



Sra. Salgueiro Cortiñas, Presidenta

Sr. Estella Hoyos, Consejero

Sr. Fernández Costales, Consejero

Sr. Pérez Solano, Consejero

Sr. Quijano González, Consejero y
Ponente

Sr. Madrid López, Consejero

Sr. Besteiro Rivas, Secretario

La Sección Primera del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Valladolid el día 21 de julio de 2005, ha examinado el *expediente de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada a instancia de xxxxxx, S.L.*, y a la vista del mismo y tal como corresponde a sus competencias, emite, por unanimidad, el siguiente

DICTAMEN

I

ANTECEDENTES DE HECHO

El día 23 de junio de 2005 tuvo entrada en este Consejo Consultivo la solicitud de dictamen preceptivo sobre el *expediente de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación presentada ante el Ayuntamiento de xxxxx a instancia de xxxxx, S.L., representada por D. yyyy, por los daños y perjuicios ocasionados por la merma de la edificabilidad de un edificio de su propiedad debido a su inclusión en la relación de bienes protegidos que se recoge en el Plan Especial del Conjunto Urbano de xxxxx.*

Examinada la solicitud y admitida a trámite con fecha 27 de junio de 2005, se procedió a darle entrada en el registro específico de expedientes del Consejo con el número de referencia 624/2005, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 53 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por el Decreto 102/2003, de 11 de septiembre. Turnado por la Sra. Presidenta del Consejo, correspondió su ponencia al Consejero Sr. Quijano González.

Primero.- Mediante escrito de fecha 6 de septiembre de 2001, cuyo contenido se reitera en escritos de 29 de octubre de 2002 y 27 de octubre de 2004, D. yyyy, en nombre y representación de xxxxx, S.L, plantea una



reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de xxxxx, que sustenta en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

“Que como propietarios del edificio sito en xxxxx, C/ xxxxx nº 31, solicitaron licencia de obras para la rehabilitación y ampliación de dicho edificio (...) que fue concedida en la comisión municipal del Gobierno celebrada el día 18 de abril de 2000.

»El edificio en cuestión se encuentra incluido en la relación de bienes protegidos que se recoge en el Plan Especial del Conjunto Urbano de xxxxx.

»Las normas reguladoras de dicho Plan, prevén en su artículo 20, tanto la exclusión en este tipo de inmuebles de la aplicación de determinada normativa del Plan General respecto a edificabilidad, como el reconocimiento de derecho a indemnización o compensación en el caso de que el aprovechamiento urbanístico total, resultase inferior al permitido en ese Plan General.

»Resulta de aplicación para el supuesto del Plan Especial, el edificio en cuestión que ha visto mermada su edificabilidad, así como el aprovechamiento en planta baja”.

Solicita que “le sea reconocido el derecho en la forma expresamente prevista por la legislación”.

Segundo.- Por escrito del Ayuntamiento de xxxxx de 11 de noviembre de 2004, notificado a la parte interesada el 15 de noviembre siguiente, se da cuenta a ésta del expediente de responsabilidad patrimonial iniciado a su instancia, tomando como escrito que inicia el expediente de reclamación de responsabilidad patrimonial el de 27 de octubre de 2004.

Con la misma fecha es requerida la parte interesada para que presente la “indemnización que reclama y justificantes originales de la misma”.

Ante dicho requerimiento, el 25 de noviembre de 2004 la parte interesada presenta escrito en el que solicita 573.773 euros “correspondientes al lucro cesante o compensación equivalente a la diferencia de edificabilidad en suelo urbano”.



El 30 de noviembre de 2004 la parte reclamante aporta un informe de tasación realizado por la arquitecta Dña. bbbbb, para su incorporación al expediente, en el que se fija como valor real del resto de aprovechamiento urbanístico “en el caso de haberse ejecutado aplicando la normativa del Plan General que le afecta y no haber estado incluido el inmueble dentro del Catálogo del Plan Especial”, el de 506.032 euros.

Tercero.- El 15 de febrero de 2005 la arquitecta técnica de desarrollo municipal del Ayuntamiento de xxxxx presenta un informe en el que pone de manifiesto, por un lado, que la Comisión de Gobierno de dicha entidad, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2002, acordó la concesión de una subvención –dentro de la línea de ayudas para la rehabilitación de fachadas– al inmueble situado en la calle xxxxx nº 29, con un nivel de protección 3 del Plan Especial del Conjunto Urbano, y, por otro lado, señala que respecto de este inmueble –se refiere de nuevo al nº 29 de la calle xxxxx– el Ayuntamiento aprobó la consideración de la fachada posterior como fachada a vía pública.

Cuarto.- El informe de 15 de febrero de 2005 del técnico adjunto al jefe de Servicio de Urbanismo y Patrimonio del Ayuntamiento de xxxxx manifiesta, entre otras cuestiones, las siguientes:

- El Plan Especial de protección del Conjunto Urbano de xxxxx, aprobado por el Pleno municipal el 28 de abril de 2000, establece cuatro categorías para los edificios y construcciones de interés o valor específico.

- El inmueble sito en el nº 31 de la calle xxxxx se incluye en el catálogo con un grado de protección 3, junto con otros inmuebles que constituyen un conjunto de varios edificios construidos en el primer tercio del siglo XX.

- En lo referente a la posible compensación en el supuesto de que el aprovechamiento total resulte inferior al máximo teórico establecido por el Plan General, es decir, en cuanto a la procedencia del derecho a la indemnización contemplado en el artículo 43 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, informa en los siguientes términos:

“En el supuesto que nos ocupa, previsto en el artículo 43 de la LRSV, sólo puede entrar en juego la figura de la responsabilidad



patrimonial cuando se constate la existencia de dos elementos que configuran la lesión indemnizable, concretamente una restricción singular del aprovechamiento urbanístico y la imposibilidad de su distribución equitativa (...). No cabe argumentar por el reclamante una situación de tajante desigualdad en el supuesto que nos ocupa –desigualdad necesaria para reconocer un derecho a ser indemnizado tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo de 20.03.1989– ya que tal como se ha expuesto, a juicio del que suscribe, la inclusión del inmueble en el catálogo del PECA no supone una restricción del aprovechamiento urbanístico que se pueda calificar como singular en cuanto que es comparable, dado el grado de protección, con 60 soluciones del mismo Plan Especial.

»Es necesaria una valoración pormenorizada de las circunstancias concurrentes en cada caso para apreciar la existencia o no de lesión o daño indemnizable (...) habrá que valorar factores tales como: (...) la nueva ordenación prevé la apertura de una calle en la parte posterior del inmueble lo que convierte una fachada interior en una fachada principal (...) la inclusión de un inmueble en el catálogo supone la posibilidad de acceder a beneficios tales como subvenciones (...). Sirva de ejemplo la concesión al inmueble número 29 de la calle xxxxx de una subvención para el arreglo de la fachada posterior (...).»

Concluye dicho informe manifestando que no es procedente el reconocimiento a la interesada de derecho a indemnización alguna por cuanto no se da el supuesto de hecho previsto en el artículo 43 de la referida Ley 6/1998, de 13 de abril, en la medida en que no se puede probar la singularidad de la limitación dado el número de inmuebles afectados de forma singular por el Plan especial, “debiendo valorar además que las obras del inmueble objeto del expediente de referencia se ejecutaron vulnerando lo establecido en el planeamiento urbanístico tal y como se recoge en los informes emitidos al respecto por la Técnico adjunta a Jefe de servicio de Obras que están incorporados al expediente de la licencia, aunque con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial de protección del Conjunto Urbano la obra ejecutada se adaptase a sus determinaciones”.

Quinto.- El día 23 de marzo de 2005, concluida la instrucción del expediente, se da audiencia del mismo a la parte interesada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de los procedimientos de las



Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial, aprobado por el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, a efectos de que formule las alegaciones y presente los documentos y justificaciones que estime oportunos.

El 4 de abril de 2005 D. yyyyy presenta escrito de alegaciones, en el que manifiesta, para plantear nuevamente su pretensión indemnizatoria, lo siguiente:

“Lo que no puede hacerse es restringir –a ciertos propietarios– los aprovechamientos y que éstos tengan que asumir la carga de soportar el peso de la realización de los valores culturales conservacionistas presentes en la catalogación.

»Si no puede asumir la carga de indemnizar a los propietarios de sesenta edificaciones, la cuestión es clara: el Ayuntamiento pudo seleccionar menos edificios en el catálogo. (...). Bastaría, para eludir el régimen de indemnización previsto en el artículo 43 de la LRSV 6/1998, con subir el número de los posibles edificios catalogados (seleccionando o catalogando un número considerable de edificios) porque así la carga pasa a ser general y no singular según el argumento del Técnico Local.

»Parece evidente que la indemnización que reclamamos no se apoya en restricción por usos sino en restricción por motivos de menor edificabilidad. En efecto, la restricción podría haberse referido a los usos. Pero no es el caso. Porque, en el nuestro, la privación singular se refiere a un supuesto de menor edificabilidad, no de usos.

»El ordenamiento prevé los mecanismos posibles de compensación y entre ellos no se recoge el caso de compensar menor edificabilidad por aumento de usos posibles, incluso admitiendo que dicho aumento de usos haya procedido realmente, lo que no parece siquiera ser el caso.

Sexto.- El 1 de junio de 2005 la adjunta al jefe del Servicio de Asuntos Económicos formula la propuesta de resolución en el sentido de desestimar la reclamación formulada, con base en la documentación y los informes obrantes en el expediente.



En tal estado de tramitación, se dispuso la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León para que emitiera dictamen.

II CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª.- El Consejo Consultivo de Castilla y León dictamina en el presente expediente, con carácter preceptivo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1.h), 1º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, correspondiendo a la Sección Primera emitir el dictamen según lo establecido en el punto 4º, regla C), por analogía con la regla A), apartado a), del Acuerdo de 30 de octubre de 2003, del Pleno del Consejo, por el que se determina el número, orden, composición y competencias de las Secciones.

2ª.- El procedimiento, en lo sustancial, se ha instruido con arreglo a lo previsto en los artículos 139 a 144 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, desarrollados por el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial, aprobado por el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

3ª.- Concurren en la parte interesada los requisitos de capacidad y legitimación exigidos por la referida Ley 30/1992. La competencia para resolver la presente reclamación corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal, o bien a la Junta de Gobierno Local en caso de delegación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 21.1.s) y 23.2. b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 142.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, anteriormente citada.

4ª.- Tal como ha considerado el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de enero de 1995, el supuesto indemnizatorio actualmente contemplado en el artículo 43 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, "no es sino una singularización, por razón de la materia, del régimen general de la responsabilidad patrimonial de la Administración contemplada en los artículos 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa y constitucionalizada en el citado artículo 106.2".



El artículo 106.2 de la Constitución establece que “los particulares, en los términos establecidos por la Ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

La referencia constitucional a la Ley debe entenderse hecha a los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a la que además se remite el artículo 82.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, Sentencias de 1 de marzo, 21 de abril y 29 de octubre de 1998; 28 de enero de 1999; 1 y 25 de octubre de 1999), así como la doctrina del Consejo de Estado (Dictámenes de 27 de marzo de 2003, expte. nº 183/2003; 6 de febrero de 2003, expte. nº 3583/2002; y 9 de enero de 2003, expte. nº 3251/2002), la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) La existencia de un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas.

b) El carácter antijurídico del daño, en el sentido de que la persona que lo sufre no tenga el deber jurídico de soportarlo, de acuerdo con la Ley.

c) La imputabilidad a la Administración de la actividad dañosa, es decir, la integración del agente en el marco de la organización administrativa a la que pertenece o la titularidad pública del servicio o la actividad en cuyo ámbito se produce el daño.

d) La relación de causa a efecto entre la actividad administrativa y el resultado dañoso, nexo causal que implica la necesidad de que el daño sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de un servicio público o actividad administrativa en relación directa e inmediata.

e) Ausencia de fuerza mayor.



f) Que no haya transcurrido un año desde el momento en que se produjo el hecho causante.

Además de los anteriores requisitos, generales para los supuestos de responsabilidad patrimonial, en el concreto caso planteado, y de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1997, se exigen los siguientes:

- Que el daño que se pretende sea resarcido derive de una ordenación urbanística.
- Que sea consecuencia de una vinculación o limitación singular.
- Que tal vinculación o limitación conlleve una restricción del aprovechamiento urbanístico.
- Que la efectividad del daño resulte de imposible compensación a través de las técnicas prescritas por la Ley para lograr la equitativa distribución de beneficios y cargas.

5ª.- El asunto sometido a consulta versa sobre la reclamación de daños y perjuicios formulada a instancia de xxxxx, S.L., representada por D. yyyy, debido a los daños y perjuicios ocasionados por la merma de la edificabilidad de un edificio de su propiedad por su inclusión en la relación de bienes protegidos que se recoge en el Plan Especial del Conjunto Urbano de xxxxx, con base en los supuestos indemnizatorios que recoge la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

El artículo 43 de la referida Ley, dentro del Título V, se refiere a la indemnización por limitaciones singulares, al establecer que las ordenaciones que impusieren vinculaciones o limitaciones singulares, por un lado en orden a la conservación de edificios en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, supuesto que no es el que nos ocupa, o que lleven consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico de suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho e indemnización.



Las pautas actualmente recogidas en el artículo 43 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, en lo que aquí interesa, tienen su antecedente en el artículo 87.3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y que pasó, posteriormente, al artículo 239 del texto refundido de 1992.

Conviene precisar en qué ámbito se enmarca esta institución indemnizatoria. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de marzo de 1989, razona lo siguiente:

“(...) importa recordar que el planeamiento configura cómo ha de ser la ciudad en atención a lo que el interés público reclama, pero a la vez y como consecuencia su ordenación delimita el contenido normal del derecho de propiedad –arts. 76 y 87.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo–. En efecto la clasificación y la calificación del suelo implican la atribución de una determinada calidad que opera como presupuesto desencadenante de la aplicación del estatuto jurídico correspondiente.

»Este carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística, sin que por tanto tal ordenación confiera derecho a los propietarios a exigir indemnización pues da lugar a meros `límites´ –no “limitaciones”; es más acertada la terminología del art. 76 que la del art. 87.1– y deberes que definen el contenido normal del derecho de propiedad según su calificación urbanística –art. 87.1 del Texto Refundido–.

»La regla que acaba de recogerse –no indemnizabilidad– encuentra excepción, en lo que ahora importa, en los supuestos de vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados –art. 87.3 del Texto Refundido–.

»Es este un supuesto de responsabilidad patrimonial de la Administración derivado de la actuación de la potestad de planeamiento –es decir, de un funcionamiento normal de los `servicios públicos´– que se justifica por la existencia de una lesión del derecho a la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento que por prescripción legal se integra dentro del contenido normal de la propiedad –arts. 83.4 y 87.1 del Texto Refundido–.



»Ciertamente el planeamiento da lugar a importantes desigualdades, pero las corrige mediante los mecanismos de distribución de los beneficios y cargas. Cuando estos mecanismos se muestran incapaces para restablecer la igualdad, ha de entrar en juego el remedio excepcional y subsidiario de la indemnización, es decir, de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

»Ello implica que la lesión indemnizable –sólo cuando ésta existe puede entrar en juego la figura de la responsabilidad de la Administración– se configura por dos elementos: a) una restricción singular del aprovechamiento urbanístico del suelo y b) una imposibilidad de su distribución equitativa. En este sentido es de recordar la detallada doctrina de la Sentencia de esta Sala de 2 de febrero de 1985.

»En definitiva el supuesto de hecho que según el art. 87.3 del Texto Refundido genera un derecho a la indemnización es el de una desigualdad en el aprovechamiento urbanístico que no puede ser corregida a través de las técnicas urbanísticas que permiten la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento: cuando tales técnicas urbanísticas fracasan el Derecho Urbanístico abre sus puertas a la figura general del Derecho Administrativo que es la responsabilidad patrimonial de la Administración”.

El planteamiento de la parte reclamante se centra en que el inmueble afectado por las vinculaciones o limitaciones singulares determinan una restricción en el aprovechamiento urbanístico, en la medida en que se ha mermado la edificabilidad del inmueble, consecuencia de la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de xxxxx en comparación con el máximo teórico permitido por el Plan General, sin que tales limitaciones estén debidamente compensadas de forma equitativa entre los propietarios.

Es preciso advertir que la limitación o vinculación singular se produce en aquellos supuestos en que existe una restricción del aprovechamiento urbanístico de suelo, que debe ser corregida en primer lugar mediante los mecanismos de distribución de los beneficios y cargas. Cuando estos mecanismos se muestran incapaces para restablecer la igualdad, ha de entrar en juego el remedio excepcional y subsidiario de la indemnización, es decir, de la responsabilidad patrimonial de la Administración.



Respecto de la naturaleza de los Planes Especiales, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 8 de abril de 1989, señala que “los Planes Especiales en nuestro ordenamiento jurídico se caracterizan por su funcionalidad, que es la de una ordenación no global del suelo en cuanto que afecta únicamente a aspectos o elementos aislados del mismo. Justamente por ello ni pueden sustituir a los Planes Generales Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio –art. 17.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo– ni tampoco pueden modificar la estructura fundamental de aquéllos –art. 22.3 del Texto Refundido–. Pero precisamente por su especialidad les es dada a los Planes Especiales la posibilidad de modificar la ordenación general en los puntos concretos en que sea necesario para cumplir su finalidad. La jurisprudencia viene concibiendo los Generales como Planes abiertos y evolutivos, lo que matiza el principio de la jerarquía en este punto, pues es claro que no puede equipararse la posición que respecto de los Planes Generales ocupan los Planes Parciales, por un lado, y los Planes Especiales, por otro. En definitiva, pues, los Planes Especiales han de respetar el límite infranqueable que es la estructura fundamental y orgánica del territorio, que nunca pueden alterar, pero en cambio están habilitados para introducir en la ordenación general aquellas modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de su función”.

Pero la parte interesada no manifiesta oposición alguna a la imposición, a través del Plan Especial aprobado por el Ayuntamiento, de las determinaciones que éste exige y que inciden directamente en su inmueble, en la medida en que lo cataloga como “edificio de interés o valor específico” y le concede un grado 3 –estructural– de protección, sino que centra su alegato en el escrito de reclamación y posteriormente en el presentado en el trámite de audiencia, en la afirmación de que la inclusión del inmueble sito en la calle xxxxx nº 31 en el referido Catálogo conlleva, debido a sus determinaciones, la merma de la edificabilidad del inmueble que se ha de concebir como una vinculación singular indemnizable.

Respecto a esta alegación de parte, que considera que las limitaciones impuestas son singulares, es preciso considerar la Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 abril 2003, si bien a *sensu contrario*, cuando señala:

“Efectivamente, la indemnización prevista en el artículo 87.3 del texto refundido de la Ley del suelo de 1976, se configura por dos elementos,



una restricción singular del aprovechamiento urbanístico del suelo y la imposibilidad de su distribución equitativa.

»La concurrencia de ambos condicionantes es evidente a la vista de las conclusiones obtenidas por la sentencia de instancia en su sexto fundamento: el status jurídico urbanístico de la parcela en cuestión es propio y específico y no se ajusta a ningún otro de los de su entorno, sean terrenos interiores, sean edificios con frente a las otras calles: su excepcionalidad en innegable, conclusiones que no han sido combatidas”.

Del mismo modo, la Sentencia del Tribunal Supremo que analizamos al inicio de estas consideraciones jurídicas, de 20 de marzo de 1989, destaca igualmente que “no puede negarse la tajante desigualdad del supuesto que se contempla: La vinculación del solar litigioso al destino urbanístico que es el jardín privado para la protección del edificio contiguo, con eliminación total de la edificabilidad, supone una restricción del aprovechamiento urbanístico perfectamente singular en cuanto que no tiene semejanza con ninguna otra solución del plan especial (...)”.

A diferencia de los supuestos planteados en dichas Sentencias, en el que nos ocupa no se da la nota de excepcionalidad, y el mismo *status* que ostenta el inmueble de referencia lo tienen todos los que se incluyen en el catálogo anexo al Plan Especial, en concreto, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, el mismo grado de protección 3 lo ostentan siete inmuebles de la misma calle xxxxx de xxxxx (los números 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31). Se justifica la protección debido a que los edificios y/o construcciones forman un conjunto homogéneo que reúne valores tanto históricos, vinculados al nacimiento del ferrocarril, como sociales por ser reflejo de la vivienda obrera de principios de siglo.

Es decir, no se plantean restricciones ni limitaciones a la edificación que recaigan sobre el propietario del edificio en exclusiva, sino que las mismas derivan de la ejecución o gestión del Plan Especial y esta ejecución vincula o afecta a todos los propietarios de los edificios incluidos en dicho catálogo, por lo que en la ejecución del planeamiento se han de distribuir entre todos ellos los beneficios y cargas que de ellos deriven. De este modo, y tal como se refleja en las determinaciones incluidas en el Plan Especial, las actuaciones permitidas en los inmuebles y las condiciones de edificación afectan a todos ellos, e incluso en



el inmueble que nos interesa, se permite la adición de plantas, cosa que no ocurre con otros inmuebles sujetos al mismo grado de protección.

Por otro lado, respecto de la existencia de una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, pues es el único supuesto en el que surge el derecho a la indemnización, no puede llegarse a una conclusión sin atender a todos los factores y no sólo al único propuesto por la parte –merma de la edificabilidad–, teniendo en cuenta las características del edificio y las determinaciones que impone el Plan Especial y con posterioridad el Plan General de Ordenación Urbana.

Ciertamente, los planes son el resultado de una decisión eminentemente discrecional, y suponen desigualdad desde el momento en que dibujan el modelo territorial elegido como marco físico de la convivencia y para ello atribuye al suelo el destino urbanístico en cada caso más conveniente desde el punto de vista del interés público. Al clasificar y calificar el suelo, el Plan no atiende a los intereses de los propietarios, por lo que es claro que éstos verán sometidos sus propiedades a muy diferente suerte urbanística.

La jurisprudencia es constante en el sentido de que dicha desigualdad ha de ser “justificada” y “compensada”: justificada, en el momento del planeamiento, y compensada, en el momento de la ejecución –así, entre otras, Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1990 y 11 de febrero de 1991–. Para esta compensación el ordenamiento jurídico establece distintos mecanismos, pero cuando éstos se muestran incapaces para restablecer la igualdad, ha de entrar en juego el remedio excepcional –excepcional en el campo urbanístico– y subsidiario de la indemnización, es decir, de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

El artículo 20 de las normas del Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de xxxxx establece el reconocimiento de derecho a indemnización o compensación –con preferencia de este último– en el caso de que existan disminuciones de aprovechamiento en relación con las atribuidas por el Plan General a alguno de los bienes protegidos, previa modificación o revisión del Plan General que fije las medidas por los posibles defectos de aprovechamiento resultantes. El Plan General de Ordenación Urbana de xxxxx, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento el 4 de agosto de 2004,



no establece previsión alguna al respecto, si bien prevé la apertura de una calle en la parte posterior del inmueble, que convierte la fachada interior en fachada principal, lo que genera un incremento del valor del inmueble.

De este modo, y tal como contempla el informe técnico aportado por el propio Ayuntamiento, sin perjuicio de considerar que no estamos ante una vinculación o limitación singular impuesta a un propietario con relación a los de su entorno, es preciso poner de relieve que los posibles perjuicios se ven paliados debido a que la nueva ordenación contenida en el referido Plan General determina de modo directo un incremento del valor del inmueble, al convertir su fachada interior en principal, sin olvidar, por último, la posibilidad de que los propietarios de los referidos inmuebles accedan a la línea de ayudas para la rehabilitación. En este sentido, vale como ejemplo el informe de 15 de febrero de 2005, del arquitecto técnico de desarrollo municipal, que, en relación con el inmueble nº 29 de la misma calle que el que nos ocupa, pone de manifiesto la concesión de una subvención para la restauración de su fachada, así como la conversión de su fachada trasera en principal. Por todo ello, no puede considerarse que se haya producido una pérdida de valor lucrativo del inmueble de referencia que, de generarse, habría determinado la obligación por parte de la Administración de compensar los perjuicios irrogados, incluido el lucro cesante.

En definitiva, es preciso concluir que no ha quedado acreditado que las determinaciones del Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de xxxxx se encuadren en el supuesto de limitaciones o vinculaciones singulares que, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, determine para la Administración la obligación de indemnizar.

III CONCLUSIONES

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla y León informa:

Procede dictar resolución desestimatoria en el expediente de responsabilidad patrimonial iniciado como consecuencia de la reclamación



**CONSEJO
CONSULTIVO**
DE CASTILLA Y LEÓN

presentada a instancia de xxxxx, S.L., representada por D. yyyyy, por los daños y perjuicios ocasionados por la merma de la edificabilidad de un edificio de su propiedad debido a su inclusión en la relación de bienes protegidos que se recoge en el Plan Especial del Conjunto Urbano de xxxxx.

No obstante, V.E. resolverá lo que estime más acertado.