Consejo Jurídico
de la Región de Murcia

Dictamen nº **261/2022**

El Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2022, con la asistencia de los señores que al margen se expresa, ha examinado el expediente remitido en petición de consulta por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Javier, mediante oficio registrado el día 15 de septiembre de 2022 (Registro 202200283472), sobre responsabilidad patrimonial instada por D. X, por daños debidos a demolición de vivienda y garaje (exp. 2022_280), aprobando el siguiente Dictamen.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante acuerdo adoptado por la entonces denominada Comisión de Gobierno (hoy Junta de Gobierno Local), en sesión celebrada el 30 de octubre de 2002, se concedió licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar con garaje en la calle -- de Santiago de la Ribera.

SEGUNDO.- Después de que se tramitara el correspondiente procedimiento de revisión de oficio, dicha licencia fue declarada nula mediante acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado el 9 de marzo de 2011, por los motivos que se recogen en el Dictamen de este Consejo Jurídico núm. 191/2010, de 18 de octubre:

"1º) Si la licencia objeto de revisión se acomodó a la norma T-1 (zona residencial), Ordenanza de aplicación V-3.1.3 del texto refundido de las NNSS de San Javier, y ésta carecía de eficacia en el año 2002, al no haberse publicado las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento para su entrada en vigor, la licencia urbanística otorgada contraviene la normativa vigente.

2º) También contradice el acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS, que calificaba esta cuña, sin mayor distinción, de espacio libre o aparcamiento (viario) que contenía un mandato ejecutivo al Ayuntamiento, y cuya aplicación no dependía de la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas.

3º) Incluso con el planeamiento urbanístico anterior (el Plan General de Urbanización y Ensanche de Santiago de la Ribera), conforme a la conclusión 3ª de la consideración anterior, tampoco la licencia se ajustaba al mismo, reconociendo el técnico informante que no se habría podido otorgar, pues incumple la ocupación máxima (35% de la parcela), sin que puedan descartarse otros incumplimientos del referido Plan General (la anchura prevista de la calle era de 8 mts. mientras que en el acta de la tira de cuerdas se refleja un ancho total de 7, 72 metros), pues dicho técnico no detalla con exhaustividad la adecuación del proyecto al citado Plan General, presumiblemente por descartar a priori su aplicación, por la falta de publicación de las ordenanzas, conclusión que ya se ha tildado de errónea anteriormente".

TERCERO.- A instancia de D. X, se tramitó un procedimiento (P02022015/000006) con vistas al posible

otorgamiento de licencia de obras para la legalización de la vivienda citada, que fue denegada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 1 de marzo de 2018, porque la edificación se encuentra situada sobre terrenos destinados a espacios libres o a aparcamientos.

CUARTO.- A su vez, mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo núm. 340/2018, de 22 de febrero, se promovió la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística núm. P02062018/000008.

QUINTO.- Con ocasión de la tramitación del referido procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, D. X formula el 16 de marzo de 2018 una reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños personales y patrimoniales que se le han causado como consecuencia del funcionamiento anormal de los servicios municipales.

SEXTO.- Mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo núm. 385/2019, de 15 de febrero, dictado en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística número P02062018/000008 ya referido, se declara la imposibilidad de legalizar las obras objeto de infracción y se ordena la demolición de la vivienda en el plazo de tres meses. También se advierte al interesado de que, en el caso de que no efectúe el derribo, se ejecutará de forma subsidiaria por el Ayuntamiento a su costa.

SÉPTIMO.- Ante el incumplimiento por el propietario de lo acordado en el mencionado Decreto núm. 385/2019, de 15 de febrero, se dicta el Decreto núm. 3428/2022, de 26 de julio, en el que dispone la ejecución subsidiaria de la orden de demolición referida y que el 8 de septiembre siguiente se inicien los trabajos de derribo del inmueble.

OCTAVO.- Este Consejo Jurídico, en su Dictamen núm. 297/2021, de 1 de diciembre, dictamina favorablemente la propuesta de resolución estimatoria del daño moral invocado porque existe una relación de causalidad adecuada entre él y el funcionamiento anormal del servicio público municipal y porque, además, es claramente antijurídico.

No obstante, emite un parecer desfavorable a la propuesta de resolución estimatoria en lo que se refiere a los daños patrimoniales alegados, dado que no revisten todavía los caracteres de realidad y efectividad que legalmente se exigen para que se pueda reconocer y declarar la responsabilidad extracontractual de la Administración urbanística municipal.

Por ese motivo considera, además, que la acción de resarcimiento se interpuso de manera anticipada, lo que también justifica la desestimación de la reclamación y advierte que una vez que se produzcan efectivamente los daños materiales se podría iniciar el procedimiento para su reclamación.

NOVENO.- Con fecha 23 de mayo de 2022, el Arquitecto Municipal emite un informe en el que recuerda que, en relación con este hecho dañoso, se han emitido tres informes periciales de tasación:

a) El primero de ellos, el realizado el 8 de octubre de 2019 por un técnico de la mercantil --.

b) El segundo, el elaborado el 20 de mayo de 2021 por el la arquitecta D.ª Y.

c) Y el tercer informe, el suscrito por un arquitecto técnico de la mercantil --, el 4 de octubre de 2021, al que se añadió ese mismo día un informe complementario elaborado por otro arquitecto técnico e ingeniero de la edificación.

Seguidamente, acerca del método de determinación y el alcance económico de la indemnización que pudiera reconocerse, se recuerda que las valoraciones para la determinación de la responsabilidad patrimonial en que pudiera incurrir la Administración Pública se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), referidas al momento de entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Se recuerda que en este caso se trata de una vivienda en situación básica de suelo urbanizado y que, por lo tanto, se debería de tasar la edificación juntamente con el suelo, en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

No obstante, ante el anómalo escenario provocado por la indebida concesión de licencia y su posterior anulación, el Arquitecto Municipal entiende que en las tasaciones se debe de excluir, en todo caso, el valor del suelo, dado que la titularidad seguirá recayendo en el titular de la finca registral. A eso añade que la vivienda se asienta en un suelo calificado como espacio libre o aparcamiento (viario) y que se debería haber cedido en la gestión urbanística

del Plan Especial de Reforma Interior (PERI), tal y como establecía el título II del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así pues, argumenta que, para determinar la indemnización que pudiera reconocerse al interesado, se debería emplear un método que permita calcular el coste de la edificación más los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento, en el momento de la eficacia del acto causante de la lesión. Estas consideraciones se reproducen, además, en la Conclusión primera del informe.

Tal y como se recoge en el expediente, al ser objeto la demolición de la vivienda, a esa indemnización se deben de sumar los gastos necesarios para llevar a cabo dicho derribo, es decir, los referidos a las obras de demolición por contrata y a los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros técnicos necesarios. Esta apreciación se reitera en la Conclusión tercera del informe.

Por tanto, sostiene que en el primer informe se realizó la tasación mediante el método de comparación, equiparándolo al valor de mercado, de forma conjunta la edificación con el suelo. No obstante, reitera que no se debe tener en cuenta el valor del suelo por los motivos expuestos anteriormente.

En el segundo informe se llevó a cabo la tasación mediante dos métodos, el de comparación, equiparándolo al valor de mercado, de forma conjunta la edificación con el suelo, y mediante el método de reposición, tomando como válido el valor del primer método. Sin embargo, el Arquitecto Municipal considera extraño que la valoración mediante el método de reposición, sin contar el valor del suelo, resulte mayor que el valor de mercado, que sí lo incluye. Además, insiste en que no se debe tener en cuenta el valor del suelo.

Por último, expone que en el informe de -- se ha realizado adecuadamente la valoración excluyendo el valor del suelo, mediante el método del coste indicado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, calculando el valor de reemplazamiento bruto especificado en su artículo 18, a pesar de no estar dentro de su ámbito de aplicación.

Por lo tanto, sostiene, en la Conclusión segunda del informe, que en este último informe pericial se determina correctamente el alcance económico de la indemnización que se le pudiera reconocer al propietario, al emplearse un método de determinación adecuado.

En consecuencia, y a los efectos de que se pueda alcanzar un acuerdo indemnizatorio con el propietario, se concreta el valor del inmueble en la cantidad de 307.317,02 €. Por último, a esa cifra se deberían sumar las cantidades referentes a la contratación del proyecto de obras y a las citadas labores de derribo, que se cuantifican, respectivamente, en 1.210 € y 16.819 €.

DÉCIMO.- Una Asesora Jurídica de Urbanismo emite un informe el mencionado 23 de mayo en el que se destaca que no es imputable al interesado la situación de ilegalidad urbanística que afecta a su vivienda. También se señala que es presupuesto indispensable para que surja la responsabilidad patrimonial de la Administración municipal que se trate de un daño que ya se haya hecho efectivo. Por tanto, se advierte que en cuanto se produzca el derribo se estará en disposición de que el perjudicado pueda formular la correspondiente reclamación de responsabilidad patrimonial, para que se le resarza por los daños patrimoniales que se le ocasionen.

UNDÉCIMO.- Con fecha 14 de junio de 2022, D. X presenta un escrito en el que propone como fecha para proceder al restablecimiento de la legalidad urbanística la primera quincena de septiembre de 2022.

Además, declara conocer el informe elaborado el 23 de mayo de 2022 por el Arquitecto Municipal en el que considera conforme el informe realizado por técnicos de -- el 4 de octubre de 2021. Y, asimismo, el informe jurídico, también de 23 de mayo, en el que se reconoce que se produjo un funcionamiento anormal del servicio urbanístico municipal y que procede abonar la indemnización que se determina en ese informe pericial, una vez que se produzca el daño efectivo.

DUODÉCIMO.- Obra en el expediente un informe realizado el citado 8 de septiembre de 2022 por el Inspector de Urbanismo en el que deja constancia de que se han iniciado las labores de demolición referidas.

Con el informe se adjuntan dos fotografías que demuestran que han comenzado los referidos trabajos.

DECIMOTERCERO.- El aludido 8 de septiembre de 2022 se inicia un procedimiento de responsabilidad patrimonial al que se incorporan los citados informes del Arquitecto Municipal y del Servicio Jurídico de Urbanismo de 23 de mayo de 2022.

DECIMOCUARTO.- El 8 de septiembre de 2022 se formula propuesta de resolución estimatoria de la reclamación de responsabilidad patrimonial por existir relación de causalidad entre el funcionamiento del servicio público municipal y el daño patrimonial ocasionado por la demolición del inmueble que constituía la vivienda única y habitual del reclamante y su familia. En consecuencia, se sugiere reconocer al interesado el derecho a percibir una indemnización de 300.000 €.

DECIMOQUINTO.- En tal estado de tramitación, y una vez incorporado el preceptivo índice de documentos y extracto de secretaría, se remite el expediente en solicitud de Dictamen, mediante escrito recibido en el Consejo Jurídico el 15 de septiembre de 2022.

Conviene destacar que, aunque en el documento titulado *Relación de documentos incorporados al expediente*, diligenciado por el instructor del procedimiento, se dice que se remite a este Órgano consultivo, en formato Word, una *propuesta de Acuerdo de terminación convencional entre el Ayuntamiento y el interesado*, lo cierto es que ese archivo no puede abrirse, por lo que no ha sido conocido por este Órgano consultivo.

DECIMOSEXTO.- El 28 de septiembre de 2022 se recibe una comunicación remitiendo el certificado final de obra en el que se acredita que el día anterior se terminó por completo la demolición mencionada.

Con ese documento se adjuntan copias del acta de recepción de derribo y de otros documentos complementarios y un extenso reportaje fotográfico acreditativo de los trabajos efectuados.

A la vista de los referidos antecedentes procede realizar las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Carácter del Dictamen.

El presente Dictamen se emite con carácter preceptivo, dado que versa sobre una propuesta de resolución de un procedimiento de responsabilidad patrimonial tramitado por una Administración municipal en el que la indemnización reclamada es de cuantía igual o superior a 50.000 euros, de conformidad con lo establecido en los artículos 81.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y 14 de la Ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

SEGUNDA.- Legitimación, plazo de ejercicio de la acción de resarcimiento y procedimiento seguido.

I. Aunque no se ha traído a las presentes actuaciones la licencia que se concedió el 30 de octubre de 2002 para la construcción de la vivienda unifamiliar ya referida, no cabe cuestionar ahora que se concedió a favor del interesado a la vista del resto de documentos que se contienen en ellas y del contenido del Dictamen núm. 191/2010, que ya emitió este Consejo Jurídico en los trámites del procedimiento de revisión de oficio de la licencia que se siguió en su momento, y del Dictamen núm. 297/2021, que emitió respecto de la solicitud de indemnización por los daños morales que se habían ocasionado.

En ese último Dictamen se señalaba que se había aportado a aquel primer procedimiento una nota simple registral de la que se deducía que el interesado es titular en pleno dominio de la totalidad de la finca en cuestión, por títulos de herencia y de declaración de obra nueva.

En consecuencia, no cabe cuestionar ahora ni dudar de que la reclamación se ha formulado por la persona que era propietaria y a cuyo favor se otorgó la licencia que después se anuló y que, por ese motivo, sufre los daños de carácter patrimonial por los que solicita ser indemnizada, por lo que goza de la condición de interesada de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 4.1,a) LPACAP, en relación con el 67.1 del mismo Cuerpo legal.

La legitimación pasiva corresponde al Ayuntamiento de San Javier, en cuanto que es la Corporación municipal que concedió la licencia en cuestión, cuya anulación en sede administrativa se encuentra en el origen de la presente reclamación patrimonial.

II. En relación con el requisito temporal, el artículo 67.1 LPACAP determina que el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o se manifieste su efecto lesivo.

Por tanto, no cabe duda de que el derribo de la edificación se terminó el 27 de septiembre de 2022 y que, a partir de ese momento, se podía plantear la consiguiente reclamación de responsabilidad patrimonial frente a la Administración municipal en el plazo de un año que se ha mencionado.

Está claro que el interesado planteó su reclamación de manera implícita (pues no se deduce con absoluta claridad del contenido de su escrito) y bastante anticipada, el 14 de junio de 2022 (Antecedente undécimo de este Dictamen). Pese a ello, no procede formular reparo alguno acerca de la concurrencia del elemento temporal en este caso.

III. El examen conjunto de la documentación remitida permite afirmar que, en lo esencial, se han cumplido los trámites legales y reglamentarios que integran esta clase de procedimientos, aunque, no obstante, se aprecia que no se ha concedido la oportuna audiencia al reclamante para que, a la vista de la propuesta de terminación convencional del procedimiento que se ha elaborado, pueda formular las alegaciones que considere oportunas.

No obstante, conviene recordar que cuando formuló la solicitud de indemnización, ya alegó conocer los contenidos de los informes jurídico y técnico que se habían elaborado el 23 de mayo de 2022. Por otra parte, le consta a este Consejo Jurídico que el reclamante se ha mantenido muy activo durante la tramitación de este -y del anterior- procedimiento por lo que no parece razonable considerar que la omisión de ese trámite, en este supuesto, le haya colocado en una situación de indefensión que justique que se deban retrotraer las actuaciones para que se practique dicho trámite.

Desde un punto de vista formal se advierte que no se ha remitido la copia del expediente a este Órgano consultivo acompañada de los antecedentes que puedan influir en el Dictamen.

En este caso, no se han aportado los informes periciales de valoración que se han mencionado, en particular el de --, aunque es cierto que este Consejo los conoció cuando, con ocasión de la anterior solicitud de Dictamen que formuló el Ayuntamiento consultante en relación con este mismo hecho lesivo, se tramitó el expediente núm. 76/2021, que motivó la emisión del citado Dictamen núm. 297/2021.

Tampoco se ha adjuntado el correspondiente extracto de secretaría, ni se ha presentado una copia del expediente administrativo debidamente ordenada y foliada, como se exige en el artículo 46.2 del Decreto 15/1998, de 2 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

Por último, se advierte que los documentos que se han remitido no se contienen en archivos individuales a los que se haya dado una denominación descriptiva de su contenido (su orden numérico seguido de la fecha del documento y de su descripción), como se exige en el Acuerdo núm. 12/2019, de 20 de mayo, de este Consejo Jurídico.

Se trata de deficiencias que entorpecen y ralentizan la labor de análisis y estudio que corresponde desempeñar a este Órgano consultivo y que se deben evitar en sucesivas ocasiones.

TERCERA.- Sobre el fondo del asunto.

I. Como se ha expuesto con anterioridad, el interesado solicita que se le reconozca el derecho a que se le indemnice una serie de perjuicios que se le han causado como consecuencia de la declaración de nulidad de la licencia de construcción que se le había concedido, y que entiende no tiene el deber jurídico de soportar, como son los gastos en los que incurrió por la construcción de la vivienda de la que se le ha privado, dado que se ha demolido por completo.

En el ámbito de las Administraciones locales, el artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que *"Las Entidades Locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa"*, texto que reitera el contenido del artículo 223 del

Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Así, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cuando la Administración Pública, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos, ocasiona un daño a los particulares en cualquiera de sus bienes o derechos, éstos tienen el derecho a que aquélla les indemnice, salvo en los casos de fuerza mayor.

También se determina en ese precepto que la anulación en vía administrativa de los actos administrativos no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización, aunque puede llevarlo aparejado si concurren los elementos determinantes de la responsabilidad patrimonial, cabe añadir.

Además, el daño tiene que ser real y efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas, siempre que éstos no tengan el deber jurídico de soportarlo de acuerdo con la Ley. De esta manera, la responsabilidad patrimonial de la Administración se presenta configurada como una responsabilidad objetiva y directa.

II. Por otro lado, hay que destacar que, en el ámbito del Derecho Urbanístico, la anulación de licencias y la consiguiente responsabilidad patrimonial que pueda llevar aparejada se encuentran específicamente previstas, tanto en el ordenamiento jurídico estatal como el autonómico murciano.

Así, en primer lugar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35,d) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, vigente en 2011, momento en que se revisó y anuló la licencia concedida, dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten, entre otros supuestos, de *"La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades* (…)*. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado"*.

En los mismos términos se pronuncia hoy el artículo 48,d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las normas legales transcritas tienen su precedente en el artículo 232 del vigente Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según el cual *"La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado"*.

En el plano reglamentario, los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establecen, respectivamente, que *"La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las Normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración"* y que *"En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado"*.

Por lo que se refiere al ámbito regional, el artículo 232 (Revisión de actuaciones que constituyan infracción urbanística) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, hoy derogado, pero vigente cuando se anuló la licencia, establece que *"Cuando los actos de edificación o uso del suelo estuvieren amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor, en el momento de su concesión o adopción, se dispondrá su revisión por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte…"*.

Y en el apartado 3 de dicho artículo se dispone que *"Concluido el procedimiento de revisión de las licencias u órdenes de ejecución acordadas o dictadas que constituyan infracción urbanística grave o muy grave, y anulados dichos actos, la Corporación Local, acordará las medidas de restablecimiento previstas anteriormente* (…), *todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan".*

En el momento presente, una regulación prácticamente coincidente se contiene en los apartados 1 y 3 del artículo

280 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Pues bien, ya se dejó apuntado en la Consideración cuarta de nuestro Dictamen núm. 297/2021, tantas veces citado, que ni se aprecia en este caso y ni la Administración municipal ha aportado al procedimiento evidencia alguna de que concurra la causa de exención de responsabilidad patrimonial prevista por la legislación vigente (dolo, culpa o negligencia graves imputables al solicitante de la licencia anulada), habida cuenta de que los servicios técnicos municipales informaron favorablemente la concesión de la licencia controvertida, y que no advirtieron la disconformidad con el ordenamiento urbanístico de la solicitud de edificación presentada.

Por ello, no hay un fundamento claro que permita sostener que, por el hecho de haber proyectado una edificación de las características de la realizada por el interesado, hubiese actuado con dolo, culpa o negligencia grave.

III. Una vez que eso se ha señalado, procede declarar, de conformidad con lo que se deduce del estudio del expediente administrativo y de las consideraciones que se formulan en los diversos informes que se han traído al procedimiento (en particular, el de la Asesora Jurídica de Urbanismo de 23 de mayo de 2022), que existe una relación de causalidad adecuada y manifiesta entre el funcionamiento anormal del servicio urbanístico municipal y el daño patrimonial que alega el reclamante, que no tiene obligación de soportar porque es claramente antijurídico. En consecuencia, procede estimar la solicitud de indemnización planteada por el reclamante.

CUARTA.- Sobre la forma de terminación y el quantum indemnizatorio.

Como es sabido, la terminación convencional es una de las formas de finalización de los procedimientos administrativos admitida por la LPACAP en el artículo 86.1. Por lo que se refiere a los procedimientos de responsabilidad patrimonial, el apartado 5 de ese artículo contiene la previsión particular de que *"el acuerdo alcanzado entre las partes deberá fijar la cuantía y modo de indemnización de acuerdo con los criterios que para calcularla y abonarla establece el artículo 34 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público"*.

Como ya se ha adelantado, este Consejo Jurídico no conoce la propuesta de indemnización que pueda obrar en el presente expediente. Sí conoció, sin embargo, la que se formuló en el anterior procedimiento que se tramitó para resarcir, de forma anticipada, los daños morales que se le habían irrogado al reclamante por el mismo hecho dañoso.

Lo que se sabe es que en la propuesta de resolución se sugiere indemnizar el daño patrimonial que ha sufrido el reclamante como consecuencia de la demolición del inmueble que constituía la vivienda única y habitual de él y de su familia. En consecuencia, se propone reconocerle el derecho a percibir una indemnización de 300.000 €.

Pues bien, acerca de esta propuesta conviene señalar, en primer lugar, que no se advierte que sea contraria al ordenamiento jurídico ni que verse sobre una materia que no sea susceptibles de transacción.

En segundo lugar, interesa resaltar que el Arquitecto Municipal ha expuesto que la valoración de ese resarcimiento se ajusta, en muy buena medida, a la evaluación que se contiene en el informe que realizaron los técnicos de la mercantil --.

También ha explicado que considera que esa determinación del valor del inmueble se ha realizado adecuadamente excluyendo el valor del suelo, mediante el método del coste indicado en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, calculando el valor de reemplazamiento bruto especificado en su artículo 18, a pesar de que no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación.

No obstante, ya ha apuntado este Consejo Jurídico en sus Dictámenes núms. 287/2016 y 27/2019, que se deben mencionar a título de ejemplo, que, aunque no existen normas que regulen específicamente el procedimiento de valoración en supuestos como el que nos ocupa, es habitual que se emplee esa norma reglamentaria, ya que precisa los parámetros y los métodos básicos que se deben tener en cuenta para determinar el valor de reposición de un inmueble.

En consecuencia, se estima adecuada y procedente la propuesta final de indemnizar al interesado con 300.000 €.

En atención a todo lo expuesto, el Consejo Jurídico formula las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Se dictamina favorablemente la propuesta de resolución convencional del procedimiento por cuanto se ajusta a los requisitos exigidos por el ordenamiento, una vez admitida la responsabilidad patrimonial de la Administración urbanística municipal por el daño patrimonial causado.

SEGUNDA.- La cuantía de la indemnización queda fijada en 300.000 €, que se debe considerar adecuada y procedente.

No obstante, V.S. resolverá.