



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 29 MAR. 2017
 REGISTRO DE ENTRADA
 N.º 5369



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid
 C/ Gran Vía, 52 , Planta 5 - 28013
 45029710
 NIG: 28.079.00.3-2015/0004143

Procedimiento Ordinario 98/2015

Demandante/s: D./Dña. [REDACTED]
 PROCURADOR D./Dña [REDACTED]

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
 LETRADO D./Dña. [REDACTED] PLAZA: MAYOR, 3
 Esc/Piso/Prta: (AYUNTAMIENTO) C.P.:28220 Majadahonda (Madrid)

SENTENCIA Nº 69/2017

En Madrid a diecisiete de Marzo de dos mil diecisiete.

El Ilmo. Sr. D. [REDACTED], Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, ha visto el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Ordinario con el nº 98/15 a instancia de DON [REDACTED] y de I [REDACTED], Dª [REDACTED] representados todos por el Procurador Don [REDACTED] bajo la dirección del Abogado Don I [REDACTED], contra el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado por la Letrada Consistorial Dª [REDACTED], y

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Se ha interpuesto por [REDACTED] y sus hijos DON [REDACTED], D. MERCEDES, D. [REDACTED] y Dª [REDACTED] recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta, por silencio administrativo de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada el día 9 de Abril de 2014 por los perjuicios sufridos como consecuencia del retraso injustificado de dicho Ayuntamiento en el proceso de gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana, Plan [REDACTED] de dicha localidad.

Segundo.- Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento ordinario, a cuyo efecto se ordenó la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

Con fecha 30.3 se pasa al dep. de S.F



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295032652563602423140



Firmado digitalmente por IUSMADRID
 Emitido por CAMERFIRMA CORPORATE SERVER II - 2015
 Fecha 2017.03.21 11:19:56 CET

Tercero.- Remitido dicho expediente se dio vista del mismo a la representación procesal de DON [REDACTED]

[REDACTED] para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, lo que verificó dentro del indicado plazo mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se anule el silencio impugnado y se condene al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA a indemnizarles en la cantidad de 4.057.489,35 Euros, más los importes de repercusión del coste de la vía pecuaria e intereses legales de todo ello.

Cuarto.- Dado traslado de la demanda y del expediente administrativo a dicho Ayuntamiento para que la contestara en el plazo legal, así lo verificó por medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se declare la conformidad a Derecho del silencio impugnado, con expresa imposición de costas a los recurrentes.

Quinto.- Se fijó la cuantía del recurso en 4.057.489,35 Euros y se acordó recibirlo a prueba con el resultado que consta en autos, tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas, quedando los autos conclusos para sentencia.

Sexto.- En la tramitación de este proceso se han seguido todos los trámites legales y prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia ante el cúmulo de asuntos que confluyen a dicho trámite por la sobrecarga de señalamientos del Juzgado para no retrasar en demasía la vista de los procedimientos abreviados, así como por la extensión de los escritos de alegaciones y conclusiones de las partes de este proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- DON [REDACTED] y sus hijos [REDACTED] D^a [REDACTED]

[REDACTED] entienden que han sufrido perjuicios por la defectuosa tramitación, gestión, desarrollo y ejecución por parte del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA del Plan Parcial del Sector [REDACTED] toda vez que dicho Ayuntamiento era el encargado de su ejecución en virtud del sistema de cooperación elegido al aprobarlo, y desde que se recibieron las obras por parte el Ayuntamiento el 17 de Abril de 2008 hasta que se comenzaron a conceder las primeras licencias a últimos de 2014 se ha producido la depreciación de sus parcelas. Esta es la síntesis de una extensísima relación de hechos que exponen en su demanda y que no es cosa de reproducir por su extensión en esta sentencia.



II.- EL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, en otra extensísima relación de hechos que tampoco es cosa de reproducir, sostiene en síntesis que lo que haya podido tardarse en ejecutar el referido Plan no puede imputarse a la corporación municipal, sino al operador urbanístico escogido por los propietarios de los terrenos afectados, que se acogieron en virtud de un convenio urbanístico a un sistema de ejecución de “cooperación condicionado” diseñado por ellos mismos, de iniciativa más bien privada que pública, que se comprometía a elaborar el Plan Parcial, así como los proyectos de reparcelación y urbanización, presentarlos al Ayuntamiento para su aprobación, y luego proceder él mismo (el operador urbanístico) a su ejecución a su costa, a cambio de los aprovechamientos urbanísticos que se le cedían por los propietarios, que tuvo luego que hacer frente a imprevistos de diverso tipo, que relaciona exhaustivamente el Ayuntamiento en su escrito de contestación, los cuales retrasaron en definitiva la ejecución de la urbanización hasta el año 2014. Considera finalmente que los perjuicios que reclaman los demandantes no existen y que además su acción está prescrita.

III.- Del expediente administrativo y de los documentos aportados con los escritos de alegaciones se desprenden los siguientes hechos:

1º DON [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] eran propietarios de terrenos ubicados en el denominado sector Bonanza de Majadahonda (hecho reconocido por ellos mismos).

2º Durante los trabajos de redacción de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, se firmó el 14 de Noviembre de 1996 un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de la localidad, los propietarios de fincas del sector [REDACTED] y la mercantil [REDACTED] con la finalidad de regular la distribución de aprovechamientos derivados de la ordenación de dicho sector y la gestión de la correspondiente actuación. Se aporta el convenio como documento nº 1 de los adjuntos a la demanda.

3º En dicho convenio, y a los efectos que aquí interesan, se establecía lo siguiente:

EL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA se comprometía a que los terrenos integrados en dicho sector fueran clasificados como suelo urbanizable y en su mayor parte de uso residencial (cláusula 1ª).

En su cláusula 3 dice el convenio que:

“El sistema de actuación será el de Cooperación con las siguientes modificaciones:

3.1 La redacción y tramitación de los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación se

iniciará a partir del momento en que se apruebe el presente convenio por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, si bien su aprobación quedará condicionada, suspensivamente, a la aprobación definitiva del Plan General.

Los propietarios de las fincas afectadas por la actuación urbanística encargan al Alcalde del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA la designación de las personas o equipos técnicos que deban redactar dichos instrumentos de ordenación y proyectos de urbanización y reparcelación.

3.2 Los propietarios que en el anexo nº 1 están representados por [REDACTED] designan a dicha sociedad como empresa urbanizadora.

La mencionada Sociedad, que suscribe el presente convenio, asume la obligación de pagar a su costa la totalidad de los costes de urbanización que corresponden a los referidos propietarios en el sector [REDACTED] de acuerdo con los convenios relacionados en el Anexo I" (cláusula 3ª). Conviene pararse aquí para decir que, entre dichos propietarios se encuentran los recurrentes que apoderan a dicha mercantil para entenderse con el Ayuntamiento en la firma del convenio y demás documentos y gestiones resultantes del mismo. Y continúa diciendo la cláusula:

"3.4 La contratación de las obras de urbanización será realizada directamente por [REDACTED] y por los propietarios no representados por dicha Sociedad, siempre que entre ellos haya acuerdo unánime para realizar tal contratación. En otro caso, la contratación de las obras de urbanización será realizada por el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

Si por tal motivo las obras tuvieran que ser contratadas por el Ayuntamiento, en el pliego de condiciones que rija la contratación y en el contrato que se firme se expresará que el pago de las certificaciones de obra será realizado por [REDACTED] y por los propietarios citados en el párrafo anterior.

3.5 Para el pago de los gastos de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente: a) La totalidad de los gastos de urbanización será distribuida entre cada propietario en proporción a la superficie que cada uno aporta respecto de la total superficie de actuación, sufragando [REDACTED] los correspondientes a los propietarios representados por dicha propiedad".

En compensación de lo cual y según el Anexo del convenio dicha sociedad percibía el 43% de la edificabilidad.

4º Dicho convenio fue aprobado por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA el 10 de Diciembre de 1996.

5º El nuevo Plan General de Majadahonda se aprobó el 8 de Enero de 1998, pero redujo la superficie de dicho Sector al comprobarse que una parte del inicialmente delimitado pertenecía al término municipal de Boadilla del Monte y estableció para dicho Sector, que pasó a denominarse "[REDACTED]", una ordenación diferente a la inicialmente prevista.



6º Ello obligó a la firma de un nuevo convenio el 2 de Diciembre de 1999 entre las mismas partes, que mantuvo el pacto relativo a la intervención de [REDACTED] como operador urbanístico y a la forma de sufragar los costes de urbanización de los propietarios mediante cesión de aprovechamientos de aquélla.

7º Dicho convenio fue aprobado por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA el 19 de Julio de 2001.

8º El 22 de Septiembre de 1999 había presentado [REDACTED] ante dicho Ayuntamiento el proyecto de Plan Parcial "[REDACTED]". Se aporta como documento nº 2 de los adjuntos al escrito de contestación, y

-en el punto 1.5 viene a decir su Memoria que *"La iniciativa del planeamiento, a tenor de lo dispuesto en el P.G.O.U., es privada y está programada para el primer cuatrienio, sin embargo el sistema de actuación establecido es el de cooperación que implica en sí mismo, por el hecho de comprometer a la Administración en su ejecución, una iniciativa pública. Esta es la razón por la que la propiedad, en su deseo de cumplir inmediatamente las posibilidades que ofrece el P.G. con la incorporación al primer cuatrienio de este sector, ha firmado un convenio con el Ayuntamiento con el fin de poner en carga esta zona, de un alto potencial, a través del desarrollo de las figuras de planeamiento establecidas para ello". Y*

-en el punto 1.8.1 dice también que: *"De acuerdo con las determinaciones del Plan General, el sistema de actuación es el de Cooperación, no obstante dado que [REDACTED] representa a la totalidad de los propietarios de los terrenos, se ha firmado un convenio entre ésta y el Ayuntamiento por el que se aplica el art. 157.3 del Reglamento de Gestión y es ésta entidad quien redacta, en nombre del Ayuntamiento, el documento de planeamiento necesario para su desarrollo".*

Interesa destacar que en dicho Plan va se prevé el desplazamiento hacia el Norte de la vía Pecuaría "[REDACTED]", que pasaba dentro del sector (es el primero de los planos de Plan Parcial).

9º Dicho Plan Parcial se aprueba definitivamente el 27 de Noviembre de 2001. Y a continuación se aprueban el 16 de Julio de 2002 el proyecto de reparcelación, que se inscribe en el Registro de la Propiedad de Majadahonda, y el 3 de Febrero de 2003 el proyecto de urbanización presentados por [REDACTED]

10º Tras la aprobación de dichos documentos, se suscribió el 14 de Julio de 2004 acta de replanteo de las obras.

11º Se llevan a cabo por [REDACTED] las obras de urbanización y se solicita por dicha mercantil el día 21 de Septiembre de 2007 la recepción parcial de las obras de Urbanización de "[REDACTED]". Dicha solicitud es informada desfavorablemente el 4 de Enero de 2008 por el Jefe de Servicio de Medio Ambiente, Jardines y Limpieza (documento nº 17 de los adjuntos a la contestación), como por el Encargado municipal del Área e Electricidad el 5 de Febrero de 2008 (mismo documento). No obstante lo cual, se suscribe un acta de recepción parcial suscrita el 17 de Abril de 2008 por parte del Ingeniero Municipal, [REDACTED] y el Ingeniero Director de las obras, donde se



expone "que la obra está correctamente ejecutada y en condiciones de ser recibida, haciéndose cargo a partir de ese momento el municipio de la conservación y policía de la misma". Si bien con los condicionantes siguientes:

"JARDINERIA:

Al no estar conectada la urbanización a la red general del Canal de Isabel II, no ha sido posible ejecutar la jardinería proyectada,

A los efectos de concesión de licencias de edificación, se hace constar que:

Respecto a la red de ABASTECIMIENTO:

Está pendiente de conexión de agua con tubería de 400 indicada en el Plan General de Majadahonda, cuya traza discurre desde el Área de Oportunidad hasta la urbanización ejecutada según proyecto de [REDACTED] a través de [REDACTED]

Respecto de la red de SANEAMIENTO:

La red de saneamiento interior está ejecutada según proyecto, no obstante el sistema general de saneamiento previsto en su momento fue cambiado por el Canal de Isabel II y está pendiente de que este Organismo remita al Ayuntamiento el proyecto del nuevo sistema general, que debe recoger aguas fecales de los desarrollos de [REDACTED] M [REDACTED]. Este proyecto una vez recibido deberá ser aprobado por órgano municipal competente y remitido al o los agentes urbanizadores correspondientes para su ejecución.

Se hace constar también la existencia en la urbanización de una estación de bombeo interior, la cual está pendiente de legalización ante la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por parte del agente urbanizador de [REDACTED]

ACCESO A CAMINOS QUE INTERCEPTAN EL AMBITO DE ACTUACION:

El camino público interceptado por el desarrollo ejecutado, deberá dársele continuidad a través de algún viario, dejándolo en condiciones que permita el paso a la circulación peatonal y rodada que precise su utilización. Así mismo, la vía pecuaria debe estar completamente expédita, permitiendo el acceso adecuado desde cualquier punto de la urbanización que la atraviesa, dejando el/os bordillo/s rebajados".

Esta acta obra a los folios 94 a 96 del expediente.

12º El 21 de Abril de 2008 el Ingeniero Municipal que suscribió el antedicho acta emite informe (obra al folio 98 del expediente), poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento, concluyendo lo siguiente: "Ante lo expuesto, y teniendo en cuenta que dichos condicionantes han sido recogidos en el ACTA DE RECEPCION PARCIAL, por el técnico que suscribe no existe inconveniente en la aprobación de dicho documento por el Órgano municipal correspondiente". Tal aprobación nunca se llegó a prestar, entre otras cosas a la vista de un informe del TAG de Urbanismo de fecha 29

de Octubre de 2009 (se aporta como documento nº 18 de los adjuntos al escrito de contestación). Así ocurrió que el Alcalde del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA dictó decreto de fecha 17 de Noviembre de 2009 acordando "comunicar a [REDACTED] que las obras de urbanización del Sector "Los Satélites" no han sido recepcionadas por este Ayuntamiento mediante acto formal y positivo de órgano competente de la Corporación, siendo no conforme a Derecho la recepción parcial de obras por fases que no puedan ser entregadas al uso público, por lo que no cabe que el Ayuntamiento de Majadahonda asuma la conservación y policía de las obras de urbanización hasta que éstas sean recepcionadas en su totalidad, previo levantamiento de acta de recepción y posterior aprobación de la misma por el órgano competente, es decir, la Junta de Gobierno Local". Dicho decreto integra el legajo de documentos que como nº 19 se aporta con el escrito de contestación.

13º En el transcurso de la ejecución de las obras de urbanización por parte de LEVITT, la Comunidad de Madrid proyectó un desdoblamiento o duplicación de la calzada de la carretera M-503, cuya contratación salió a concurso el 24 de Abril de 2005 y se adjudicó el 27 de Octubre del mismo año (documento nº 9 de los adjuntos al escrito de contestación a la demanda). Su trazado obligaba a un replanteamiento de los accesos de Los Satélites a dicha carretera, así como a modificar hacia el Sur, metiéndose en el ámbito del Sector, el trazado de la vía pecuaria de la Vereda de San Antón, afectando al área del Sector Los Satélites y, por tanto, al proyecto de reparcelación aprobado en 2002. Con lo que resulta así obligado: a) tanto una modificación puntual del Plan Parcial, como del proyecto de reparcelación, como condición necesaria para que la Comunidad de Madrid autorizara la modificación del trazado de la vía pecuaria; y b) el compromiso de poner a su disposición los terrenos integrantes del nuevo trazado definido en el Plan de la vía pecuaria. Por tanto, se hacía obligada una modificación puntual del Plan Parcial y luego obtener la aprobación por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid del trazado de la vereda previsto por la modificación del Plan.

14º Dicha modificación se aprobó por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA el día 24 de Marzo de 2010 (ver documentos núms. 10 y 11 del escrito de contestación a la demanda).

15º Es el 17 de Diciembre de 2012 cuando [REDACTED] presenta al Ayuntamiento el "Proyecto de Acondicionamiento de la [REDACTED] del camino de [REDACTED] a su paso por el [REDACTED]", para su presentación en el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que recibió el visto bueno de la Comunidad de Madrid el 22 de Enero de 2013. En su memoria se deja constancia de que el "Autor del encargo" es la mercantil [REDACTED] "como operador urbanístico de los terrenos que componen el [REDACTED] Los [REDACTED]". Dicha solicitud y proyecto se aportan como documento nº 15 del escrito de contestación.

16º Poco antes de lo anterior, en concreto el día 11 de Junio de 2012, [REDACTED] había solicitado la recepción de las obras pendientes de la urbanización del Sector, acompañando acta de recepción y cesión de las instalaciones de Baja Tensión por parte de [REDACTED] así como la recepción de la red de suministro de agua por parte del



[REDACTED] (documento nº 7 del escrito de contestación), que recibe el informe favorable del Ingeniero de Caminos del Servicio de Urbanismo y Vivienda del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA el 16 de Julio de 2012 (documento nº 16 de los adjuntos a la contestación a la demanda), si bien con las observaciones contenidas en el mismo, relativas a la necesidad de ejecución de un depósito de retención de aguas residuales. Tras lo cual presenta el 24 de Octubre de 2012 el Director de las Obras de Urbanización una certificación de que las obras han sido ejecutadas con arreglo a las modificaciones introducidas en el Plan Parcial; y a la vista de dicho certificado emite el mismo técnico municipal un segundo informe fechado el 31 de Octubre de 2012, en el que *"podemos concluir que la obra ejecutada se corresponde con el proyecto aprobado por el Ayuntamiento, adaptándose su ejecución a las modificaciones reflejadas en la modificación del Plan Parcial"*.

17º En paralelo se venía tramitando la Modificación Puntual del Proyecto de Reparcelación, provocada por la alteración de la vía pecuaria, que afectaba, entre otras, a las parcelas de los demandantes (ver el documento nº 19 de los adjuntos al escrito de contestación), la cual fue aprobada el 11 de Junio de 2013 (hecho reconocido por los demandantes (página 19 de su demanda y se acredita igualmente por los folios núms. 123 y 124 y documento nº 19 de los adjuntos al escrito de contestación a la demanda), una vez que a requerimiento del Registro de la Propiedad se procedió a la identificación de las parcelas afectadas y la notificación de la modificación a sus titulares.

18º Así pues, una vez inscrita la modificación del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, por decreto de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA de fecha 14 de Abril de 2014 se procedió a recepcionar a todos los efectos las obras de urbanización del sector [REDACTED].

IV.- A la vista de los hechos expuestos procede considerar ahora si a la vista de ellos cabe apreciar responsabilidad del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, porque entre 2008 y la fecha de recepción de las obras se haya producido una depreciación del mercado inmobiliario, como entienden los demandantes, que consideran un perjuicio que no tienen el deber jurídico de soportar, al no poder solicitar hasta entonces licencias de edificación.

V.- Dispone el art. 106.2 de la Constitución 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 o derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos.

El precepto constitucional tiene su desarrollo normativo en el art. 139 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (ahora art. 39 de la Ley 40/2015, del Régimen Jurídico del Sector Público), y en el Decreto 429/93 de 26 de marzo, que a su vez desarrolla este último. Con arreglo a esta normativa 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. Así pues, los requisitos necesarios para ese derecho en la reiteradísima interpretación jurisprudencial de dichos preceptos son los siguientes:

1º Una lesión patrimonial consistente en la producción de un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas.

2º La existencia de una relación de causalidad entre la actuación o falta de actuación de la Administración y sus Agentes y la lesión patrimonial irrogada al administrado, la cual no obstante puede quedar rota en los supuestos de actuación culpable de la víctima, acción culpable de un tercero, o en los supuestos de concurrencia de fuerza mayor.

3º Que no concurra causa alguna que legitime el daño o, dicho de otro modo, que debe ser antijurídico, en el sentido de que el perjudicado no tenga el deber jurídico de soportarlo.

4º En todo caso, el título de imputación de responsabilidad ha de venir dado por la titularidad administrativa del servicio o actividad en cuyo ámbito se produce el daño bajo las modalidades de funcionamiento normal o anormal de la Administración así como actuaciones imputables a la organización administrativa en sí. Y

5º Que la reclamación de responsabilidad a la Administración se ejercite dentro del año siguiente a la producción del daño.

Como puede verse, se trata de una responsabilidad objetiva o por el resultado en la que es indiferente que la actuación administrativa haya sido normal o anormal, bastando para declararla que como consecuencia directa de aquella, se haya producido el daño efectivo.

En cuanto al nexo causal, la doctrina jurisprudencial no excluye que la expresada relación (especialmente en los supuestos de responsabilidad por funcionamiento anormal de los servicios públicos) pueda aparecer bajo formas mediatas, indirectas y concurrentes. Esta circunstancia puede dar lugar a una moderación de la responsabilidad en el caso de que intervengan otras causas, en cuyo caso habrá de tenerse en cuenta en el momento de fijarse la indemnización.

Por lo que se refiere al concepto de fuerza mayor, la jurisprudencia ha señalado reiteradamente, después de distinguir entre los supuestos de caso fortuito y de fuerza mayor, que solamente excluyen la responsabilidad patrimonial estos últimos y no los primeros. Según la doctrina jurisprudencial, por fuerza mayor deben entenderse aquellos acontecimientos realmente insólitos y extraños al campo normal de previsiones típicas de cada actividad o servicio, según su naturaleza, y por caso fortuito, los acontecimientos o hechos imprevisibles pero insertos en el funcionamiento interno de cada actividad o servicio, según su naturaleza. Son constitutivos de fuerza mayor los acontecimientos imprevisibles e inevitables caso de ser previstos, que excedan de los riesgos propios de la empresa, esto es de los derivados de la propia naturaleza de los servicios públicos o los acontecimientos realmente insólitos y extraños al campo normal de las previsiones típicas de cada



actividad o servicio, según su propia naturaleza. Estos últimos que integran el caso fortuito no son obstáculo a la declaración de responsabilidad pese a ser independientes del actuar del órgano administrativo y incluso de la posibilidad de evitar los efectos dañosos aún empleando la máxima diligencia.

Igualmente, conforme a la jurisprudencia, quien reclame a la Administración la indemnización de unos daños sólo tiene que acreditar su realidad y la relación de causalidad que exista entre ellos y la actuación o la omisión de aquélla. Y a la Administración la carga de probar la concurrencia de la fuerza mayor o la actuación de la propia víctima o un tercero, pues el carácter objetivo de la responsabilidad impone que la prueba de la concurrencia de acontecimientos de fuerza mayor o circunstancias demostrativas de la existencia de dolo o negligencia de la víctima suficiente para considerar roto el nexo de causalidad corresponda a la Administración, pues no sería objetiva aquélla responsabilidad que exigiese demostrar que la Administración que causó el daño procedió con negligencia, ni aquélla cuyo reconocimiento estuviera condicionado a probar que quien padeció el perjuicio actuó con prudencia.

VI.- Dicen los demandantes que han sufrido perjuicios en sus parcelas por la bajada de precios en el mercado inmobiliario, porque la ejecución del Plan Parcial incumbía al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, al haberse adoptado para la gestión urbanística el sistema de cooperación, y se ha demorado injustificadamente dicha gestión desde que se produjo la recepción de las obras el 17 de Abril de 2008, y se pudo haber comenzado a partir de entonces a conceder licencias de edificación, que los propietarios del sector no se atrevieron a solicitar.

VII.- No puede aceptarse semejante conclusión por dos razones.

A)

La primera: que como ya dijo la S.T.S.J. de Madrid, Sección 1ª, de fecha 12 de Julio de 2008 (recurso nº 517/2003), a propósito de la urbanización del mismo sector, el sistema de actuación adoptado por convenio, en el que intervinieron todos los propietarios del sector, entre ellos los demandantes representados por [REDACTED] no es el de cooperación puro.

Lo que se hace en el convenio, dice la sentencia, y luego se traslada al Plan Parcial elaborado por [REDACTED] (no hay más que ir a su texto) es que ese sistema se adopta con un condicionante decisivo: la incorporación en la ejecución del proyecto de reparcelación y urbanización de un promotor no propietario como operador urbanístico, recogiendo los pactos que en relación con esta cuestión alcanzaron los Convenios Urbanísticos suscritos el 14-11-96 y el 2-12-99, vigente la Ley Autonómica Madrileña 9/1995. Dicha Ley admitía abiertamente que la iniciativa de la gestión no se restringiera a los propietarios, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendida en el ámbito de libertad o iniciativa económica, es decir, de la empresa. En dicha Ley, según la meritada sentencia, al momento de la tramitación y aprobación de los Convenios, los clásicos sistemas de gestión urbanística, que venían considerándose tasados, se abrieron a



sistemas convencionales, al disponer su art. 80 que la ejecución de las unidades de ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo segundo de este título se defina uno específico, por uno de los siguientes sistemas de actuación, enumerando a continuación los clásicos más el de expropiación forzosa. E insiste en ese concepto de la gestión convencional el art. 74.3.a), inciso segundo, al establecer refiriéndose a los convenios de gestión que *“Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley, el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles”*.

De modo que, con arreglo a lo convenido por los propietarios del sector con [REDACTED] y el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, es dicha mercantil quien como operador urbanístico, en nombre de todos sus representados, propietarios todos del sector, asumió la gestión de urbanizarlo a su costa. Incluso, como se describe en el apartado 1.8.1 de la memoria del Plan Parcial, fue dicha mercantil quien procedió a redactarlo y se comprometió a gestionar, en nombre de todos los propietarios, la urbanización del sector a cambio de parte de los aprovechamientos que éstos le cedieron.

De modo que la dilación que haya podido sufrir el proceso de gestión y ejecución de las obras de urbanización no puede imputarse al Ayuntamiento demandado, sino al operador urbanístico que, como reconoce el propio Ayuntamiento, se encontró luego con imprevistos tales como:

a) el desdoblamiento de la M-503 y la desviación, hacia dentro del sector, del trazado de la vía pecuaria que provocó dicho desdoblamiento, que obligó luego a una modificación puntual del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación, que afectaba a las parcelas de los propios recurrentes; así como

b) las exigencias que fueron imponiendo al operador urbanístico las compañías suministradoras o el [REDACTED]

De nada de lo cual tiene culpa alguna el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, que en absoluto asumió la gestión de la ejecución de la urbanización del sector, sino [REDACTED] en nombre de todos los propietarios del sector, entre ellos los recurrentes.

B)

La segunda: no puede aceptarse que la recepción de las obras de urbanización por el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA tuviera lugar con la “recepción parcial” que suscribió el Ingeniero Municipal el 17 de Abril de 2008. Ese mismo ingeniero a los pocos días, el 21 de Abril, remitió un informe (obra al folio 98 del expediente), poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento y concluyendo no obstante que, pese a las carencias de que adolece la urbanización, *“no existe*



inconveniente en la aprobación de dicho documento por el Órgano municipal correspondiente". Lo que indica que su firma en el acta queda a expensas de "la aprobación por el órgano municipal correspondiente", que nunca se llegó a prestar a la vista de un informe del TAG de Urbanismo de fecha 29 de Octubre de 2009 (se aporta como documento nº 18 de los adjuntos al escrito de contestación), que dio lugar precisamente a que dicha recepción se denegara expresamente por decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de fecha 17 de Noviembre de 2009.

Como no podía ser menos si la urbanización carecía de jardinería por falta de suministro de agua, y tenía pendiente la conexión al sistema general de saneamiento. Problemas que no consta se solventaran por el operador urbanístico antes del año 2012, sin contar con que el desdoblamiento de la carretera M-503 obligaba a replantear el trazado de la vereda hacia los terrenos del sector, y modificar para ello puntualmente el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación, dado que el corrimiento de la vereda hacia el sur afectaba a algunas de las parcelas, entre ellas las de los demandantes, y nada de esto pudo solucionarse hasta el 11 de Junio de 2013, en que se aprobó definitivamente la modificación puntual del proyecto de reparcelación por el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, una vez que todos los problemas de abastecimiento de agua y saneamiento, así como algunos defectos de las obras de urbanización advertidos en informes de los técnicos municipales emitidos en el verano de 2012, quedaron solucionados, y se dio el visto bueno por la Comunidad de Madrid al trazado de la vereda el 22 de Enero de 2013, y se inscribió finalmente la modificación del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad. Tras lo cual, se acordó finalmente la recepción de la obra a todos los efectos por decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de fecha 14 de Abril de 2014.

Por tanto, hasta esa fecha no hubo recepción de la urbanización y no podía concederse licencia alguna para edificar si las parcelas no habían adquirido la condición de solar, al no estar completamente urbanizadas, como se deduce del art. 14 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, del Suelo, luego del art. 16 de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo y después del art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo.

Por la misma razón no estaba en condiciones de aceptar el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, ni siquiera una recepción parcial de la urbanización como la que suscribió su Ingeniero Municipal en 17 de Abril de 2008 por cuanto no se daba el supuesto del art. 180.2 del Real Decreto 3288/1978, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, porque la norma se refiere al supuesto de "una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable", que no era el caso del sector "[REDACTED]", si por aquellas fechas carecía de abastecimiento de agua y no estaban sus instalaciones de saneamiento incorporadas a la red general del [REDACTED], y esto no se logró hasta mediados de Mayo de 2012, y aún había que solventar la modificación puntual del proyecto de reparcelación provocado por la modificación puntual del Plan Parcial a causa del desdoblamiento de la M-503 y la desviación de la vía pecuaria, y nada de esto concluyó hasta mediados de 2013. Sin que a lo largo de todo este proceso quepa apreciar dilación indebida alguna del Ayuntamiento demandado.



No olvidemos que la ejecución de la urbanización la asumió el operador urbanístico y éste no era precisamente el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.

VIII.- De modo que, de haberse producido algún perjuicio, no cabe apreciar que tenga su causa en actuación alguna de dicho Ayuntamiento.

Perjuicio que no cabe deducir del hecho de que entre el 2008 y el 2012 se depreciara el valor del suelo como consecuencia de la crisis del sector. El perjuicio indemnizable ha de ser cierto, no meramente eventual o posible.

Por de pronto, no puede tomarse como referencia la depreciación que haya podido producirse entre 2008 y 2014, porque por lo menos hasta 2012 no se solventaron los problemas de urbanización con la certificación de la realización de las redes de suministro y abastecimiento de agua y saneamiento. Lo que impide entender completada hasta entonces la urbanización propiamente dicha. Sin contar que todavía estaba pendiente de solventar el tema de la modificación de la reparcelación, afectada por el nuevo trazado de la vía pecuaria, que no se solucionó hasta el año 2013. Con lo cual difícilmente podría tomarse como referencia para determinar la existencia de perjuicios la depreciación del suelo durante todo el tiempo anterior a la modificación puntual de dicho proyecto.

Pero es que, además, no se prueba que sobre las parcelas que hubieren correspondido a los demandantes se hubiesen efectuado contratos de ningún tipo, generadores de derechos, cuyo cumplimiento se hubiere visto comprometido o dilatado, causando con ello la dilación en la ejecución de la urbanización la pérdida de tales derechos económicos ciertos, derivados de esos contratos; o que hubieren tenido que revisarse a la baja por aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus" ante la bajada de precios del mercado.

Porque cabe la hipótesis, más que probable, de que a partir del 2008 se hubieren podido conceder licencias y, aun así, no haberse podido vender las parcelas. No es posible olvidar que ya en 2008 estalló la crisis inmobiliaria y empezó a decaer el mercado inmobiliario y a paralizarse la compra de viviendas y solares, como lo prueba el hecho mismo, fácilmente comprobable de que muchas urbanizaciones que se proyectaron a partir del año 2007 o están sin concluir o con parcelas invendibles. Lo cual podría muy bien haber ocurrido con las que correspondiere a los demandantes del proceso urbanizador del sector [REDACTED]. Es más, quizá el apremio del operador urbanístico al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA a recibir parcialmente la urbanización en la primavera de 2008 obedezca al intento de poner de inmediato a la venta las parcelas, a la vista de la crisis que estaba produciéndose; y luego, ante la negativa del Ayuntamiento a la recepción parcial de la urbanización, a casi desentenderse de la prosecución de la obra urbanizadora del sector. No olvidemos que con toda diligencia redactó dicho operador urbanístico al Plan Parcial y los proyectos de reparcelación y urbanización iniciales y, cuando surgió el problema del desdoblamiento de la M-503 y consiguiente desplazamiento hacia el sector de la vía pecuaria, tras la negativa a la recepción parcial de la urbanización, tuvo que ser el Ayuntamiento quien tomara la iniciativa de entrar en contacto con la Comunidad de



Madrid y promover y redactar en 2010 la modificación puntual del Plan Parcial para concluir la urbanización del mismo.

En suma, los perjuicios que alegan los demandantes no pueden calificarse de ciertos como para pretender que se les indemnice. Como tampoco podrían indemnizarse aquellos gastos que de todas formas tendrían que abonarse por los demandantes, como son los IBIS de los ejercicios que reclama y los gastos de realización de la vereda, al tener una causa legal los primeros, y formar parte los segundos de los gastos de urbanización que asumieron por convenio urbanístico los propietarios del sector.

No cabe apreciar, por tanto, la existencia de perjuicios ciertos por la duración de la ejecución del sector, que tenga que indemnizar el Ayuntamiento. Sobre todo si, como tantas veces se ha dicho ya a lo largo de esta sentencia, la urbanización del mismo fue asumida, no por el Ayuntamiento, sino por los propietarios del sector a través de [REDACTED] que era el operador urbanístico que todos ellos designaron por convenio para llevar a cabo la urbanización a su costa, a cambio de los aprovechamientos urbanísticos que le cedían. De modo que, si alguna dilación ha habido en la urbanización del sector, no cabe imputarla al Ayuntamiento, sino al operador urbanístico, único responsable de la urbanización del sector. Sin que, aparte de ello, quepa apreciar ninguna que pueda imputarse al Ayuntamiento.

IX.- De lo que cabe concluir diciendo que el silencio impugnado se ajusta a Derecho y que procede desestimar el presente recurso, como indica el art. 70.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo (en adelante LJCA).

X.- Las costas del juicio han de imponerse a los demandantes, a tenor del art. 139.1 LJCA, al haber visto rechazadas todas sus pretensiones en este litigio.

XI.- Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación a tenor del art. 81 LJCA, toda vez que cualquiera de las pretensiones de los recurrentes supera la cantidad indicada en el precepto para admitir dicho recurso.

En atención a lo expuesto

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DON [REDACTED]
[REDACTED] contra el silencio de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE



MAJADAHONDA, que se describe en el primer antecedente de hecho, por ser conforme al ordenamiento jurídico, imponiendo las costas del juicio a los recurrentes.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndole que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 3943-0000-93-0098-15 BANCO DE SANTANDER GRAN VIA, 29, especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

DILIGENCIA.- La extiendo yo el Letrado de la Administración de Justicia para hacer constar que en el día de la fecha se ha firmado la anterior sentencia digitalmente por S.Sª Ilma., expidiéndose a continuación el testimonio para unir a los autos y, posteriormente, notificarse. Doy fe



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295032652563602423140