

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO EXTRAORDINARIO DEL AYUNTAMIENTO EL DÍA QUINCE DE OCTUBRE DE 2014.

Personas Asistentes:

Sra. Alcaldesa

D^a María del Pilar Reques Heras (P.P.)

Sres. Concejales:

Partido Popular (P.P.)

Doña Blanca Bueno Ramiro

D^a M^a Belén Herranz Ybarra

Partido Socialista Obrero Español (PSOE)

D. José García-Loygorri García

Grupo Independiente

D. Francisco Javier Olivar Gómez

Excusa asistencia:

D. Francisco Javier García-Loygorri García

D^a Irene Miguelsanz Villanueva

Sr. Secretario: D. Claudio Sartorius Alvargonzález

En Navas de Riofrío, a las 11,05 horas del día quince de octubre de 2014 se reúnen en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial los Sres. Concejales arriba citados, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D^a. María del Pilar Reques Heras, actuando como Secretario el que lo es de la Corporación, D. Claudio Sartorius Alvargonzález, a fin de celebrar la sesión extraordinaria convocada para este día y hora.

ASUNTO ÚNICO: RESOLUCIÓN DE RECLAMACIÓN PREVIA A LA VÍA JUDICIAL EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD POR OCUPACIÓN DE FINCA RÚSTICA POLÍGONO 1, PARCELAS 187 Y 188, MEDIANTE CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO Y PROPUESTA DE DOCUMENTACIÓN DE SERVIDUMBRE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA.

Doña Concepción Rognoni Navarro, abogada, con ejercicio en la ciudad Illescas, provincia de Toledo, actuando en representación de **doña Carmen Dueñas Moral y otros** presenta el 18 de julio de 2014 en oficina de Correos con destino a este Registro municipal, **reclamación previa a la vía judicial civil** ante el Ayuntamiento de Navas de Riofrío (Segovia) en relación con la construcción de un colector de aguas residuales sobre la finca denominada "La Granjilla, Encina, Nava el Pajar, Encinada y Camposanto " y "Cerca de la Vaqueriza", polígono 1, parcelas nº 187 y 188 del catastro de rústica, respectivamente, colindantes con la vereda del Camposanto .

Trae como **antecedente** la demanda planteada como juicio verbal 199/2014 ante el Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 2 de Segovia, en la que se reclamaba la constitución de una servidumbre y condena al pago de 60.000 € por soportar servidumbre, por lucro cesante y por daño emergente. La demanda ha sido inadmitida por el Juzgado mediante Auto de 30 de junio de 2014.

Los hechos relatados en la reclamación previa son los siguientes:

Que los interesados presentaron en 1998 una segregación de parcelas de la finca matriz en "connivencia" con el Ayuntamiento, que según relatan en la reclamación, adoptó acuerdo el 21

de diciembre de 1998 sobre la conveniencia de la propuesta de modificación puntual de la normativa urbanística, que comprendería las unidades UE1 y UE2, con la finalidad de que variasen su calificación, procediendo a clasificarlo de suelo rústico al de urbanizable para poder así desarrollar el sector.

Que en 15 de abril de 1999 presentaron la modificación Puntual de las Norma con base, según declaran, en la construcción del colector de aguas residuales y la ampliación del cementerio. La modificación Puntual fue denegada por el Ayuntamiento el 19 de mayo de 1999 (debe decir el día 13), argumentando que no puede aprobarse pues no podría garantizarse la prestación del servicio de agua ni a lo nuevo ni a lo antiguo.

El escrito continúa su relato de los hechos vinculando la instalación de la tubería de saneamiento con la aprobación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, señalando que el Ayuntamiento procedió a que se llevaran las obras sobre la finca, acueducto “del que mis representados nunca tuvieron un conocimiento real”.

Señala el relato que en 2004 volvió a solicitar la revisión de las normas del municipio, pero que el Ayuntamiento se negó sin más explicación.

En el Apartado CUARTO afirma que a fecha de hoy la finca se halla especialmente protegida, con un colector en toda su extensión y sin comunicación fehaciente de la creación de la servidumbre, sin formalización de escritura pública.

Que el colector dificultaría gravemente la construcción si se reclasificara la finca, que solicitan una indemnización, y que se debería elevar a escritura pública la servidumbre, como se ha hecho con otro propietario mediante acuerdo de pleno de 27 de enero de 2011.

Considera de crucial importancia la constitución de servidumbre, su inscripción en el Registro de la Propiedad y solicita el abono de la correspondiente indemnización de 60.000 euros a favor de los propietarios.

La indemnización se basa en el hecho de tener que soportar en su predio la servidumbre correspondiente, y también por el lucro cesante y por el daño emergente provocado.

Si bien no acompaña valoración de cada uno de los conceptos, los reclamantes aportaron en el juicio verbal un informe de valoración de terreno clasificado como rústico, emitido por el Arquitecto D. José Alberto León Martín.

El Informe concluye: “valorar los terrenos empleados en la ejecución de las obras del colector con un precio de 80,72€/m² sin entrar a valorar indemnizaciones u otro tipo de cuestiones más del ámbito civil que del urbanístico” “Dicha valoración asciende a la cantidad aproximada de sesenta mil euros.

Frente a los hechos anteriores, es preciso determinar desde el Ayuntamiento lo siguiente:

Hechos relativos a la instalación de la tubería o colector de saneamiento.

El Municipio de Navas de Riofrío fue beneficiario de la ejecución directa por la Junta de Castilla y León de las obras de “Colector interceptor Sur en Navas de Riofrío (Segovia). Clave 550-SG-524, que efectivamente atraviesa las fincas 187 y 186 del polígono 1, una vez entra por la Vereda del Camposanto desde el Este en dirección noroeste. El proyecto fue aprobado por la Junta de Castilla y León el 17 de marzo de 1995.

Para autorizar la ejecución de las obras, la Junta de Castilla y León exigió la conformidad de los propietarios de los terrenos.

Mediante las gestiones efectuadas por el anterior Alcalde, Sr. Torres del Álamo, fue obtenida la autorización para la ejecución de las obras del colector Sur de los grandes propietarios de la zona objeto de esta reclamación.

En efecto, D. Luis Dueñas Moral el día 4 de septiembre de 1996, firmó en representación de la familia Dueñas, de La Losa, como propietario de la finca, la autorización para “la ejecución de instalación de tubería de saneamiento por la finca de su propiedad arriba indicada, y constitución de servidumbre de acueducto subterráneo para el mantenimiento de la red, sin contraprestación alguna, por el tiempo que duren las obras y siempre que tras su ejecución se restaure el suelo y obras existentes a la situación anterior.”

Al pie del escrito consta escrito a mano firmado por D. Luis Dueñas: “Se autoriza con derecho a enganche en dicho colector. Los trabajos deben realizarse los meses de septiembre u octubre si el terreno lo permite. Luis Dueñas Arribas como arrendatario pide se le sea abonado los daños ocasionados en dicho prado. Atentamente les saluda. Firmado Luis Dueñas.” Se hace constar que la reclamación previa está firmada por los herederos de Luis Dueñas Moral, entre los que se encuentra su hijo, el propio Luis Dueñas Arribas, que recibió la cantidad de 250.000 pesetas en concepto de indemnización.

Dicho documento fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León el 5 de septiembre de 1996 y tuvo entrada en dicho Registro el 29 de noviembre de 1996. Consta en el Ayuntamiento copia compulsada de dicho documento original.

Las obras fueron adjudicadas por la Junta de Castilla y León el 20 de noviembre de 1997 y concluyeron el 25 de noviembre de 1998, en que se recibieron las obras. Finalmente, la obra fue entregada al Ayuntamiento el 6 de octubre de 1999, según consta en el archivo del Ayuntamiento, caja 302, carpeta 5.

D. Luis Dueñas Arribas, uno de los propietarios firmante de la actual reclamación previa, exigió el 1 de julio de 1998 una indemnización de 250.0000 pesetas por las pérdidas que en concepto de pastos no aprovechados se hayan podido originar, tanto en el presente año como en los venideros, además de exigir la reposición del cerramiento. El documento ha sido aportado en el juicio verbal antedicho por los reclamantes y consta copia en el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento abonó efectivamente la cantidad de 250.000 pesetas a D. Luis Dueñas Arribas en concepto de resarcimiento de perjuicios el día 21 de agosto de 2000, según consta en asiento contable del día 18 de agosto (Archivo ayto, Caja 264, carpeta 1).

Desde la instalación de la tubería el 25 de noviembre de 1998 hasta la fecha de la reclamación en 2014 han transcurrido más de quince años, sin que durante dicho plazo fuera reclamada indemnización alguna (salvo la mencionada y satisfecha de reparación del vallado y abono de las 250.000 pesetas por pastos perdidos), a pesar de que la tubería había sido instalada con el conocimiento del representante de la familia y supuestamente con el conocimiento de todos los copropietarios y familiares suyos, dado el pequeño ámbito territorial y social del municipio. No se tiene constancia de que haya sido necesario intervenir en la tubería referida desde dicha fecha.

Hechos relativos a las cuestiones urbanísticas planteadas.

La ejecución del colector de saneamiento es anterior a cualquier pronunciamiento municipal sobre una hipotética modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, que ya desde 1993 (y hasta el día de la fecha) contemplaban las fincas objeto de reclamación como suelo no urbanizable protegido.

El colector del saneamiento, cuyo proyecto técnico fue aprobado el 17 de marzo de 1995, fue ejecutado por la Junta de Castilla y León y no hubo otra contraprestación que las contraídas con Luis Dueñas Moral (padre) y Luis Dueñas Arribas (hijo y arrendatario), que se deducen de la autorización solicitada y de la indemnización abonada, existiendo una autorización sin contraprestación alguna, como se confirma en el escrito de D. Luis Dueñas Arribas de 1 de julio de 1998:

- “sin contraprestación a cambio”.
- “(...) no se ha exigido del Ayuntamiento-como antes he señalado- contraprestación o justiprecio alguno por la servidumbre que supone para la cerca las instalaciones ejecutadas – habiéndose tratado, por el contrario, de facilitar la realización de las obras...”

Existe una desvinculación total entre la ejecución del saneamiento y cualquier contrapartida urbanística o de modificación de la clasificación de suelo.

El derecho de petición es ilimitado y, a su amparo, fue solicitado por miembros de la familia titular de la finca un cambio de clasificación urbanística en diciembre de 1998, reiterado en abril de 1999 y desestimado en 19 de mayo de 1999, sin que frente a dichos acuerdos, ni el reiterado en 5 de abril de 2004 fuera presentado recurso de clase alguna, como tampoco frente a la evidencia de la instalación de la tubería durante más de 15 años.

Analizar las razones por las que el Ayuntamiento históricamente desestimó la petición de modificación de la clasificación urbanística de la finca es jurídicamente innecesario. No obstante, es preciso advertir que queda claro en la documentación y en la reclamación que la falta de agua, así como la dificultad de desproteger un suelo rústico con protección natural, entre otras, fueron causas determinantes para que no se atendiera la solicitud.

Peticiones que se realizan en el escrito de reclamación previa.

Primero: Solicita el reconocimiento **de indemnización por el lucro cesante y por el daño emergente provocado**. Acción de responsabilidad: por daños en la finca o, alternativamente, por otras causas.

Queda probado que se compensaron los perjuicios causados en los pastos mediante el pago de 250.000 pesetas el año 2000, se repuso el vallado y se renunció por el propietario representante de la familia Dueñas a cualquier otra contraprestación, que se confirma por el transcurso de un plazo superior a 15 años sin que nadie haya presentado una nueva reclamación por dicho concepto.

Puesto que el escrito de reclamación es de difícil comprensión, se solicitó desde el Ayuntamiento el 31 de julio de 2014 a la reclamante aclaración sobre el contenido de la reclamación efectuada, sin que se haya obtenido respuesta alguna. Podría plantearse la hipótesis de que la reclamación “por el lucro cesante y el daño emergente provocado” a que se hace mención en el apartado Cuarto tuviera que ver con reclamación por responsabilidad del

Ayuntamiento por incumplimiento de cualquier compromiso urbanístico (que se niega de plano) incumplido por la Corporación municipal.

No existe ningún dato en toda la documentación presentada ni en los diferentes acuerdos municipales mencionados del que se desprenda ningún compromiso cuyo incumplimiento pudiera dar a indemnización de clase alguna. El tiempo transcurrido, superior a un año, sin que se haya presentado ninguna reclamación, determinaría, en cualquier caso, la prescripción de la acción de responsabilidad.

En efecto, el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento ha de reunir los requisitos de la ley 30/1992, de 26 de noviembre de RJAP y PAC, conforme artículos 139 y siguientes, entre los cuales se encuentra el plazo de prescripción del derecho a reclamar, establecido en un año, conforme artículo 142.5 de dicha Ley.

Segundo: Respecto a la **petición de elevación a escritura pública de la servidumbre constituida**, para su constancia en el Registro de la Propiedad, tal y como se hizo con una tubería de agua señalada en el pleno de 27 de enero de 2011, **se acepta su regularización formal** sin contraprestación alguna, en los términos en que fue autorizado por D. Luis Dueñas. Pues a ambas partes puede interesar elevar a escritura pública el acuerdo existente entre el Ayuntamiento y D. Luis Dueñas Moral, como representante de la familia Dueñas y propietario de las fincas arriba mencionadas, consistente en la admisión de la servidumbre de acueducto subterráneo para el colector de saneamiento.

Tercero: La **reclamación de cantidad de 60.000 €** se ha planteado por la reclamante en el apartado Cuarto de su escrito como la suma de tres conceptos:

- Por el hecho de tener que soportar en su predio la servidumbre correspondiente
- Por el lucro cesante, y
- Por el daño emergente provocado

En el procedimiento judicial, que reiteraba la misma petición, se hizo acompañar la demanda de un informe pericial confeccionado el 25 de junio de 2014 por el Arquitecto D. José Alberto León Martín, con posterioridad a la presentación de la demanda, que “valora los terrenos empleados en la ejecución de las obras del colector con un precio de 80,72€/m², sin entrar a valorar indemnizaciones u otro tipo de cuestiones más del ámbito civil que del urbanístico.”

Este informe pericial incurre en los siguientes errores y contradicciones:

Valora los terrenos como urbanizables. Y ello a pesar de que se trata de terrenos rústicos con protección de interés agropecuario y forestal según las Normas Subsidiarias municipales vigentes en el municipio de Navas de Riofrío desde 1993 hasta la fecha actual. Además, la protección derivada de su inclusión en Área de singular Valor Ecológico (ASVE 08) de las DOTSe (Decreto 74/2005, de 20 de octubre), obliga a aplicar el régimen urbanístico de suelo rústico con protección natural. Sobre éste régimen urbanístico se aplica el Decreto 114/2003, de 3 de octubre, que aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica, pues el terreno se encuentra en el Área crítica SG-7. El suelo rústico ha de valorarse en función de su situación.

Efectivamente, a pesar de realizar una valoración urbanística, el **Arquitecto no utiliza ninguna de las técnicas previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo**, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (Título III), cuya normativa es preceptiva en los supuestos de

determinación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, expropiaciones y otras causas.

El artículo 23 establece la forma de valorar el suelo en estado rural, donde no cabe valorar las expectativas urbanísticas (en este caso inexistentes).

El informe valora el suelo, sin distinguir entre pleno dominio y servidumbre, siendo así que el propietario de la finca la mantiene y que el uso agrario tradicional de la finca no viene impedido por el colector instalado en el subsuelo.

El importe de 60.000 € del valor asignado a la servidumbre no incluye más conceptos, mientras que la reclamación realizada asciende a 60.000 € incluyendo además de la servidumbre, el lucro cesante y el daño emergente provocado. Existe, pues **contradicción entre el petitum y la valoración pericial**.

Conclusión: Se puede afirmar que la valoración realizada por el perito de parte atiende más a **dar satisfacción plena a una petición del cliente** que a una valoración técnica ajustada a la ley, pues se basa en la palabra del perito, en la petición de la demanda en juicio verbal, pero sin apoyo técnico alguno.

Frente a ello, Ayuntamiento ha solicitado un **informe contradictorio** que valore los terrenos conforme dispone el TR Ley de Suelo, que, firmado por el Ingeniero Agrónomo D. Julio González Manso en septiembre de 2014, otorga un valor real a la servidumbre de los 740 m2 afectados de 656,45 euros.

Por lo tanto, en el supuesto de que no se reconociera judicialmente que la autorización para la ejecución de las obras del colector de saneamiento Sur lo fue con carácter gratuito, de buena fe y libremente expresada, podría admitirse una valoración por el importe de 656,45€ como valor real de la servidumbre.

En virtud de lo anterior, informado por el Secretario del Ayuntamiento, tras amplia deliberación del Pleno, se acuerda por unanimidad:

Primero: desestimar parcialmente la reclamación previa a la vía judicial civil en la forma expuesta en la parte expositiva, rechazando la reclamación de cantidad por lucro cesante y por daño emergente provocado, tanto por la instalación del colector de saneamiento como por presuntas responsabilidades derivadas de una actividad urbanística inexistente.

Segundo: Desestimar parcialmente la reclamación de cantidad de 60.000 € por el hecho de tener que soportar en su predio la servidumbre de colector de saneamiento.

Tercero: Aceptar el otorgamiento de escritura pública para la regularización de la servidumbre de saneamiento, incluido el abono de la cantidad de seiscientos cincuenta y seis euros con cuarenta y cinco céntimos (656,45 €) correspondiente a la valoración de la servidumbre, no obstante su carácter gratuito inicial, así como el pago de los costes derivados de la escritura pública, impuestos y registro de la Propiedad, para lo cual se autoriza a la Alcaldía tan ampliamente como sea necesario.

Cuarto: Ofrecer al interesado los recursos legales correspondientes, en vía administrativa, judicial civil y judicial contencioso administrativa.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Sra. Alcaldesa dio por concluido el acto a las 13,15 horas, levantándose la presente acta, que firman la Sra. Alcaldesa y el Secretario, quien da fe de su contenido.