

D. DERECHO ADMINISTRATIVO	PATRIMONIO. CONTRATOS. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	Núm. 61/2004
--------------------------------------	---	-------------------------

Julio GALÁN CÁCERES
Profesor del CEF

• **ENUNCIADO:**

La Comunidad de Madrid es titular de un inmueble, sito en la capital, que en el Inventario General de Bienes y Derechos aparece como un bien patrimonial, pero que en la actualidad no tiene ni sirve a fin o destino específico alguno.

La Dirección General de Patrimonio de la Comunidad recibe un escrito de un vecino de Madrid solicitando le sea cedido el uso del referido inmueble, sin pagar nada a cambio, hasta que se atribuya al mismo algún fin concreto. La citada Dirección resuelve accediendo a dicha solicitud.

El particular piensa dedicar el inmueble a la ubicación de una imprenta, por lo que, no sirviendo la actual configuración del inmueble, precisa realizar importantes obras en el mismo. A tal fin, dirige al Ayuntamiento de Madrid solicitud de la oportuna licencia de obras que, tras la tramitación del correspondiente expediente, finaliza con la concesión de la susodicha licencia. Terminadas las obras, inicia la actividad antes indicada. Al poco tiempo, tras la visita de inspección por parte de funcionarios de la Comunidad, recibe dos notificaciones de sendas resoluciones adoptadas por el Consejero de Medio Ambiente en la que, en una de ellas, se le insta, previo apercibimiento de ejecución forzosa, a que suspenda la actividad que venía desarrollando. Y, en la otra, se le notifica la incoación de expediente sancionador.

El particular, ignorando las razones que habían podido llevar al Consejero de Medio Ambiente a tomar tales determinaciones, decide, ante estas medidas:

- 1. Presentar recurso de reposición contra la suspensión decretada de la actividad, pues entiende que, con la licencia de obras concedida, tenía todo en regla.*
- 2. Presentar otro recurso de reposición, contra el acuerdo de incoación del expediente sancionador; culpando, en todo caso, de si se había cometido algún tipo de infracción al Ayuntamiento que le había concedido la licencia.*
- 3. Presentar escrito de reclamación de daños y perjuicios contra el Ayuntamiento.*

Por su parte, la Consejería de Hacienda procede a notificarle, igualmente, la incoación de otro expediente sancionador.

Meses después, la Comunidad de Madrid decide ejercitar la recuperación de oficio del inmueble en cuestión, por lo que notifica al interesado un acto en el que se le requiere para que, en el plazo de 10 días y, previo apercibimiento de ejecución forzosa, proceda al desalojo de aquél. El interesado ante ello decide presentar una acción interdictal pues entiende que la Comunidad debe acudir a los órganos de la jurisdicción ordinaria para desalojarle.

Arreglada toda la situación anterior y recuperado el inmueble por la Administración, previo el oportuno expediente incoado al efecto, se acuerda la afectación del mismo al uso general y a los servicios públicos.

El inmueble es adscrito a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales la cual, previo conocimiento de una poderosa entidad mercantil dispuesta a construir en el mismo una piscina cubierta y otras instalaciones deportivas sin ánimo de lucro alguno y tan sólo con la idea de cubrir los gastos de mantenimiento una vez realizadas aquellas construcciones, realiza un contrato de cesión gratuita en usufructo sobre el referido inmueble.

Enterada otra entidad mercantil que se encontraba dispuesta a quedarse con el inmueble en idéntica situación y con la misma finalidad, recurre esa decisión administrativa por entenderla no ajustada a derecho.

Cuando la empresa se encontraba realizando las obras precisas para servir al fin que justificó la cesión, la Consejería con competencia en materia de Servicios Sociales, ante un informe de sus servicios jurídicos cuestionando la legalidad de lo realizado, decide resolver el contrato celebrado para evitar problemas en el futuro.

La entidad mercantil, en desacuerdo con el modo de proceder de la Administración, pues entiende que se ha producido un incumplimiento contractual por parte de aquélla, acude a la jurisdicción ordinaria denunciando su comportamiento.

Anulado todo lo anterior, finalmente, a través de los oportunos cauces legales, la misma empresa se queda con el edificio para el mismo fin. Eso sí, se establece como condición impuesta a aquella que done un solar de su propiedad a la Comunidad de Madrid.

Ante los rumores públicos de oscurantismo, favoritismo y falta de transparencia en las actuaciones administrativas relativas al inmueble en cuestión y preocupada la Consejería por las acusaciones en cubierto que los medios de comunicación venían publicando sobre el asunto, decide publicar un folleto informativo, para su divulgación a medios informativos y ciudadanos, sobre todas las actuaciones llevadas a cabo para despejar la más mínima duda de la existencia de irregularidad alguna.

El coste de este folleto informativo se imputará al correspondiente subconcepto del Programa 200. El coste previsto es de 1.500 euros, existiendo, en esa fecha en el subconcepto en cuestión un crédito disponible de 1.800 euros.

La publicación se contrata por el procedimiento negociado sin publicidad y, finalmente, la factura de su edición se eleva a la cantidad de 2.000 euros; existiendo, por tanto, una insuficiencia de crédito de 200 euros en el oportuno subconcepto, que se pretende atender mediante una minoración del subconcepto 2265 «Gastos de Comunidad», de ese mismo programa en el que existe un remanente suficiente. Por otro lado, se desconocen los documentos que deberían haberse emitido.

Finalizadas las obras, al cabo de unos meses, en una de las paredes del inmueble aparecieron unas grietas visibles desde el interior y el exterior de aquél.

Una Comunidad de Propietarios denunció la situación al Ayuntamiento de Madrid, el cual, tras la oportuna visita de inspección y constancia de su existencia, dicta, a través del Concejal Delegado de Obras, resolución administrativa que es notificada tanto a la propiedad del edificio como a la representación legal de la entidad mercantil, por la que se insta a la realización de las obras oportunas en el plazo marcado al efecto. Ante la no realización de las mismas, la citada Comunidad de Propietarios reitera, en varias ocasiones, la denuncia, respondiendo el Ayuntamiento con nuevos requerimientos al efecto.

Finalmente, meses después, en concreto el día 15 de septiembre de 2003, la pared acaba derrumbándose causando desperfectos en el edificio de aquella Comunidad de Propietarios y lesiones en un transeúnte de las que tardó en curar sin secuelas hasta el día 15 de diciembre de 2003.

El mismo día del derribo sin incoaron Diligencias Penales que finalizaron archivándose el día 15 de mayo de 2004.

El día 18 de diciembre de 2004 el transeúnte lesionado se dirigió a la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid exigiendo una indemnización de daños y perjuicios. La Comunidad resuelve desestimando esta pretensión y culpando de lo ocurrido a la entidad mercantil.

Por su parte, la Comunidad de Propietarios, cuyo edificio quedó parcialmente dañado, el día 1 de junio de 2004 dirigió sendos escritos, uno al Ayuntamiento y otro a la Comunidad (Consejería de Presidencia) solicitando se la indemnice en la cantidad de 6.000 euros cada uno -Ayuntamiento y Comunidad-, que es el importe, debidamente documentado, de los daños que se han causado. Igualmente, solicita el abono de los oportunos intereses legales, pero no precisa desde y hasta cuándo se computarán aquéllos.

La Comunidad resuelve desestimando la pretensión por idéntica razón a la que desestimó la solicitud del transeúnte lesionado.

Por su parte, el Ayuntamiento, perplejo ante esta solicitud, resuelve denegar la indemnización indicando que nada tuvo que ver en los hechos acaecidos y que actuó, en este caso, ante las denuncias recibidas, conforme a derecho.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Comentar el ajuste a derecho o no de la cesión de uso del inmueble.
2. ¿Cómo se resolverá el recurso de reposición interpuesto contra la resolución que acuerda la suspensión de la actividad?
3. ¿Tiene razón la solicitante en su reclamación de daños y perjuicios al Ayuntamiento?
4. ¿Cómo se resolverá el recurso de reposición interpuesto contra la incoación del expediente sancionador?
5. ¿Tenía razón de ser el expediente sancionador incoado por la Consejería de Hacienda?
6. Comentar todo lo concerniente a la orden de desalojo del inmueble acordada por la Administración y la defensa que esgrime la entidad mercantil.
7. ¿Resultó ajustada a derecho la cesión gratuita en usufructo del inmueble?
8. ¿Tiene razón, en el recurso interpuesto, la otra entidad mercantil?
9. ¿Resulta ajustada a derecho la resolución del contrato acordada por la Administración?
10. ¿Tiene razón la empresa en su demanda ante la jurisdicción ordinaria?
11. ¿Es ajustada a derecho que se imponga como condición la donación de un solar a favor de la Comunidad?
12. Comentar todo lo concerniente a la insuficiencia de crédito, modo de solucionarse y documentos necesarios.
13. Comentar todo lo preciso en orden al derribo del edificio y a la exigencia de cantidades por parte del transeúnte lesionado, por parte de la Comunidad de Propietarios cuyo edificio ha resultado dañado, así como a los intereses legales que, en su caso, habría que abonar a ésta.

• **SOLUCIÓN:**

1. Ajuste a derecho de la cesión del bien patrimonial.
Debemos distinguir lo siguiente:

A) Órgano competente.

A tenor del artículo 56 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, para este tipo de cesión era competente el Consejero de Hacienda.

La Orden de 10 de octubre de 2001 del Consejero de Hacienda por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias, en concreto, en su punto tercero, contempla la delegación, en materia de patrimonio, en la Dirección General de Patrimonio, para determinados actos. Sin embargo, no se contempla en la misma el tipo de cesión operado en el caso que analizamos. Por lo tanto, salvo que hubiere existido delegación expresa del Consejero de Hacienda en el Director General de Patrimonio el acto sería anulable, por incompetencia jerárquica de éste (art. 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, LRJAP y PAC). Ahora bien, por el tipo de incompetencia de que se trata el acto sería convalidable.

B) Cesión en precario.

Este tipo de cesión gratuita de uso de un inmueble patrimonial se contempla en el artículo 56 citado y tan sólo podrán ser cedidos los inmuebles cuando sea por causa de utilidad pública o interés social, circunstancias que no concurren en el presente supuesto pues el solicitante desea instalar una imprenta en el referido inmueble, se supone que, para explotar esta actividad con ánimo de lucro, pues nada dice al respecto el relato de hechos.

De manera que, por esta razón, en el acto administrativo de la cesión concurre otro vicio de anulabilidad, en principio, contemplado en el artículo 63 de la Ley 30/1992, viniendo a constituir la misma una auténtica desviación de poder de la Administración, pues la misma se ha realizado contraviniendo el fin que la norma tenía reservada para este tipo de cesión que no era otro que la utilidad pública o el interés social.

2. Recurso de reposición contra la medida de suspensión de actividad acordada.

El mismo será desestimado. La Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en el Anexo Quinto, referido a otros proyectos y actividades, en el número 14, exige, en concreto, para las imprentas el sometimiento previo al procedimiento de evaluación ambiental de actividades.

Por su parte, el artículo 55.1 a) de la misma Ley, prevé la suspensión de actividades que hayan empezado a ejecutarse sin contar con alguno de los informes, declaraciones o autorizaciones ambientales cuando éstas sean preceptivas.

3. Reclamación de daños y perjuicios del particular.

Entendemos que puede tener razón, al menos en parte, y todo ello dependiendo del grado de conocimiento que tuviera el particular sobre la necesidad, con carácter previo al inicio de su actividad, del informe medio ambiental a que nos hemos referido.

Señala el artículo 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que:

«1.º Sólo podrá comenzarse la ejecución de las obras previa licencia urbanística solicitada con la aportación de los siguientes documentos:

(...)

c) copia de las restantes autorizaciones... cuando sean legalmente exigibles al solicitante o la acreditación de haber sido solicitadas.»

Por lo tanto, el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de obras, debió exigir el informe medioambiental favorable. Al no hacerlo así, y concederle la licencia sin más, no cabe duda de que

incumplió el mandato normativo, induciendo a error (salvo prueba en contrario) al solicitante que entendió que era suficiente aquella licencia de obras para empezar las mismas, finalizarlas, e iniciar la actividad concreta. Por tanto, ha habido un funcionamiento anormal del servicio público causante de un perjuicio que debe ser encuadrada en la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública a que se refieren los artículos 106 de la Constitución y 139 de la Ley 30/1992. Todo ello, repetimos, sin perjuicio del análisis de la buena o mala fe del solicitante respecto a su grado de conocimiento en relación al preceptivo y previo análisis medioambiental al inicio de su actividad que podría conducir a la atenuación de culpa del Ayuntamiento, o incluso a la desaparición de la misma, en el caso de que se prueba sin ningún género de dudas que el particular sabía de la necesidad de ese informe y pese a ello, aprovechando una actuación poco diligente del Ayuntamiento, no le importó que el mismo no existiera.

4. Recurso contra la incoación de expediente sancionador.

Lo primero que hemos de señalar al respecto, es que el acuerdo de iniciación de un expediente sancionador es un acto de trámite no cualificado, por lo que, a tenor del artículo 107 de la Ley 30/1992, no es susceptible de recurso alguno.

En segundo lugar, con independencia de que pueda o no ser declarado responsable porque la actuación municipal comentada, en el sentido de otorgarle la licencia de obras sin existencia del informe medioambiental de la actividad de que se trataba, podría haberle inducido al error o creencia de que no era preciso nada más, faltando, entonces, el elemento de la culpabilidad, es lo cierto que, en principio, tal actividad puede ser encuadrada en la infracción contemplada en el artículo 59 b) de la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, consistente en «el inicio o desarrollo de actividades sin haber obtenido el informe de evaluación ambiental positivo».

5. Expediente sancionador incoado por la Consejería de Hacienda.

Parece ajustado a derecho porque no consta que el particular solicitara y obtuviera autorización alguna para llevar a cabo las obras, que además, fueron importantes, el inmueble propiedad de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, originó daños en el mismo. Esta infracción se encuentra contemplada en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

6. Orden de desalojo acordado por la Administración.

Varias puntualizaciones han de ser realizadas en torno a la misma:

A) Parece, en principio, que la Comunidad de Madrid ha ejercitado la acción de recuperación posesoria contemplada en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio.

B) Si así fuera, el artículo 11.5 de la citada Ley señala que «no se admitirán actuaciones interdictales contra la Comunidad de Madrid, siempre que ésta se haya ajustado al procedimiento legalmente establecido».

C) El problema es si, realmente, se ajustó al «procedimiento legalmente establecido».

Si incoó el oportuno procedimiento para poner fin a la cesión (ilegal, por otra parte), se dio intervención en el mismo al interesado y se resolvió y notificó a aquél la misma, apercibiéndole, posteriormente, de desalojo, pues, entonces, parece que actuó conforme a derecho.

Debemos resaltar que existió un acto administrativo consistente en la cesión de uso que, aunque fuera ilegal, habilitaba al particular para disfrutar del mismo. Por tanto, mientras, jurídicamente, no se destruyera ese acto administrativo, a través de la vía de revisión de oficio de los artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, no podía la Administración actuar, sin más, desalojando al particular.

D) Respecto a la necesidad de acudir a la jurisdicción ordinaria para el desalojo, entendemos que no era preciso. Es verdad que no existió, en sentido material, una usurpación de la posesión tal y como lo exige la Ley. Ahora bien, sí se produjo «una pérdida indebida del inmueble» (art. 11.4) pues la Ley prohibía esta cesión. Luego, previo procedimiento administrativo que así lo declarara, creemos que la Administración podía utilizar este privilegio o prerrogativa, máxime si tenemos en cuenta que se trataba de una cesión de uso del inmueble en precario, esto es, sin que el particular abonara cantidad alguna al respecto.

7. Contrato de cesión gratuita, en usufructo, del inmueble.

No es ajustada a derecho. El bien había pasado a pertenecer a la categoría de bien demanial por su afectación al uso o servicio público. Los artículos 55 y siguientes de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid exigen, en todo caso, la condición de bien patrimonial para las diversas cesiones que regula. De manera que, sin desafectación previa del bien, no era posible cesión alguna del mismo.

8. Solicitud de otra empresa para el mismo fin.

Debemos señalar que lo que procedía en este caso, al tratarse de un bien demanial, era el uso privativo del mismo con instalaciones u obras de carácter permanente a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. Dice el mismo que si hubiere varios solicitantes se observarán las reglas de publicidad y concurrencia, resolviéndose previa licitación.

Luego, lo que debió hacer la Administración es acordar la concesión demanial del inmueble cumpliendo los requisitos contemplados en el artículo 34 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, es decir:

- Determinación de las condiciones generales que van a regir en la concesión por parte de la Consejería.
- Informe favorable de la Consejería de Hacienda.
- Fijar el plazo de la duración.
- Dar cuenta de la concesión a la Consejería de Hacienda.

9. Resolución del contrato acordado por la Administración.

No parece ajustada a derecho. Más que causa de resolución del contrato lo que existe es motivo de nulidad del mismo. Lo procedente hubiera sido la concesión demanial, y no el contrato de uso privativo del bien pues el carácter de bien demanial impedía contratos patrimoniales sobre el mismo. Luego, lo que ha existido es un vicio de nulidad del artículo 62.1 h), consistente en prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, por ello, lo procedente era la puesta en marcha del procedimiento de revisión de oficio contemplado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, LRJAP y PAC.

10. Recurso a la jurisdicción ordinaria por parte del contratista.

Con independencia de lo que hemos señalado en la cuestión anterior, hay que señalar que no parece la vía oportuna.

Por todos los requisitos que concurren el mismo, no es posible considerar ese contrato como un contrato privado, sino que se trata de un contrato administrativo especial.

El Tribunal Supremo (TS), en Sentencia de 14 de mayo de 2002, calificó ese contrato -referido a un bien patrimonial- como contrato administrativo especial. Por el carácter de servicio público de lo que se iba a construir -piscina cubierta y otras instalaciones deportivas-, y por la falta de ánimo de

lucro -pues sólo se costearían los gastos de mantenimiento-, así como por la titularidad pública del inmueble. En opinión del TS se trata de una actividad que merece la calificación de servicio público.

11. Condición de que se done un solar a la Comunidad de Madrid.

El artículo 38.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid señala que:

«La Comunidad de Madrid podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración...».

Por su parte, el artículo 33.2, para el caso de uso privativo de bien demanial con instalaciones u obras de carácter permanente -como en el resto de los supuestos de usos privativos-, señala que «... el uso privativo regulado en el presente artículo devengará la tasa que corresponda, de conformidad con la legislación sobre tasas de la Comunidad de Madrid».

Establecer la condición de donar un solar a la Comunidad, como contraprestación al uso privativo de un bien demanial, es ajena a la propia naturaleza y finalidad de la concesión, amén de contravenir lo dispuesto en la ley que acaba de señalarse. La inclusión de una cláusula de esta naturaleza debe estar sólida y objetivamente fundamentada como medio o instrumento necesario para posibilitar o facilitar el uso privativo o para adecuar la concesión al interés público.

En el presente caso, no observamos circunstancias que justifiquen este pacto, ni existe ninguna conexión entre lo que se pretende y la concesión concreta de que se trata.

Vendría a suponer, de admitirse esta sustitución, un pago oculto de canon o tasa en especie que nada tiene que ver con la mejor utilización del aprovechamiento que se otorga.

12. Cuestiones presupuestarias.

El encargo para editar un folleto informativo sobre todo lo acaecido por parte de la Consejería competente, parece que se trata de un contrato de consultoría y asistencia del artículo 196 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Se trataría de un contrato menor, al no superar la cantidad de 12.020,24 euros (art. 201) y sería perfectamente posible acudir al procedimiento negociado sin publicidad (art. 210).

Existe una insuficiencia de 200 euros que se pretende remediar con una minoración del subconcepto 2265 (pertenece al mismo programa), donde sí existe crédito suficiente.

En el artículo 6.º 2 de la Ley 13/2001 se establece que el subconcepto 2262 (divulgación y publicaciones) es vinculante a nivel de subconcepto y para poder disponer del remanente de dicho concepto es preciso realizar una transferencia de crédito.

El órgano competente, al tratarse de partidas contenidas en el Capítulo II de gasto es el Consejero competente en materia de servicios sociales (es preciso fiscalización de la Intervención Delegada, y, también, es necesario informe de la Dirección General de Presupuestos), aunque de acuerdo con las normas presupuestarias aplicables a la Comunidad de Madrid la competencia la tenía asumida el Consejero de Hacienda.

Respecto a los documentos que deberían haberse emitido, son posibles varias posibilidades:

1. A cada fase se emite el correspondiente documento:

- Propuesta de realización del gasto.
- Disposición de cantidad.

- Una vez editados y recibidos los folletos.
- Se remite a la Tesorería y se comunica la orden de pago.

2. Se pueden acumular las fases:

AD-Retención de cantidad, hasta que no se contacte con la empresa no se sabe lo que va a costar.
OK-Recibidos los folletos se acumula la recepción de los mismos y la orden de pago.

3. Acumular todos los documentos contables:

RC-En un primer momento, para retener una cantidad, se contrata con la empresa, presta el servicio y se emite el documento.

ADOK-Con la finalización del pago.

13. Derribo de parte del edificio y reclamación de daños y perjuicios.

Debemos distinguir las siguientes circunstancias:

A) Plazo para el ejercicio de la acción.

Tanto la reclamación del transeúnte lesionado como la de la Comunidad de propietarios están en plazo puesto que hasta el archivo definitivo y firme del procedimiento penal, el plazo para exigir la responsabilidad patrimonial de la Administración estuvo interrumpido.

B) Órgano competente para conocer de esta responsabilidad.

A tenor del artículo 55.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, es competente para conocer del procedimiento de responsabilidad patrimonial, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el Consejero respectivo. En este caso, el edificio estaba adscrito a la Consejería competente en materia de servicios sociales, luego el o la titular de dicha Consejería debe resolver el procedimiento.

Ahora bien, el hecho de que los perjudicados hubieran podido equivocarse en esta circunstancia, reclamando a otra Consejería no debería producir la devolución o paralización del escrito, sino que ésta debería remitirlo a la competente para su tramitación en base al principio *in dubio pro actione* y de economía del procedimiento.

C) Petición del transeúnte a la Comunidad de Madrid, exclusivamente.

Está en su perfecto derecho. El artículo 168 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, establece la obligación de los propietarios de los edificios de mantener los mismos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato... realizando los trabajos y obras precisas para su conservación o rehabilitación.

La propietaria del edificio era la Comunidad de Madrid, la cual tenía conocimiento de los defectos de la pared y del riesgo que ello conllevaba porque así se lo había comunicado el Ayuntamiento que la había requerido, en diversas ocasiones, para que realizara las obras precisas. Pese a esto, no hizo nada para remediar esta situación por lo que su responsabilidad en los hechos es indiscutible.

Esta responsabilidad no se rompe o desaparece porque exista un concesionario demanial, sin perjuicio de las relaciones internas entre ellos y del derecho que pudiera asistir a la Administración para repetir contra el concesionario lo que hubiere pagado de acuerdo con lo pactado entre ellos y la legislación aplicable.

D) Petición de la Comunidad de Propietarios dirigida tanto a la Comunidad de Madrid como al Ayuntamiento.

Entendemos que estaba en su derecho de exigir esta responsabilidad a ambas Administraciones, siempre y cuando no se produjera un enriquecimiento injusto, es decir, que reclamara a las dos por

encima de la cantidad en que se hubieren peritado los daños causados. Aquí, reclama la mitad de esa cantidad a cada una de las Administraciones.

Respecto a la responsabilidad de la Comunidad de Madrid en los hechos ya ha sido expuesta con anterioridad.

Respecto a la responsabilidad del Ayuntamiento creemos que, tal y como sucedieron los hechos, también existe.

El artículo 170 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid obliga a dictar órdenes de ejecución de obras de reparación de edificios deteriorados. En esto sí cumplió el Ayuntamiento que, ante las quejas reiteradas de la Comunidad de Propietarios de un edificio colindante requirió, en diversas ocasiones, tanto a la Comunidad como al concesionario del edificio para que realizaran las obras precisas. Ahora bien, el citado precepto, en su apartado 2, indica que, ante el incumplimiento injustificado de esas órdenes de ejecución, la Administración (en este caso, el Ayuntamiento) está habilitada para:

- a) La ejecución subsidiaria, a costa del obligado.
- b) La imposición de sanciones.

Pues bien, nada de esto hizo el Ayuntamiento constándole, como le constaba, que los obligados nada hacían para reparar el edificio y poner fin a la situación de riesgo que el estado de una de sus paredes estaba originando. El ejercicio de esta potestad administrativa de poner en marcha la ejecución subsidiaria a costa del obligado no era una facultad para el Ayuntamiento, sino una obligación legal, dada la inacción del obligado, que, sin embargo, no cumplió. De ahí que su responsabilidad en los hechos sea indudable.

La STS de 15 de junio de 2002 estima, en un caso semejante, la responsabilidad de un Ayuntamiento frente a la pasividad en ordenar la ejecución de las obras de seguridad necesarias en un edificio que acabó derribándose causando daños. Afirma el TS que, ante el incumplimiento del obligado, tras el requerimiento municipal, tenía el deber de incoar el correspondiente expediente..., y si lo incumple el interesado, es el Ayuntamiento el que debería haber llevado a cabo las obras precisas a costa del obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

Todo ello, sin perjuicio de las relaciones entre ambas Administraciones para reclamarse mutuamente lo que, en este concepto, hubieran abonado a los perjudicados.

E) Finalmente, respecto a los intereses de la cantidad que debe abonarse a la Comunidad de Propietarios, ya sabemos que se debe lograr la plena indemnidad, la reparación íntegra, y ello incluye los intereses legales de la cantidad que, finalmente, se fije como indemnización de daños y perjuicios.

El plazo para el cálculo de los mismos se inicia desde el momento de la reclamación y finalizará en el momento de su efectivo pago.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Constitución Española, art. 106.**
- **Ley 1/1983 (Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid), art. 55.2.**
- **Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), arts. 63, 102, 107 y 139.**
- **Ley 3/2001 (Patrimonio de la Comunidad de Madrid), arts. 11, 19, 33, 34, 38.1, 55, 56 y 58.**
- **Ley 9/2001 (Suelo de la Comunidad de Madrid), arts. 154, 168 y 170.**
- **Ley 2/2002 (Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid), arts. 55.1 y Anexo Quinto, núm. 14.**
- **RDLeg. 2/2000 (TRLCAP), arts. 196, 201 y 210.**
- **SSTS de 14 de mayo de 2002 y 15 de junio de 2002.**