



**Consejo Jurídico
de la Región de Murcia**

Dictamen 75/2014

El Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2014, con la asistencia de los señores que al margen se expresa, ha examinado el expediente remitido en petición de consulta por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Murcia, mediante oficio registrado el día 31 de julio de 2013 sobre responsabilidad patrimonial instada por x, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resorts La Tercia, debida al incumplimiento del Ayuntamiento de Murcia de su obligación legal de vigilar y controlar el correcto planeamiento, proyecto y adecuada ejecución material de determinadas estructuras integradas en las obras de urbanización correspondientes al Proyecto de Urbanización U.A. ZU-SR-GT3 Los Cañares, en Gea y Truyols (expte. **287/13**), aprobando el siguiente Dictamen.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 12 de enero de 2012 (registro de entrada), x, en nombre y representación de la comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resorts La Tercia, presenta reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Murcia, solicitando una indemnización de 873.057,19 euros, más los intereses legales devengados desde la fecha de la reclamación hasta el día de su pago efectivo, por los siguientes hechos según describe:

1. La urbanización de la que se trata se localiza en la finca Los Cañares, situada a 1,5 Kms. al sur de La Tercia, núcleo de población perteneciente a la pedanía de Murcia de Gea y Truyols. Se trata de un conjunto inmobiliario de carácter residencial de más de 600 viviendas, con amplias dotaciones y equipamientos, entre los que destaca un campo de golf de 304.217 m². El área total del sector es de 609.193 m².

Según se expone, la comunidad de propietarios reclamante fue constituida por Junta General celebrada el 19 de febrero de 2009, y se encarga en exclusiva de atender el sostenimiento, conservación y mantenimiento de todos los elementos, servicios e instalaciones del conjunto inmobiliario desde su constitución, tanto en el ámbito público como privado, con la única excepción del servicio de alumbrado público que corre a cargo del Ayuntamiento de Murcia.

2. Se imputa a éste el incumplimiento de la obligación legal de vigilar y controlar el correcto planeamiento, el proyecto y la adecuación ejecución material de determinadas estructuras integradas en las obras de urbanización correspondientes al Proyecto de Urbanización UA ZU-SR-GT3 Los Cañares (Gea y Truyols), en cuyo ámbito se ha edificado el conjunto inmobiliario.

Se manifiesta concretamente que las estructuras a las que se refiere la presente reclamación son varios taludes ejecutados en el perímetro de la urbanización, que forman un frente de terrenos que, llegando a ser casi verticales (hasta el 300% de pendiente), salvan desniveles de 16 metros. Al pie de estas estructuras discurre un vial que los separa de las manzanas residenciales en las que se han edificado las viviendas situadas en el nivel inferior. En la parte alta del desnivel se sitúan espacios libres destinados a mejora ambiental dentro de los sistemas generales adscritos al sector, equipamientos deportivos y una balsa de riego.

3. Entre los antecedentes, siguiendo el informe pericial que acompaña del arquitecto x, destacan que los agentes intervinientes en el proceso de promoción, proyecto y construcción de las obras de urbanización de la urbanización UGR La Tercia (Plan Parcial Residencial ZU-SR-GT3 Los Cañares) son los siguientes:

- Técnicos redactores del Plan Parcial: x, y.
- El promotor y el agente urbanizador: --, y tras diversas operaciones de fusión por absorción, su denominación social es Residencial -- según refiere que consta en los archivos del Registro Mercantil.
- Técnico redactor del Proyecto de Urbanización: x.
- Directora de las obras de urbanización: x.
- Contratista: --.

En relación con tales actuaciones se indica que existen dos expedientes administrativos principales: 199-GD-06 de Gestión Urbanística y el número 0812-GD-05 del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización.

También expresa que pese a los sustanciales niveles generados por la planificación de la topografía de la urbanización, en la que era previsible la aparición de importantes taludes o contenciones para salvarlos, en el Texto Refundido del Plan Parcial no figura prescripción alguna relativa a la resolución de tales estructuras, siendo aprobado dicho Plan con importantes omisiones. A su vez, el Proyecto de Urbanización adolece de las mismas carencias que el Plan Parcial, es decir, no hay ninguna referencia sobre la ejecución de los taludes ni en los planos, ni en la memoria. Posteriormente, durante la ejecución de la obra, la directora facultativa, ante la magnitud de los taludes ejecutados y la ausencia de documentación sobre sus características y magnitudes, redactó un anexo al Proyecto de Urbanización, no visado oficialmente, consistente en un estudio de estabilidad de los taludes ejecutados, que consta, sin visado oficial, entre la documentación obrante en el expediente. Dicho estudio, sin decir nada sobre los materiales empleados ni las soluciones constructivas, concluye en que los taludes cumplen con los coeficientes de seguridad que les sea exigible y que su estabilidad está garantizada.

Se afirma que la promotora realizó con fecha 3 de junio de 2008 el refuerzo del talud denominado núm.1 al haber aparecido los primeros daños, subcontratándose a la empresa --concluyéndose los trabajos el 23 de julio de 2008. Sin embargo, expresa que no se realizó lo mismo con el resto de taludes que se encontraban en la misma situación.

También se expresa que tras la detección de los primeros síntomas de los daños que luego se describen, la comunidad de propietarios elaboró un listado de deficiencias apreciables en la urbanización y encargó un informe a x (ingeniero superior para el ambiente y el territorio), quien constata el estado de agrietamiento de los taludes gunitados y la presencia de barro y lodos en las carreteras próximas debido a desprendimientos y arrastres, entre otros defectos advertidos, en el periodo de septiembre y diciembre de 2009.

Al tiempo que los daños fueron recogidos en el informe, especialmente tras las lluvias de septiembre de 2009, el Ayuntamiento de Murcia formaliza la recepción definitiva de las obras de urbanización, manifestando que su estado era satisfactorio, si bien al tiempo de suscribir dicho documento la situación de los taludes era defectuosa, siendo palmario que no realizaron adecuadamente su labor de control e inspección.

Se señala que la persistencia de los defectos de los taludes y su continuado proceso de degradación forzó a solicitar al Ayuntamiento una visita de inspección y a una actuación urgente en fecha 22 de julio de 2010. La Administración no contestó pese a la importancia de la solicitud. Precisamente, el progresivo estado de deterioro motivó que en enero de 2011 la contratista de las obras (--) acometiera un intento de reparación de dichas estructuras, si bien fue incompleta (sólo parte de los taludes) y totalmente insatisfactoria al ser meramente superficial.

Concluye que los daños que presentan los taludes descritos en el informe pericial que acompaña deben atribuirse a una falta de previsión del proyecto y a una deficiente ejecución material, no atajada administrativamente al fallar los mecanismos municipales de vigilancia y control, sin que pueda imputarse a una falta de mantenimiento por parte de los integrantes de la comunidad reclamante, ya que los daños sobrevienen de la fase de ejecución antes de la recepción de las obras y se prolongan de forma continuada hasta la fecha de la presentación de la reclamación.

En todo caso, se añade, la seguridad de unas estructuras de esta envergadura no puede confiarse a la realización

por los futuros destinatarios de unas labores de mantenimiento superficial, debiendo quedar satisfactoriamente garantizada desde el momento mismo de su concepción y posterior construcción.

4. Las consecuencias de los daños son, según se expone:

1. Los continuos arrastres de terrenos cuando llueve provocan el vertido de lodos sobre las aceras y viales, dejándolas embarradas durante varios días con la consiguiente imposibilidad de transitar con seguridad y normalidad. Esto provoca soportar grandes cantidades de limpieza de aceras y viales, según se acredita con la factura emitida por la empresa--, que se aporta.
2. Su transformación en estructuras inestables y peligrosas para la seguridad de las personas, ya que su eventual derrumbe podría resultar fatal para quien transitara en las inmediaciones e incluso afectar a las zonas de influencia de las edificaciones más próximas, especialmente en el caso del talud designado con el número 3, cuya estabilidad es preocupante una vez que se ha demostrado por un laboratorio independiente que no cumple con los coeficientes de seguridad exigidos por la normativa. Se cita un caso similar publicado en el periódico Información de Alicante.

En cuanto al presupuesto de reparación de tales taludes, que asciende en el informe pericial a la cantidad de 873.057,19 euros, son los reclamados por la comunidad de propietarios al Ayuntamiento de Murcia.

5. Se atribuye al Ayuntamiento de Murcia un funcionamiento anormal del servicio público por el defectuoso ejercicio de sus competencias en la fase de planeamiento y urbanización, al aprobar una documentación técnicamente incompleta, así como incumplir el deber de vigilar, controlar y exigir a los agentes intervinientes del proceso urbanizador la correcta ejecución material de los taludes o su ulterior reparación y, finalmente, por recepcionar indebidamente unas obras defectuosas realizadas sin existir su previa y definitiva subsanación, y sin que conste, además, el certificado final de obras en el expediente administrativo.

Tras enumerar los requisitos determinantes de la responsabilidad patrimonial, que considera que concurren en el presente caso, se insta el recibimiento a prueba del expediente, proponiendo la documental que acompaña al escrito de reclamación y la pericial que también aporta.

Los documentos que se presentan con el escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial son:

- Acta de la Junta General Ordinaria de la comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resorts La Tercia, de 25 de febrero de 2011 (doc. 1).
- Certificación del Secretario de la comunidad de propietarios en la que se acredita que x es su Presidente desde el 25 de febrero de 2011 (doc. 2).
- Escritura de poder de representación a favor del letrado que designa en el escrito de reclamación a efectos de notificaciones (doc. 3).
- Escrituras de agrupación y constitución otorgada por -- del complejo inmobiliario residencial denominado "United Golf Resort La Tercia", de fecha 7 de junio de 2006 y de adición de estatutos (doc. 4).
- Acta de la Junta de Constitución de la comunidad de propietarios "Conjunto Inmobiliario La Tercia" de fecha 19 de febrero de 2009 (doc. 5).
- Certificación del Secretario de la comunidad de propietarios, de 3 de enero de 2012, que expresa que han asumido en exclusividad desde su constitución la responsabilidad del mantenimiento de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del complejo, a excepción del consumo del alumbrado público

en los viales (doc. 6).

- Varias facturas relativas a desbroce de la parte exterior de la urbanización, acondicionamiento del paisajismo, limpieza manual, etc. (doc. 7).
- Informe del arquitecto x, de 28 de noviembre de 2011, que lleva como título "deficiencias constructivas en taludes de urbanización interior de complejo residencial" (doc. 8).
- Escrito del técnico x al Ayuntamiento de Murcia, solicitando el certificado final de las obras de urbanización, que no consta en el expediente (doc. 9).
- Informe técnico de inventario de evaluación de daños de la urbanización del Ingeniero x (doc. 10).
- Copia del acta de recepción definitiva de las obras por el promotor de 26 de noviembre de 2009 (doc. 11).
- Escrito presentado el 22 de julio de 2010 por x, en su condición de Secretario de todas las Comunidades de Propietarios de la Tercia Golf Resort ante el Ayuntamiento de Murcia, denunciando la situación de los montículos que bordean la urbanización (doc. 12) y solicitando la intervención urgente del Ayuntamiento.
- Informe del -- de reparación en muros de gunita y medidas de conservación, a instancia de la empresa promotora de la urbanización (doc. 13).
- Acta de la Junta General de la comunidad de propietarios correspondiente a 25 de febrero de 2011 (doc. 14).
- Factura de -- por un montante de 8.740,60 euros.
- Noticias aparecidas en el diario Informaciones de Alicante sobre desprendimientos y reparación de taludes en la Urbanización Montesol de Aspe (doc. 16).
- Copia del certificado final parcial de la dirección de obra (doc. 17).

SEGUNDO.- Incoado el procedimiento, se procedió por la responsable de Gestión de Responsabilidad Patrimonial a la notificación a la comunidad de propietarios reclamante de la información referida en el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LPAC) sobre el plazo máximo para resolver y los efectos que puede producir el silencio administrativo, así como se le requirió para que completara la reclamación con las declaraciones suscritas por el representante de la Comunidad interesada de que no se ha percibido indemnización por parte de ninguna entidad o compañía aseguradora y, sobre si se ha formulado cualquier otra reclamación o interpuesto procedimiento judicial por estos mismos hechos. Por último, se le notifica también que se ha acordado abrir un periodo de prueba durante 30 días.

TERCERO.- En contestación al anterior requerimiento, con fecha 27 de marzo de 2012 (registro de entrada), x, en representación de la comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resort La Tercia, presenta un escrito en el que expresa que no ha percibido indemnización por parte de ninguna compañía de seguros u otra entidad pública o privada, ni ha formulado ninguna otra reclamación, ni ha interpuesto

procedimiento judicial sobre los mismos hechos denunciados en estas actuaciones administrativas. También propone como prueba documental los expedientes íntegros del Servicio de Gestión Urbanística núm. 199-GD-06 y del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización núm. 0812-GD-05, ambos relativos al Sector ZU-SR-GT3 Los Cañares del PGMO de Murcia.

CUARTO.- Mediante comunicación interior de la adjunta a la Jefe de Servicio Administrativo de Gestión Urbanística al órgano instructor se incorporan al expediente los acuerdos de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Murcia de 26 de octubre y de 20 de diciembre de 2005 por los que se aprueban inicial y definitivamente, respectivamente, el Proyecto de Urbanización del sector referido.

QUINTO.- Por el Ingeniero de Caminos del Departamento de Ingeniería Civil del Ayuntamiento se emite un informe el 29 de marzo de 2012 en el siguiente sentido (folio 382):

- Por parte de este Departamento de Ingeniería Civil se está analizando la documentación aportada por el denunciante con el fin de realizar un informe al respecto.
- Se debe enviar copia al urbanizador para que aporte informe al respecto y debe comunicar a los Servicios Administrativos de Gestión, Administrativo de Disciplina Urbanística y Económico que no proceda a la devolución de avales aún disponibles en el sector con el objetivo que puedan ser utilizados en caso de que se dictamine la existencia de vicios ocultos que hayan provocado las deficiencias y puedan ser responsabilidad del urbanizador.

SEXTO.- Consta el acta de recepción definitiva de las obras por el promotor de 26 de noviembre de 2009 y el acta de cesión de la promotora a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, de la misma fecha, de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones referidas, tomando posesión el Ayuntamiento de las mismas. También se acompaña un informe de 7 de marzo de 2008 del Ingeniero de Caminos, Jefe del Servicio de Obras de Urbanización, que expresa lo siguiente (folio 388):

"Con relación al asunto referenciado, una vez girada visita de inspección a la zona en cuestión y revisada la documentación técnica disponible al respecto se informa que la Dirección Facultativa del sector ZU-SR-GT3 ha presentado un estudio de estabilidad de los taludes a los que se hace referencia en su escrito, dicha documentación se encuentra disponible en la correspondiente documentación de la obra".

SÉPTIMO.- Con fecha 22 de mayo de 2012, x, en la representación indicada, presenta escrito solicitando que se dicte resolución sobre la admisión de prueba y se dé cumplimiento a la obligación legal de resolver el procedimiento. Posteriormente lo reitera en el escrito el 21 de junio siguiente.

OCTAVO.- El órgano instructor, mediante oficio de 21 de junio de 2012 (registrado de salida el 25 siguiente), se dirige a la urbanizadora -- con la finalidad de otorgar un trámite de audiencia como parte interesada, relacionándole las actuaciones obrantes en el expediente, si bien, según expresa la propuesta elevada, ante la imposibilidad de poder practicar directamente la notificación del trámite anteriormente señalado en el domicilio que figura en el expediente, de conformidad con lo previsto en el art. 59.5 LPAC se publicó dicho trámite en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Elche y en el Boletín Oficial de la Región de Murcia núm. 238 de 13 de octubre de 2012, habiendo transcurrido el plazo concedido, sin que conste que se hayan formulado alegaciones.

NOVENO.- El 17 de julio de 2012 se emite un informe por el Ingeniero de Caminos del Departamento de Ingeniería Civil en el que se expone, tras realizar visitas de inspección a la zona:

- Las obras de urbanización se encuentran recibidas definitivamente (acta de recepción definitiva de 26 de noviembre de 2009).
- Los servicios municipales no ejercen labores de Dirección Técnica y los taludes pertenecen a parcelas de ámbito municipal, no siendo linderas con parcelas de titularidad privada.

- En el Proyecto de Urbanización no se recoge ningún tratamiento especial de los taludes objeto de alegación, quedando con su pendiente natural según lo definido en los perfiles transversales del proyecto de urbanización.
- Durante el proceso de urbanización se comprobó la ejecución de la pendiente de los taludes y se le pidió al urbanizador un informe sobre la estabilidad de los mismos. Ante este requerimiento se realizaron unos tratamientos de gunitado y bulonado sobre algunos de ellos, quedando otros en su estado natural. La Dirección Facultativa emitió informe cuyas conclusiones certificaban la estabilidad de todos los taludes.
- Este departamento pidió un nuevo estudio de los taludes a realizar por un técnico independiente, reforzándose el talud núm.1 mediante el sistema Soil Nailing (conjunto de anclajes pasivos reforzando el talud); en la conclusión de este informe se garantiza la estabilidad del talud incluso en el supuesto de muestras saturadas. Estos trabajos fueron realizados por la empresa --, que realizó un proyecto de refuerzo visados por los Colegios Profesionales de Geólogos y de Caminos, Canales y Puertos de Andalucía; estos trabajos fueron realizados durante los meses de junio y julio de 2008, y una vez se dispuso esta información se firmó el acta de recepción provisional de las obras en fecha 12 de septiembre de 2008. Durante el tiempo que transcurre desde el acta de recepción provisional hasta la definitiva (26 de noviembre de 2009), el Departamento no tuvo constatación por parte de la Entidad de Conservación de la existencia de defectos de los taludes. Recuerda que a dicha Entidad le corresponde el mantenimiento y conservación de todos los elementos, servicios e instalaciones de la urbanización, tanto públicos como privados, siendo responsabilidad de la misma.
- En las visitas de inspección realizadas en los últimos días se comprueba la existencia de pequeñas fisuras en el gunitado de los taludes, si bien no parecen ser estructurales, sino más bien referidas al comportamiento del material o a las labores de escaso mantenimiento, aunque no se descarta la existencia de vicios ocultos que provoquen la fisuración. En estas visitas se comprueba el defectuoso estado de mantenimiento y conservación generalizada que, en lo que afecta a los taludes, impide el correcto funcionamiento de las obras de drenaje, así como la pérdida de plantación que permitiría la consolidación de los taludes. Para la determinación concreta de los posibles vicios ocultos, es necesario la realización por una entidad especializada de un estudio de patologías de taludes grunitados en el que se concluya su estado actual y las posibles acciones a ejecutar en caso necesario.

Finalmente expresa que no se entiende la reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública cuando estos taludes se encuentran en parcelas de titularidad pública, y el proyecto al que responden no se encuentra informado, ni es viable económicamente.

DÉCIMO.- Con fechas 4 y 24 de septiembre de 2012, el letrado que actúa en representación de la comunidad de propietarios reclamante presenta sendos escritos solicitando que se le otorgue un trámite de audiencia a su representada respecto al expediente y al resto de la prueba documental interesada. El 27 siguiente vuelve a presentar un nuevo escrito, solicitando que se le informe de los datos personales del funcionario encargado de la tramitación del procedimiento.

UNDÉCIMO.- Con fecha 23 de octubre de 2012, el letrado de la comunidad de propietarios reclamante aporta un informe técnico complementario de nuevos daños para que se una al principal que se acompañaba al escrito de reclamación, cuya admisión considera procedente por versar sobre acontecimientos sobrevenidos con posterioridad (folios 413 a 420).

Posteriormente, el 6 de noviembre y 12 de diciembre de 2012 se reitera que se ponga a disposición de la parte reclamante la prueba documental solicitada en el escrito de reclamación.

DUODÉCIMO.- Mediante oficio de 4 de diciembre de 2012 (registrado de salida el 12 siguiente) se otorga un trámite de audiencia a la mercantil "--", presentando un escrito de alegaciones su representante x, en el que expone:

1ª) Sobre los hechos alegados por la comunidad de propietarios reclamante.

- Se expone que por parte de la Comunidad reclamante se reconoce que la dirección facultativa de las obras redactó un proyecto específico para la construcción de los taludes y que además la promotora realizó obras de refuerzo del talud núm.1 encargadas a la empresa --, que denominó en su proyecto a este talud concreto M-1, omitiendo que existió un estudio para la mejora de la estabilidad global mediante drenaje del sostenimiento del talud M-2 y M-3, que se corresponde con los taludes núms. 2 y 3 del informe pericial de x. Acompaña como documento núm.2 copia del proyecto de la empresa citada en el que se afirma en la página 14 *"que se cumplen sobradamente las exigencias de estabilidad global impuestas, superando en cualquier escenario la seguridad recomendada"* (folios 456 a 481).

- Respecto al certificado final de la obra, se afirma que constan el acta de recepción definitiva firmada por la dirección de la obra, documento que certifica el final de la obra, así como el acta de cesión a la Gerencia de Urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 163 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (TRLSRM).

- Frente a la crítica que formula la comunidad de propietarios reclamante de que el Ayuntamiento hubiera recepcionado definitivamente las obras, se expresa que tanto el informe encargado a x, como las lluvias que causaron los supuestos daños, son posteriores a las actas de recepción provisional y definitiva, sin que tampoco fueran comunicados tales años antes de las referidas actuaciones. En relación con los taludes, el informe citado únicamente menciona que *"las intensas precipitaciones del pasado septiembre (2009) han provocado daños a los taludes en cuestión, daños provocados por las escorrentía superficial e infiltración de las aguas meteóricas con arrastre de material, derribos y desprendimientos de materiales de taludes. Dichos fenómenos han afectado a áreas limítrofes de la urbanización, solicitando una inspección sobre la estabilidad y si fuera necesaria la puesta en seguridad de los mismos (...)"*. De lo anterior deduce la mercantil alegante que si existían daños en los taludes eran de escasa importancia dado el análisis efectuado, que los daños habían sido causados por las lluvias y que no se apreciaron que pudieran comprometer la estabilidad o la seguridad, solicitándose únicamente una inspección. Añade que la comunidad de propietarios tardó 10 meses en solicitar al Ayuntamiento una inspección, ni efectuó queja antes de la recepción de las obras.

- Se afirma que en enero de 2011, a requerimiento de la promotora, se efectuaron diversos trabajos de reparación y conservación al observar que con motivo de las lluvias se habían producido arrastres de materiales y algunas bolsas de humedad en los taludes. Estos trabajos quedaron recogidos en el informe del -- que se acompaña como documento núm.13 al escrito de reclamación, concluyendo que habían quedado reparado los taludes y recomendando, entre las tareas de mantenimiento, una serie de medidas, si bien de acuerdo con el informe del técnico del Departamento de Ingeniería Civil del Ayuntamiento de 17 de julio de 2012, los desperfectos en su momento advertidos eran de escasa entidad y debidos a las negligentes labores de conservación, que queda demostrado porque la comunidad de propietarios no ha tomado iniciativa para repararlos.

Asimismo se entra a analizar el informe pericial aportado por la reclamante.

2ª) Sostiene la inexistencia de los requisitos determinantes de la responsabilidad patrimonial sobre la base de los siguientes argumentos:

- No existe un daño individualizado a la Comunidad, ni antijurídico, ni real o efectivo, puesto que los supuestos daños se han producido en parcelas de titularidad municipal, que aquélla tiene el deber jurídico de mantener. Se sostiene que los supuestos daños ocasionados en los taludes y en las parcelas dotacionales no causan ningún perjuicio a la comunidad de propietarios más allá de las posibles molestias que las lluvias puedan ocasionar con algún arrastre de barro o materiales sobre las calles, también de titularidad pública. En el apartado de la antijuridicidad del daño, sostiene el deber jurídico de soportarlo al tener que hacer frente a las labores de mantenimiento y conservación de los taludes.
- Respecto a la concreción de los daños, la reclamante se limita a aportar un informe en el que de forma unilateral se valoran unos trabajos para la supuesta mejora de la seguridad de los taludes que el técnico municipal califica de inviable económicamente; en su opinión no se valoran daños reales, sino que se cuantifica el coste de ejecución de unas medidas que la comunidad de propietarios pretende que se adopten a costa del Ayuntamiento o de algún agente interviniente en la proyección o construcción de los

taludes. Más aún, sostiene que los daños son hipotéticos en tanto se reclaman los que pudieran causarse sobre personas o cosas en el caso de un supuesto derrumbamiento de algún talud en el futuro.

- Tampoco existe nexo causal entre las acciones u omisiones denunciadas y los supuestos daños sufridos, sin que se haya concretado qué acción u omisión de la Administración u otro interviniente ha motivado los daños que denuncia. En todo caso, se sostiene que será atribuible a la defectuosa labor de conservación, siendo responsabilidad de la comunidad de propietarios reclamante. Para la mercantil alegante existe una actitud pasiva y elusiva de su responsabilidad por parte de ésta, puesto que tras afirmar que se detectaron los primeros daños en septiembre de 2009 no se ha efectuado por su propia iniciativa ni a su costa ninguna actuación de reparación o conservación de los taludes, lo que ha provocado su deterioro natural provocado por el paso del tiempo y las fuertes lluvias acaecidas.

Finalmente, concluye que se declare la ausencia de responsabilidad del --, que se ha limitado a ejecutar las obras de los taludes conforme a lo proyectado y a las indicaciones de la dirección técnica, la promotora y la Administración, y que esta ejecución se ha realizado en perfectas condiciones como se acredita con la recepción de las obras por el Ayuntamiento (folio 438), desestimándose la reclamación de responsabilidad patrimonial solicitada o, subsidiariamente, se determine en todo caso de forma concurrente con la comunidad de propietarios.

Acompaña los documentos que figuran en los folios 445 a 483 del expediente.

DECIMOTERCERO.- Con fecha 30 de enero de 2013 (registro de salida) se otorgó un trámite de audiencia a la mercantil "--" (según la reclamante absorbió a la mercantil --), sin que conste que se hayan formulado alegaciones.

DECIMOCUARTO.- Asimismo se otorgó un trámite de audiencia a la comunidad de propietarios reclamante, constando la comparecencia del letrado actuante en su representación el 18 de marzo de 2013, notificándole en ese acto el trámite indicado. No consta en el expediente que formulara alegaciones, si bien posteriormente, en fecha 5 de junio de 2013 (folio 493), presenta escrito en el que denuncia que los taludes se deterioran de manera continuada por lo que la inactividad del Ayuntamiento puede trascender a otros ámbitos judiciales en el caso de que sobrevenga algún desgraciado accidente. Asimismo solicita que se dicte una resolución expresa por las particulares circunstancias concurrentes en el caso.

DECIMOQUINTO.- Mediante comunicación interior de 26 de junio de 2013, la Adjunta a la Jefa del Servicio Administrativo de Gestión informa al órgano instructor que la Entidad Urbanística de Conservación del Sector ZU-SR-Gt3 Los Cañares se constituyó en escritura pública el 27 de noviembre de 2007, si bien no se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por no haberse aportado acta de la Asamblea con el nombramiento de los cargos de la Entidad. Asimismo se acompaña, entre otros documentos, los Estatutos de aquélla, destacando el artículo 4 en el que se especifica los servicios asumidos por aquélla.

DECIMOSEXTO.- Con fecha 3 de julio de 2013 (registro de entrada), el letrado que actúa en representación de la comunidad de propietarios reclamante presenta dos escritos ante el Ayuntamiento de Murcia para reiterar de nuevo, en el primero, la obligación municipal de resolver expresamente la reclamación de responsabilidad patrimonial y para solicitar, en el segundo, que se incorporen como prueba los documentos que aporta, dado que se ha solicitado a -- el suministro de energía eléctrica para dar servicio tanto a elementos comunes de las Comunidades recientemente constituidas, así como a los privativos de viviendas que en la actualidad se vienen entregando a sus nuevos adquirentes tras la concesión por el Ayuntamiento de las licencias de primera ocupación, habiendo rechazado aquélla la prestación del servicio con el argumento de que el Proyecto de Urbanización se encuentra sin finalizar, lo que corrobora la pretensión ejercitada en el presente expediente y refuerza la actuación absolutamente negligente en la tramitación y supervisión del proyecto y de las obras de urbanización del Resort, por haber recepcionado definitivamente unas obras de urbanización sin la más mínima diligencia, ya que infraestructuras tan importantes como las referentes a los taludes perimetrales y las concernientes a las instalaciones eléctricas, se encuentran sin terminar.

DECIMOSÉPTIMO.- La propuesta de resolución, de 29 de julio de 2013, desestima la reclamación de responsabilidad patrimonial al no apreciarse la concurrencia de los requisitos determinantes de la misma al no existir culpa *in vigilando*.

DECIMOCTAVO.- Mediante oficio del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Murcia de 29 de julio de 2013 (registrado de entrada el 31 siguiente) se solicita el Dictamen preceptivo de este Consejo Jurídico, acompañando las actuaciones administrativas integrantes del procedimiento.

DECIMONOVENO.- Con fecha 15 de enero de 2014 (registro de entrada) x, en representación de la comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resorts La Tercia, presenta escrito ante este Consejo Jurídico en el que expone que han tenido conocimiento de que el Ayuntamiento ha remitido el expediente a este Órgano Consultivo tras más de un año de su tramitación y más de cuatro meses desde la remisión a este Órgano, en un asunto en el que existe riesgo para la integridad física de los moradores y para los viandantes que transitan en las inmediaciones de los taludes. El injustificado y temerario retraso en la tramitación de este asunto ha alarmado a los integrantes de la comunidad reclamante como ha puesto de manifiesto la prensa local, acompañando copias de varios reportajes periodísticos derivados de la negligente actuación del Ayuntamiento de Murcia. Al mismo tiempo recuerda la estrecha vinculación existente entre el fondo de lo reclamado por la comunidad en este y en otro expediente relacionado con las infraestructuras eléctricas (expediente 230/2013 RP), así como con las diligencias penales abiertas por los Juzgados de Instrucción conocidas como "casos Umbra y Barraca".

Finalmente, solicita que se emita el Dictamen con celeridad en el que concluya que existe un evidente nexo causal entre la deficiente ejecución de los taludes perimetrales y la indiligencia *in vigilando* del Ayuntamiento de Murcia, que se manifiesta también de forma absolutamente grosera en aspectos tan esenciales como el concerniente a la nula supervisión sobre las infraestructuras eléctricas, como se denuncia en otro expediente administrativo (230/2013).

A la vista de los referidos antecedentes procede realizar las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Carácter del Dictamen.

El presente Dictamen se emite con carácter preceptivo, al versar sobre una propuesta de resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado por la Administración municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 142.3 LPAC, en la redacción dada por la Disposición final cuadragésima de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en relación todo ello con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

SEGUNDA.- Legitimación y plazo.

1. La legitimación activa corresponde, cuando de daños materiales se trata, a quien haya sufrido el perjuicio ocasionado por el funcionamiento de los servicios públicos, conforme a lo previsto en el artículo 139.1 LPAC; dicha legitimación, en su condición de parte afectada, concurre en la comunidad de propietarios del Complejo Inmobiliario Residencial United Golf Resorts La Tercia, al sostener que la situación y el deterioro de los taludes de la urbanización, que fueron cedidos por la promotora al Ayuntamiento de Murcia, provoca daños en las aceras y viales de la urbanización, obligando a aquella a soportar gastos de limpieza que califica su representante de "exorbitantes", dado que le corresponde la conservación de las obras y los elementos de urbanización. Otro aspecto distinto es que haya acreditado la cuantificación de los daños efectivos aludidos como exorbitantes.

Pero, por el contrario, no se acredita dicha legitimación respecto a la cantidad que reclama para reparar los taludes, puesto que en este caso correspondería la legitimación al titular de las parcelas (el Ayuntamiento de Murcia), lo que no excluye que la inactividad municipal pudiera producir otros daños a la citada comunidad por la creación de riesgos, tales como daños a las personas o bienes según se expone el escrito de reclamación, hoy potenciales o futuros.

Al hilo de lo señalado, este Órgano Consultivo considera que ha de precisar que, aunque canalizada como reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento, en su seno subyace también otras peticiones a dicha Corporación para que ejercite su tutela efectiva sobre la urbanización (artículo 189.4 TRLSRM), ordenando al promotor que subsane las deficiencias advertidas por la comunidad de propietarios por la situación de los taludes, careciendo de datos en el expediente sobre las actuaciones acometidas por el Ayuntamiento en el seno de otros expedientes, aspecto sobre el que volveremos con posterioridad.

En cuanto a la legitimación pasiva, la comunidad de propietarios dirige exclusivamente la acción de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento, resultando *a priori* destacable que no la dirija de forma concurrente frente al promotor-urbanizador de las obras, constructor, y técnicos directores de las mismas, cuando se trata de una urbanización de iniciativa particular en la que el promotor tiene la obligación de promover y ejecutar las obras de urbanización (artículo 80 TRLSRM), no siendo el promotor-urbanizador un contratista de la Administración Pública para que ésta pueda tener una responsabilidad directa por los defectos advertidos en las obras de urbanización que corresponde a los agentes intervinientes. No obstante, también es cierto que la comunidad de propietarios reclamante formaliza la acción de responsabilidad patrimonial tratando de segmentar las responsabilidades, atribuyendo al Ayuntamiento una omisión en el control de los procesos de proyección (Plan Parcial y Proyecto de urbanización), al ser una documentación técnicamente defectuosa, así como por incumplir su deber de vigilar, controlar y exigir a los agentes intervinientes la correcta ejecución material de los taludes o su ulterior reparación, y por recepcionar indebidamente unas obras defectuosas sin exigir su subsanación; pero, en coherencia con dicha imputación que formula la parte reclamante, al Ayuntamiento le correspondería, en el caso de demostrarse tal omisión o incumplimiento de sus funciones de Administración actuante, una cuota de responsabilidad, pero no todo el daño, como sostiene la comunidad reclamante al imputárselo en su totalidad, pese a que sostiene en el escrito de reclamación la negligencia profesional de los agentes intervinientes en el proceso urbanizador.

En todo caso, resulta acertado que el órgano instructor haya otorgado un trámite de audiencia tanto al promotor y agente urbanizador (--, hoy -- según la reclamante), como a la constructora de la promotora (--), habiendo formulado esta última alegaciones en el procedimiento.

2. El artículo 142.5 LPAC establece que, en todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo.

La propuesta elevada sostiene *"la posible prescripción de la reclamación puesto que los daños que se describen en el Acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios reclamante, de 25 de febrero de 2011, ya existían y eran conocidos por los actores desde septiembre a diciembre del año 2009, fecha en la que se realiza el informe técnico de evaluación de daños en la urbanización (aportado como documento núm.10 de su reclamación) pudiendo desde ese momento los reclamantes haber ejercitado su derecho y sin embargo no presentan la reclamación hasta el 12 de enero de 2012"*.

Sin embargo, este Consejo Jurídico discrepa de la "posible prescripción" indicada en la propuesta elevada, al considerar que no aplica al caso correctamente la doctrina jurisprudencial sobre el momento en el que se inicia el cómputo del plazo para el ejercicio de la acción (*"dies a quo"*), que no es otro, de acuerdo con el principio *actio nata* (nacimiento de la acción), que aquel en el que se estabilizan los efectos lesivos y se conoce definitivamente el quebranto, distinguiéndose, a efectos del cómputo de la prescripción entre daño continuados y permanentes (SSTS, Sala de lo Contencioso Administrativo de 7 de febrero de 1997 y de 7 de diciembre de 2011 y, por todos, Dictámenes núms. 122/2008 y 268/2012 de este Consejo Jurídico). En el caso de daños permanentes, el periodo de prescripción se inicia cuando se producen, pues en ese momento cabe evaluar los daños, mientras que en el caso de los daños continuados hay que esperar a conocer su entidad, porque se producen día a día, de manera prolongada en el tiempo y sin solución de continuidad, siendo necesario dejar pasar un periodo de tiempo más o menos largo para poder evaluar económicamente las consecuencias, por lo que el plazo para reclamar no empezará a contarse sino desde el día en que se conoce el alcance de los efectos.

En el presente caso la comunidad de propietarios reclamante ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento el 23 de octubre de 2012 (folios 413 y ss.) un informe técnico complementario de nuevos daños sobrevenidos con posterioridad a la reclamación, fechado el 19 de septiembre del mismo año, para que se una al expediente, en el que el técnico informante expone que se ha observado un empeoramiento del estado de los taludes de la urbanización interior, por lo que pueden calificarse los daños alegados como continuados, excluyendo la posible prescripción indicada.

TERCERA.- Sobre el contenido de la propuesta elevada a este Consejo Jurídico y la necesidad de completar la instrucción para disponer de todos los elementos de juicio necesarios para su pronunciamiento.

A partir de la propuesta desestimatoria elevada por el órgano instructor, este Órgano Consultivo considera que aún no dispone de todos los elementos de juicio necesarios para su pronunciamiento, y que han de ser completadas las actuaciones obrantes en el expediente por los siguientes motivos:

1º) El órgano instructor, basándose en el informe del Ingeniero de Caminos del Departamento de Ingeniería Civil del Ayuntamiento (folios 399 a 402) y en los Estatutos de la Entidad de Conservación (integrada a su vez por todos los propietarios incluido el urbanizador), rechaza la reclamación, entre otros motivos, porque la reparación y el mantenimiento de dichos taludes corresponde a aquélla, pues los daños en dichas estructuras se producen con posterioridad a la recepción de las obras de urbanización debido a la falta de mantenimiento y conservación por la Entidad referida (adquiere personalidad jurídica cuando se inscribe en el correspondiente Registro Municipal, desconociéndose si se ha producido a partir del dato expresado en el folio 494).

Sin embargo, también se constata por el indicado Ingeniero de Caminos que emite su informe el 17 de julio de 2012, después de la realización de varias visitas de inspección según expresa, la existencia de pequeñas fisuras en el gunitado de los taludes, que atribuye al comportamiento del material o a las labores de escaso mantenimiento, pero no descarta la existencia de vicios ocultos que provoquen la fisuración. Para ello es necesario, en su opinión, la realización de un estudio de patologías de los taludes sobre su estado actual y las posibles acciones a ejecutar. Por lo tanto, no se ha descartado técnicamente que los daños (o parte de ellos) pudieran ser debidos al comportamiento del material o a la existencia de vicios ocultos en los terrenos cedidos, ahora de propiedad municipal, por lo que en tal hipótesis, no cabría atribuir todo el daño a las labores de conservación de la Entidad constituida, como sostiene el órgano instructor.

Para disponer de la información y antecedentes necesarios, deberían remitirse a este Órgano Consultivo las actuaciones que ha realizado el departamento competente del Ayuntamiento para requerir la subsanación de tales deficiencias advertidas en los taludes de la urbanización (que son parcelas de propiedad municipal), en relación con la promotora y agente urbanizador (es decir, si ha ordenado dicho estudio u otras acciones a las que se refiere el Ingeniero municipal informante) o incluso si las hubiera adoptado la Corporación respecto a la Entidad de Conservación sobre las obligaciones asumidas, más aún cuando se ha advertido por el representante de la comunidad de propietarios ante este Consejo Jurídico el 15 de enero de 2014, la existencia de riesgo para los viandantes que transitan en las inmediaciones de los taludes, no descartable por su técnico su derrumbe sobre la calle en el caso de fuertes lluvias (conclusiones del informe del perito de la parte reclamante en el folio 172), señalando también el mismo técnico de la comunidad reclamante, en su informe de 19 de septiembre de 2012, que también fue aportado al procedimiento, que *"los nuevos daños consisten en el aumento del espesor de muchas de las grietas ya descritas en el informe anterior de fecha 28 de noviembre de 2011, que estaban situadas en las estructuras de contención ejecutadas de los taludes, así como en la aparición de otras nuevas. Asimismo se ha detectado un desmoronamiento en uno de los taludes sin cáscara de hormigón, ocurriendo a consecuencia de las abundantes lluvias que tuvieron lugar el 28 de septiembre de 2012"*.

Cabe recordar a este respecto las facultades que ostenta el Ayuntamiento para ordenar de oficio las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad (artículo 225 TRLSRM), si fuera preciso.

2º) Debería solicitarse por el órgano instructor la ampliación del informe al Ingeniero de Caminos del Departamento de Ingeniería Civil (no figuran sus datos identificativos) sobre si el Proyecto de Urbanización debería haber recogido algún tratamiento especial de los taludes que se cedieron al municipio, otra de las imputaciones que formula la Comunidad reclamante, así como su parecer sobre el estado de los taludes tras los últimos daños producidos que se reflejan en el informe pericial aportado por la Comunidad reclamante con posterioridad a la emisión del suyo (folios 414 a 420), así como las medidas que se han adoptado o se plantean adoptar por los servicios municipales competentes en el caso de la existencia de los riesgos advertidos por la comunidad de propietarios en unos terrenos que son de propiedad municipal.

3º) Puesto que en el escrito presentado por el representante de la comunidad de propietarios ante este Consejo Jurídico en fecha 15 de enero de 2014 se expone la estrecha vinculación existente entre este expediente y otro relacionado con las infraestructuras eléctricas de la urbanización, como prueba de que el Ayuntamiento no debió en su momento recibir las obras de urbanización, también se solicita copia de las referidas actuaciones que al parecer han dado lugar a otro expediente municipal (230/2013 RP), así como los informes técnicos emitidos al respecto.

4º) No se ha incorporado al procedimiento (no consta en el expediente remitido a este Órgano Consultivo) la prueba propuesta por el letrado de la comunidad de propietarios consistente en los expedientes del Servicio de Gestión Urbanística núm. 199-GD-06 y del Servicio de Proyectos y Obras de Urbanización núm. 0812-GD-05, ambos relativos al Sector ZU-SR-GT3 Los Cañares del PGMO de Murcia, ni tampoco consta que se haya pronunciado el órgano instructor a este respecto, como exige el artículo 88.3 LPAC.

Una vez completada la instrucción en los términos expresados, deberá otorgarse un trámite de audiencia a las partes interesadas, tras lo cual la nueva propuesta de resolución habrá de elevarse a este Órgano Consultivo para su pronunciamiento sobre la cuestión de fondo planteada.

No obstante lo anterior, puesto que del escrito de reclamación y de otros posteriores, como el presentado ante este Consejo Jurídico, se derivan otras peticiones de la comunidad de propietarios reclamante relativas a que el Ayuntamiento ha de tomar medidas para evitar situaciones de riesgo a personas y bienes de la urbanización, las mismas habrán de ser canalizadas y tramitadas por los Servicios correspondientes en ejercicio de las competencias municipales de gestión y de disciplina urbanística, así como de protección civil.

En atención a todo lo expuesto, el Consejo Jurídico formula la siguiente

CONCLUSIÓN

ÚNICA.- Se dictamina desfavorablemente la propuesta desestimatoria elevada, porque ha de completarse la instrucción en los términos expresados en la Consideración Tercera, sin perjuicio de la observación realizada en el párrafo *in fine* de la misma Consideración.

No obstante, V.E. resolverá.

