzar por recordar que pesa sobre quien reclama la carga de probar la existencia del daño que alega, así como la relación causal con la actividad (o inactividad en este caso) de la Administración, y en este sentido no podemos considerar acreditado el porcentaje de pérdida del negocio que sirve de base a la reclamación, ni realmente ningún otro, puesto que el informe pericial que aporta el interesado se limita a realizar una afirmación, en apariencia apodíctica, carente de argumentación, sobre un pretendido porcentaje de pérdida en la explotación del negocio. A juicio de este Consejo Consultivo, la valoración de una

prueba pericial debe tener en cuenta su fundamentación, y no solo las conclusiones alcanzadas, sino los argumentos que las soporten y las razones y consideraciones de todo tipo que objetivamente las justifiquen.

En el caso que nos ocupa, no existen tales argumentos, limitándose el autor de la pericia a señalar una serie de circunstancias que, en su conjunto, concurrirían a la causación de ese daño (en forma de decremento del negocio), pero sin incorporar ningún proceso lógico, basado en parámetros cuantitativos conocidos, que justifique alcanzar ese u otro porcentaje. Pero además tampoco las propias circunstancias a las que alude el perito, y que liga a la inactividad municipal, quedan debidamente acreditadas. En efecto, la primera de ellas se refiere a la falta de "higiene pública", que ocasiona -a su juicio- "nidos de ratas". Sin embargo, el Técnico municipal que informa la reclamación afirma que en la zona se desarrollan las correspondientes campañas de desratización y desinfección, como en otros lugares, y que no se detectan problemas específicos. Igualmente, no se puede considerar probado que los problemas generalizados que producen las gaviotas se vean incrementados sobre la propiedad que se denuncia, y lo mismo cabe decir de la supuesta facilidad para el "acceso a la finca (...), ya que no posee un cierre adecuado", lo que pudiera ocasionar la "posibilidad de que se produzcan concentraciones, ya sean esporádicas o no, incontroladas (...) y ruidosas". El perito se refiere a una mera "posibilidad", sin referencia a acaecimientos ciertos que de haberse producido podrían fácilmente acreditarse. Y en último término, también alude a la posibilidad de que el edificio "pueda incendiarse" debido a su estado de abandono. A falta de otras aclaraciones, parece plausible concluir, con el informe municipal, que un edificio vacío, que consta solo de paredes de obra y, por tanto, carece de materiales más fácilmente inflamables, como puedan ser los habituales en uno ocupado (muebles, ropa, aceites y otros líquidos combustibles, aparatos eléctricos, etc.), no representa un verdadero peligro de incendio o, al menos, un peligro superior al de un inmueble habitado. En ausencia de tales

explicaciones, tanto las circunstancias que expone el perito, como especialmente la conclusión de su informe, han de calificarse de arbitrarias.

Al margen de lo anterior, y dado que el porcentaje señalado por el perito se aplica sobre el "volumen de negocio", hemos de reparar en que la única constancia documental de cuál sea esa cifra consiste en la aportación por el representante de la sociedad de un certificado emitido por la persona encargada de la llevanza de la contabilidad de la empresa. De dicho documento se desprende que la entidad reclamante habría explotado desde el año 2011 hasta junio de 2016 de forma conjunta con otra sociedad el alquiler de los apartamentos, y se hace constar que la misma percibió en ese periodo de la otra sociedad la cantidad de 370 €/mes en concepto de arrendamiento de cada uno de los 15 apartamentos.

La interesada presume que como consecuencia de que el edificio de su propiedad se encuentra junto a uno abandonado la renta que percibió entre 2011 y junio de 2016 por cada uno de los apartamentos que alquila debió ser un 37 % superior (cifra en la que su perito sostiene que se había depreciado el inmueble en 2017), y solicita de la Administración como indemnización, sin otro argumento, la diferencia de cantidades. Respecto al segundo semestre del año 2016, aporta una certificación de la encargada de la llevanza de la contabilidad de la empresa en la que se señala que el volumen de negocio anual ascendió a la cantidad de 147.697,99 €, y tras aplicar a ese importe el mismo porcentaje -37 %- cuantifica la pérdida correspondiente a ese periodo en 54.648,25 €. Es obvio que el presunto menoscabo se calcula aplicando el porcentaje convenido no a los beneficios reales obtenidos, sino al "volumen de negocio". Aun asumiendo a efectos dialécticos las hipótesis de la reclamante, tanto respecto al hallazgo del coeficiente -el polivalente 37 %- como a que el "volumen de negocio anual por el alquiler" se habría incrementado en ese porcentaje de no ser por el estado actual del edificio colindante-, es evidente que este cálculo desprecia en el periodo citado los costes inherentes al desarrollo de la actividad empresarial.

A falta de prueba más sólida, la tesis mantenida por la interesada sobre los ingresos dejados de percibir como consecuencia del estado en que se halla el edificio colindante constituye una simple hipótesis, y por ello no es susceptible de compensación. En efecto, sobre el deber de reparación integral del daño recuerda el Tribunal Supremo en su Sentencia de 25 de abril de 2017 -ECLI:ES:TS:2017:1621-, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª, que debe comprender “el llamado daño emergente, integrado por el valor de la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio del perjudicado; así como el llamado lucro cesante, integrado por las ganancias dejadas de percibir. Ahora bien, esas dos modalidades del daño patrimonial en sentido estricto comportan, de una parte, que han de quedar acreditados de tal forma que tanto unos como otros sean reales o manifiestamente potenciales conforme a las condiciones que generarían esa pretendidas ganancias que no responden, como se viene puntualizando por la jurisprudencia, a un `sueño de ganancias´, carente de toda conexión lógica de las condiciones del perjudicado sino a meras expectativa o de eventual dudosas o contingentes que no encuentran fundamento en esas condiciones fácilmente constatables”.

En definitiva, faltando en la presente reclamación la acreditación del primero de los requisitos que justifican una declaración de responsabilidad patrimonial, cual es la prueba de la efectividad del daño alegado, la misma ha de ser desestimada.

La conclusión anterior nos exime de analizar el nexo causal alegado. En todo caso, si el interesado fuera capaz de probar ese lucro cesante ha de tenerse en cuenta que, como se desprende de los propios datos que aporta, cuando construye sus apartamentos el edificio colindante ya se encontraba en las mismas o similares condiciones a las actuales, y aunque pudiera legítimamente haber confiado en una pronta solución por parte del Ayuntamiento, lo cierto es que, limitándonos al periodo que él mismo acota como de inicio de la actividad -2011-, el Secretario municipal alude al dictado de “múltiples requerimientos de obras de aseguramiento (...), tanto a la propiedad como a personas de su

representación”, y enumera cuatro Resoluciones administrativas entre 2014 y 2017 en ese sentido, por lo que no cabe apreciar la absoluta falta de actividad municipal que se denuncia.

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 LLANES.