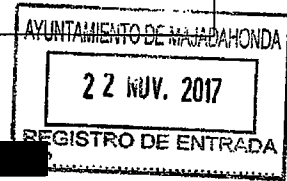
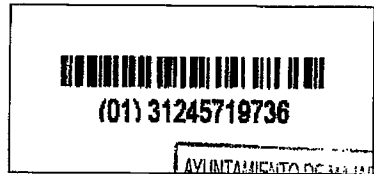


DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 1 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 568335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC-AEBC38D4798C5CB81D65B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmatoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
Sección Primera C/ General Castaños, 1 , Planta 2  
- 28004  
33010280  
NIG: 28.079.00.3-2015/0004143  
**Recurso de Apelación 711/2017**



**Recurrente:** D./Dña. [REDACTED]  
**PROCURADOR D./Dña.** IGNACIO CUADRADO RUESCAS  
**Recurrido:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
**LETRADO D./Dña.** [REDACTED] **PLAZA:** MAYOR, 3  
**Esc/Piso/Prta:** (AYUNTAMIENTO) C.P.:28220 Majadahonda (Madrid).

**SENTENCIA Nº 790/2017**

**Presidente:**  
D. [REDACTED]  
**Magistrados:**  
D. [REDACTED]  
D. [REDACTED]  
Dña. [REDACTED]  
Dña. [REDACTED]

En Madrid a ocho de noviembre de dos mil diecisiete.

Visto por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, constituida por los Sres. Magistrados relacionados al margen, el recurso de apelación número 711/2017, interpuesto por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] en nombre y representación de don [REDACTED] [REDACTED] contra la Sentencia de 17 de marzo de 2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 98/2015.

Ha sido parte apelada el Ayuntamiento de Majadahonda, representada y defendida por la Letrada doña [REDACTED]

23/11 [Signature]



### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha 17 de marzo de 2017 recayó Sentencia dictada en el procedimiento ordinario número 98/2015 por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29, cuya parte dispositiva es la siguiente: *“debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DON [REDACTED] contra el silencio de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, que se describe en el primer antecedente de hecho, por ser conforme al ordenamiento jurídico, imponiendo las costas del juicio a los recurrentes”.*

**SEGUNDO.-** Contra la citada resolución judicial se interpuso recurso de apelación por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] en nombre y representación de don [REDACTED], don [REDACTED], doña [REDACTED], doña [REDACTED], doña [REDACTED] mediante escrito razonado, en el que solicitó que esta Sala *“tenga por interpuesto en tiempo y forma RECURSO DE APELACIÓN contra la Sentencia número 69/2017, de 17 de marzo de 2017, y previos los trámites oportunos ordene la remisión al Tribunal Superior de Justicia de Madrid para resolver el presente Recurso de Apelación y, en su día, dictar Sentencia por la que se revoque el contenido de la Sentencia impugnada, estimando el recurso en su día interpuesto, con costas”.*

**TERCERO.-** Concedido traslado del escrito de apelación al Ayuntamiento de Majadahonda, a través de su representación procesal, presentó escrito oponiéndose a la apelación y solicitando su desestimación.

**CUARTO.-** Recibidos los autos en esta Sección, se formó el presente Rollo, y no habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, ni la celebración de vista o la presentación de conclusiones, ni siendo necesaria a juicio de la Sala, se señaló para votación y fallo el día 8 de noviembre de 2017, fecha en que tuvo lugar la deliberación y votación, habiendo sido ponente el Ilmo. Sr. Presidente de la Sala don [REDACTED] quien expresa el parecer de la Sala.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se interpone el presente recurso de apelación contra la sentencia dictada el 17 de marzo de 2017 en el procedimiento ordinario número 98/2015 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29, por la que se desestima el recurso contencioso cuya parte dispositiva es la siguiente: *“debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta de la Alcaldía del Ayuntamiento de Majadahonda, relativa a la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada el día 9 de Abril de 2014 por los recurrentes, a causa de los perjuicios sufridos como consecuencia del retraso injustificado de dicho Ayuntamiento en el proceso de gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana, Plan Parcial*

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 3 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 598335 GMSUC-R5KJ5-CF0ZC AEB39DA4EDA4798CC5B61D9B265407EEAE7CA) generada con la aplicación Informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

*17, Sector SUP 1-2 "Los Satélites" de dicha localidad".*

Según expresa la sentencia recurrida, don [REDACTED] y sus hijos don [REDACTED] entienden que han sufrido perjuicios por la defectuosa tramitación, gestión, desarrollo y ejecución por parte del Ayuntamiento de Majadahonda del Plan Parcial del Sector SUP 1-2, Área 17, "Los Satélites", toda vez que dicho Ayuntamiento era el encargado de su ejecución en virtud del sistema de cooperación elegido al aprobarlo, y desde que se recibieron las obras por parte el Ayuntamiento el 17 de Abril de 2008 hasta que se comenzaron a conceder las primeras licencias a últimos de 2014 se habría producido la depreciación de sus parcelas. Perjuicio que, según afirman los recurrentes, no tienen el deber jurídico de soportar, al no poder solicitar hasta entonces licencias de edificación.

La sentencia recurrida declara probados, con sustento en el expediente administrativo y los documentos aportados por las partes, los siguientes hechos:

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

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

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

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

*En su cláusula 3 dice el convenio que:*

*"El sistema de actuación será el de Cooperación con las siguientes modificaciones.*

*3.1 La redacción y tramitación de los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación se iniciará a partir del momento en que se apruebe el presente convenio por el Pleno del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, si bien su aprobación quedará condicionada, suspensivamente, a la aprobación definitiva del Plan General.*

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

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 4 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 589335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEBRC38DAJEDA4789C5CB81D85B26547EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

de urbanización y reparcelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 5 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 568335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB3D04AED479BC5C5B81D8B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

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

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

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

Interesa destacar que en dicho Plan ya se prevé el desplazamiento hacia el Norte de la vía Pecuaría "Vereda de San Antón", que pasaba dentro del sector (es el primero de los planos de Plan Parcial).

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

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

11º Se llevan a cabo por LEVITT las obras de urbanización y se solicita por dicha mercantil el día 21 de Septiembre de 2007 la recepción parcial de las obras de Urbanización de "Los Satélites" Dicha solicitud es informada desfavorablemente el 4 de Enero de 2008 por el [REDACTED] (documento nº 17 de los adjuntos a la contestación), como por el [REDACTED] [REDACTED] el 5 de Febrero de 2008 (mismo documento). No obstante lo cual, se suscribe un acta de recepción parcial suscrita el 17 de Abril de 2008 por parte del [REDACTED] [REDACTED] y el [REDACTED], donde se expone "que la obra está correctamente ejecutada y en condiciones de ser recibida, haciéndose cargo a partir de ese momento el municipio de la conservación y policía de la misma". Si bien con los condicionantes siguientes:

"JARDINERIA:

Al no estar conectada la urbanización a la red general del Canal de Isabel II,



*no ha sido posible ejecutar la jardinería proyectada, ....*

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

*Respecto a la red de ABASTECIMIENTO.*

*Está pendiente de conexión de agua con tubería de 400 indicada en el Plan General de Majadahonda, cuya traza discurre desde el Área de Oportunidad hasta la urbanización ejecutada según proyecto de Los Satélites a través de Roza Martín.*

*Respecto de la red de SANEAMIENTO:*

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

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

*ACCESO A CAMINOS QUE INTERCEPTAN EL AMBITO DE ACTUACION:*

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

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

*1º El 21 de Abril de 2008 el Ingeniero Municipal que suscribió el antedicho acta emite informe (obra al folio 98 del expediente), poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento, concluyendo lo siguiente: "Ante lo expuesto, y teniendo en cuenta que dichos condicionantes han sido recogidos en el ACTA DE RECEPCION PARCIAL, por el técnico que suscribe no existe inconveniente en la aprobación de dicho documento por el Órgano municipal correspondiente". Tal aprobación nunca se llegó a prestar, entre otras cosas a la vista de un informe del [REDACTED] de fecha 29 de Octubre de 2009 (se aporta como documento nº 18 de los adjuntos al escrito de contestación). Así ocurrió que el Alcalde del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA dictó decreto de fecha 17 de Noviembre de 2009 acordando "comunicar a [REDACTED] que las obras de urbanización del Sector "Los Satélites" no han sido recepcionadas por este Ayuntamiento mediante acto formal y positivo de órgano competente de la Corporación, siendo no conforme a Derecho la recepción parcial de obras por fases que no puedan ser entregadas al uso público, por lo que no*

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_ 20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 7 de 32	FIRMAS  ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 688326 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AERC3BD4E4A79CCE5B81D8B295407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portalfirma/verificarDocumento.do

*cabe que el Ayuntamiento de Majadahonda asuma la conservación y policía de las obras de urbanización hasta que éstas sean recepcionadas en su totalidad, previo levantamiento de acta de recepción y posterior aprobación de la misma por el órgano competente, es decir, la Junta de Gobierno Local". Dicho decreto integra el legajo de documentos que como nº 19 se aporta con el escrito de contestación.*

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

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

*15º Es el 17 de Diciembre de 2012 cuando [REDACTED] presenta al Ayuntamiento el "Proyecto de Acondicionamiento de la Vereda de la Venta del camino de San Antón a su paso por el Sector S.U.P. 1-2 Los Satélites", para su presentación en el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que recibió el visto bueno de la Comunidad de Madrid el 22 de Enero de 2013. En su memoria se deja constancia de que el "Autor del encargo" es la mercantil [REDACTED] "como operador urbanístico de los terrenos que componen el S.U.P. 1-2 Los Satélites". Dicha solicitud y proyecto se aportan como documento nº 15 del escrito de contestación.*

*16º Poco antes de lo anterior, en concreto el día 11 de Junio de 2012, [REDACTED] había solicitado la recepción de las obras pendientes de la urbanización del Sector, acompañando acta de recepción y cesión de las instalaciones de Baja Tensión por parte de [REDACTED] así como la recepción de la red de suministro de agua por parte del [REDACTED] (documento nº 7 del escrito de contestación), que recibe el informe favorable del [REDACTED] del Servicio de Urbanismo y Vivienda del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA el 16 de Julio de 2012 (documento nº 16 de los adjuntos a la contestación a la demanda), si bien con las observaciones contenidas en el mismo, relativas a la necesidad de ejecución de un depósito de retención de aguas residuales. Tras lo cual presenta el 24 de Octubre de 2012 el Director de las Obras de Urbanización una certificación de que las obras han sido ejecutadas con arreglo a las modificaciones introducidas en el Plan Parcial; y a la vista de dicho certificado emite el mismo técnico municipal un segundo informe*



*fechado el 31 de Octubre de 2012, en el que "podemos concluir que la obra ejecutada se corresponde con el proyecto aprobado por el Ayuntamiento, adaptándose su ejecución a las modificaciones reflejadas en la modificación del Plan Parcial".*

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

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

La sentencia recurrida, tras exponer los requisitos que han de concurrir para apreciar la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas, precisa que los demandantes atribuyen los perjuicios sufridos, la bajada de precios en el mercado inmobiliario, a la ejecución del Plan Parcial incumbía al AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, a la demora injustificada de la gestión urbanística, pues la ejecución del Plan Parcial incumbía al Ayuntamiento de Majadahonda, mediante el sistema de cooperación, en particular, desde que se produjo la recepción de las obras el 17 de abril de 2008, pues desde entonces, según su parecer, se pudo haber comenzado a conceder licencias de edificación, que los propietarios del sector no se atrevieron a solicitar.

Acto seguido, la sentencia rechaza dicho planteamiento en su fundamento de derecho octavo, por las siguientes razones:

A)

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

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



DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 9 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 589336 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEGC9DAMEDA789C6C5861DB59285407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificar/documentos.do>

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

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

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

- a) el desdoblamiento de la M-503 y la desviación, hacia dentro del sector, del trazado de la vía pecuaria que provocó dicho desdoblamiento, que obligó luego a una modificación puntual del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación, que afectaba a las parcelas de los propios recurrentes; así como*
- b) las exigencias que fueron imponiendo al operador urbanístico las compañías suministradoras o el CANAL DE ISABEL II.*

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

**B)**

*La segunda: no puede aceptarse que la recepción de las obras de urbanización por el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA tuviera lugar con la "recepción parcial" que suscribió el [REDACTED] el 17 de Abril de 2008. Ese mismo*

## DOCUMENTO

DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG  
\_E\_20307\_0\_2017

## IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52  
:00

## OTROS DATOS

Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC  
Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53  
Página 10 de 32

## FIRMAS

## ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa de documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEC398DAEDA798C505881D5B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

ingeniero a los pocos días, el 21 de Abril, remitió un informe (obra al folio 98 del expediente), poniéndolo en conocimiento del Ayuntamiento y concluyendo no obstante que, pese a las carencias de que adolece la urbanización, "no existe inconveniente en la aprobación de dicho documento por el Órgano municipal correspondiente". Lo que indica que su firma en el acta queda a expensas de "la aprobación por el órgano municipal correspondiente", que nunca se llegó a prestar a la vista de un informe del [REDACTED] de fecha 29 de Octubre de 2009 (se aporta como documento nº 18 de los adjuntos al escrito de contestación), que dio lugar precisamente a que dicha recepción se denegara expresamente por decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de fecha 17 de Noviembre de 2009.

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

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

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

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 11 de 32	FIRMAS  ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AE8C3BD44EDA4798C5C69B1DB8B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

*esto concluyó hasta mediados de 2013. Sin que a lo largo de todo este proceso quepa apreciar dilación indebida alguna del Ayuntamiento demandado.*

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 12 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC A8EC38DA4EDA4798C5C5B81D85B265407EEAE7CA) generada con la aplicación Informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

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

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

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

**SEGUNDO.-** La parte apelante sustenta su recurso en los siguientes motivos:

1.- En primer lugar, achaca a la sentencia haber incurrido en falta de motivación, al no haber tomado en consideración la actividad probatoria desplegada por la parte actora en la instancia, en particular la prueba documental, testifical y pericial, e incongruencia por no dar respuesta a la relevancia de la denegación de las licencias de edificación en el sector para apreciar responsabilidad patrimonial.

2.- Descendiendo al examen del fondo del asunto, los razonamientos de la parte apelante para sustentar su pretensión se resumen del siguiente modo:

2.1.- El sistema de gestión urbanística seguido fue el de cooperación, correspondiendo la dirección y control de la gestión urbanística al Ayuntamiento de Majadahonda, conclusión que extrae del propio contenido del convenio suscrito, insistiendo en que el objeto de la reclamación de no es la ejecución, defectuosa, tardía o con incidentes de las obras de urbanización, sino toda la problemática derivada de la ejecución del área, en relación con el tardío otorgamiento las licencias y las injustificadas razones para sus sucesivas denegaciones, coetáneas y posteriores a terminación de las obras de urbanización. De modo que las obras en sí no son objeto de reclamación patrimonial sino la gestión del ámbito en relación con el otorgamiento de licencias desde la terminación de las obras, y los "imprevistos" no se los "encontró" el operador urbanístico, sino que se debieron a la imprevisión del Ayuntamiento, que no consideró en el Plan General, ni en el Parcial el desdoblamiento de la carretera y la exigencia de un nuevo colector.

Añade que las causas alegadas para la denegación o suspensión del otorgamiento de licencias de edificación nada tienen que ver con los "imprevistos", sino que obedecen a cuestiones antijurídicas establecidas y determinadas por el Ayuntamiento demandado.

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 13 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AIERC38DA4ED4798C5C5E8B1D8E6B26547EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificar/documentos.do

Al respecto, estima también la parte apelante que pudieron otorgarse licencias de edificación simultáneas a la urbanización desde el año 2008, citando en sustento de ello la sentencia de esta Sala de 27 de septiembre de 2013.

Relata la apelante que desde la aprobación del Plan Parcial en 2001 acontecieron una serie de sucesos que ponen de manifiesto la defectuosa gestión del Ayuntamiento: a) se modifica puntualmente, "como consecuencia del desdoblamiento de la Carretera "Los Satélites" que invadía el ámbito con el fin de dejar sitio a la Vereda de San Antón", modificación que es aprobada el 31 de octubre de 2007 y ratificada por el Pleno de la Corporación en Sesión celebrada el 24 de marzo del 2010, es decir, nueve años después de la aprobación del Plan; y b) el proyecto de reparcelación inicial, que fue aprobado el 16 de julio de 2002, se inscribió en el Registro de la Propiedad de Majadahonda en 2003, se modifica puntualmente en 2010 (Decreto número 1.261 de fecha 20 de abril de 2010), en 2012 (Decreto número 1.327 de fecha 11 de mayo de 2012, donde se retrotraen las actuaciones procedimentales), y en 2013 (Decreto número 1.300 de fecha 11 de junio de 2013), y se inscribe en 2014 en el Registro.

2.2.- Por lo que respecta a la recepción de las obras de urbanización, las limitaciones o condicionantes recogidos en el acta de recepción parcial de las obras de 2008, a margen de deberse a "imprevistos" ajenos a la empresa urbanizadora, no incluidos en los convenios ni en el Plan Parcial de 2001, no afectaban a la recepción de las obras ni impedían la concesión de licencias de edificación simultáneas con la urbanización.

2.3.- Se ha producido una demora, retraso, impedimento o restricción deliberado y antijurídico en el otorgamiento de licencias de edificación, concediéndose las primeras a finales del año 2014, pese a que era posible desde 2008, pues desde entonces cabía conceder licencias sumultáneas con la ejecución de la urbanización o considerar terminadas y correctamente ejecutadas las obras de urbanización.

El ayuntamiento demandado fue el responsable de la gestión y ejecución urbanística que se desarrolló sin diligencia y negó indebidamente la recepción parcial de las obras en 2008, al amparo de la supuesta no ejecución total del sector urbanístico

En particular, se hace referencia a la solicitud de licencias por [REDACTED] en 2006 y en 2010 y a las incidencias en la gestión urbanística y las sucesivas modificaciones del proyecto de reparcelación para concluir del siguiente modo: "En definitiva, ese retraso desde 2008 (donde era posible simultanear las obras de urbanización con las de edificación), o si se quiere desde 2010, donde era legítima la obtención de licencia (posibilidad cercenada por la imposición de arbitrada de adecuar la vía pecuaria con cargo a los propietarios, y por la manifestación de que la modificación puntual del Plan no estaba inscrita en el Registro), es antijurídica".

2.4.- Por lo que respecta a la existencia de perjuicios se afirma lo siguiente:

*"Alude también la Sentencia a la falta de prueba de que sobre las parcelas hubiera contrato de algún tipo generador de derechos, cuyo cumplimiento e hubiera comprometido por la dilación.*

*A tal efecto debemos manifestar que Majadahonda es un pueblo. Un pueblo*

*grande, pero un pueblo, donde los vecinos tienen conocimiento de los problemas, y en concreto sobre la gestión llevada a cabo en Los Satélites. Cualquier interesado sabe que el Ayuntamiento no otorgaba licencias, a pesar de las diferentes reuniones que se mantuvieron, preguntando los motivos, a los cuales nunca se dio respuesta (salvo por la obligación de los costes de la vía pecuaria).*

*Cualquier interesado en las parcelas, al acudir al Ayuntamiento a verificar el estado en la concesión de licencias, lo que se hace preciso en la compra de parcelas urbanas, tenía como respuesta la negativa. Además, está el precedente de Levitt que pide licencias, las deniegan y luego no le devuelven las tasas.*

*Por ello, se perdieron oportunidades de negocio, desde luego, sin que sea posible acreditar lo anterior mediante contrato, pues además exigir una prueba diabólica para los hechos negativos, es obvio que sin licencia (con las licencias suspendidas) no hay posibilidad de venta de suelo urbano residencial.*

*Y en cuanto a los propietarios que consideraban legítimo su derecho de poder edificar en un "plazo razonable", sus expectativas se vieron frustradas, teniendo que acudir a otras soluciones para su residencia. Lo anterior, que es igualmente obvio, no exige tampoco prueba."*

Por último, con el objeto de acreditar los daños sufridos por los recurrentes relacionados y con relación a la no concesión de licencias de obras, la parte apelante hace mención al informe pericial aportado por la parte demandante, donde consta la depreciación del valor de los inmuebles entre 2008 y 2014, cuyo cálculo se hizo empleando el método residual estático de valoración, y añade que, según afirmó el perito en la ratificación de su informe, "de calcularse los daños de 2012 (recepción total de las obras) a 2016 (actualidad), en lugar de desde 2008 (acta de recepción parcial) a 2014 (fecha de la reclamación), la situación sería la misma, en cuanto la pérdida de valor".

En relación con los daños por haber abonado los recibos de IBI como suelo urbano, se achaca contradicción a la sentencia apelada, por cuanto según la misma hasta 2012 no hubo recepción de la urbanización, pese a lo cual se cobró IBI como urbana desde 2008.

Con relación a los costes por adecuación y mantenimiento de la vía pecuaria, su carácter indemnizable deriva del hecho de no corresponder a la empresa urbanizadora, por no estar incluidos en el Plan Parcial y exceder de las obligaciones del urbanizador, sino al Ayuntamiento.

3.- Califica de indebida la condena en costas y que se hiciera sin limitación, afirmando que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva.

La Administración demandada se opone al recurso de apelación sobre la base de los argumentos que resumimos a continuación:

1.- La sentencia recurrida no adolece de defecto de motivación, como revelan los fundamentos de derecho séptimo y octavo.

2.- La sentencia no incurre en incongruencia por no hacer mención a la denegación

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 15 de 32	FIRMAS  ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 568335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AESC38DA4EDA4798C56B81D8E265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación pueda comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://eade.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

de licencias alegada por la parte recurrente, pues nunca se solicitaron por los recurrentes, centrandó su argumentación en el inexistencia de nexo causal entre la actuación del Ayuntamiento de Majadahonda y el daño reclamado, lo que hacía innecesario examinar el resto de cuestiones.

3.- El sistema de actuación seguido fue el de cooperación "con modificaciones", por lo que no nos encontramos ante un sistema de cooperación puro, donde la iniciativa del proceso urbanizador correspondió a los propietarios del ámbito, quienes a su vez encomendaron a Levitt el desarrollo de las actuaciones precisas para urbanizar el sector (redacción del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, etcétera, así como ejecución de las obras de urbanización), articulando para ello un Convenio que materialmente desvirtuó el contenido propio del Sistema de Cooperación para reconducirlo a un Sistema de Compensación. En este sentido se pronuncia la STSJ de Madrid de 12 de julio de 2008, donde se afirma respecto del proyecto de reparcelación aprobado en el supuesto que nos ocupa, donde se califica a Levitt como agente urbanizador, no mera empresa urbanizadora como resultado de un expediente de adjudicación de obra, como consecuencia de los convenios suscritos en 1996 y 1999. También lo reconoce la STS de Madrid de 26 de abril de 2017.

Por ello, y a pesar de que los recurrentes tratan de trasladar la responsabilidad al Ayuntamiento por la redacción y vicisitudes del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación, no puede ignorarse que la iniciativa y responsabilidad de la elaboración de estos documentos no correspondía al ayuntamiento, sino a la entidad [REDACTED] en su condición de agente urbanizador designado por los propios propietarios del ámbito, de acuerdo con las previsiones propias del Sistema de Compensación en el que la iniciativa del desarrollo del Planeamiento es privada, es decir, que corresponde a los propios propietarios del ámbito, tal como ha sucedido en Los Satélites.

Resulta inadmisibile asumir la existencia de un retraso en la gestión del ámbito, cuando lo cierto es que los propietarios del sector, al presentar el Plan Parcial, conocían la complejidad de las actuaciones que habrían de acometerse. No puede hablarse por ello de un retraso en la ejecución del ámbito, o al menos no de un retraso imprevisto o evitable e imputable al Ayuntamiento de Majadahonda, de tal manera que las condiciones o autorizaciones que habrían de recabarse (de la Comunidad de Madrid por el desplazamiento de la vía pecuaria que comportaba y de la Confederación Hidrográfica por el encauzamiento de los arroyos que suponía), y la tramitación que conllevaban a lo largo del proceso de urbanización del sector eran conocidas desde el primer momento por los propietarios, entre ellos, por los demandantes. Consecuentemente, éstos pudieron fácilmente prever que transcurriría más tiempo que el propio de la ejecución de las obras de urbanización hasta que las parcelas resultantes del proceso urbanizador adquiriesen la condición de solar.

Además, las obras de urbanización se vieron dilatadas por circunstancias imprevisibles, como el desdoblamiento de la carretera M-503, promovido por la Comunidad de Madrid (lo que a su vez provocó la necesidad de desplazar la vía pecuaria), que comenzó a tramitarse en octubre de 2002 y obligó a un replanteamiento del nuevo trazado de la Vía Pecuaria, o los más de cuatro años (desde abril de 2008 a junio de 2012) que el Agente Urbanizador, y no el Ayuntamiento de Majadahonda, designado por los propietarios en su representación tardó en subsanar las deficiencias observadas en las obras de urbanización.

## DOCUMENTO

DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG  
\_E\_20307\_0\_2017

## IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52  
:00

## OTROS DATOS

Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC  
Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53  
Página 16 de 32

## FIRMAS

## ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB38DA4EADA4786C5C5B81D85B265407EEA7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

La parte actora no ha acreditado que en este supuesto el retraso de cuatro años que denuncia resultara imputable al Ayuntamiento de Majadahonda, no ha aportado ningún argumento ni indicio probatorio que permita acreditar que los cuatro años que tardó [REDACTED] en subsanar tales deficiencias resultaran imputables a esta Administración. De hecho, en cuanto a la vía pecuaria, Levitt presentó ante el Ayuntamiento de Majadahonda en fecha 18 de diciembre de 2012 el Proyecto de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria para que se remitiera al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Concluye la parte apelada del siguiente modo: *"En definitiva, todo lo expuesto pone de manifiesto el acierto de la Sentencia apelada que reconoce expresamente que fue la empresa Levitt la que por medio del Convenio Urbanístico asumió la condición de "empresa urbanizadora" obligada a ejecutar las obras de urbanización por cuenta del Ayuntamiento, lo que desplaza la responsabilidad reclamada hacia la propia Levitt y hacia los recurrentes, quienes en última instancia sí tienen el deber jurídico de soportar el daño que pretenden les sea reparado por mi representado"*.

3.- El Juzgador de instancia no ha sido el único que ha interpretado que no hubo recepción parcial de las obras, considerando que no concurrían los requisitos legales para entender que se había producido.

A idéntica conclusión se llegó por la Sentencia de 26 de abril de 2017 dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ratificando la Sentencia nº 422/2015, de 26 de noviembre, dictada en el Procedimiento Ordinario 304/2014 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 8, transcribiendo su fundamento de derecho quinto.

4.- Negada la existencia de título de imputación al Ayuntamiento y de relación de causalidad entre los perjuicios cuya indemnización se reclama y la actuación administrativa, por lo que respecta a estos últimos, se califican de daños cuya efectividad y certeza resultan discutibles, no constituyendo sino meras expectativas de ganancias de los demandantes, por lo que respecta al importe mayor de las cantidades reclamadas, que se vincula a la depreciación del valor de los terrenos.

Además, los demandantes en ningún momento intentaron hacer uso del derecho a edificar, pues nunca solicitaron licencia de edificación o, al menos, de edificación simultánea a las obras de urbanización.

La introducción de la reclamación de los importes abonados en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), supone una reclamación extemporánea y fraudulenta en el seno de este procedimiento. Si los recurrentes han abonado, desde el año 2008 al 2013, 62.230,51 euros en concepto del IBI, y no se encontraban conformes con el mismo, deberían haber acudido a la solicitud de devolución de ingresos indebidos en el plazo legalmente previsto para ello en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), de acuerdo con los artículos 66, c) y 221 de la referida LGT.

En cuanto a la repercusión de los gastos de la vía pecuaria, procedería la denegación de la pretensión de los demandantes al corresponder precisamente a ellos, en su condición de propietarios del sector, asumir la totalidad de los gastos de urbanización, o, en su caso, al Agente Urbanizador [REDACTED] quien en virtud del Convenio suscrito asumió el abono de los



DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 17 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC ALEIC3BD4ED4798C5C8B81D86B26547EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.mjla.gob.es/portal/verificarDocumentos.do

gastos de urbanización por cuenta de los propietarios del ámbito de desarrollo.

**TERCERO.-** Siguiendo el orden de la parte apelante en la exposición de los motivos de impugnación alegados frente a la sentencia recurrida, comenzaremos abordando la denunciada falta de motivación e incongruencia omisiva de la misma.

La apelante reprocha a la sentencia apelada defecto de motivación y de congruencia, al no haber tomado en consideración la actividad probatoria desplegada por aquella en la instancia, en particular la prueba documental, testifical y pericial, y por no dar respuesta a la relevancia de la denegación de las licencias de edificación en el sector para apreciar responsabilidad patrimonial.

Antes de proceder al examen del motivo, hagamos una breve exposición de la doctrina jurisprudencial y constitucional sobre los defectos atribuidos a la sentencia recurrida.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, las sentencias de la jurisdicción contencioso-administrativa pueden incurrir en cuatro tipos de incongruencia: omisiva o por defecto, positiva o por exceso, mixta o por error e incongruencia interna. En este sentido, conviene transcribir en parte la STS de 29 de enero de 2014, Rec. 2582/2011, que define cada uno de tales supuestos.

*"Reiterada doctrina jurisprudencial emanada del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo viene distinguiendo cuatro tipos de incongruencia: 1.ª La incongruencia omisiva o ex silentio, en la que se incurre cuando el órgano judicial deja sin contestar alguna de las pretensiones sometidas a su consideración por las partes siempre que no quepa interpretar razonablemente el silencio judicial como una desestimación tácita cuya motivación pueda inducirse del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución y sin que sea necesaria, para la satisfacción del derecho a la tutela judicial, una constatación explícita y pormenorizada a todas y cada una de las alegaciones que se aducen como fundamento a la pretensión, pudiendo bastar, en atención a las circunstancias particulares concurrentes, con una respuesta global o genérica, aunque se omita respecto de alegaciones concretas no sustanciales. 2.ª La incongruencia "extra petitem", en la que se incurre cuando el pronunciamiento recae sobre un tema no incluido en las pretensiones deducidas en el proceso, de tal modo que se haya impedido a las partes la posibilidad de efectuar las alegaciones pertinentes en defensa de sus intereses, provocando indefensión al defraudar el principio de contradicción. 3.ª La incongruencia mixta o por error, en la que se incurre cuando por error de cualquier género sufrido por el órgano judicial, no resuelve sobre la pretensión formulada en la demanda o sobre el motivo del recurso, sino que erróneamente razona sobre otra pretensión absolutamente ajena al debate procesal planteado, dejando al mismo tiempo aquella sin respuesta. 4.ª La incongruencia interna, en la que se incurre cuando falta coherencia o correlación entre la ratio decidendi y lo resuelto efectivamente en la parte dispositiva, o cuando faltando al rigor discursivo se expresan fundamentos contradictorios".*

En análogo sentido, se pronuncian las SSTC 30/2007, 53 y 83/2009, 24/2010 y 25/2012, así como la STS de 1 de julio de 2013 (Rec. 3035/2011).

Por tanto, la incongruencia omisiva, *ex silentio o minus quam petita* se produce

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 18 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588235 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB38DA4ED4798C5C59B91D9526507EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

cuando la sentencia no se pronuncia sobre alguna de las pretensiones formuladas por las partes, o no analiza alguno de los motivos esgrimidos para apoyar dichas pretensiones (SSTS de 25.02.08, Rec. 3541/2004; de 08.07.08, Rec. 6217/2005; de 23.03.10, Rec. 6404/2005; y de 04.10.12, Rec. 532/2011).

Como nos recuerda la STS de 18 de enero de 2017 (Rec. 1087/2016) Según reiterada doctrina constitucional, *“ha de diferenciarse entre las alegaciones aducidas por las partes para fundamentar sus pretensiones y las pretensiones en sí mismas consideradas; de manera que si bien respecto de las primeras no es necesaria una contestación explícita y pormenorizada a todas y cada una de ellas, siendo suficiente, en atención a las circunstancias particulares del caso, una respuesta global y genérica, aunque se omita respecto de alegaciones concretas no sustanciales, la exigencia de congruencia, referida a la pretensión misma, es más rigurosa. Pues, en este caso, para poder apreciar la existencia de una respuesta tácita y una mera omisión sin trascendencia constitucional, es necesario que del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución pueda deducirse razonablemente, no sólo que el órgano judicial ha valorado la pretensión deducida, sino, además, los motivos fundamentadores de ella (SSTC 26/1997, de 11 de febrero; 129/1998, de 16 de junio; 181/1998, de 17 de septiembre; 15/1999, de 22 de febrero; 74/1999, de 26 de abril; y 94/1999, de 31 de mayo, entre otras muchas)”*.

El requisito de la congruencia, en fin, no supone que la sentencia tenga que dar una respuesta explícita y pormenorizada a todos y cada uno de los argumentos de las partes, siempre que exteriorice, tomando en consideración las pretensiones y alegaciones de aquéllas, los razonamientos jurídicos que, en el sentir del Tribunal, justifican el fallo.

En definitiva, concluye la STS de 18 de enero de 2017 (Rec. 1087/2016) que la exigencia de congruencia opera con menor intensidad cuando no se la contempla desde la perspectiva de las pretensiones sino desde la propia de las alegaciones esgrimidas en su apoyo. En este segundo caso aquella intensidad se debilita, de modo que no es necesario para la satisfacción del derecho a la tutela judicial efectiva una contestación pormenorizada y explícita a todas y a cada una de ellas, pudiendo bastar, en atención a las circunstancias particulares concurrentes, con una respuesta global o genérica, aunque se omita respecto de líneas de defensa concretas no sustanciales ( sentencias del Tribunal Constitucional 26/1997, 101/1998 y 132/1999 y STS 7 de marzo de 2014 (rec. 276/2011).

Respecto a la motivación ha declarado la jurisprudencia en las SSTS de 7 de febrero de 2017 (rec. 3211/2015) y de 10 de febrero de 2013 (rec. 2014/2010), reiterando la jurisprudencia compendiada, entre otras, en la sentencia de 18 de julio de 2012 (rec. 4247/2009), que *«La doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional sostiene que el derecho a la tutela judicial efectiva aunque no garantiza el acierto judicial en la interpretación y aplicación del derecho, si exige, sin embargo, que la respuesta judicial a las pretensiones planteadas por las partes esté motivada con un razonamiento congruente fundado en derecho (STC 224/2003, 15 de diciembre) para evidenciar que el fallo de la resolución no es un simple y arbitrario acto de voluntad del juzgador (STC 24/1990, de 15 de febrero). Motivación a la que expresamente se refiere el art. 120 CE, cuya infracción ahora se invoca. No obstante es significativo que en ninguna norma, ni en la interpretación que del art. 24 CE ha efectuado el Tribunal Constitucional, se ha declarado la existencia de una determinada extensión de la motivación judicial. Cabe, pues, una motivación breve y sintética que contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han*

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 19 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa de documento electrónico (Ref: 569335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEC38D44ED4798C9C9B81D985265407EE4E7CA) generada con la aplicación Informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

*sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión (SSTC 58/1997, de 18 de marzo, 25/2000, de 31 de enero) e incluso se ha reputado como constitucionalmente aceptable desde las exigencias de la motivación del art. 24.1. CE la que tiene lugar por remisión o motivación aliunde (SSTC 108/2001, de 23 de abril y 171/2002, de 30 de septiembre). Sin olvidar que para entender que una resolución judicial está razonada es preciso que el razonamiento que en ella se contiene no sea arbitrario, ni irrazonable, ni incurra en un error patente (STC 214/1999, de 29 de noviembre). Interpretación, la anterior, plenamente asumida por este Tribunal en múltiples resoluciones (27 de mayo, 31 de octubre y 25 de noviembre 2003, 28 y 29 de septiembre 2004, 15 de noviembre de 2004)».*

La exigencia de la motivación no alcanza a proporcionar una explicación exhaustiva y pormenorizada de cada "argumento jurídico" invocado por las partes. Téngase en cuenta que los "argumentos jurídicos", que no integran la pretensión ni constituyen, en rigor, cuestiones o motivos de impugnación, simplemente suponen el discurrir lógico del razonamiento esgrimido por las partes, que el Tribunal no ha de seguir forzosamente de modo exacto.

La motivación, efectivamente, es una exigencia insoslayable de la sentencia, con trascendencia constitucional (arts. 24.1 y 120.3 CE), de tal modo que la tutela judicial efectiva exige que se exponga el razonamiento en que el Tribunal basa su fallo, poniendo de manifiesto que responde a una concreta aplicación del Derecho, que no es fruto de una arbitrariedad o capricho del juzgador -enlazando con la proscripción con la arbitrariedad-, sino que responde a una específica interpretación y aplicación del ordenamiento jurídico. De manera que han de explicarse las razones por las que alcanza la conclusión que se recoge en el fallo de la sentencia, permitiendo que la parte afectada conozca tales razones para, en su caso, poder impugnarlas o desvirtuarlas en el oportuno recurso, pues lo trascendente de la motivación es impedir la indefensión.

Pues bien, siguiendo la doctrina expuesta, no podemos acoger los vicios de falta de motivación e incongruencia atribuidos a la sentencia recurrida.

La sentencia expresa razonadamente la valoración de los hechos y la concreta interpretación y aplicación del derecho en que sustenta su decisión, aun cuando no ofrezca respuesta explícita todos y cada uno de los argumentos jurídicos alegados por la parte demandante. Sin embargo, obtienen una respuesta implícita en sus consideraciones fácticas y jurídicas, acerca de la inexistencia de relación de causalidad entre la actuación administrativa y los perjuicios alegados por los demandantes, así como sobre la ausencia de prueba de los daños cuya indemnización se reclama; de donde fácilmente cabe extraer la negación de la concurrencia de los requisitos necesarios para apreciar responsabilidad patrimonial de la Corporación municipal demandada.

La afirmación de que la dilación que haya podido sufrir el proceso de gestión y ejecución de las obras de urbanización no puede imputarse al Ayuntamiento demandado, sino al operador urbanístico [REDACTED] junto a la negación de que la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Majadahonda tuviera lugar con anterioridad a 2012, todo ello por las razones detalladamente expuestas en la sentencia impugnada, hacían innecesario incidir en el concreto aspecto relativo a la no concesión de licencias de edificación, máxime cuando en la sentencia recurrida se estiman también inexistentes los perjuicios alegados por la parte actora.

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICACION Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 20 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 988335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AERC38DA4ED0A4798C5C581D859254075EA7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Por todo ello, no se aprecia en la sentencia recurrida los vicios de falta de motivación e incongruencia denunciados.

**CUARTO.-** Descendiendo al examen del fondo del asunto, los razonamientos de la parte apelante hacen recaer sobre el Ayuntamiento de Majadahonda toda la responsabilidad de la gestión urbanística de sector, sobre la base de que el sistema de ejecución seguido fue el de cooperación, e insisten en que el objeto de la reclamación de no es la ejecución, defectuosa, tardía o con incidentes de las obras de urbanización, que la parte apelante detalla, sino toda la problemática derivada de la ejecución del área, en relación con el tardío otorgamiento las licencias y las injustificadas razones para sus sucesivas denegaciones, coetáneas y posteriores a terminación de las obras de urbanización.

Sin embargo, tal planteamiento no puede aceptarse por las razones expuestas en la sentencia apelada y otras que se expresarán a continuación.

En efecto, tal y como como se declaró en la sentencia de esta misma Sala y Sección, de fecha 12 de Julio de 2008 (recurso nº 517/2003), a propósito de la urbanización del mismo sector, el sistema de actuación adoptado por convenio, en el que intervinieron todos los propietarios del sector, entre ellos los demandantes representados por [REDACTED] no es el de cooperación puro.

El sistema de actuación adoptado se encuentra condicionado por la incorporación en la ejecución del proyecto de reparcelación y urbanización de un promotor no propietario como operador urbanístico, recogiendo los pactos que en relación con esta cuestión alcanzaron los Convenios Urbanísticos suscritos el 14-11-96 y el 2-12-99, vigente la Ley Autonómica Madrileña 9/1995.

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

Al respecto, también ha de considerarse lo declarado en nuestra sentencia de 26 de abril de 2017, Rec. 643/2016, donde con motivo de abordar cuando había tenido lugar la recepción de las obras de urbanización que ahora nos ocupan, decíamos que *“el sistema de ejecución adoptado para la gestión y desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable SUP 1-2 “Los Satélites” fue el de cooperación con las modificaciones establecidas en el convenio urbanístico de 1996, modificado en 1999, tal y como autorizaba el artículo 80.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, vigente entonces”*. De modo que se regía por las especificaciones recogidas en el mencionado convenio, siendo incorporado en su integridad al Plan Parcial de Ordenación del ámbito, aprobado definitivamente el 27 de noviembre de 2001.

En esta última sentencia, cuyos razonamientos venían condicionados por el objeto

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 21 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 589335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AE6C38DA4E0A4798C5C5B81D86B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

del proceso, decíamos también *“que la ejecución y financiación de las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUP 1-2 “Los Satélites” fue asumida por Levitt, actuando en la condición de empresa urbanizadora, obrando en el cumplimiento de sus compromisos por cuenta del Ayuntamiento, que es, a quien incumbe la dirección y ejecución de las obras de urbanización”*.

Añadimos que, *“en virtud del convenio urbanístico, la obligación de conservar la urbanización correspondía a los propietarios de las fincas aportadas a la actuación urbanística, quienes transmitirían esta obligación a los compradores de las fincas resultantes; de modo que antes de la recepción de las obras de urbanización debería haberse constituido la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación”*.

A lo expuesto en nuestra sentencia de 26 de abril de 2017, debe añadirse ahora que, *de facto*, la posición adoptada por Levitt en la gestión urbanística excedió de la mera ejecución de las obras de urbanización, como lo prueba el hecho de que, actuando en representación de los propietarios, asumiera la redacción y presentación ante la Corporación municipal el Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación y de urbanización. De ahí que en nuestra sentencia de 12 de julio de 2008, se calificara a Levitt como agente urbanizador, de acuerdo con lo pactado en los convenios suscritos en 1996 y 1999, y no como mera empresa urbanizadora resultante de un expediente de adjudicación de obra.

Verdaderamente, hemos de reiterar ahora, el sistema de actuación elegido fue el de cooperación con “modificaciones”, introducidas en virtud de convenio, con la amplitud con que ello se permitía en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, entonces vigente; convenio en el que los propietarios asumieron la iniciativa urbanística y encomendaron su ejecución a un agente urbanizador, la mercantil Levitt, como lo demuestra la iniciativa que asumió en la gestión urbanística por cuenta de los propietarios.

En cualquier caso, sea cual fuere la denominación que quiera darse al sistema de actuación seguido, resulta evidente que no se trataba de un sistema de cooperación puro y que las “modificaciones” en el mismo, incorporadas por vía convencional, conllevaron que Levitt, entidad que actuaba en representación de los propietarios, entre los que se encontraban los ahora recurrentes, no limitara su actuación a la mera ejecución y pago de las obras de urbanización, sino que asumiera la iniciativa de la urbanización, ocupándose de la redacción del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación y urbanización; por más que debamos reconocer la ambigüedad con que los convenios describían su papel en el proceso urbanizador.

Sentado lo anterior y considerando que a las Administraciones públicas urbanísticas corresponde en todo caso, en la ordenación urbanística, el encauzamiento, la dirección y el control de las actividades y los actos de los sujetos públicos y privados, como dispone el artículo 8 de la Ley 9/2011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo verdaderamente relevante, a los efectos que ahora nos ocupan, es determinar si la gestión urbanística que nos atañe se caracterizó por deficiencias y demoras imputables a la Administración demandada o no. De la respuesta que merezca tal cuestión dependerá que pueda imputarse o no a la Administración municipal un comportamiento susceptible de generar su responsabilidad patrimonial.

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 22 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588035 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AERC38DA4EDA798C55B81D85E25407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

Pues bien, la Sala estima que la dilación que haya podido sufrir el proceso de gestión y ejecución de las obras de urbanización no puede imputarse al Ayuntamiento demandado. Las dilaciones se debieron, fundamentalmente, a circunstancias imprevistas, como el desdoblamiento de la M-503, promovido por la Comunidad de Madrid, lo que provocó, a su vez, un replanteamiento del nuevo trazado de la Vía Pecuaria, que obligó a una modificación puntual del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación, que afectaba a las parcelas de los propios recurrentes, y las exigencias que fueron imponiendo al operador urbanístico las compañías suministradoras y el CANAL DE ISABEL II.

Asimismo, en parte el retraso en la culminación del proceso urbanizador fue directamente imputable a Levitt, quien tardó más de cuatro años (entre 2008 y 2012) en subsanar las deficiencias observadas por el ayuntamiento de Majadahonda en las obras de urbanización.

Por otro lado, la complejidad de las actuaciones que entrañaba la gestión del ámbito, que implicaban autorizaciones de otras administraciones, como la Comunidad de Madrid, por el desplazamiento de la vía pecuaria que comportaba y la Confederación Hidrográfica, por el encauzamiento de los arroyos que suponía, lo que hacía previsible cierta demora en su ejecución; circunstancias a las que no eran ajenos los propietarios del sector, quienes presentaron el Plan Parcial a través de Levitt.

Por consiguiente, pese a lo pretendido por la parte apelante y, especialmente, en relación con el periodo de tiempo comprendido entre 2008 y 2014, al que se contrae la depreciación de los inmuebles alegada, en la que se encuentra el origen de los perjuicios reclamados, y dada la responsabilidad contraída por Levitt en la ejecución de las obras de urbanización por cuenta del Ayuntamiento, en los términos previstos en el convenio urbanístico que condicionaba la gestión urbanística, no cabe imputar al Ayuntamiento de Majadahonda las demoras y deficiencias denunciadas en el recurso.

**QUINTO.-** Por lo que respecta a la recepción de las obras de urbanización, es situada por la parte apelante en el momento de extenderse el denominado acta de "recepción parcial" de las obras de 2008.

Con independencia de lo razonado en este particular por el juez a quo, esta alegación debe ser abordada tomando en consideración lo declarado en nuestra sentencia de 26 de abril de 2017, Rec. 643/2016, en cuyo fundamento de derecho quinto, decíamos:

*QUINTO.- Sentado lo anterior, debe darse respuesta al primero de los motivos de impugnación esgrimidos por la parte apelante, que afirma la existencia, negada por la sentencia de instancia, de una recepción formal de las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUP 1-2 "Los Satélites" en fecha 17 de abril de 2008, mediante la correspondiente Acta con la comparecencia del Ingeniero Municipal responsable de la supervisión de las obras de urbanización, del representante de la empresa urbanizadora y del Ingeniero Director de las obras de urbanización, firmantes de la denominada "Acta de Recepción Parcial de las Obras de Urbanización de Los Satélites", pese a que imponía ciertos condicionantes respecto de la "jardinería", la "red de abastecimiento", la "red de saneamiento", los "accesos a los caminos que interceptan el ámbito de actuación" y la "vía pecuaria" para llevar a cabo la recepción total.*

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 23 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588535 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEC39DAEDA798050581 DB8B265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificadocumentos.do>

*El motivo así formulado debe ser rechazado pues, en primer lugar, el documento expresado, con independencia de su denominación, no cumplió con las formalidades exigibles para determinar la recepción parcial de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Majadahonda.*

*En efecto, aunque el informe de 21 de abril de 2008 del [REDACTED] Municipal, favorable a la recepción parcial de las obras, afirmaba que "no existe inconveniente en la aprobación de dicho documento por el órgano municipal correspondiente", lo cierto es que nunca se elevó el acta al órgano competente -Alcalde o Concejal en que delegue al efecto-, ni consta la concurrencia de cualquiera de ambos en el momento de la suscripción del Acta levantada el 17 de abril de 2008. Con posterioridad, la Concejal de Urbanismo se limitó a remitir dicho acta a la entidad apelante, adjuntando copia del informe del [REDACTED] municipal, sin que se llevara a cabo su aprobación formal.*

*Como se deduce del artículo 135 LSCM, la recepción de las obras de urbanización, corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras, y se formaliza mediante el levantamiento del acta descrita en el apartado segundo del precepto. El acta deberá estar firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. Resulta evidente que en el supuesto que nos ocupa el acta de 17 de abril de 2008 carece de la firma del Alcalde o el Concejal en que delegue, sin cuya intervención la declaración de recepción parcial de las obras que contiene carece de virtualidad jurídica alguna.*

*Desde luego, no basta que el personal técnico o facultativo de la Corporación constate que las obras se han ejecutado conforme al Proyecto de Urbanización y se encuentran en buen estado, correctamente ejecutadas y en condiciones de ser recibidas para que tenga lugar, sin más, la recepción formal de las obras. Por el contrario, resulta necesaria también la manifestación de la voluntad municipal de recepción de las obras de urbanización, quedando con ello obligada a su conservación y mantenimiento.*

*Esta Sala se ha pronunciado sobre la forma que debe revestir la cesión de las obras de urbanización, afirmando nuestra sentencia de 16 de septiembre de 2005 (Rec. 1016/1999) por contraposición a la recepción tácita que "debe de realizarse de forma expresa y formal (SSTS 1 de octubre de 1982 y 29 de noviembre de 1993, entre otras) exigiendo que los propietarios ofrezcan la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento en las debidas condiciones y que la autoridad municipal, previa comprobación de las mismas, las acepte mediante un acto expreso, pues si las obras se han de realizar conforme a un Proyecto de Urbanización, que es un proyecto de obra (art. 67 del Reglamento de Planeamiento) es obligado que la recepción se produzca de forma expresa y suficientemente formalizada, demostrativa de que las obras se han ejecutado debidamente conforme al proyecto. De los términos en que está redactado el art. 67 del RGU se deduce la misma conclusión, pues si las obras de urbanización han de ser cedidas a la Administración y una vez efectuada la cesión han de correr a cargo de la misma la conservación de las obras y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, parece obligado que acto de tal trascendencia conste de forma inequívoca, expresa y*

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 24 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AE6C3BD4AED479BC5C6B81D8E265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

suficientemente formalizado; habiéndose admitido únicamente la recepción tácita en supuestos excepcionales ya sea mediante la realización de hechos inequívocos o conchyentes que de modo inequívoco la acrediten o en los supuestos en que haya mediado requerimiento a la Administración para que recepcione la obra y éste ha hecho caso omiso produciéndose el silencio administrativo (STS 1 febrero 1999)".

En segundo lugar, conviene poner de relieve que no se advierte la existencia de ninguna actuación del Ayuntamiento que suponga el reconocimiento de que efectivamente se había producido la pretendida "recepción parcial" de las obras. Es más, jurídica y materialmente no resultaba posible, atendidas sus características y la embergadura de los condicionantes a que se sujetaba su recepción en el informe emitido por el [REDACTED] Municipal en abril de 2008, expuestos anteriormente con detalle.

Ciertamente, cabe la recepción parcial de las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 135.7 LSCM y 180.2 RGU, pero ello requiere que sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes. Por consiguiente, la "recepción parcial" de las obras, exige que los instrumentos urbanísticos previeran su ejecución por fases independientes y que alguna de ellas se hubiera ejecutado completamente y cuente con autonomía suficiente para la prestación de los servicios públicos inherente a la misma.

Sin embargo, tales condiciones no concurrían en el supuesto que ahora nos ocupa, al no preverse la ejecución por fases independientes de las obras de urbanización.

Por otra parte, la naturaleza y trascendencia de los condicionantes impuestos por el Ayuntamiento de Majadahonda en el denominado "Acta de recepción parcial de las obras de urbanización" resultan reveladoras de la carencia en las obras de urbanización ejecutadas a la fecha de levantamiento del acta de elementos necesarios para considerarlas correctamente ejecutadas con arreglo a los servicios llamados a prestar, pues lejos de afectar a aspectos secundarios, recaían sobre elementos esenciales de la urbanización como: 1) la inexistencia de conexión de la urbanización a la red general del Canal de Isabel II; 2) la ausencia de conexión de la red de abastecimiento de agua con la clase de tubería indicada en el Planeamiento; 3) encontrarse pendiente de acomodación la red de saneamiento de aguas fecales al nuevo sistema general de saneamiento establecido por el Canal de Isabel II; 4) la existencia en la urbanización de una estación de bombeo interior pendiente de legalización ante la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo; 5) la necesidad de dar continuidad a través de algún viario al camino público interceptado por el desarrollo efectuado, deberá dársele continuidad, a fin de que permita el paso a la circulación peatonal y rodada que precise su utilización, y 6) la necesidad de que la "vía pecuaria" quedara completada y expedita, permitiendo el acceso adecuado desde cualquier punto de la urbanización que la atraviesa, rebajándose los bordillos.

De hecho, el Informe del Servicio Jurídico de Urbanismo, de 29 de octubre de 2009, antes transcrito al recogerse las alegaciones del Ayuntamiento de Majadahonda, niega rotundamente que se hubiera producido, mediante un acto formal y positivo, la recepción o conformidad con las obras de urbanización, y sostiene que no resultaba viable jurídicamente la recepción parcial de las obras, proponiendo que ello se pusiera en conocimiento de [REDACTED] Informe que dio lugar al Decreto de la Alcaldía 3148/2009, de 17 de noviembre de 2009, también transcrito, donde se declaraba



DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 25 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 583335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEBC38DA4ED4798C5C5881D95926547EEAE7CA) generada con la aplicación Informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

*que las obras de urbanización del Sector "los Satélites" no habían sido recepcionadas por éste Ayuntamiento mediante acto formal y positivo del órgano competente de la Corporación, siendo no conforme a Derecho la recepción parcial de obras por fases que no puedan ser entregadas al uso público, por lo que no cabía que el Ayuntamiento de Majadahonda asumiera la conservación y policía de las obras de urbanización hasta que éstas fueran recepcionadas en su totalidad, previo levantamiento del Acta de Recepción y posterior aprobación de la misma por el órgano competente.*

*No en vano la urbanización es la actividad material que consiste en dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarias para que adquiera la condición de solar, entendido como unidad apta para edificar por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas, conforme a lo fijado en el planeamiento o en la legislación urbanística.*

*Resulta sumamente llamativo que esta actuación administrativa (Decreto de la Alcaldía 3148/2009, de 17 de noviembre de 2009) no fuera objeto de recurso alguno por parte de [REDACTED] pese a habersele notificado el 11 de diciembre de 2009, por lo que devino firme.*

*En definitiva, tal y como afirma la juez a quo todo lo expuesto evidencia que en abril de 2008 no existió una recepción de obras, ni siquiera parcial, ya que ésta se condicionó a la ejecución de ciertas obras esenciales que se encontraban pendientes de realizar*

*Por consiguiente, el acta levantado el 17 de abril de 2008 no supuso la cesión parcial de las obras de urbanización al Ayuntamiento de Majadahonda, por carecer de las formalidades legales exigibles para ello, al margen de resultar jurídicamente inviable, dadas las características de las obras de urbanización proyectadas y el estado en que se encontraban en aquel momento".*

*Por tanto, esta sentencia situó la recepción de las obras de urbanización de las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUP 1-2 "Los Satélites en fecha 18 de octubre de 2012, al haberse producido de forma presunta en esa fecha, negando su recepción parcial con anterioridad.*

*Por consiguiente, en esta fecha hemos de ubicar la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Majadahonda, puestas a disposición de esta por [REDACTED] mediante escrito presentado el 7 de junio de 2012, donde se comunicaba a la Corporación que se había dado cumplimiento a "las correcciones marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda y a satisfacción de éstos (...)", solicitando expresamente "la recepción de los trabajos no incluidos en la recepción ya realizada con fecha 17 de abril de 2008 para las obras de urbanización del Sector P.P.I-2 Los Satélites", según se declara, reiteramos, en nuestra sentencia de 26 de abril de 2017.*

*En consonancia con lo expuesto, situada la culminación de los trabajos de urbanización en el junio de 2012 y recibidas las obras por la Corporación local en octubre de 2012, a lo sumo, cabría considerar la hipótesis de que desde estas fechas pudieran haberse concedido a los apelantes licencias de edificación, eso sí, siempre y cuando se hubieran solicitado, lo que no tuvo lugar, como veremos a continuación.*

## DOCUMENTO

DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG  
\_E\_20307\_0\_2017

## IDENTIFICACION

Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52  
:00

## OTROS DATOS

Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC  
Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53  
Página 26 de 32

## FIRMAS

## ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 598335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB8C39DA4EDA798C5C6B81D985265407EAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verifica/verificaDocumentos.do>

**SEXTO.-** Denuncia la parte apelante que se ha producido una demora, retraso, impedimento o restricción deliberado y antijurídico en el otorgamiento de licencias de edificación, concediéndose las primeras a finales del año 2014, pese a que ello era posible desde 2008, con el argumento de que desde entonces cabía conceder licencias simultáneas con la ejecución de la urbanización o considerar terminadas y correctamente ejecutadas las obras de urbanización.

En particular, se hace referencia a la solicitud de licencias por ██████ en 2006 y en 2010, así como a las incidencias en la gestión urbanística y las sucesivas modificaciones del proyecto de reparcelación.

Sin embargo, la alegación impugnatoria así formulada no puede prosperar por varias razones.

En primer lugar, hemos de partir de que, no encontrándose concluida la urbanización hasta junio de 2012, como se ha expuesto, con anterioridad a esta fecha tan solo cabía, en su caso, conceder licencias de edificación simultánea a la urbanización, y difícilmente puede imputarse a la Administración demandada un retraso antijurídico en la concesión a los demandantes de tales licencias, cuando jamás fueron solicitadas. En efecto, según se acepta por ambas partes, solo ██████ solicitó licencias de tal clase en 2006 y 2010, y no consta que lo hicieran los recurrentes.

En segundo lugar, debemos recordar que la concesión de licencias de edificación simultáneas a la urbanización exige el cumplimiento de las condiciones previstas en los artículos 40 y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, a cuyo cumplimiento ninguna mención hace la parte apelante.

En tercer lugar, ciertamente, ██████ solicitó licencias de obras en 2006 y en 2010. Respecto de la primera solicitud el Ayuntamiento de Majadahonda acordó la paralización de la tramitación del expediente hasta que las circunstancias urbanísticas del área de desarrollo hicieran posible su concesión, y respecto de la segunda acordó que no era posible conceder licencias de edificación simultáneas a la urbanización hasta que no se cumplierán algunos requisitos relativos a la urbanización. Sin embargo, Levitt no impugnó tales actos, a los que se aquietó, limitándose a desistir del expediente de concesión de licencias en 2011.

Por consiguiente, las únicas denegaciones de licencias protagonizadas por el Ayuntamiento de Majadahonda en la gestión urbanística de autos, tuvieron lugar mediante actos administrativos consentidos por su solicitante, ██████

Con relación a tal circunstancia, conviene recordar que nuestra jurisprudencia ha afirmado que la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas no constituye una vía alternativa para impugnar actos administrativos que se dejaron consentidos por no haberse utilizado los cauces establecidos para su impugnación (SSTS de 9 de abril de 2010, rec. 1970/2008, de 3 de mayo de 2010, rec. 3523/200, de 26 de mayo de 2010, rec. 3431/2008, de 8 de junio de 2011, rec. 3201/2007, y de 19 de julio de 2011, rec. 4912/2007). Es decir, transcurrido el plazo para recurrir un acto administrativo no cabe emplear la acción de responsabilidad patrimonial para cuestionar su legalidad y obtener la correspondiente indemnización, so pretexto del perjuicio derivado del mismo, pues la falta de utilización de

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 27 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 58935 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB3C8D4ED4796C5C5B81D8E9265407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/para/verificarDocumentos.do

esa vía impugnatoria impide apreciar el necesario requisito de la antijuridicidad del hipotético perjuicio.

Por ello, la jurisprudencia expresada considera improcedentes las reclamaciones de responsabilidad patrimonial por el tardío pago de pensiones de retiro, cuando los concretos actos de liquidación no hubieren sido recurridos. En tales casos, la falta de utilización de tal vía impugnatoria conllevaba el deber jurídico de soportar los perjuicios alegados y derivados de los actos consentidos y firmes.

En definitiva, con carácter general, no resulta posible sustentar una acción de responsabilidad patrimonial en la denegación de licencias de edificación cuando existe aquietamiento a tal denegación y el solicitante de las licencias se limita a desistir del expediente de concesión de licencias.

Es más, en el caso que nos ocupa, al margen de lo expuesto, suficientemente revelador de la improcedencia de la pretensión indemnizatoria, debe recalarse que quienes ejercen la acción de responsabilidad patrimonial la sustentan en la denegación de las licencias de edificación solicitadas por Levitt, sin tan siquiera alegar que también solicitaran licencia alguna, simultánea o no a la urbanización, con anterioridad al año 2014, pretensión que resulta absolutamente improcedente.

Por último, no está de más poner de manifiesto que situados en el mes de junio del año 2012, cuando tuvo lugar la culminación de los trabajos de urbanización, cabría considerar que solo desde esta fecha podrían haberse concedido a los apelantes licencias de edificación, eso sí siempre y cuando se hubieran solicitado, lo que no tuvo lugar. No obstante, tal hipótesis tampoco altera las consideraciones realizadas, pues, como hemos afirmado, al margen de que se solicitaron tales licencias, no consta acreditado perjuicio alguno por el hecho de que la concesión de licencias de edificación no tuviera lugar hasta el año 2014.

Realizadas las anteriores consideraciones que nos conducen a rechazar la existencia de relación de causalidad entre los daños alegados y el comportamiento del Ayuntamiento de Majadahonda, no está de más señalar que en nuestra sentencia de 24 de julio de 2017, Rec. 553/2017, hemos desestimado el recurso de apelación interpuesto por Levitt contra la sentencia de fecha 20 de febrero de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 26 de Madrid, recaída en procedimiento ordinario nº 304/2014, que desestimaba el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil [REDACTED] contra la desestimación presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Majadahonda de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada con fecha 11 de diciembre de 2013, en su condición de empresa urbanizadora del sector de suelo urbanizable programado SUP1-2 "Los Satélites" como consecuencia de los daños y perjuicios sufridos debidos al anormal funcionamiento del servicio público municipal, que la mercantil concreta en "la demora en la recepción de las obras de urbanización y demás incumplimientos imputables a la Corporación municipal", donde se solicitaba una indemnización de 51.363.523,86 euros, con motivo de la gestión urbanística que aquí nos ocupa.

**SÉPTIMO.-** Por lo que respecta a la existencia de perjuicios, afirma la parte apelante que los perjuicios derivaron del hecho de haber perdido oportunidades de negocio, pues sin

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 28 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 589335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AESC38DAEDA799C5C581D8526407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>



licencia no había posibilidad de venta de suelo urbano residencial.

Estos perjuicios, según afirma, se justifican por la valoración pericial de la depreciación del valor de los inmuebles entre 2008 y 2014, cuyo cálculo se hizo empleando el método residual estático de valoración, añadiendo que, según afirmó el perito en el acto de ratificación de su informe, *“de calcularse los daños de 2012 (recepción total de las obras) a 2016 (actualidad), en lugar de desde 2008 (acta de recepción parcial) a 2014 (fecha de la reclamación), la situación sería la misma, en cuanto la pérdida de valor”*.

Con sustento en tal alegación reclama la mayor parte de la indemnización solicitada pero en modo alguno se acredita la existencia de daños o perjuicios de clase alguna.

Las genéricas referencias a la condición rural de Majadahonda, al conocimiento público de que no se estaban otorgando licencias en “Los Satélites” y a la consiguiente pérdida de oportunidades de negocio para los propietarios de los terrenos como vendedores de suelo urbano residencial, antes transcritas, no pasan de justificar simples expectativas de negocio defraudadas, que se traducen en eventuales perjuicios que podrían haberse producido en la hipótesis de que realmente se hubieran frustrado negocios concretos sobre tales fincas.

Recordemos que sólo son indemnizables los daños ciertos, ya producidos, no los eventuales o simplemente posibles, sin perjuicio de que la doctrina y la jurisprudencia admitan aquellos daños futuros respecto de los cuales exista certeza de su producción. Desde luego, no nos encontramos ante daños ciertos, pues ningún medio de prueba aporta la parte apelante que justifique la certeza de los perjuicios alegados.

En efecto, no se aporta prueba alguna de la existencia de ofertas concretas de compraventa u otros negocios jurídicos sobre los inmuebles de los apelantes, ni tan siquiera de negociaciones sobre el particular, de las que se pudieran deducirse los perjuicios alegados.

Cuando, como aquí ocurre, se reclaman perjuicios por lucro cesante por oportunidades de negocio perdidas, sin la más mínima prueba de la existencia de tales negocios, en cuanto que “perjuicios de naturaleza económica”, son de carácter eventual y meramente hipotético, contrarios, en cuanto a su exigibilidad, al art. 139, apartado 2, de la Ley 30/1992, aplicable *ratione temporis*, que impone la realidad y efectividad del daño para que éste pueda ser indemnizado.

En este sentido, la jurisprudencia ha señalado que la prueba de las ganancias dejadas de obtener ha de ser rigurosa sin que puedan admitirse aquellas que sean dudosas y contingentes, lo que excluye los meros <<sueños de ganancias>>, ya que no cabe que a través del concepto de lucro cesante y del daño emergente se produzca un enriquecimiento injusto; de manera que la indemnización de lucro cesante exige una prueba rigurosa de las garantías dejadas de obtener y tal indemnización ha de apreciarse de modo prudente y restrictivo, puesto que no es admisible una mera posibilidad de dejar de obtener unos beneficios (véanse las SSTs de 21 de Diciembre de 2012, Rec. 5521/2010, y de 20 de febrero de 2015, Rec. 4.427/201).

DOCUMENTO DA-Solicitud anotacion registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 29 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 588335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AECIS9DA4EDA798C5C5B81DB9265407EEAE7CA) generada con la aplicación Informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/VerificarDocumentos.do>

Dicho de otra forma, siguiendo la STS de 22 de febrero de 2006 (Rec. 1761/02) *“la indemnización por lucro cesante requiere demostrar que se ha producido de forma inmediata, exclusiva y directa, un perjuicio efectivo y susceptible de valoración económica, derivado de la pérdida de unos ingresos no meramente contingentes, quedando excluidas de resarcimiento las meras expectativas o ganancias dudosas o hipotéticas”*. En este sentido se pronuncia también la STS de 9 de junio de 2015, Rec. 2722/2013, relativa a una reclamación de responsabilidad patrimonial en materia urbanística.

Recuérdese que el artículo 217.2 LEC asigna al actor *“la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda”*, es decir, por lo que ahora nos interesa, la certeza de los perjuicios cuya indemnización reclama, lo que, como hemos expuesto, los reclamantes de responsabilidad patrimonial no han hecho.

Verdaderamente, lo que pretenden los apelantes es que el Ayuntamiento de Majadahonda asuma con cargo a su presupuesto la depreciación que sufrieron sus inmuebles con motivo de la crisis económica que afectó en entre 2008 y 2014 al sector inmobiliario, sin fundamento alguno.

Por lo que respecta a los daños por haber abonado los recibos de IBI como suelo urbano, la parte apelante achaca a la sentencia apelada incurrir en contradicción, por cuanto según la misma hasta 2012 no hubo recepción de la urbanización, pese a lo cual se les cobró IBI como urbana desde 2008.

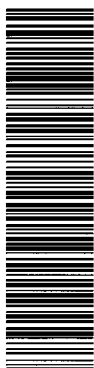
Hemos de reiterar aquí que los recurrentes no impugnaron las liquidaciones giradas por el Ayuntamiento de Majadahonda por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y que, en tal caso, no cabe emplear la acción de responsabilidad patrimonial para cuestionar su legalidad y obtener la correspondiente indemnización por su pago, so pretexto del perjuicio derivado del mismo, pues la falta de utilización de esa vía impugnatoria impide apreciar el necesario requisito de la antijuridicidad del hipotético perjuicio.

Además, si los recurrentes no se encontraban conformes con el pago del impuesto, podían haber procedido a la solicitud de devolución de ingresos indebidos en el plazo legalmente previsto para ello en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), de acuerdo con los artículos 66.c) y 221 de la LGT, solicitar la declaración de nulidad de las liquidaciones, de conformidad con el artículo 217 de la LGT o, simple y llanamente, impugnarlas.

Por último, con relación a los costes por adecuación y mantenimiento de la vía pecuaria, sostiene la parte apelante que su carácter indemnizable deriva del hecho de no corresponder a la empresa urbanizadora, por no estar incluidos en el Plan Parcial y exceder de las obligaciones del urbanizador, sino al Ayuntamiento. Sin embargo, tal afirmación, sin más, resulta insuficiente para concluir en tal sentido, puesto que el Plan Parcial contemplaba la existencia de la vía pecuaria y por razones imprevistas, antes expuestas, resultó necesario alterar su trazado, lo que fue asumido pacíficamente por [REDACTED] hasta el punto de provocar la modificación del Plan Parcial y del proyecto de reparcelación, redactados y presentados por esta empresa, en representación de los propietarios.

De modo que se trataba de gastos de urbanización que, en virtud del Convenio

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 30 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa de documento electrónico (Ref: 568335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB39DA4EAA798C5B81DB5B26547EAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>

suscrito, asumió Levitt por cuenta de los propietarios del ámbito de desarrollo, a quienes correspondía su pago.

Las consideraciones realizadas en nuestra sentencia de 24 de julio de 2017, Rec. 553/2017, acerca de la obligación de Levitt y, por ende, de los propietarios del Sector de asumir los gastos de urbanización, avalan esta conclusión.

En síntesis, negada la existencia de título de imputación al Ayuntamiento de Majadahonda de los daños cuya indemnización se reclama y rechazada la concurrencia de relación de causalidad entre tales perjuicios y la actuación administrativa municipal, debemos también declarar la ausencia de daños o perjuicios susceptibles de indemnización.

Por todo lo expuesto, no concurren los requisitos necesarios para apreciar responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Majadahonda.

**OCTAVO.-** Aduce también la parte apelante que no debió ser condenada al pago de las costas causadas en la instancia, dadas las dudas que suscitaba la resolución de la controversia, y que se debió limitar su importe, afirmando que al obrarse de otro modo se vulneró su derecho a la tutela judicial efectiva.

Este último motivo de apelación también debe correr la misma suerte que los anteriores.

El *juez a quo* lleva a cabo la condena en costas de la parte demandante en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 139.1 de la LJCA, que impone el principio objetivo de vencimiento para su imposición.

Ciertamente, pese a haberse desestimado todas las pretensiones de la parte demandante, la sentencia recurrida pudo no llevar a cabo condena en costas, siempre y cuando hubiera apreciado la existencia serias dudas de hecho o de derecho en el caso, pero es obvio que no lo consideró así y que tal apreciación corresponde de forma exclusiva y excluyente al *juez a quo*, sin que en segunda instancia sea revisable tal parecer.

Conviene recordar que nuestra jurisprudencia ha negado que resulte revisable en casación la valoración acerca de la mala fe o temeridad en uno de los litigantes, por ser de la exclusiva incumbencia del Tribunal de instancia, control casacional que limita a la suficiencia o insuficiencia de la motivación de las circunstancias que llevan a concluir en la existencia de mala fe o temeridad (SSTS 6 de mayo de 2014, Rec. 2743/2012, de 9 de diciembre de 2014, Rec. 2872/2012, de 5 de julio de 2016, Rec. 924/2015, y de 17 de noviembre de 2016, Rec. 3895/2015).

En consonancia con tal jurisprudencia, hemos de concluir que la aplicación del principio objetivo de vencimiento, legalmente previsto, queda excluido de revisión en segunda instancia pues, configurado como regla general, el artículo 139.1 de la LJCA no exige motivación alguna para su aplicación, que resulta automática, salvo que razonadamente se apreciara la existencia de serias dudas de hecho o de derecho, supuesto este último que exige el debido razonamiento acerca de tal apreciación por ser la discrepancia entre las partes relevante y de seria entidad (véase en relación con esta última cuestión la STS de 5 de junio de 2016, Rec. 258/2012).

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20307_0_2017	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20307, Fecha de entrada: 22/11/2017 13:52 :00
OTROS DATOS Código para validación: GMSU0-R5KJ5-CF0ZC Fecha de emisión: 23 de noviembre de 2017 a las 9:51:53 Página 31 de 32	FIRMAS  ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 598335 GMSU0-R5KJ5-CF0ZC AEB3C39D44ED479C5C5981D98266407EEAE7CA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificar/verificarDocumentos.do

Por último, este mismo criterio ha de presidir el control en segunda instancia de la decisión del *juex a quo* de condenar a la totalidad de las costas, no limitándola a una parte de ellas o hasta una cifra máxima, como autoriza el artículo 139.4 de la LJCA, puesto que la exigencia de justificación o motivación habría de predicarse, en su caso, de la limitación de las costas, pero no de su imposición en su totalidad, que constituye la regla general.

Por todo lo expuesto, procede la desestimación de recurso de apelación.

**NOVENO.-** Procede la imposición de las costas causadas en esta instancia a la parte apelante, al amparo del artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, al no apreciarse la concurrencia de circunstancias que justifique su no imposición.

No obstante, a tenor del apartado tercero de dicho artículo 139 la imposición de las costas podrá ser "a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima" y la Sala considera procedente, atendida la índole del litigio y la concreta actividad desplegada por las partes, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de tres mil euros (3.000 €), más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada.

### FALLAMOS

**DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] en nombre y representación de don [REDACTED] [REDACTED] contra la Sentencia de 17 de marzo de 2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 98/2015.

Se condena al pago de las costas causadas a la parte apelante con la limitación que respecto de su cuantía se ha realizado en el último fundamento de derecho.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414-0000-85-0711-17 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el