

En Logroño, a 5 de junio de 2019, el Consejo Consultivo de La Rioja, reunido en su sede, con asistencia de su Presidente, D. Joaquín Espert Pérez-Caballero, y de los Consejeros D. José María Cid Monreal, D. José Luis Jiménez Losantos, D. Pedro María Prusén de Blas y D. Enrique de la Iglesia Palacios, así como del Letrado-Secretario General, D. Ignacio Granado Hijelmo, y siendo ponente D. Enrique de la Iglesia Palacios, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN

65/19

Correspondiente a la consulta formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Viniegra de Abajo en relación con la *reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por la empresa D.S.L, por daños y perjuicios que entiende causados por la declaración de ruina y posterior derribo de un edificio de su propiedad sito en la Plaza R.A, núm. X, de dicha localidad, sin habérsele notificado la denegación de las licencias ambiental y de obras que había solicitado para rehabilitarlo, ni la iniciación del procedimiento de declaración de ruina y su posterior derribo; y que valora en 365.647,67 euros.*

ANTECEDENTES DE HECHO

Antecedentes del asunto

Primero

El Ayuntamiento de Viniegra de Abajo (en adelante, el Ayuntamiento) remite a este Consejo Consultivo, para dictamen, el expediente tramitado en relación con la precitada reclamación de responsabilidad patrimonial. De la documentación que integra el expediente, resultan los siguientes antecedentes de interés que dividiremos en cuatro grandes bloques señalados con números romanos.

I. El edificio demolido y su titular.

1. Descripción.

La mercantil *D.SL* (en lo sucesivo, la mercantil, o D.), es titular de un solar sito en la Plaza R.A, núm. X, de esa localidad. En ese solar, se hallaba construido, hasta su derribo en el mes de marzo de 2014, un edificio antiguo, de fachada de piedra, con 307,50 m² de superficie, distribuida en tres plantas (baja, primera y bajo cubierta).

2. Fotografías.

En el expediente administrativo, figuran varias fotografías del edificio, que permiten conformarse una idea cabal de sus características físicas (folios 514 a 516, 563 a 568, 694 a 698, e igualmente, folio 766, en el que obra un CD que incluye un reportaje fotográfico elaborado por la mercantil reclamante).

3. Demolición.

Como se ha indicado ya, y según más adelante detallaremos, el edificio fue demolido, por orden del Ayuntamiento, en el mes de marzo de 2014.

II. Situación del edificio antes de su demolición: quejas de particulares y actuaciones previas del Ayuntamiento.

1. Situación previa.

El edificio se encontraba, desde hacía años, en una situación de franco deterioro, circunstancia que había motivado las quejas y reclamaciones de varios vecinos por el riesgo que el propio edificio suponía para los viandantes y las propiedades contiguas. Esas quejas y reclamaciones habían sido dirigidas: a la propia mercantil, al Ayuntamiento y, ante la supuesta inactividad municipal, a la Defensoría del Pueblo Riojano. Al respecto, obra en el expediente la documentación acreditativa de las siguientes actuaciones que relatamos en los números que siguen:

2. Queja del vecino Sr. M.

Un vecino (Sr. M.) presentó una queja, el 11 de agosto de 2009, en la que puso de manifiesto que el inmueble *“amenaza con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública, o la integridad de personas o bienes”* y que *“se ha caído parte del alero noroeste, que linda con mi propiedad, haciendo necesaria la intervención municipal urgente”* (folio 48 del expediente).

3. Queja del vecino Sr. C.

El informe, de 29 de septiembre de 2009, de la Defensoría del Pueblo Riojano, alude a la queja presentada por otro vecino (Sr. C.) el 17 de junio de 2009, frente a la supuesta pasividad del Ayuntamiento; y recomendó al Ayuntamiento que dictase una *“orden de ejecución frente al titular del edificio objeto de queja, instándole a realizar aquellas obras que se estimen necesarias por los técnicos para evitar cualquier situación de riesgo, fijando plazo para la ejecución de las mismas, sin perjuicio de imponer multas*

coercitivas, y contemplando, en caso de incumplimiento, la ejecución subsidiaria” (folios 2 y ss).

4. Actuaciones municipales previas.

En atención a la queja presentada por el primero de los vecinos citados, el Ayuntamiento inició, el 11 de agosto de 2009, la tramitación del procedimiento de declaración de ruina y, previo informe técnico, de 18 de agosto de 2009, de la Arquitecta de la Oficina de Asistencia a Pequeños Municipios del Gobierno de La Rioja (OAPM), requirió, a la mercantil propietaria, por Resolución de Alcaldía de 12 de agosto de 2009, que realizase las obras necesarias, consistentes en la demolición de un alero y de parte de cubierta (folios 49 a 70).

Ante la inactividad del titular del bien, fue el propio Ayuntamiento quien acometió subsidiariamente esas obras, reclamando luego al propietario el pago de su coste (3.000, 48 euros), mediante Resolución de Alcaldía de 12 de enero de 2010 (folios 31 y 66), que hubo, finalmente, de ser ejecutada por vía de apremio, pues la mercantil no pagó su deuda en periodo voluntario (folios 68 a 70).

5. Informe arquitectónico municipal.

Dos años después, en informe de 20 de agosto de 2012, el Arquitecto municipal expone que *“existe parte de la cubierta derruida, así como riesgo de desprendimientos de tejas, que posee, igualmente, la cubierta e incluso de los aleros, con el consiguiente peligro de accidentes; igualmente presenta, derruidos, elementos aislados de la propia cubierta y algún revestimiento. Por otro lado, se aprecia que una de las paredes exteriores del inmueble presenta un fuerte desplome”*. Por ello, propone *“requerir a la propiedad del inmueble para que, en el plazo de sesenta días hábiles,... proceda a la reparación de las deficiencias señaladas”* (folio 496). Este informe va acompañado de varias fotografías expresivas del estado del bien (folios 497 y 498).

Comunicado este informe a la mercantil propietaria, para que formulase alegaciones a la propuesta del Arquitecto municipal (folio 499), no consta que realizase ninguna, ni tampoco que acometiese obra de ningún tipo para poner el inmueble en las condiciones de seguridad exigidas por el Ayuntamiento.

6. Segunda queja del vecino Sr. C.

Mediante escrito presentado el 31 de enero de 2013, el vecino Sr. C, remitiéndose a sus *“anteriores escritos”*, volvió a exponer ante el Ayuntamiento *“el constante deterioro del inmueble”* que afectaba a sus *“paredes”*, que provocaba *“humedades a mi propiedad”* y peligro en el *“paso público en la calle, por la que tengo que pasar varias veces al día o*

la noche, para acceder a mis propiedades, con el consiguiente riesgo de que pueda caerse parte de la pared, cuando pasamos, dado el estado ruinoso en que se encuentra, sin que se tomen medidas al respecto a lo largo de estos últimos años”.

Por tales razones, solicitó que, *“dado el alto riesgo existente,... se tomen las oportunas medidas bien desmonte, reparación, demolición o dejar el solar de tal forma”* que se eviten *“riesgos personales mayores, o posibles accidentes y, más ahora, con lluvias y mal tiempo en las fases invernales que entramos”* (folio 500).

7. Queja del Sr. C. ante la Defensoría del Pueblo Riojano.

El propio Sr. C. presentó, el 2 de mayo de 2013, una queja ante la Defensoría del Pueblo Riojano, que, por Resolución de 8 de mayo de 2013 (folios 501 y ss) recabó información del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, por informe del Secretario municipal de 6 de junio de 2013, puso en conocimiento de la Defensoría del Pueblo la situación en que se hallaba el bien y las actuaciones acometidas al respecto por el Ayuntamiento.

Ese informe indicó que el propietario del bien no había acometido las obras propuestas por el Arquitecto municipal en su informe de 20 de agosto de 2012, por lo que el Ayuntamiento se proponía ejecutarlas subsidiariamente, a costa del titular del edificio (folios 504 y ss).

El Informe municipal de 6 de junio de 2013 alude a la existencia de *“múltiples requerimientos y contactos mantenidos con la propiedad, tendentes a solucionar la situación”*; e, igualmente, señala que, *“a la comunicación de la orden de ejecución, la empresa propietaria del inmueble se ha puesto en contacto con el Ayuntamiento para proceder a su demolición; no obstante, la relevancia económica de la operación ha hecho, al parecer, frustrar la misma”*.

El Sr. C, recibida respuesta de la Defensoría del Pueblo, solicitó, por escrito de 16 de junio de 2013, personarse como interesado en el procedimiento que el Ayuntamiento se proponía iniciar para la ejecución subsidiaria de las obras que el inmueble requería, y volvió a afirmar que *“sería conveniente que el Ayuntamiento apuntalase la pared que linda a la calleja o derribase la misma”*, ante el riesgo de desprendimiento o ruina. Por otra parte, expone que, *“por medio de ese Ayuntamiento, he presentado varios escritos dirigidos a la empresa D... la que no me ha contestado nada”* (folio 511).

8. Queja del vecino Sr. M.D.

Un tercer vecino del inmueble, el Sr. M.D, puso de manifiesto estas mismas circunstancias por medio de un escrito presentado en el mes de mayo de 2014 (cuando ya se había derruido el inmueble). En ese escrito (folio 689) afirma que: *“Desde hace años, la vivienda que existía en la finca situada en la Plaza R.A. ha estado en un estado ruinoso y de abandono total, circunstancia que, en el pasado, me obligó a contactar con los representantes de la empresa D. para que procediese a reparar aquellas zonas que amenazaban con caerse e invadir mi propiedad, incluso con riesgo físico para las personas. En el pasado mes de diciembre de 2013, la casa entonces existente en la parcela había sufrido un derrumbamiento, cayendo parte de las piedras y demás material de construcción sobre la calleja que separa ambas propiedades, afectando esta caída a parte de la valla metálica que limita esta calleja con mi propiedad”*.

9. Recapitulación.

De lo expuesto hasta ahora, parecen razonablemente acreditadas dos circunstancias: i) una, que la situación de deterioro de la edificación, que fue degradándose progresivamente a lo largo de los años; y ii) otra, estrechamente relacionada con la anterior, la pasividad observada por la mercantil propietaria del inmueble ante tal deterioro, pues nunca ejecutó las obras que le fueron siendo sucesivamente requeridas por la Administración municipal e incumplió sus deberes de mantener el edificio en condiciones de seguridad; deberes proclamados, por todos, por los arts. 389 Cc y 197.1 LOTUR (Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja).

III. La declaración de ruina del edificio y su demolición por el Ayuntamiento.

1. Expediente previo.

Ante la denuncia formulada por el Sr. C, el Ayuntamiento dispuso, mediante Resolución de Alcaldía, de 4 de septiembre de 2013, *“instruir información previa, consistente en un informe que emitirán los Servicios técnicos municipales, en base al cual se verificarán los datos aportados por el denunciante y el informe técnico adjuntado”*.

2. Informe técnico.

Al efecto, la Oficina de Atención a Pequeños Municipios (OAPM) emitió un informe técnico, suscrito por la Arquitecta Sra. R.B, el 9 de septiembre de 2013 (folios 514 y ss); en el que se describe, de manera pormenorizada, el estado en que se encuentra el inmueble, que la citada Arquitecta visitó el 5 de septiembre de 2013. En aras a la necesaria brevedad, nos remitimos al contenido del informe, según el cual *“el inmueble*

presenta un estado de ruina generalizada”, “que afecta a la totalidad del inmueble”. Ese estado de ruina se aprecia en todos los elementos del inmueble: fachada, cubiertas, estructura, carpintería de los huecos, pues el referido informe señala, entre otras, las siguientes circunstancias:

-“En general, el aspecto de la fachada es de deterioro avanzado. La fachada carece de rejuntado entre las piezas de piedra, y las que sí lo poseen éste se halla agrietado y suelto.

-Se aprecia la existencia de vegetación en las fachadas, así como de zonas en las que el cerramiento de la fachada ha perdido su verticalidad, encontrándose abombadas hacia el exterior.

-La carpintería de los huecos es de madera en muy mal estado, apreciándose carpinterías desplazadas de su hueco, así como huecos carentes de carpintería o con la carpintería rota a través de los cuales se observan forjados partidos, tabiques descolgados, etc. y, en general, un amasijo de elementos estructurales de madera que se encuentran en la posición en la que han ido quedando a medida que se ha ido derrumbado interiormente el inmueble.

-En la fachada Oeste y Sur, el inmueble posee balcones, en los cuales se observa que se han desprendido abundantes piezas cerámicas y así como el revestimiento inferior de los vuelos, dejando vista la estructura oxidada de acero que los conforma.

-En relación a la cubierta, esta se encuentra completamente derrumbada en su orientación Este, mientras que, en la orientación Oeste, aún se mantiene, a pesar del estado precario en el que se halla, carente de planeidad, con inexistencia de aleros, a excepción de un trozo que aún se mantiene, en la orientación Sur, en muy mal estado, con elementos de madera rotos, podridos y tejas removidas.

-En la coronación de los muros de cerramiento, aún se encuentran los durmientes de madera, de forma inestable, mal apoyados, sobresalidos de los muros, incluso con montones de piedra sobre ellos, apreciándose en el suelo algunos de estos durmientes, lo que induce pensar que se han caído.

-Se observa en todo el perímetro del inmueble, especialmente en la orientación sur, restos de materiales caídos, piedras, restos de mortero, maderas, tejas, etc”.

Por todo ello, considera la Arquitecto informante que, conforme al art. 199.2 LOTUR, debe declararse al inmueble “en estado de ruina” y procederse a su “demolición”, con “retirada completa de escombros”, “pudiendo mantenerse los cerramientos de fachada hasta una altura no superior a la correspondiente a la planta baja, previa la consolidación de los mismos, garantizando su seguridad, salubridad y ornato públicos”.

3. Resolución de inicio.

Mediante Resolución de Alcaldía de 17 de septiembre de 2013 (folio 519), el Ayuntamiento inició, de oficio, el procedimiento para la declaración del inmueble en situación legal de ruina, regulado por los arts. 199 LOTUR y 17 y siguientes del

Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), aprobado por RD 2187/1978, de 23 de junio.

De acuerdo con el informe técnico de 9 de septiembre de 2013, la Resolución de 17 de septiembre de 2013 requirió, a la propiedad, para que realizase las actuaciones consistentes en “*vallado de la zona, realización de la demolición y desescombro del inmueble*”, en el plazo de un mes; igualmente, ordenó el desalojo inmediato de los ocupantes.

Por otro lado, al amparo de los arts. 199.1 LOTUR y 20.1 RDU, la Resolución puso el expediente de manifiesto al titular del inmueble, con traslado del informe técnico, para que, en plazo de quince días, formulase las alegaciones y presentase los documentos y justificaciones que tuviera por conveniente.

4. Notificación.

A efectos de notificar la Resolución de 17 de septiembre de 2013 al titular del inmueble, el Ayuntamiento la remitió, por correo certificado, al domicilio social de la mercantil propietaria del inmueble, domicilio sito en la C/ S.U, Y, de Madrid (folio 529).

El Servicio de Correos intentó la notificación en dicho domicilio el 19 de septiembre de 2013 a las 13:15 horas, con el resultado de “*ausente*”.

En tal circunstancia, el Servicio de Correos debería haber intentado una segunda notificación personal, en el mismo domicilio, “*en una hora distinta, dentro de los tres días siguientes*”, de acuerdo con el art. 59.2, *inciso último*, de la entonces vigente LPAC’92 (Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común); sin embargo, parece que tal segundo intento nunca tuvo lugar, pues el documento acreditativo de los intentos de notificación no contiene mención alguna en tal sentido. Tampoco consta que se dejara aviso de llegada en el buzón de la mercantil (folio 529 *vuelto*).

Sin haberse producido un segundo intento de notificación, el Ayuntamiento procedió a la publicación edictal de su Resolución de 17 de septiembre de 2013, en la forma establecida por el art. 59.5 LPAC’92 (es decir, en los tabloneros de anuncios de los Ayuntamientos de Madrid y Viniegra de Abajo y en el Boletín Oficial de La Rioja, folios 530 a 542).

Adelantamos ya que, a juicio de este Consejo Consultivo, la notificación de la Resolución de 17 de septiembre de 2013, fue defectuosa, pues el Ayuntamiento sólo podría haber pasado a la publicación edictal previa la realización de dos intentos de notificación personal, de conformidad con el ya citado art. 59.2, *inciso último*, LPAC’92.

A pesar de este defecto en la notificación del Acuerdo de 17 de septiembre de 2013, la mercantil tuvo conocimiento real de la existencia del procedimiento para la declaración del inmueble en situación de ruina, pues la tramitación de ese expediente le fue comunicada por el Ayuntamiento actuante mediante dos correos electrónicos, remitidos el 12 y el 26 de diciembre de 2013, en fechas anteriores al propio derribo del inmueble.

Es claro que tales correos electrónicos fueron recibidos por la mercantil, pues fue ella misma quien los aportó, ya en el seno del procedimiento de responsabilidad patrimonial, como documentos núm. 5 y núm. 6, adjuntos a su escrito de 27 de noviembre de 2018.

En el correo electrónico remitido el 12 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento actuante informó a la mercantil, en relación con el Acuerdo municipal de 17 de septiembre de 2013 que:

“Se intenta su notificación al propietario, en su domicilio de Calle S.U, Y de Madrid, resultando infructuoso. Se realiza la publicación por edictos, en el tablón de este Ayuntamiento, del de Madrid (domicilio del propietario) y en el BOR. No se han recibido en plazo alegaciones al respecto, por lo que se declara la situación legal de ruina del edificio sito en Pza R.A, X de Viniegra de Abajo. De no efectuar la demolición por el propietario, la misma se hará, por este Ayuntamiento, ejecución subsidiaria, a cargo de uds” (sic).

En el posterior correo de 26 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento añadió que:

“En caso de que estén interesados a solucionar el problema, ruego se pongan en contacto con nosotros a la mayor brevedad” (sic).

A pesar de que la mercantil tuvo conocimiento material de la existencia del expediente administrativo dirigido a la declaración del inmueble en situación de ruina, no consta que, en el periodo comprendido entre el 12 de diciembre de 2013 (fecha del primer correo) y el mes de abril de 2014 (fecha del derribo del edificio), presentara alegación alguna o manifestara su criterio contrario a que el bien se declarase en ruina.

Tampoco consta acreditado que los representantes de la mercantil se pusieran en contacto de algún modo con el Ayuntamiento. Por otro lado, la mercantil no realizó ninguna obra encaminada a reforzar o a asegurar la construcción, ni tampoco acometió por sí misma el derribo, que, como de seguido se verá, fue ejecutado por el propio Ayuntamiento.

5. Expediente de ejecución subsidiaria.

Como la mercantil interesada no formuló alegación alguna en el plazo conferido por el Acuerdo municipal de 7 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento actuante consideró que dicho Acuerdo devino plenamente ejecutiva. Así se desprende de una ulterior

Resolución de Alcaldía de 30 de junio de 2014, a la que más adelante se aludirá, en la que se razona que, a pesar de haberse conferido audiencia al interesado por plazo de quince días, en dicho plazo *“no se recibieron alegaciones al respecto, deviniendo firme la Resolución de declaración de ruina del edificio”* (folio 706).

En esa comprensión de las cosas y dado que la mercantil titular del inmueble no ejecutó las obras de demolición por sí misma, el Ayuntamiento procedió a ejecutarlas subsidiariamente. Al efecto, encargó la redacción de un Proyecto de derribo al Arquitecto Técnico Sr. P.A. (folios 543 y ss), que lo subscribe en el mes de enero de 2014.

En la *“Memoria”* del Proyecto (folio 544), se pone de manifiesto que, a pesar de los requerimientos dirigidos a la propiedad, ésta *“o no ha querido recoger las cartas certificadas, o bien ha hecho caso omiso de los avisos”*, por lo que el Ayuntamiento, *“obligado por los acontecimientos”* y en vista del *“peligro existente”*, se dispone a ejecutar subsidiariamente el derribo del bien.

La Memoria explicita la urgencia de acometer el derribo en que: *“recientemente, incluso se ha demolido parte de un muro de piedra de la fachada, cayendo todo el escombros a un callejón, por el cual transitan peatones, que lógicamente han expresado sus quejas al Ayuntamiento”*; motivo por el que *“el Alcalde, obligado por las circunstancias y con el fin de evitar un accidente que cueste vidas humanas, ha decidido actuar conforme a Ley y proceder a demoler el inmueble”*, mediante el sistema de ejecución subsidiaria, *“para que, con la máxima urgencia sea derribado y desescombrado, antes de que se produzca un accidente imprevisible”*.

6. Derribo.

En fin, previa la tramitación del oportuno procedimiento de contratación, las obras de derribo fueron ejecutadas por la mercantil D.C.SL entre el 17 de marzo y el 3 de abril de 2014 (folio 770).

7. Procedimiento de apremio.

Una vez derribado el edificio, el Ayuntamiento reclamó a su titular, mediante Resolución de Alcaldía de 30 de junio de 2014 (fols. 706 y 707), el pago de los gastos en que había incurrido por la redacción del Proyecto de derribo, la ejecución de los trabajos de demolición y la colocación de vallado y malla; así como el pago de la tasa regulada por la Ordenanza fiscal núm. 9 (calculada en función del número de m³ de desescombro). Todo ello supone una deuda total de 30.924,75 euros, que, ante su impago en periodo voluntario por la mercantil, hubo de ser providenciada de apremio por el Ayuntamiento el 3 de marzo de 2015 (fol. 713).

IV. Las actuaciones de la mercantil en el periodo previo a la demolición del inmueble.

1. Solicitud y obtención de licencia ambiental.

A) De acuerdo con la documentación que integra el expediente remitido a este Consejo, en el periodo comprendido entre 2009 y marzo de 2014 (fecha de demolición del inmueble), la única actuación realizada por la titular del bien fue la solicitud, y obtención, de la licencia ambiental para la ejecución, en el inmueble, del Proyecto de *“Consolidación, reforma y edificación de Complejo turístico de la Naturaleza”*.

Al efecto, la mercantil presentó ante el Ayuntamiento de Viniegra de Abajo un *Proyecto básico*, suscrito, en el mes de abril de 2010, por el Arquitecto Sr. O. (fols. 71 y ss).

B) Una vez presentada la solicitud de licencia ambiental, la Arquitecto Técnico de la Oficina de Asistencia a Pequeños Municipios del Gobierno de La Rioja (OAPM), en informe de 12 de mayo de 2010 (fols. 260 y 261), advirtió ciertas disfunciones en el Proyecto básico presentado.

Por otra parte, el mismo informe de 12 de mayo de 2010 señaló: **i)** que la concesión de la licencia ambiental era independiente de la de la licencia de obras (art. 54.2 del Decreto 62/2002, de 10 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Desarrollo de la, entonces vigente, Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del medio ambiente de La Rioja); y **ii)** que, previamente al inicio de las obras, deberían aportarse, por la mercantil, *“oficios de dirección técnica, visados por los colegios profesionales correspondientes”* y *“Estudio de seguridad y salud, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente”*.

C) A la vista de ese informe, la mercantil presentó, el 8 de julio de 2010 (fol. 263), un nuevo *Proyecto básico*, y se comprometió a que: **i)** *“antes del comienzo de las obras, se entregará el Programa de control de calidad, redactado por el Arquitecto Técnico de la Dirección facultativa y visado por el Colegio profesional; y ii)* con carácter *“previo al inicio de las obras, se aportará también Oficios de Dirección técnica, visados por los Colegios profesionales correspondientes”*; y el *“Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente”*.

D) El Proyecto fue sometido: **i)** al informe de compatibilidad urbanística previsto por el art. 58.1 del Decreto 62/2006 (que se emitió, favorablemente, por la Arquitecto Técnico de la OAPM el 29 de julio de 2010, folio 485); y **ii)** al preceptivo trámite de información pública (art. 26.2.b) de la Ley 5/2002).

E) Por Resolución de Alcaldía, de 11 de septiembre de 2010, se otorgó la referida licencia ambiental, si bien dicha Resolución dejaba claro que *“la efectividad de esta licencia quedará condicionada a la obtención, en el momento de iniciarse la actividad, de las autorizaciones sectoriales preceptivas”*.

No consta acreditada en el expediente la forma en que se notificó la concesión de la licencia ambiental; si bien, en el escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial, presentado el 30 de marzo de 2015 (726, vuelto), la mercantil interesada afirma que nunca se le notificó el otorgamiento de tal licencia ambiental.

Al respecto, tampoco parece que, en el tiempo que media entre el mes de septiembre de 2010 (fecha del otorgamiento de la licencia ambiental) y el mes de marzo de 2014 (fecha del derribo del inmueble), la referida mercantil interesada realizara, ante el Ayuntamiento, gestión alguna para conocer si tal licencia ambiental (otorgada desde septiembre de 2010) le había sido concedida o no; pues, de haberla realizado, el Ayuntamiento le habría comunicado que tenía concedida tal licencia desde septiembre de 2010.

F) Es de señalar también que la mercantil interesada nunca aportó, ante el Ayuntamiento, los documentos que se había comprometido a presentar *“previos al comienzo de las obras”* (es decir: el Programa de control de calidad, los Oficios de Dirección técnica, y el Estudio de seguridad y salud).

2. Consideraciones normativas sobre la falta de la solicitud, y obtención, de licencia de obras y de la presentación del Proyecto de ejecución.

A) Por razones de claridad, y con carácter previo al análisis de los datos que, sobre este extremo, figuran en el expediente, es necesario precisar que la licencia ambiental y la licencia de obras son instrumentos de intervención administrativa diferentes:

-La **licencia ambiental** es un instrumento de intervención administrativa en materia **medio-ambiental**, previsto por los arts. 6.c) y 8.2 de la Ley 5/2002, vigente en el año 2010 (año en que la solicitó la mercantil propietaria del inmueble). En palabras de los arts. 25.1 y 25.2 de la Ley 5/2002:

“1. Se entiende por licencia ambiental la Resolución dictada por el órgano ambiental municipal con carácter preceptivo y previo a la puesta en funcionamiento de las actividades e instalaciones en razón de ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes. Se someterán al régimen de intervención ambiental municipal todas las actividades o instalaciones a que se refiere el artículo 6.c) de esta Ley, tanto para ser implantadas como para cualquier cambio sustancial que pudiera introducirse en las mismas una vez autorizadas.

2. La finalidad de la licencia ambiental es: a) prevenir o reducir en origen la generación de residuos y la emisión de sustancias contaminantes al aire, agua o suelo, así como la generación de molestias o de riesgos que produzcan las correspondientes actividades y que sean susceptibles de afectar a las personas, bienes o al medio ambiente; b) integrar las decisiones de los órganos que deban intervenir por razón de prevención de incendios, protección de la salud y del medio ambiente”.

-La **licencia de obras**, que es una licencia municipal necesaria para acometer actos de edificación o de demolición de construcciones (arts. 192.1 y 192.2.h) LOTUR), constituye uno de los instrumentos de intervención administrativa en materia **urbanística**, y es regulado (precisamente, bajo la denominación de *licencias urbanísticas*) por los arts. 192 y ss LOTUR).

B) La obtención de esas licencias requiere la previa presentación de un Proyecto técnico, redactado por un profesional competente y visado por el respectivo Colegio profesional (art. 194.1 LOTUR); y, transcurrido el plazo para resolver sobre su otorgamiento o denegación, deberá entenderse estimada la petición de licencia (art. 195.3 LOTUR), pero sin que, puedan adquirirse, por silencio, “*licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico*” (art. 195.4 LOTUR).

C) A las anteriores consideraciones, debe añadirse que, conforme al art. 6.2 del Código Técnico de Edificación (CTE, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo), todo Proyecto de edificación puede desarrollarse en dos etapas: la de *Proyecto básico* y la de *Proyecto de ejecución*:

-El **Proyecto básico**, definirá “*las características generales de la obra, tiene un contenido suficiente para solicitar la licencia municipal de obras (...) u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio*” (art. 6.2.a) CTE).

-El “**Proyecto de ejecución** desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad, sin que, en él, puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras” (art. 6.2.b) CTE).

3. Aspectos fácticos de la falta de solicitud, y obtención, de licencia de obras y de la falta de presentación de Proyecto de ejecución.

Expuesto todo lo anterior, cumple ahora proyectar las consideraciones normativas que hemos efectuado en los epígrafes anteriores sobre los datos de hecho que resultan del expediente administrativo; y ello permite concluir:

A) En primer lugar, que, para ejecutar la construcción del “*Complejo turístico de la Naturaleza*”, la solicitud y obtención de licencia ambiental no eximía, a la mercantil propietaria del edificio, de la carga de solicitar, y obtener, además, la preceptiva licencia municipal de obras.

B) En segundo lugar, que no consta que la mercantil solicitara nunca al Ayuntamiento el otorgamiento de ninguna licencia de obras para ejecutar ese *Proyecto básico*, extremo que la reclamante no ha acreditado, a pesar de que podía haberlo hecho mediante la simple presentación, como elemento de prueba, del escrito que hubiera dirigido al Ayuntamiento formulando tal petición.

En relación con esta cuestión, es preciso aclarar que, en el año 2008, la mercantil había ejecutado ciertas obras en el edificio. Así resulta de la factura, fechada en junio de 2008, que la reclamante aporta, como documento núm. 3, adjunto a su escrito de 27 de noviembre de 2018.

Pero es evidente que esas obras, realizadas en 2008, fueron *distintas* de las que hubieran debido acometerse para la ejecución del *Proyecto básico* que obtuvo licencia ambiental en el año 2010. Para evidenciar este extremo, basta con reparar en que la propia factura de junio de 2008 especifica que esas obras se limitaron a la “*restauración de una fachada*”, y en que el importe de esa pequeña obra (6.723,84 euros) es muy inferior al que hubiera costado ejecutar las obras previstas por el *Proyecto básico* (410.000 euros, sin incluir IVA, según el presupuesto que contiene el propio *Proyecto básico*, folio 240).

Por otro lado, como es obvio, aquellas obras, forzosamente, tuvieron que ejecutarse antes de junio de 2008, y, por tanto, en un momento muy anterior al año 2010, año en el que se redactó el *Proyecto básico* y en el que éste obtuvo licencia ambiental.

En definitiva, no consta que la mercantil interesada solicitara la concesión de licencia de obras para la ejecución de las actuaciones constructivas que hubieran sido necesarias para llevar a término el *Proyecto básico* de “*Complejo Turístico de la Naturaleza*”.

C) En tercer lugar, que tampoco hay evidencia alguna de que, en los años anteriores al mes de marzo de 2014 (fecha de derribo del inmueble), la expresada mercantil haya realizado gestión alguna ante el Ayuntamiento para conocer el estado de tramitación de la meritada e hipotética solicitud de licencia de obras.

D) Por último, que, correlativamente, la propietaria del inmueble nunca parece haber considerado que esa hipotética solicitud haya sido estimada ni desestimada por silencio, pues: i) *si la hubiera considerado desestimada por silencio*, parecería lógico que hubiera presentado algún tipo de recurso administrativo o contencioso administrativo contra la

denegación; y ii) *si la hubiera considerado estimada por silencio*, parecería lógico (si tuviera una intención seria y decidida de construir el “Complejo turístico de la Naturaleza”) que hubiera redactado el correspondiente Proyecto de Ejecución, pues, como hemos visto, el mero Proyecto básico de julio de 2010, aunque en abstracto podría haber servido para solicitar y obtener una licencia de obras (art. 6.2.a) CTE), nunca habría permitido iniciar la construcción de un edificio (art. 6.2.b) CTE).

Segundo

Sobre la reclamación de responsabilidad patrimonial y el procedimiento tramitado por el Ayuntamiento.

1. El 16 de septiembre de 2014, cuando habían transcurrido cinco meses desde el derribo del inmueble, la mercantil interesada presentó un escrito ante el Ayuntamiento en el que sus socios se declaraban *“sorprendidos al tener conocimiento de la noticia de que se ha procedido al derribo de la finca”* y solicitaban la entrega de los expedientes concernientes *“a la solicitud de licencia para la Consolidación, reforma y edificación de Complejo turístico de la Naturaleza... según Proyecto básico presentado en junio de 2010”* y *“al expediente de ruina urbanística sobre el inmueble”* (fol. 714).

2. El 30 de marzo de 2015, la referida mercantil presentó la reclamación de responsabilidad patrimonial que nos ocupa (fols. 726 y ss); en la que, en síntesis, identificó como *“actuaciones que generan la responsabilidad del Ayuntamiento por los daños causados: i) la falta de notificación del otorgamiento de la licencia ambiental, que ha impedido la obtención de las subvenciones y créditos que se habían solicitado en la fecha en que se otorgó la licencia; ii) la falta de notificación de los actos administrativos dictados en el expediente de disciplina urbanística, sin notificar la ejecución subsidiaria de derribo del edificio, y el derribo del edificio y la pérdida del mobiliario que había en el mismo; iii) la apertura del expediente de disciplina urbanística, sin tramitar la licencia de obras solicitada con el Proyecto básico, que hubiera remediado la situación del edificio”*.

Dicha reclamación termina con la solicitud de que se tenga por *“formulada solicitud de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Viniegra de Abajo por importe indeterminado, que se determinará cuando se practique la prueba que se solicita; y previa la tramitación procedente, se acuerde la admisión y práctica de las pruebas que se solicitan a continuación, y se estime y pague la reclamación por las lesiones causadas por ese Ayuntamiento a D.SL”*.

3. Mediante Resolución de Alcaldía de 28 de marzo de 2015 (fols. 732 y ss), se rechaza la reclamación de responsabilidad patrimonial dado que, a juicio del Ayuntamiento, la reclamación se hallaba prescrita.

4. Frente a tal Resolución, la mercantil interpuso un recurso contencioso-administrativo, que fue inicialmente desestimado por Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 1 de Logroño núm. 137/2017, de 1 de septiembre (PA 476/2016, folios 736 y ss). Sin embargo, la mercantil promovió contra esa Sentencia de instancia un recurso de apelación, que fue acogido por la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en Sentencia núm. 33/2018, de 1 de febrero (R. Ap. 163/2017), que, en definitiva, consideró no prescrito el derecho a reclamar y, sin prejuzgar el fondo de la cuestión controvertida, condenó al Ayuntamiento a dar curso a la reclamación de responsabilidad patrimonial (folios 741 y ss).

5. Incoado el procedimiento por el Ayuntamiento el 3 de mayo de 2018 (folios 747 y ss), se han sucedido en él los siguientes trámites:

-Una primera Propuesta de resolución, del Secretario municipal, de 11 de junio de 2018, desfavorable al reconocimiento de la reclamación (folios 748 y ss).

-El Acuerdo plenario de 14 de junio de 2018 (folios 752 y ss), por el que el Ayuntamiento rechaza reconocer *a limine* el derecho a la indemnización.

-Las Resoluciones de Alcaldía, de 2 de agosto de 2018, que disponen nombrar Instructor (folio 755) y conferir, a la mercantil reclamante, un “*periodo de prueba*” (folios 760 y ss).

-Las alegaciones formuladas por la mercantil interesada en sus escritos de 31 de julio de 2018 (folios 757 y ss) y 27 de agosto de 2018 (folios 763 y ss): i) en las primeras, solicita la incorporación al expediente de ciertos documentos; y ii) en las segundas, aporta, en formato CD, un informe de valoración de los daños, a su juicio, causados, que cuantifica en 365.647,67 euros.

-La fase probatoria. El instructor, por Resolución de 13 de septiembre de 2018, admite la incorporación al procedimiento de la prueba documental solicitada, así como recabar la testifical de los Sres. J.M. y G.P. (en ese momento, anterior y actual Alcaldes de la localidad, respectivamente). La declaración testifical del Sr. J.M. (folio 769), entre otros extremos, indica que “*el inmueble siempre ha estado deshabitado y en mal estado de conservación*” y que, aunque los propietarios “*querían acogerse a una línea de Fondos europeos, para destinarlo a una especie de museo*”, “*desatendieron los requerimientos y nunca pidieron licencia de obras, comenzándose, con el tiempo, a derrumbarse la tapia que linda con la casa de D.C. En la siguiente legislatura,... el estado del bien siguió siendo ruinoso, no procediéndose por la propiedad a realizar actuación alguna de conservación*”.

-El informe del Secretario municipal, de 11 de octubre de 2018, que considera que no existe relación de causalidad entre la actuación administrativa y el daño que la reclamante alega (folios 772 y 773).

-Trámite de audiencia conferido a la mercantil interesada (folios 774 y ss); la cual, previo examen de la documentación remitida, evacua mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2018 (folio 792).

-Informe-propuesta de resolución, del Secretario Municipal, de 27 de diciembre de 2018, en el sentido de: *“no reconocer el derecho a recibir una indemnización como consecuencia de los daños sufridos en sus bienes o derechos por el funcionamiento del Ayuntamiento y cuyos daños han sido los siguientes: Daños producidos por el derribo del edificio, pérdida del mobiliario y puertas del mismo e imposibilidad de ejecutar el Proyecto de Complejo de la Naturaleza por la falta de notificación de los actos administrativos pertinentes; no existiendo relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y la lesión producida”*.

Antecedentes de la consulta

Primero

Por escrito fechado el 28 de diciembre de 2018, que ha tenido entrada en este Consejo el día 9 de enero de 2018, el Sr. Alcalde de Viniegra de Abajo remitió al Consejo Consultivo de La Rioja, para dictamen, el expediente tramitado sobre el asunto referido.

Segundo

El Sr. Presidente del Consejo Consultivo de La Rioja, mediante escrito firmado, enviado y registrado de salida el día 11 de enero de 2019, procedió, en nombre de dicho Consejo, a acusar recibo de la consulta, a declarar provisionalmente la misma bien efectuada, así como a apreciar la competencia del Consejo para evacuarla en forma de dictamen.

Tercero

Asignada la ponencia al Consejero señalado en el encabezamiento, la misma quedó incluida en la convocatoria señalada en el encabezamiento.

Cuarto

El 23 de mayo de 2019, a solicitud del Consejo Consultivo, el Ayuntamiento de Viniegra remitió, completo, el escrito de alegaciones presentado por la mercantil el 27 de

noviembre de 2018 (así como sus documentos adjuntos núms. 1 a 14), del que sólo constaba en el expediente la página primera (folio 792).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

Necesidad del dictamen del Consejo Consultivo

A tenor de lo dispuesto en el art. 81.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPAC'15), cuando las indemnizaciones reclamadas sean de cuantía igual o superior a 50.000 euros o a la que se establezca en la correspondiente legislación autonómica, así como en aquellos casos que disponga la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado, será preceptivo solicitar dictamen del Consejo de Estado o, en su caso, del órgano consultivo de la Comunidad Autónoma.

A estos efectos, el órgano instructor, en el plazo de diez días a contar desde la finalización del trámite de audiencia, remitirá al órgano competente para solicitar el dictamen una Propuesta de resolución, que se ajustará a lo previsto en el artículo 91, o, en su caso, la Propuesta de acuerdo por el que se podría terminar convencionalmente el procedimiento.

En el caso de la Comunidad Autónoma de La Rioja (CAR), el art. 11, g) de la Ley 3/2001, de 31 de mayo, del Consejo Consultivo de La Rioja, en la redacción dada por la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, remite a la normativa reguladora de los procedimientos de responsabilidad patrimonial, legislación estatal, para la determinación del carácter preceptivo de los dictámenes. Por aplicación de dicha normativa, como acabamos de exponer, el dictamen será preceptivo cuando la indemnización reclamada sea de cuantía igual o superior a 50.000 euros. Por tanto, reclamándose en este caso una cuantía de 400.000 euros, nuestro dictamen resulta ser preceptivo.

En cuanto al contenido del dictamen, el párrafo final del citado art. 81 LPAC'15 dispone que aquél deberá pronunciarse sobre la existencia o no de relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público y la lesión producida y, en su caso, sobre la valoración del daño causado y la cuantía y modo de la indemnización de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley.

Segundo

Sobre la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Viniegra de Abajo

1. Nuestro ordenamiento jurídico (art. 106.2 de la Constitución y 139.1, 139.2 y 141.1 LPAC'92, actuales arts. 32.1 LSP'15 y 65,67,81, 91.2 LPAC'15), reconoce a los particulares el derecho a ser indemnizados 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, entendido como cualquier hecho o actuación enmarcada dentro de la gestión pública, sea lícito o ilícito, siendo necesario para declarar tal responsabilidad que la parte reclamante acredite la efectividad de un daño material, individualizado y evaluable económicamente, que no esté jurídicamente obligado a soportar el administrado y debiendo existir una relación de causa a efecto, directa e inmediata, además de suficiente, entre la actuación (acción u omisión) administrativa y el resultado dañoso para que la responsabilidad de éste resulte imputable a la Administración; así, como, finalmente, que ejercite su derecho a reclamar en el plazo legal de un año, contado desde la producción del hecho o acto que motive la indemnización o desde la manifestación de su efecto lesivo.

2. Se trata de un sistema de responsabilidad objetiva y no culpabilístico que, sin embargo, no constituye una suerte de *seguro a todo riesgo* para los particulares que, de cualquier modo, se vean afectados por la actuación administrativa. En efecto, el sistema de responsabilidad patrimonial objetiva no convierte a las Administraciones públicas en aseguradoras universales de todos los riesgos con el fin de prevenir cualquier eventualidad desfavorable o dañosa para los administrados, derivada de la actividad tan heterogénea de las Administraciones públicas.

3. Como señala una consolidadísima doctrina jurisprudencial (por todas, STS, Sala 3ª, de 21 de marzo de 2007, RCas. núm. 6151/2002):

“...para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración son precisos los siguientes requisitos: a) la efectiva realidad del daño o perjuicio, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas. b) que el daño o lesión patrimonial sufrida por el reclamante sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal -es indiferente la calificación- de los servicios públicos en una relación directa e inmediata y exclusiva de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal. c) ausencia de fuerza mayor, y d) que el reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño cabalmente por su propia conducta”.

Tercero

Particularidades de la responsabilidad patrimonial de la Administración en los casos de actos o disposiciones administrativas nulos o anulables.

1. De los Antecedentes de Hecho descritos, resulta que la mercantil interesada funda su reclamación de responsabilidad patrimonial, entre otros extremos que más adelante se analizarán, en la *“falta de notificación de los actos administrativos dictados en el expediente de disciplina urbanística”*.

2. Ciertamente, el examen del modo en que el Ayuntamiento tramitó el procedimiento para la declaración del bien en situación de ruina urbanística, revela que la tramitación no fue enteramente conforme con las exigencias de los arts. 199 LOTUR y 18 y ss RDU.

El art. 199.1 LOTUR dispone que: *“cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera”*.

En estos mismos términos, los arts. 18 y ss RDU, al regular con más detalle el procedimiento para la declaración de ruina de un edificio, prevén un trámite de audiencia *“al propietario”* por *“un plazo no inferior a diez días ni superior a quince”* (art. 20.1 RDU) y disponen que, *“transcurrido el plazo concedido”* y previa evacuación por los *“servicios técnicos municipales”* del correspondiente *“dictamen pericial”* (art. 21 RDU), se dictará una *“resolución”* que habrá de contener alguno de los pronunciamientos enumerados en el art. 23 RDU.

En definitiva, una vez incoado el procedimiento, y salvo en los supuestos de urgencia contemplados por el art. 199.1 *in fine* LOTUR, la demolición del bien debe realizarse sobre la base de los correspondientes informes periciales de los técnicos municipales, **previa audiencia al propietario del inmueble**, y tras la emisión, como acto administrativo finalizador del procedimiento, de una resolución administrativa que así lo acuerde.

3. Pues bien, en el caso que nos ocupa, el procedimiento no se tramitó adecuadamente, porque la audiencia del interesado no tuvo lugar en debida forma. En efecto, una vez incoado el procedimiento (por Acuerdo de 17 de septiembre de 2013, folio 518) sobre la base del informe pericial de la Arquitecto Técnico de la OAPM de 9 de septiembre de 2013 (folios 514 y ss); se dio traslado del Acuerdo de incoación al propietario del inmueble, para conferirle trámite de audiencia. Sin embargo, la notificación de tal trámite no se realizó de modo correcto.

Como se ha señalado en los Antecedentes de Hecho, la comunicación del trámite se realizó mediante envío de notificación por correo postal al domicilio de la mercantil (folio 528). El Servicio de Correos realizó un primer intento de notificación, el 19 de septiembre de 2013, a las 13:15 horas (folio 529, vuelto), con el resultado de hallarse el destinatario del envío “ausente”.

Siendo ello así, conforme al art. 59.2 *inciso último* de la entonces vigente LPAC’92 (actual art. 42.2 LPAC’15), debería haber realizado un segundo intento de notificación en hora distinta y dentro de los tres días siguientes; pues, sólo tras ese segundo intento, podría válidamente, conforme al art. 59.5 LPAC’92, procederse a la publicación edictal como remedio subsidiario a la notificación personal.

Sin embargo, sin que se produjera ese segundo intento de notificación, la Corporación Local dispuso la publicación edictal del Acuerdo por el que se confería al interesado el referido trámite de audiencia (folios 530 y ss).

Este defecto en la práctica de la notificación, obliga a tenerla por ineficaz y a considerar que el trámite de audiencia no ha tenido lugar, a pesar de preceptuarlo el art. 199.1 LOTUR.

No obsta a esta conclusión el hecho de que, posteriormente, en el mes de diciembre de 2013, la mercantil interesada tuviera conocimiento real de la existencia del expediente de declaración de ruina.

En efecto, tal como se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, el Ayuntamiento actuante remitió dos correos electrónicos, a la mercantil interesada, los días 12 y 26 de diciembre de 2013. En ellos, le informó expresamente de la existencia de tal procedimiento.

Sin embargo, no consta que el Ayuntamiento actuante adjuntara, a tales correos, el propio Acuerdo de 17 de septiembre de 2013, ni que, por tanto, esa comunicación contuviera el “*texto íntegro de la resolución*”, como exige el art. 58.2 LPAC’92 para que esa comunicación pudiera equivaler a una notificación eficaz.

Esto dicho, lo cierto es que la mercantil interesada tuvo conocimiento real de la propia existencia del procedimiento de declaración de ruina del inmueble. Y tuvo ese conocimiento tres meses antes de la propia ejecución del derribo, de modo que tuvo oportunidad de evitar que el inmueble fuera derruido por el Ayuntamiento a su costa. Estas circunstancias -lo adelantamos ya- aunque no sirven para considerar que el procedimiento se tramitara de forma correcta, sí afectan de modo determinante a la

prosperabilidad de la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por la mercantil.

4. Además del vicio señalado en el punto anterior, el Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones que hubiera formulado la mercantil interesada (o transcurrido el plazo para ello) debería haber dictado una resolución expresa, definitiva y finalizadora del procedimiento (arts. 23 y 24 RDU), algo que no hizo; aunque dicha omisión, tal vez, hubiera podido entenderse subsanada en la hipótesis (que no es la que nos ocupa) de que el trámite de audiencia hubiera tenido lugar, la mercantil interesada no hubiera formulado alegaciones, y el Ayuntamiento hubiera dictado una resolución por la que elevara a definitivo el Acuerdo de iniciación del procedimiento dictado el 17 de septiembre de 2013.

5. En definitiva, es claro, a juicio de este Consejo Consultivo, que el Ayuntamiento no tramitó adecuadamente el procedimiento para la declaración de ruina del inmueble, pues procedió a declararlo en situación de ruina, y a demolerlo, sin conferir, en debida forma, previa audiencia a la mercantil interesada.

Aunque, ciertamente, podría sostenerse que, en este caso, concurría la situación de urgencia que hubiera habilitado al Ayuntamiento a demoler el bien sin la previa audiencia al interesado (art. 199.1 *in fine* LOTUR), la propia conducta del Ayuntamiento revela que quiso conferir tal trámite al propietario del bien, siendo así que, además, el propio derribo del inmueble no fue inmediato sino que, entre la incoación del procedimiento (en septiembre de 2013) y el derribo del bien (marzo de 2014), transcurrieron seis meses.

6. Por lo expuesto, cabe concluir que el Ayuntamiento tramitó de modo inadecuado el procedimiento encaminado a declarar la ruina del bien y a demolerlo.

7. Cuestión muy distinta es el efecto que tal apreciación deba surtir sobre la reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por el interesado, aspecto que abordamos a continuación.

Como hemos señalado, el reclamante sostiene que una de las actuaciones administrativas que considera causante del daño es la falta de notificación de los trámites relativos al expediente de disciplina urbanística.

Pues bien, siendo este el planteamiento del reclamante, lo primero que debe aclararse es que el mero hecho de que la actuación administrativa esté incurso en un vicio de nulidad, o anulabilidad, no presupone, por sí mismo, el derecho a la indemnización.

Este principio jurídico resulta, fuera de toda duda, del art. 32.1, *inciso segundo*, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector público (LSP'15), conforme al cual: “la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso

administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización". En definitiva, el citado precepto (antes art. 142.4 LPAC'92) establece que, por sí misma, la mera declaración, administrativa o judicial, de que un acto administrativo es contrario a Derecho no hace nacer, para el sujeto afectado por dicho acto, un derecho a ser indemnizado. Y este mismo principio puede extenderse a aquellos supuestos (como el que nos ocupa) en el que ni siquiera ha recaído ninguna declaración, ni administrativa ni judicial, que haya anulado o declarado nula la actuación administrativa consistente en la realización del derribo.

En efecto, en estos casos, para que surja el derecho a la indemnización es preciso, que se cumplan los requisitos generales que, en materia de responsabilidad patrimonial de la Administración, establece el precepto citado, y a los que antes hemos aludido.

Así ha tenido ocasión de expresarlo la jurisprudencia relativa al art. 142.4 LPAC'92, que es de plena aplicación al art. 32.1 LSP'15. Por ejemplo, la STS 3ª, de 21 de marzo de 2018 (RCas. núm. 5006/2016) que razona lo siguiente:

*-Que, "en el caso específico de esta responsabilidad fundada en el art. 142.4 LPAC'92, su apreciación y procedencia no se vincula simplemente a la anulación del acto sino que, **además, deben concurrir todos los requisitos exigidos a tal efecto por dicha ley: daño efectivo, individualizado y evaluable económicamente; nexo causal entre el actuar de la Administración y el resultado dañoso y lesión antijurídica en el sentido de ausencia de deber jurídico del administrado de soportar el resultado lesivo**".*

-Que, "no caben ni resultan procedentes interpretaciones maximalistas del citado precepto de uno u otro sentido; esto es, que no procede afirmar que de la anulación de una resolución administrativa no cabe nunca derivar responsabilidad patrimonial de la Administración, ni tampoco cabe afirmar que siempre se producirá tal responsabilidad".

8. De cuanto acaba de exponerse, se desprende ya una primera conclusión: el solo hecho de que la Administración municipal tramitara incorrectamente el procedimiento para la declaración del inmueble en situación de ruina, no obliga automáticamente a reconocer a la mercantil interesada el derecho a ser indemnizada; sino que, al igual que sucede en cualesquiera otras reclamaciones de responsabilidad patrimonial, es preciso analizar:

-Si la mercantil interesada ha sufrido realmente los daños que afirma.

-Si esos daños están, causalmente, vinculados al actuar de la Administración, *"en una relación, directa e inmediata y exclusiva, de causa a efecto, sin intervención de elementos extraños que pudieran influir, alterando, el nexo causal"* (STS de 21 de marzo de 2007, antes citada).

-Si, en la producción del daño, ha intervenido la propia mercantil interesada, pues, en tal caso, la Administración puede quedar parcialmente exonerada de responsabilidad, o incluso totalmente, si es la propia conducta de la mercantil interesada la que ha generado, en exclusiva, el daño (SSTS de 12 de mayo de 1998, R. Cas. núm. 7113/1993 y de 30 de septiembre de 2003, R. Cas. nº 732/2009, por todas).

-Si la cuantificación de los daños es correcta, de modo que el perjuicio sufrido sólo puede ser resarcido mediante el reconocimiento y abono al reclamante de la cantidad de dinero (indemnización) que solicita.

9. Según el art. 217 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil (LEC'00), es carga del demandante probar la concurrencia de los presupuestos a los que la Ley anuda el nacimiento del derecho a la indemnización. Por ello, pesa sobre él la carga de acreditar, no sólo los hechos en los que funda su reclamación de responsabilidad, sino, igualmente, la efectiva realidad de los perjuicios ocasionados y la procedencia de la indemnización solicitada.

10. Es a la luz de las consideraciones anteriores como habrá de analizarse la reclamación de responsabilidad formulada por la mercantil interesada.

Cuarto

Inexistencia de relación de causalidad entre la actuación administrativa y el daño que se afirma, por existencia de responsabilidad de la propia mercantil interesada.

1. Como se ha señalado en los Antecedentes de Hecho, la mercantil reclamante funda su reclamación de responsabilidad patrimonial, en definitiva, en el derribo por el Ayuntamiento de Viniegra de Abajo de un inmueble de su propiedad.

Pues bien, en línea de principio, debe recordarse que es obligación legal de los propietarios de los edificios mantenerlos en condiciones de seguridad y salubridad, con el fin de evitar que esos edificios causen daños a terceros (bien sea personas o propiedades contiguas).

Sin necesidad de mayores abundamientos, es claro que este deber de diligencia o cuidado forma parte integrante del estatuto del derecho de propiedad sobre los edificios, y está explicitado por normas del ordenamiento jurídico civil (art. 389 Cc) y del ordenamiento jurídico administrativo (cfr, por todos, los arts. 197.1, LOTUR, y 10.1, RDU), que confiere a las Administraciones públicas (en este caso, a la Administración local, arts. 197.2 LOTUR y 10.2 RDU) potestades de *policía urbanística*, encaminadas a hacer efectivo tal deber (cfr arts. 197.2 y 199 LOTUR y arts. 17 y ss RDU).

Naturalmente, la obligación del propietario de acomodar el estado de su inmueble a las normas urbanísticas se entiende sin perjuicio de los deberes y responsabilidades en que, además, incurra el titular del edificio para con terceros, por los daños que, por la ruina de su edificio, se irroguen a personas o a propiedades contiguas (art. 28.1 RDU), responsabilidades que, en el ámbito civil, son inherentes a la obligación de reparar el daño causado que pesa sobre quien, “*por acción u omisión, causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia*” (arts. 1902 y 1907 Cc).

En el caso que nos ocupa, en definitiva, era a la mercantil propietaria del inmueble a quien incumbía el deber de mantenerlo en condiciones de seguridad y salubridad.

2. La prueba obrante en el expediente remitido a este Consejo (que hemos examinado en los Antecedentes de Hecho) evidencia, en primer lugar, que el estado del inmueble se había ido deteriorando progresivamente en un largo periodo de tiempo, que arranca, cuando menos, en el año 2009, siendo numerosas las quejas de los vecinos, que pusieron de manifiesto (ya ante el Ayuntamiento, ya ante la propia mercantil, ya solicitando incluso la intervención de la Defensoría del Pueblo de La Rioja), el peligro que suponía el estado del edificio.

Como señalamos, la prueba practicada evidencia que el inmueble fue degradándose progresivamente, presentando en septiembre de 2013 el estado que refleja el Informe de la Arquitecto Técnico de 9 de septiembre de 2013 (folios 514 y ss), y dando lugar, por ejemplo, a que, en diciembre de 2013, se produjera un desplome de parte de la fachada, cuyos escombros cayeron a un callejón por el que transitaban peatones (folios 544 y 689). Estos extremos son luego ratificados por el testigo que depuso en el seno del procedimiento de responsabilidad patrimonial (folio 769).

Pues bien, frente a unos elementos de prueba tan sólidos y, a pesar de su heterogeneidad, tan coherentes entre sí, la mercantil reclamante no ha aportado ningún medio probatorio que permita acreditar: **i)** que el estado físico del inmueble fuera diferente al que describen los Servicios técnicos municipales; **ii)** que el estado físico del inmueble permitiese eludir su demolición sin necesidad de acometer las obras necesarias para consolidarlo adecuadamente.

Por ejemplo, la actora podía haber aportado un informe pericial alternativo al de 9 de septiembre de 2013, pero no lo ha hecho, a pesar de que era carga suya desvirtuar los extremos señalados (art. 217 LEC'00).

3. Obviamente, si pesa sobre la mercantil propietaria del inmueble la obligación de mantener dicho inmueble en condiciones de seguridad; y si el inmueble llega a un estado en el que tales mínimas condiciones no se mantienen; parece claro que la responsabilidad última de la demolición ha de atribuirse a la propia mercantil reclamante y no a la

Administración municipal, pues esta última no hace sino cumplir con su deber de ejecutar subsidiariamente un derribo en caso de que el obligado a título principal a acometerlo, que es el propietario del bien, no lo ejecute por sí (art. 199.3 LOTUR).

Por ello, a criterio de este Consejo, no puede imputarse responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento, dado que la actuación que se afirma dañosa (el derribo del bien), vino motivada por la previa y propia conducta de la mercantil interesada, que no ejecutó en el bien las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Esta intervención o culpa exclusiva del interesado, debe exonerar de responsabilidad a la Administración municipal conforme al criterio sentado, entre otras, por las ya citadas SSTs de 12 de mayo de 1998 y 30 de septiembre de 2013), porque rompe el necesario nexo de causalidad entre la actuación administrativa y el acontecimiento que se reputa dañoso.

Quinto

Análisis de las alegaciones de la mercantil interesada

1. Alegaciones formuladas.

En su escrito de reclamación de 31 de marzo de 2015, la mercantil interesada viene a señalar, como actuaciones administrativas generadoras del daño, además de la propia demolición del inmueble, una pretendida *“falta de notificación del otorgamiento de la licencia ambiental, que ha impedido la obtención de las subvenciones y créditos que había solicitado...”* y *“la apertura del expediente de disciplina urbanística, sin tramitar la licencia de obras solicitada con el Proyecto básico, que hubiera remediado la situación del edificio”*.

En otros términos, la mercantil traslada al Ayuntamiento la responsabilidad por el mal estado del inmueble y argumenta que, si el Ayuntamiento le hubiera comunicado el otorgamiento de la licencia ambiental y hubiera procedido a *“tramitar la licencia de obras solicitada con el Proyecto básico”*, se habría evitado el deterioro del inmueble.

En relación con estas alegaciones de la mercantil interesada, nos remitimos a las consideraciones ya anticipadas en el Antecedente de Hecho Primero, IV, de este dictamen, en el que se han analizado las *“actuaciones de la mercantil en el periodo previo a la demolición del inmueble”*.

2. Sobre la solicitud y obtención de la licencia ambiental.

Como se ha expuesto en el referido Antecedente de Hecho Primero IV, en el periodo comprendido entre 2009 y marzo de 2014, la única actuación realizada por la titular del

bien fue la solicitud, y obtención, de la licencia ambiental para la ejecución en el inmueble del Proyecto de *“Consolidación, reforma y edificación de Complejo turístico de la Naturaleza”*.

Al efecto, la mercantil presentó ante el Ayuntamiento de Viniegra de Abajo, un *“Proyecto básico”*, suscrito, en el mes de abril de 2010, por el Arquitecto Sr. O. (folios 71 y ss), que luego modificó, en el mes de julio de 2010, para ajustarlo a las exigencias establecidas por la Arquitecto Técnico de la OAPM (informe de 12 de mayo de 2010, folSs 260 y 261).

Como se ha indicado, la concesión de la licencia ambiental era independiente de la de la licencia de obras (art. 54.2 del Decreto 62/2002), de modo que la obtención de aquella no eximía a la mercantil interesada de solicitar, y obtener, la licencia de obras precisa para la construcción del edificio proyectado según el *Proyecto básico*.

Por otro lado, como estableció el informe de 12 de mayo de 2010 (y como se comprometió a hacer la propia mercantil reclamante en julio de 2010, folios 263 y 264), la licencia ambiental estaba condicionada a que, previamente al inicio de las obras, se aportasen, por la referida mercantil, *“oficios de Dirección técnica, visados por los Colegios profesionales correspondientes”* y *“Estudio de seguridad y salud, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente”*; así como *“Programa de control de calidad, redactado por el Arquitecto técnico de la Dirección facultativa y visado por el Colegio profesional”*.

La licencia ambiental fue, efectivamente, otorgada por Resolución de Alcaldía de 11 de septiembre de 2010 (folio 491).

Ciertamente, no consta acreditada en el expediente la forma en que se notificó la concesión de la licencia ambiental; si bien, en el escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial, presentado el 30 de marzo de 2015 (726, vuelto), la mercantil interesada afirma que nunca se le notificó el otorgamiento de tal licencia ambiental.

Pues bien, aunque ese hecho fuera cierto, tampoco parece que en el tiempo que media entre el mes de septiembre de 2010 (fecha del otorgamiento de la licencia Ambiental) y el mes de diciembre de 2013 (fecha en que el Ayuntamiento actuante remite, a la mercantil reclamante, los correos electrónicos de los días 12 y 26 de dicho mes), dicha mercantil realizase ante el Ayuntamiento consulta o gestión alguna encaminada, expresamente, a conocer si tal licencia ambiental (otorgada desde septiembre de 2010) le había sido concedida o no. De haber formulado esa consulta, parece razonable pensar que el Ayuntamiento le habría comunicado que tenía concedida tal licencia desde septiembre de 2010.

Esta conducta de la mercantil reclamante resulta llamativa, pues si, realmente, la concesión de “*subvenciones y créditos*” estaba condicionada a la obtención de la licencia ambiental (como se afirma en el escrito de reclamación, folio 727), no se entiende que, en los más de tres años que van desde septiembre de 2010 a diciembre de 2013, la referida mercantil interesada no consultara al Ayuntamiento sobre la suerte que había corrido su solicitud de licencia ambiental; licencia que, como señalamos, estaba otorgada por el Ayuntamiento desde septiembre de 2010.

Por lo demás, la única prueba que la mercantil reclamante aporta, en relación con tales “*subvenciones y créditos*”, es la que figura en el documento núm. 4, adjunto al escrito de 27 de noviembre de 2018. Este documento acredita que el Centro de Información y Promoción del Medio Rural (CEIP), comunicó, a la mercantil reclamante, en el mes de julio de 2010, que “*está completo*” el “*expediente*”, para la obtención de unas *Ayudas del Programa de Desarrollo Regional* destinadas a la ejecución del Proyecto “Hotel de Naturaleza”. Pero, según se desprende del propio documento núm. 4, el reconocimiento del derecho a las ayudas obligaba, a la beneficiaria, a “*realizar la ejecución del gasto en el plazo fijado establecido en el contrato de ayuda que se establezca*” y a “*ejecutar el proyecto de inversión*”; condiciones ambas que la mercantil reclamante nunca llegó a cumplir. A este respecto, deben recordarse dos circunstancias que parecen desmentir la idea de que la mercantil estuviera dispuesta, de manera seria, decidida e inmediata, a acometer tales obras:

-La primera es que, según se ha expuesto en los Antecedentes de Hecho, la mercantil nunca solicitó, ni obtuvo, licencia para la ejecución de las obras.

-La segunda es que tampoco aportó ante el Ayuntamiento los documentos que, en el mes de julio de 2010, se había comprometido a presentar con carácter previo “*al comienzo de las obras*” (Programa de control de calidad, Oficios de Dirección Técnica y Estudio de Seguridad y Salud).

En definitiva, si la mercantil no llegó a recibir esas ayudas fue por causa imputable a ella misma.

3. Sobre la licencia de obras y el Proyecto de ejecución.

Como hemos señalado tanto en el apartado anterior como en el Antecedente de Hecho Primero IV, la licencia ambiental y la licencia de obras son instrumentos de intervención administrativa diferentes, llamados a cumplir finalidades distintas (arts. 6.2.c), 8.2 y 25 LOTUR y arts. 192.1 y 192.2 LOTUR); aquella, en materia ambiental; ésta, en materia de policía urbanística.

Pues bien, según hemos indicado también, la obtención de una licencia urbanística de edificación, o de demolición, requiere la previa presentación de un Proyecto técnico redactado por profesional competente y visado por el Colegio profesional respectivo (art. 194.1 LOTUR); de modo que, transcurrido el plazo para la resolución sobre su otorgamiento o denegación, deberá entenderse estimada la petición de licencia (art. 195.3 LOTUR), sin que sin embargo, puedan adquirirse, por silencio, *"licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico"* (art. 195.4 LOTUR).

A las anteriores consideraciones, recordamos, debe añadirse que, conforme al art. 6.2 del Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo), un Proyecto básico ***"tiene un contenido suficiente para solicitar la licencia municipal de obras (...) u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio"***; pues, para ello, es preciso redactar un "Proyecto de ejecución", visado por el Colegio oficial correspondiente.

Pero los datos que obran en el expediente desmienten que la actora solicitara nunca al Ayuntamiento el otorgamiento de ninguna licencia de obras, extremo que la reclamante no ha acreditado, a pesar de que podía haberlo hecho mediante la simple presentación del escrito que, dirigido a la Administración municipal, contuviera tal solicitud.

Esta omisión probatoria es coherente con que tampoco haya evidencia alguna de que, en los años anteriores al mes de marzo de 2014 (fecha de derribo del inmueble), la mercantil reclamante hiciera gestión alguna ante el Ayuntamiento para conocer el estado de tramitación de esa hipotética solicitud de licencia de obras. Si, efectivamente, la mercantil interesada hubiera presentado tal solicitud, no se entiende, en modo alguno, que, durante años, no acudiera al Ayuntamiento a consultar por el estado de tramitación de esa solicitud de licencia de obras.

De nuevo, en coherencia con ese escenario fáctico que resulta del expediente, la propietaria del inmueble nunca parece haber considerado, que esa hipotética solicitud haya sido ni estimada ni desestimada por silencio, lo que solo se explica si se considera que la reclamante nunca presentó tal solicitud de licencia de obras. Y es que, ni ha presentado ningún tipo de recurso administrativo o contencioso administrativo contra una supuesta denegación; ni tampoco ha presentado ningún Proyecto de ejecución que complementase las previsiones del Proyecto básico, como sería esperable: i) si hubiera presentado una solicitud de licencia de obras; ii) si la hubiera considerado estimada por silencio; y iii) si albergara un propósito, serio e inequívoco, de construir, de modo inmediato, el "Complejo turístico de la Naturaleza"), construcción que hubiera requerido la redacción y visado de ese inexistente Proyecto de ejecución (arts. 6.2.a) y 6.2.b) CTE).

En suma, el escenario fáctico que resulta del expediente (se insiste, a falta de otros elementos de prueba), describe una conducta pasiva de la reclamante, mantenida durante años, que desvirtúa, a su vez, el argumento según el cual, si la actora no ejecutó obra alguna en el inmueble, fue por la falta de tramitación o notificación de licencias administrativas.

4. Consideraciones finales.

En fin, si la mercantil interesada hubiera querido ejecutar, no ya la construcción del referido “*Proyecto básico de Consolidación, reforma y edificación de Complejo turístico de Naturaleza*” (para las que tenía licencia ambiental, pero no de obras) sino, mucho más limitadamente, las actuaciones estrictamente necesarias para mantener el bien en condiciones de mera seguridad, también podría haberlo hecho, presentando al Ayuntamiento los proyectos oportunos y solicitando las licencias correspondientes, algo que tampoco hizo en los largos años que mediaron entre la primera denuncia de tercero de la que se tiene constancia en el expediente (año 2009) y el derribo del bien (marzo de 2014).

Lejos de ello, y a falta de otros elementos de convicción, la prueba obrante en el expediente obliga a concluir que, durante todo ese amplio periodo tiempo, la propietaria del bien habría tolerado la progresiva degradación del inmueble, sin cumplir las obligaciones de conservación que le imponían los arts. 389 Cc y 197.1 LOTUR.

Por el contrario, a pesar de que el Ayuntamiento tramitó indebidamente el procedimiento para la declaración del inmueble en situación de ruina, no parece que pueda atribuírsele la responsabilidad patrimonial que la reclamante pretende.

Ello, en la medida en que, habida cuenta de la situación de hecho de la que se partía (un inmueble en estado de ruina generalizada, que era susceptible de causar daños a terceros), la actuación administrativa no hizo sino colocar a la mercantil reclamante en la misma situación en la que se encontraría si hubiera cumplido los deberes que le imponen los arts. 389 Cc y 197.1 LOTUR, que, en el estado al que había llegado el bien a finales de 2013, le habrían obligado a acometer, por sí misma, la demolición del inmueble.

Por otro lado, si es cierto que el Ayuntamiento tramitó de modo defectuoso el expediente de ruina, también lo es que la mercantil interesada tuvo pleno conocimiento de la existencia de tal procedimiento, y que lo tuvo en el mes de diciembre de 2013, tres meses antes de que el derribo tuviera lugar en marzo de 2014, por tanto, con tiempo suficiente para evitar que el inmueble fuera demolido por la Corporación local, a costa de la mercantil interesada.

Pues bien, durante ese tiempo, no consta que la mercantil intentara, con actos de sentido concluyente, evitar el derribo del bien, pues: i) no presentó, ante el Ayuntamiento actuante, alegación alguna, ni manifestó su criterio contrario a que el bien se declarase en ruina; ii) tampoco consta acreditado que los representantes de la mercantil se pusieran en contacto, de algún modo, con el Ayuntamiento actuante, ni que la mercantil interesada realizara ninguna obra encaminada a reforzar o a asegurar la construcción, evitando los riesgos de caída o derrumbe que presentaba el edificio; iii) finalmente, la mercantil interesada tampoco acometió, por sí misma, el derribo, el cual tuvo que ser, finalmente, ejecutado por el Ayuntamiento actuante, a costa de la citada mercantil, tal como la Corporación local advirtió, a la mercantil reclamante, por dos veces, en los correos electrónicos de diciembre de 2013.

Por lo expuesto, no puede afirmarse que exista una relación de causalidad directa entre un anormal funcionamiento de la Administración municipal actuante y el resultado dañoso, sucediendo, más bien, al contrario: que el derribo de inmueble tuvo que ejecutarse por la escasa diligencia que puso la propia mercantil reclamante en el cuidado y conservación del mismo.

Sexto

Improcedente estimación de la cantidad reclamada en concepto de daños.

1. Por las razones expuestas, este Consejo considera que no ha de reconocerse a la reclamante el derecho a una indemnización. No obstante, a título puramente ilustrativo, estima conveniente añadir unas breves consideraciones sobre la forma en que el interesado cuantifica la indemnización que solicita.

2. La mercantil reclama la cantidad de 365.647,67 euros, cifra que resulta del informe de valoración elaborado, en el mes de julio de 2018, por el Arquitecto Sr. O.A, y que obra, en formato CD, en el folio 766 del expediente.

Esa cifra de 365.647,67 euros es el importe total al que asciende un “*presupuesto general*” (folio 18 del informe), compuesto por varios capítulos (muros cerramiento, divisiones, estructura, carpintería, acabados y recubrimientos, instalaciones y mobiliario). Cada uno de esos capítulos describe un conjunto de actuaciones constructivas, dotaciones e instalaciones, y les asocia un determinado importe.

3. Sin embargo, si bien se observa, las actuaciones constructivas, dotaciones e instalaciones que refleja son las que serían precisas para una construcción de un edificio nuevo; y su importe no parece responder al valor *real* atribuible a los *elementos constructivos* que efectivamente tenía el inmueble derruido, y al *estado* en el que estos se

encontraban en el momento de la demolición del edificio. Elementos y estado de los que da cuenta el propio Anexo fotográfico acompañado al informe pericial de julio de 2018.

En definitiva, el informe pericial no realiza una valoración del bien *tal como este se hallaba en marzo de 2014*, sino una evaluación económica de lo que costaría ejecutar una edificación nueva, dotada de instalaciones y elementos constructivos también nuevos, y que se hallaran en el perfecto estado de conservación propio de una edificación de nueva planta.

Mientras el edificio existente se hallaba en situación de ruina generalizada y presentaba graves desperfectos en sus cubiertas, fachadas, estructura y carpintería, el importe de 365.647,67 euros es el correspondiente a la ejecución de obras y a la colocación de instalaciones que no guardan relación con las de la edificación existente, sino que son las propias de una nueva construcción. Así, a título de ejemplo:

-Zapata corrida de cimentación, de hormigón armado, realizada en excavación previa.

-Montaje de sistema de encofrado recuperable metálico.

-Colocación de “viguetas de madera aserrada de pino Soria (...) para aplicaciones estructurales, calidad estructural S10 según DIN 4074, clase resistente C24 según UNE-EN 338 y UNE-EN 1912 y protección frente a agentes bióticos.

-Escalera interior de peldaño de madera maciza, formado por tablero alistonado de lama continua, barnizado en taller en todas sus caras y cantos, con barniz de poliuretano, acabado satinado. Incluso accesorios y elementos para fijación del peldaño.

-Carpintería exterior de madera de pino soria (...) acabado mediante sistema de barnizado translúcido, compuesto de una primera mano de impregnación para la protección preventiva de la madera contra hongos y ataques de insectos xilófagos, y posterior aplicación de una capa de terminación.

-Instalación de red eléctrica completa de distribución interior de una vivienda con grado de electrificación elevada (...)” en la que se incluyen elementos como varios interruptores automáticos magnetotérmicos.

-Instalación interior de fontanería para cuarto de baño con dotación para: inodoro, lavabo sencillo, bañera, realizada con tubo de cobre rígido, para la red de agua fría y caliente...” así como instalación de fontanería similar para aseo y cocina.

-Pintura plástica.

4. El informe de julio de 2018 no afirma que el edificio preexistente tuviera todas y cada una de las instalaciones y elementos que cuantifica. Y resulta razonable concluir que no las tenía, a la vista del Anexo fotográfico que acompaña al propio informe.

Además, en la valoración que el informe realiza tampoco se aplica ningún tipo de corrección a la baja por la depreciación que, a lo largo de los años, habían experimentado las instalaciones y elementos realmente existentes en el edificio; corrección que hubiera sido lógica a la vista de la antigüedad de la construcción y del estado en el que se encontraba cuando fue demolida.

Por último, el informe de julio de 2018 contiene un capítulo en concepto de “*mobiliario*” (cocina, cómoda, aparador...), pero no hay ningún elemento que permita tener por acreditado que en el inmueble existieran tales muebles, o cuales fueran su estado de conservación y calidad.

5. Por todo ello, el informe de julio de 2018 no realiza una valoración que pudiera considerarse útil a fin de evaluar el perjuicio efectivamente causado, y la indemnización a que podría tener derecho el reclamante (art. 34 LRJSP’15).

Y es que, como indica la STS 3ª, de 24 de noviembre de 2015 (RCas. núm. 956/2014) en relación, en este caso, con el daño emergente, éste está “*integrado por el valor de la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio del perjudicado*”, valor que debe ser el real, pues, en palabras de la STS de 3 de febrero de 2004 (R. Cas. 7259/1998), “*la entidad del resarcimiento... abarca todo el menoscabo económico sufrido por el actor, consistente en la diferencia que existe entre la actual situación del patrimonio que recibió y la que tendría de no haberse realizado el hecho*” causante del daño a indemnizar.

CONCLUSIÓN

Única

Procede desestimar la reclamación planteada por el interesado, porque no se aprecia la existencia de relación de causalidad entre la actuación administrativa que se afirma dañosa y los perjuicios que el interesado considera haber sufrido.

Este es el Dictamen emitido por el Consejo Consultivo de La Rioja que, para su remisión conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de su Reglamento, aprobado por Decreto 8/2002, de 24 de enero, expido en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO CONSULTIVO

Joaquín Espert y Pérez-Caballero