



INFORME ACERCA DE ALEGACIONES PRESENTADAS POR D. MANUEL MENDEZ VIGO A LOS PROYECTOS DE OBRAS APROBADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE ITUERO Y LAMA RELATIVOS A ACTUACIONES AISLADAS EN LA URBANIZACIÓN COTO SAN ISIDRO, CON NUMERACION CSI-3, CSI-4 Y CSI-5.

D. Andrés Victoria Romo, abogado nº 1090 del colegio de abogados de Segovia y además secretario del ayuntamiento de Ituro y Lama desde febrero de 2012, hasta 1 de agosto de 2013, y **por encargo profesional encomendado por el alcalde del Ayuntamiento de Ituro y Lama,** en reunión mantenida en el Ayuntamiento en fecha de 25 de febrero de 2014, se informa lo siguiente:

Se informa acerca de una alegación contra los proyectos aludidos con anterioridad, presentada en fase de información pública a través del BOP de Segovia en anuncio de fecha 22 de enero de 2014.

Con carácter general el alegante, hace apreciaciones subjetivas de oportunidad y no de legalidad, lo cual como a cualquier ciudadano, le está plenamente permitido y es loable, pero que no se pueden valorar desde el punto de vista jurídico.

Así, sus apreciaciones acerca de que es mejor tramitar los tres proyectos en uno solo y no por separado, es una apreciación no jurídica, sino técnica y de oportunidad, que deberá de informarse por el arquitecto redactor, justificando sobre todo que no hay fraccionamiento del objeto del contrato, por lo que este letrado contratado no puede aludir a ningún aspecto.

Respecto de los aspectos jurídicos, realiza varias apreciaciones concretas y luego varias generalistas sin aportación de argumentaciones jurídicas, que no obstante se van a tratar de informar, desde el punto de vista jurídico de este letrado.

La primera apreciación jurídica es que la recepción tácita fue reconocida por el ayuntamiento **sin que constara ninguna solicitud de ningún vecino al respecto.**

Esta afirmación es totalmente incorrecta, puesto que en el expediente administrativo de la recepción tácita de la urbanización del año 2012, **existen una amplísima muestra de solicitudes por escrito de vecinos del Coto san Isidro en donde requerían al Ayuntamiento aceptar la recepción tácita de la urbanización.** que es lo que dió lugar al inicio del expediente por parte del Ayuntamiento. Las solicitudes eran entre 20 o más escritos de personas diferentes.

Otra afirmación jurídica que se hace, es la que afirma en la alegación tercera, que **el ayuntamiento no está legitimado para realizar las obras de urbanización para completar los servicios** y que tengan el carácter de solar las parcelas de la urbanización.

Esta afirmación supone desconocer el carácter de función pública del urbanismo y por tanto la legitimación pública en todo acto urbanístico, aspecto que es unánime desde hace más de treinta años en la jurisprudencia, no solo española, sino también europea, por ejemplo la famosa sentencia de la Scala dictado por el Tribunal de Justicia europeo, que plasmó una revolución en el urbanismo de la Comunidad Europea.

Pero es que la propia legislación autonómica castellana leonesa, lo dispone, así por ejemplo:

Artículo 5 Actividad urbanística pública RUCYL

1.- La actividad urbanística pública es la que gestionan las Administraciones públicas, entendiendo incluidas sus entidades dependientes, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta.

2.- La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios. No obstante, las demás Administraciones públicas y sus entidades dependientes pueden también ejercer la actividad urbanística pública en las formas y con el alcance previstos en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.



Artículo 211 Objeto

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden tener por objeto:

a) Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

Artículo 212 Iniciativa y modos de gestión

1.- Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191, y como tal:

a) Promueva y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.

b) Financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Por lo tanto es clara y patente la legitimación pública y urbanística del ayuntamiento.

Otra apreciación que se hace en la alegación, es en la parte segunda, en donde se alude a que en el expediente es nulo de pleno derecho en base al artículo 84 y 62 de la ley 30/1992, ya que se vio obligado a presentar hasta tres Instancias solicitando la documentación para completar los expedientes administrativos de los proyectos u no solo parte de los mismos, como es el proyecto de obras, así mismo que a esta fecha no se ha notificado la documentación por lo que debe anularse la exposición pública hasta que el expediente este completo.

Respecto esta alegación, se cometen graves errores por parte de del redactor de la alegación.

Se comienza a explicar.

En primer lugar hay que decir que el expediente si está completo, ya que lo que se aprueba simplemente es el proyecto de obras y nada mas, ya que el expediente del canon de urbanización deberá de tramitarse independiente mente con posterioridad.

En el expediente de aprobación de un proyecto de obras, solo debe de constar, aparte del contrato de redacción, que es un expediente distinto, y que este letrado desconoce si existe o no, el acuerdo plenario de aprobación (si el pleno es el competente por competencia presupuestaria, que requiere que sea mayor del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto y que este letrado desconoce y no puede valorarlo) y posteriormente el proyecto de obras con la documentación en el contenida.

No debe de haber nada mas, ya que la supervisión del proyecto la hace el propio arquitecto municipal que redacta el mismo, ya que al ser obra municipal no es necesario ni el visado ni la supervisión, como dispone claramente la resolución de la Junta consultiva de contratación del estado 20/2001.

En segundo lugar, que **el alegante no puede aludir a que el plazo para facilitarle copia del expediente ha terminado, ya que la ley de procedimiento administrativo, cuando regula la petición de acceso a expedientes, no dispone plazo alguno, por lo que debe de aplicarse el plazo de tres meses que establece el artículo 42 de la ley 30/1992.**

Artículo 42 Obligación de resolver

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento. Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en la normativa comunitaria europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

- a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.**
- b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.**

Es decir que para obtener la copia del expediente el ayuntamiento tiene hasta tres meses para concederlo.

Respecto el plazo de alegaciones al proyecto, este se ha dispuesto en quince días, y **ha sido facilitado para su vista al alegante, por lo que ninguna indefensión**



se ha producido, no solamente sino que incluso ha presentado las alegaciones que ahora se informan, por lo que jamás, repito jamás, puede haber indefensión y por lo tanto nulidad de pleno derecho, lo cual es conocido entre los abogados expertos en derecho administrativo y local desde hace décadas.

Informar también que la información pública del proyecto no es obligatoria. Al respecto se informa lo siguiente:

El Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, después de señalar en el art. 89 que «las obras municipales podrán ser de urbanización u ordinarias. Las primeras se rigen por la legislación urbanística», dispone en el art. 93 que «la aprobación de los proyectos de obras locales se ajustará al procedimiento legalmente establecido. En todo caso, las provinciales, una vez tomados en consideración los proyectos por la Diputación Provincial, serán sometidos a información pública con carácter previo a su resolución definitiva».

Es decir la publicación solo se refiere a las obras provinciales y no a las obras municipales.

Los proyectos de obras se aprueban según el TRLCSP 2011 y la legislación competencial local, y no dispone en ningún artículo la necesidad de abrir periodo de información pública para esos proyectos, excepto para expedientes expropiatorios.

Por lo tanto al no haber obligación, el anuncio es simplemente una forma de dar a conocer a los posibles interesados la aprobación de los mismos y su posibilidad de examinarlos en el ayuntamiento y de presentar las observaciones que entiendan oportunas, tal y como ha realizado el alegante.

Otra alegación que realiza es que el obligado a realizar las obras era el promotor inicial y no los propietarios que han adquirido las viviendas o parcelas antes y actualmente.

Así mismo alude que la actuación del ayuntamiento va en contra del principio de confianza legítima del artículo 3 de la ley 30/1992.

Se pasa a informar respecto estas alegaciones.

En primer lugar, hay que decir que **el promotor inicial era la empresa COSAISA, la cual abandono las obras y vendió derechos y propiedades a la denominada Comunidad de propietarios Coto San Isidro, así lo deja patente escritura de compraventa y transmisión de fecha 21 de junio de 2977, entre el propietario de COSAISA y D. Francisco Bueno Arus en representación de la Comunidad de propietarios.**

Es decir **desde ese momento es evidente que el promotor ha dejado de ser COSAISA y ha pasado a ser la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COTO SAN ISIDRO, y es a esta a la que se le puede achacar la responsabilidad del incumplimiento de la terminación de la urbanización.**

Así se desprende no solamente de ese contrato, sino también de los propios estatutos de la comunidad de propietarios y del objeto de su creación.

Pero sobre todo **también se deriva del principio de subrogación real** en el urbanismo, y que parece ser desconocido por el alegante o redactor de la alegación.

La atribución de los gastos de urbanización se recoge de la siguiente manera en el RUCYL:

Artículo 199 *Atribución de los gastos de urbanización*

La atribución de los gastos de urbanización se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45, con las siguientes particularidades:

- a) *Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública.*

Artículo 200 *Ejecución de la urbanización*



1.- La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador.

Artículo 48 Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas

La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1.ª Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2.ª Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2.ª El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3.ª La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:.....

Por lo tanto es evidente que la terminación de las obras de urbanización le corresponde al promotor/urbanizador, que en un principio era la empresa mercantil COSAISA,

Ahora bien como se ha expuesto con anterioridad la empresa promotora desapareció y asumió su lugar la comunidad de propietarios y eso cambia radicalmente los deberes y las responsabilidades.

La pregunta que debemos ahora hacernos es a quien debe de pasar los gastos de urbanización el ayuntamiento, si al promotor inicial quien era el propietario de las parcelas iniciales y quien debía de terminar la urbanización o a los nuevos propietarios y actuales de las parcelas afectadas.

La solución se determina a partir del denominado principio de subrogación real urbanístico regulado actualmente en el artículo 19 del TRLS 2008 de carácter estatal y anteriormente en todas las legislaciones básicas estatales urbanísticas, por ejemplo artículo 21 de la ley 6/1998.

Artículo 19 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.



Se pasa a explicar:

Frente a la concepción originaria del dominio del suelo del artículo 348 del C.c., que consideraba absolutas e inseparables todas las facultades inherentes al mismo, nuestro legislador, **ya desde la Ley del Suelo de 12-05-1956, por mor de la función social de la propiedad, afirma que la mera titularidad de un terreno no da derecho a urbanizar ni a edificar sobre el mismo,**

Es lo que se conoce como contenido estatutario de la propiedad del suelo, absolutamente pacífico para la Jurisprudencia "Los planes como productos normativos de la Administración, contribuyen a determinar el contenido del derecho de propiedad y las facultades urbanísticas que lo integran" (STC n37/1987, de 26-03-1987 y STS, Sala 3ª, de 20-04-1999, p.ej.) y actualmente declarado por el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La STS, Sala 1ª, de 17-11-2006 resume la cuestión, de modo que tras abordar los precedentes del artículo 50 de la Ley del Suelo de 1956 y el artículo 62 del T.R. de la Ley del Suelo de 1976 analiza la Constitución (artículos 33.2 y 53.1) de modo que la **legislación ordinaria, estatal o autonómica, delimita o conforma el contenido de la propiedad y así, las facultades dominicales se han de ejercer "dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes" impuestos por la planificación.** Dichos límites son de carácter institucional, general, y aplicación automática, frente a las limitaciones de carácter excepcional o de tipo expropiatorio sólo ocurren cuando se trata de sacrificios singularizados mediante el procedimiento correspondiente.

Y sólo mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el suelo urbano y urbanizable se adquiere como añadido en contrapartida a dichos deberes el derecho a edificar (STS, Sala 3ª, de 29-09-1980, 14-06-1983 y 12-05-1987).

Efectivamente, la normativa urbanística no sólo delimita las facultades dominicales sobre el suelo, sino **también impone ciertos deberes "obligaciones propter rem" que pesan sobre el titular del mismo, sea cuál sea su naturaleza jurídica, cuestión que luego veremos.**

El corolario del sistema lo conforma **el principio de subrogación legal de todo adquirente en la situación urbanística de la finca que entra en su patrimonio, principio proclamado el artículo 19, tanto de la Ley de Suelo y Urbanismo, como del T.R. de la Ley del Suelo,** el cuál reza en su apartado 1 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración...".

El fundamento de tales disposiciones, es, **como dice la SAP de Zaragoza, Sec. 4ª, de 30-09-2008:** "... es evidente que **no se podía permitir que de una mera transmisión voluntaria resultase un cómodo expediente para hacer claudicantes o ineficaces los deberes urbanísticos. Y ese efecto se consigue mediante la subrogación ex-lege del "nuevo titular" en el lugar y puesto del anterior propietario...**"

La obligación esencial de todo vendedor conforme al artículo 1461 del C.c. consiste en que "El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta". Los artículos 1484 y ss. del C.c., especialmente el artículo 1483, tratan de los vicios y defectos ocultos de la cosa vendida, particularmente, este último, de las cargas o servidumbres no mencionadas en la transmisión y concede la facultad de resolver el contrato y/o pedir la indemnización de daños y perjuicios, como es sabido.

Sin embargo, **la Jurisprudencia afirma en general que las "cargas urbanísticas" (limitaciones urbanísticamente impuestas al dominio sobre el suelo) no son servidumbres no aparentes a los efectos del citado artículo**



1483 del C.c. sino limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico, que el dueño del suelo soporta per se y automáticamente.

Por lo tanto, **la expresión típica en los documentos de transmisión de fincas en el sentido de estar libres las mismas "cargas y gravámenes" la STS, Sala 1ª, de 15-12-1992 no se entiende referida a las limitaciones urbanísticas, pues los gravámenes del artículo 1483 del C.c. han de ser constitutivos de derechos reales** limitativos de los derechos de goce o disposición del propietario y las cargas imponen al propietario la obligación de satisfacer una prestación, generalmente periódica, a favor del titular del derecho. Por el contrario no se incluyen dentro de tales cargas y gravámenes las limitaciones legales del dominio que tienen carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio.

Efectivamente, **el cambio de propietario debe resultar intrascendente y el adquirente ha de quedar subrogado en la posición jurídica del transmitente, sin que sea obstáculo la protección derivada del Registro de la Propiedad sea por el artículo 13 ó 34 de la Ley Hipotecaria – STS, Sala 3ª, de 24-04-1984, 10-05-1990, 9-10-1990, 8- 11-1990, 18-01-1996, 12-12-1997, 7-02-1998, 26-9-2006, 6-2-2007 y 25-9-2007, entre otras.**

No obstante desde 1998, la Ley **distingue entre** (artículo 19.1 del T.R. de la Ley del Suelo) entre A) **"los derechos y deberes del anterior propietario", o sea los que nacen de la normativa urbanística o de estrictos actos administrativos de ejecución de la legislación urbanística** (aunque no cualesquiera condiciones que puedan imponer las licencias administrativas, cfr. STS, Sala 3ª, de 10-05-1990), en los que la subrogación es automática, por ministerio de la ley, y B) **"las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral,** siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real" en los que la subrogación sólo es excepcional por terceros previa publicidad en el Registro de la Propiedad.

Pues bien: **¿Qué clase de "obligaciones asumidas frente a la Administración, qué convenios quedarán sometidos al régimen de publicidad? ¿Son sólo oponibles si se inscriben en el Registro de la Propiedad?**

Estamos hablando de los convenios de ejecución urbanística, cuya finalidad es establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, no de los convenios sobre ordenación urbanística, para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor (cfr. STS, Sala 3ª, de 3-02-2003 y Disposición Adicional Séptima de la Ley de Suelo y Urbanismo).

Se suscitan frecuentemente supuestos de novación subjetiva en la titularidad dominical y en tales se ha traído a colación el principio de subrogación real previsto en el art. 21 de la LS/98 y ahora en el TRLS 2008, apreciando la siguiente evolución de la doctrina jurisprudencial:

A.- El principio de subrogación real o, si se prefiere, el efecto subrogatorio, que resulta del art. 88 LS/76, actual art. 21 LS/98, **constituye una obligación "propter rem"**,

B.- De un lado, la subrogación real congela el régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria y de otro, **la transmisión de la propiedad lleva consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones, en las potestades y deberes**. El cambio de propietario debe resultar intrascendente y el adquirente ha de quedar subrogado en la posición jurídica del transmitente.

C.- obliga a los transmitentes a hacer constar expresamente en el título de enajenación las circunstancias contenidas en el mismo.

D.- Sentado el principio de subrogación, se matiza el momento en el cual debemos entender que opera tal principio:

- Como establece **la STSJ de Cataluña de 18 Enero de 2001, resulta inaplicable a los efectos administrativos los acuerdos entre particulares, sobre quién ha de abonar los costes de urbanización.**

- Cuando **la transmisión de la propiedad se produce entre la liquidación provisional y la definitiva, la STSJ de Murcia, de 27 de marzo de 2002 (La Ley Juris, 1098984/2002) señala: "corresponde el pago de las cuotas de urbanización al propietario que resultara afectado en la liquidación provisional de las mismas, ya que en caso de transmisiones posteriores, se repercutirán los gastos de urbanización a los nuevos adquirentes,** no



correspondiéndoles a éstos el pago de las cuotas de urbanización de ninguna índole”.

- Con todo, no debemos perder de vista que **el principio de subrogación real**, consagrado en nuestra legislación urbanística desde antiguo (arts. 70 LS/56, 88 LS/76, 22 LS/92 y 21.1 LS/98) **se estableció en beneficio de la Administración y no del promotor o propietario incumplidor de las obligaciones que le impone el ordenamiento jurídico**.

La jurisprudencia, incluso muy reciente, sigue estableciendo el mismo criterio jurídico, incluso **negando la responsabilidad al ayuntamiento**:

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia de 25 Sep. 2013, rec. 592/2011

PRIMERO.- *Por el Juzgado de Instancia se dictó la Sentencia a la que se ha hecho referencia, y cuyo fallo, dispone libérrimamente: "Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo deducido por la representación procesal de D. Sabino contra la desestimación presunta de la reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona, instada por el recurrente en fecha 20 de febrero de 2009. No hacer expresa imposición de costas procesales".*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *El recurrente adquirió mediante escritura pública otorgada el 10/septiembre/2004 una vivienda unifamiliar sita en la Parcela DIRECCION000 , URBANIZACIÓN000 , del término municipal de La Pobla de Vallbona. Pese a contar con licencia de ocupación, las obras de urbanización no están concluidas y manifiesta que se requieren obras por importe de 23.532,03 € para que la parcela adquiera la condición de solar. Considera que existe relación de causalidad entre el daño producido y el negligente funcionamiento de los servicios municipales, que debieron velar por el cumplimiento por parte del promotor de las condiciones*

establecidas en la licencia de obras, no concediendo la licencia de ocupación hasta que las obras de urbanización estuvieran concluidas y la parcela hubiera podido calificarse de solar, por lo que insta reclamación de responsabilidad patrimonial frente al mencionado Ayuntamiento, al objeto de que se complete con cargo a la fianza incautada al promotor, o a su costa, la urbanización pendiente; en la demanda jurisdiccional se solicita que se condene a la Corporación a que le abone la suma de 30.050 € por los daños materiales y morales ocasionados.

La Sentencia de Instancia desestima su pretensión por entender que no concurre nexo de causalidad, dado que no existe inactividad municipal, pues ya mediante Decreto de Alcaldía de 10/octubre/2005 se incoó expediente para exigir a la promotora el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asumidas, y posteriormente se promovió un programa para asumir el Ayuntamiento, mediante gestión directa, la conclusión de las obras urbanizadoras; todo ello además de confundir el recurrente cédula de habitabilidad con licencia de ocupación, que son documentos que cumplen finalidades distintas.

Frente a la misma se alza el apelante reiterando sus argumentos sostenidos en la primera instancia.

SEGUNDO.- Efectivamente, como se advierte por la Corporación en su escrito de impugnación del recurso de apelación, las cuestiones objeto de debate en el presente procedimiento, ya fueron abordadas y rechazadas en un recurso similar (rec. 594/2003), en el que se cuestionaba la legalidad de la repercusión por parte de la Corporación a una Comunidad de Propietarios de las cuotas de urbanización por obras no concluidas. La pretensión fue rechazada por este Tribunal en Sentencia núm. 327/2008, de 4/marzo (Pte: Hervás Vercher, Francisco).

Se señalaba en la citada Sentencia que "La parte actora no cuestiona que el Ayuntamiento sea quien lleve a cabo las obras de urbanización pendientes, pero considera que no puede repercutir su coste en los adquirentes de las viviendas construidas, pues considera que estamos ante un supuesto de responsabilidad patrimonial de la Administración, dado que la administración debió vigilar la actuación del agente urbanizador seleccionado y además asegurar mediante las correspondientes garantías que la construcción de las viviendas lo fuese simultáneamente con las obras de urbanización,



La representación de la Administración sostiene por el contrario que los propietarios deben costear las obras de urbanización, y los perjuicios que ello supone tienen el deber jurídico de soportarlos, por lo que no se han producido realmente perjuicios a consecuencia de la actuación de la administración, sino en todo caso por la actuación del agente urbanizador, y los efectos de la relación jurídica privada entre el agente urbanizador como propietario de los unifamiliares que estaba construyendo y los nuevos adquirentes de tales viviendas es cuestión ajena al Ayuntamiento y por ello al presente recurso contencioso administrativo". (FJ 2º)

Prosigue la Sentencia destacando que:

"El Ayuntamiento asumió la urbanización a la vista del incumplimiento del agente urbanizador de sus obligaciones, y por tanto no aparece dato alguno del que quepa deducir que el Ayuntamiento no actuó conforme a lo establecido en la LRAU.

La parte actora fundamenta esencialmente su pretensión en lo dispuesto en el artículo 73.2 LRAU, norma que establece que "las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante: (....)

La garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación, que recogen los artículos 73.2 LRAU, como ya hemos visto, y el artículo 66.2.b LRAU entre las prerrogativas y facultades del urbanizador, tiene el efecto de no poder hacer uso de las viviendas hasta que las obras de urbanización han finalizado, efecto que evidentemente no es el pretendido por la parte actora". (FJ 3º).

Y concluye que: "No resulta verosímil que los adquirentes de las viviendas no se diesen cuenta de que las obras de urbanización no estaban concluidas, y el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril (LA LEY 1489/1998), sobre régimen del Suelo y valoraciones, anteriormente transcrito claramente establece que, por un lado asumen las obligaciones, propter rem, del vendedor, y por otro, que el incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor que allí se establecen (número 3), faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado, sin perjuicio de la subrogación en

los derechos y deberes del vendedor que recoge el número 1 del citado artículo”.

(F2.4°).

Por lo tanto es perfectamente legal que los propietarios tengan que terminar las obras para que la urbanización se acabe y luego ellos pueden pedir responsabilidades al promotor inicial, es decir COSAISA, o en su caso al que le sustituyó, es decir la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COTO SAN ISIDRO.

Es cierto que existe una sentencia del supremo del año 2008, Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 3-6-2008, rec. 3436/2004, que fija la responsabilidad del ayuntamiento por no vigilar la urbanización por el promotor, y determina que el ayuntamiento pague el 30% de las obras, pero no debe olvidarse, que el supremo dispone, que TODO ELLO SIN PERJUICIO QUE EL AYUNTAMIENTO SE LO PUEDA RECLAMAR AL PROMOTOR INICIAL O SUS SUCESORES, ES DECIR A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COTO SAN ISIDRO, LA CUAL ESTARIA OBLIGADA A PAGAR AL AYUNTAMIENTO ESE 30%.

Respecto el principio de confianza legítima que alude a que se ha vulnerado, es evidente que con la explicación legal anterior y la subrogación de los deberes urbanísticos ha quedado totalmente sin argumentación, no obstante se informa lo siguiente:

La jurisprudencia del TJCE ha plasmado en diversas resoluciones un principio general del derecho denominado de confianza legítima, extraído de la jurisprudencia alemana, Vertranenschutz, según unos autores; otros, en cambio, hallan su origen en el Código de Procedimiento administrativo de la República Popular de Polonia de 14 de junio de 1960. Su incidencia en España ha tenido su traducción normativa en el art. 3.1.º de la Ley 30/1992 en la redacción dada por el. Incluso con anterioridad, había sido plasmado en la Ley Foral Navarra 6/1990, de 2 de julio de Administración Local.



Actualmente, el **principio de confianza legítima** ha sido plasmado en la jurisprudencia del Tribunal Supremo como tributario del **principio** constitucional de seguridad jurídica del art. 9.3.º de la CE.

La sentencia de 13 de septiembre de 2002., FD quinto, lo justifica del siguiente modo:

«[...] El **principio** de protección de la **confianza legítima** puede ser admitido incluso en relaciones jurídicas que no entran dentro del ámbito del Derecho comunitario europeo, como un corolario del principio de seguridad jurídica, que está consagrado en el art. 9.3.º CE (RCL 1978\2836; ApNDL 2875). **El principio de confianza legítima exige que las normas de Derecho sean claras y precisas y tiene por finalidad garantizar la previsibilidad de las situaciones y de las relaciones jurídicas en el marco del Estado de Derecho** [...]»

El ámbito de aplicación del **principio de confianza legítima** se refiere a las expectativas o creencia legítima de los ciudadanos de un comportamiento debido por la Administración Pública.

Es absolutamente claro que por toda la normativa citada, es absolutamente previsible, que las obras de urbanización deben de ser terminadas con financiación de los propietarios y del promotor y por tanto jamás puede haberse ido en contra del principio de confianza legítima.

Acerca de la responsabilidad del ayuntamiento ya se ha aludido a la sentencia reciente del TSJ de valencia y a la del supremo del año 2008, y que de una u otra forma tendrían que pagar la Comunidad de propietarios del Coto san Isidro o los propietarios actuales de las parcelas.

Por último, respecto a si la terminación de las obras debe de realizarse según el proyecto de los años 60 o según la normativa actual, se informa lo siguiente:

La obligación de cumplir los requisitos legales en cuanto a la edificación deben de hacerse cuando esas obras se van a ejecutar, ya que es totalmente ilegal, la realización de obras que actualmente fueran en contra de la normativa en vigor, ya que los requisitos a cumplir por el proyecto de obras deben de ser los vigentes en el momento de su redacción y posterior ejecución.

Es decir la normativa sobre alumbrado, o viales, o imbornales, o acerado, o electricidad etc, debe ser absolutamente la vigente en el momento de realizar las obras, ya que si no se produciría un incumplimiento legal del ayuntamiento que podría derivar en responsabilidades por incumplimiento legal.

Respecto las apreciaciones sobre el contenido del proyecto este letrado no puede informar, debiendo hacerlo el arquitecto redactor.

Lo que se informa, a salvo de mejor opinión fundada en derecho y del informe del secretario del ayuntamiento, en su caso.

En Segovia a 28 de febrero de 2014.

El Letrado

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, appearing to be the name 'Andrés Victoria Romo'.

Andrés Victoria Romo.



Ayuntamiento de ITURO Y LAMA

REGISTRO GENERAL

11 MAR 2014

ENTRADA

SALIDA 967

D. Manuel Méndez de Vigo
 C/ Coca 4
 Urbanización Coto de San Isidro
 40151 - Ituro y Lama (Segovia)

NOTIFICACIÓN

Mediante la presente se da traslado, para su conocimiento y efectos oportunos, del Decreto de Alcaldía nº 59/2014, de fecha diez de marzo de dos mil catorce, cuyo tenor literal es el siguiente:

DECRETO DE LA ALCALDÍA Nº 59/2014, EN ITURO Y LAMA, A DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CATORCE

D. Miguel Aparicio López, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ituro y Lama (Segovia),

Vistas las alegaciones presentadas por D. Manuel Méndez de Vigo, en relación con acuerdo plenario de fecha 18 de diciembre de 2013, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia nº 10, página 20 de fecha 22 de enero de 2014, en el que se aprueban los siguientes proyectos:

- Proyecto de Actuación Aislada de Urbanización CSI-3 "Obras necesarias para completar la instalación de telefonía del Coto de San Isidro". Presupuesto: 74.680,97€ IVA incluido.
- Proyecto de Actuación Aislada de Urbanización CSI-4 "Obras necesarias para completar la pavimentación de calzadas del Coto de San Isidro y su adaptación a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras". Presupuesto: 774.656, 63€ IVA incluido.
- Proyecto de actuación Aislada de Urbanización CSI-5 "Obras necesarias para completar la pavimentación de aceras del Coto de San Isidro". Presupuesto: 532.179,85€ IVA incluido

En virtud de lo expuesto y de las competencias establecidas en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,

RESUELVO:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones presentadas por D. Manuel Méndez de Vigo por los motivos expresados en el informe emitido por D. Andrés Victoria Romo de fecha 28 de febrero de 2014, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación de la presente Resolución.

SEGUNDO: Dar cuenta del presente al Pleno, en la primera sesión ordinaria que se celebre.

Así lo manda y firma el Sr. Alcalde Presidente en el lugar y fecha arriba indicados. El Alcalde, rubricado. El Secretario, rubricado."

Contra el presente Acuerdo, por tratarse de un acto de trámite, no procede recurso de reposición, salvo que decida directa o indirectamente el fondo del asunto. Determine la imposibilidad de continuar el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Alcalde de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se ostará por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Ituro y Lama, a 10 de marzo de 2014.



El Secretario,

Fdo. Rafael Santander Lastras

Recibida día 19.03.14.

10³⁰



MANUEL MENDEZ DE VIGO
URB. COTO DE SAN ISIDRO
C) Coca 2 y 4 Buzón 221
Ituero y Lama
SEGOVIA

NOTIFICACION
2 INTENTOS.

