Fiscalización Local

ISSN 2659-3572

Un blog sobre administración local

Responsabilidad patrimonial en la inscripción de una reparcelación urbanística.

Publicado el 4 de diciembre de 2020

ENLACE PERMANENTE DE ESTA ENTRADA

https://www.fiscalizacionlocal.es/responsabilidad-patrimonial-en-la-inscripcion-de-una-reparcelacion-urbanistica/

Responsabilidad patrimonial en la inscripción de una reparcelación urbanística.

Autora: María Teresa Sanahuja Esbrí, Interventora del Ayuntamiento de Peñíscola y Óscar J. Moreno Ayza, interventor del Ayuntamiento de Vinaròs – Diciembre 2020

Hoy queríamos comentar un dictamen del «Consell Consultiu» de la Comunidad Valenciana el nº 225/2019, expediente 25/2019 [1] y nos parece interesante tenerlo como «fondo de armario» y de aviso a navegantes.

Se trata del reconocimiento de una responsabilidad patrimonial por el pago de intereses debido a que cuando se inscribió una reparcelación en el registro de la propiedad no se comprobó por nadie que se hubieran abonado previamente los saldos acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional.

Esta obligación venía establecida en la antigua Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana. (en adelante LUV) en los puntos 5 y 6 del artículo 176, así como en el artículo 415 puntos 4 y 5 del extinto Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU). Sin embargo esta obligación aparece de forma taxativa en la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en cuyo artículo 90.1 [2] se indica:

«Artículo 90. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, ***se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación****, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente.* ***El secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos****.»*

Pues bien lo que viene a indicar el dictamen al que hacemos referencia es que el incumplimiento del deber de comprobar que las indemnizaciones han sido abonadas antes de inscribir la reparcelación en el registro de la propiedad, genera una responsabilidad patrimonial por los daños que se hubieran producido. Así pués tal y como señala la consideración quinta del dictamen:

«En este punto no podemos compartir el hecho de que el retraso en el pago del saldo acreedor al interesado no sea imputable a un funcionamiento anormal de la Administración, aunque la ocupación física del inmueble no se llevara a efecto sino años posteriores a la aprobación del proyecto de reparcelación.

La subrogación se produce con la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, cancelándose las fincas iníciales, y se inscribirán las fincas de resultado.

La cuenta de liquidación provisional deberá recoger para cada propietario las cantidades que les corresponda abonar o percibir, compensándose los saldos deudores y acreedores, estableciéndose la obligación de compensar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, respondiendo el urbanizador del pago o de su consignación.

El pago a los propietarios que no reciben parcela a cambio de sus derechos debe hacerse como primer pago de la cuenta de liquidación provisional. Esta obligación inicial es perfectamente justificada ya que desde la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación se ven privados de su suelo jurídicamente.

Se establece una obligación para el Secretario del Ayuntamiento quien deberá certificar el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.»

Y ello es porque hay como señala el dictamen «una sustitución jurídica» recogida en el antículo art. 180.2 de la LUV, hoy art. 80 de la LOTUP «e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado» y considera que debe indemnizarse el retraso en el pago aunque el inmueble estuviera a disposición del antiguo propietario:

«Por tanto, se da la «sustitución jurídica» de un bien por otro en el patrimonio de una misma persona, de tal modo que el bien nuevo, ya sea una cosa mueble o inmueble, un crédito o una indemnización juridica, ocupe el lugar del bien antiguo

La Administración, en el caso de gestión directa de la actuación urbanística o el Agente Urbanizador, en el caso de gestión indirecta, pueden proceder a ocupar los bienes objeto de la reparcelación, previo otorgamiento de un plazo para el desalojo, en su caso, siendo de carácter administrativo los desahucios y lanzamientos que exijan la ocupación de las fincas (artículos 53 y 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa). Por tanto, si el reclamante ha estado ocupando de hecho el inmueble hasta que fue indemnizado el 15 de noviembre del 2016, fue porque así lo consintió el urbanizador.

Por ello y de conformidad con los artículos mencionados, ya que devino firme el acta del acuerdo aprobando el proyecto de reparcelación y emitido el certificado por el Secretario y que se llevó a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que se procediera al previo pago al interesado de la cantidad que allí constaba, independientemente de que las obras de urbanización se realizaran por fases, y de que el interesado viniera disponiendo de su parcela, se ha originado un retraso en el pago de la indemnización y, por tanto, debe ser resarcido con el abono de los intereses de demora al tipo legal devengados desde el acuerdo de aprobación de la reparcelación hasta que se efectuó el pago.»

A mayor abundamiento se citan numerosas sentencias del TSJ de la Comunidad Valenciana que apoyan jurisprudencialmente lo hasta aquí expuesto, interesa el la letra c) del fundamento quinto de la STSJCV de 20/01/2017 [ECLI: ES:TSJCV:2017:237 [3]]

«c).- La tercera cuestión, consiste en determinar si, existe inactividad de la administración, cuando la obligación de abonar la cantidad corre a cargo de un tercero, el urbanizador, en base a la dejación de la obligación de compeler forzosamente a ese tercero obligado a que cumpla lo que le incumbe.
Aquí, el papel de la administración, no se limita a la sola emisión administrativa del acto, sino que el principio de eficacia administrativa,(Artº 103 de le CE), le obliga a velar por la final consecución de todos los efectos sustantivos que el acto debe desarrollar, disponiendo los medios necesarios y pertinentes para su ejecución forzosa si fuera necesario. Las características inherentes a acto administrativo, de efectividad y ejecutividad inmediata, se producen también cuando ese acto debe ser cumplido por un tercero, ***siendo y constituyéndose la administración en un garante y asegurador de que finalmente el tal acto se ejecute.***
El acto, que es ejecutivo por si mismo, es susceptible de ser ejecutado desde el primer momento, sobre todo si se tiene en cuenta que esa inactividad perjudica a un tercero. ***La inejecución de actos, ya sea directamente por la administración, ya indirecta por no adoptar las medidas necesarias para exigir del tercero obligado su cumplimiento, constituye una inactividad material lesiva en un estado de derecho.***
En las normas urbanísticas valencianas, se define la actividad urbanística como una función publica, vinculando el objeto de los programas de actuación integrada al » giro o tráfico de la administración municipal «, según expresa la EM de la LUV, lo que implica el reconocimiento de una relación entre la administración y el urbanizador, que incluso se califica en la LUV como un contrato administrativo especial. Se califica, ademas, al agente urbanizador, como un mero gestor, que redacta los instrumentos necesarios; facilita el cumplimiento de las obligaciones por los propietarios del suelo y asegura a la administración actuante las plusvalías derivadas de la acción urbanizadora, mediante la obtención de suelo público, haciendo efectivo el imperativo mandato del artº 47 de la CE. De esta manera, en cuanto

que mero gestor, esta sometido en toda su actuación a la administración, que puede introducir en los instrumentos derivados del contrato las modificaciones que aconseje el interés público; fiscalizar toda su gestión; e imponer las penalidades derivadas del incumplimiento del contrato, hasta llegar a su resolución, en los términos que señala el artº 143 de la LUV .

Consiguientemente, la administración esta obligada a exigir, en ejercicio de sus potestades de urbanísticas, el cumplimiento de los deberes impuestos por la ley al urbanizador; de manera que, si esos incumplimientos, implican una fuente de lesión para los intereses y derechos subjetivos de los ciudadanos y la administración, no responde exigiendo al urbanizador su cumplimiento; se produce una inactividad material lesiva, inadmisible, como hemos dicho, en un estado de derecho.»

La conclusión es clara, siendo el proceso urbanizador una actividad pública y por tanto sujeta al control y supervisión de la administración, en consecuencia su inhibición, cuando cause perjuicio, implica la asunción de una responsabilidad patrimonial.

Sobre la acción de regreso y la disciplinaria son arena de otro costal

saludos

Enlaces citados

Direcciones de los enlaces incluidos en el texto.

[1] http://turia.gva.es/hdfi_access/cjc/bd.html

[2] https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-9625&p=20191230&tn=1#a90

[3] http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/df9351e359483362/20170516

ENTRADA ORIGINAL

https://www.fiscalizacionlocal.es/responsabilidad-patrimonial-en-la-inscripcion-de-una-reparcelacion-urbanistica/

Fiscalización Local · ISSN 2659-3572