

## ALGUNAS RAZONES POR LAS QUE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA NO DEBE PAGAR INDEMNIZACIÓN A LOS PROMOTORES DE MARINA COPE.

Ángeles Moreno Micol. Agosto 2014

Según publicaba el diario La Verdad a principios del mes de agosto<sup>1</sup>, resulta que los promotores de Marina Cope, agrupados en la Asociación Colaboradora de Propietarios (ACP) de la Actuación de Interés Regional, exigen una indemnización por el derrumbe del sueño urbanístico de Marina Cope tras la anulación del proyecto por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 2012 que devolvió la protección ambiental a este enclave.

Alegan los promotores urbanísticos que la Comunidad Autónoma debe reintegrarles **nueve millones de euros** que es la cantidad en la que

<sup>1</sup> “Los promotores de Marina de Cope reclaman indemnizaciones a la Comunidad Autónoma”

<http://www.laverdad.es/murcia/201408/03/promotores-marina-cope-reclaman-20140803083845.html>

<http://lospiesenlatierra.laverdad.es/noticias/3140-los-promotores-de-marina-de-cope-reclaman-indemnizaciones-a-la-comunidad-autonoma>



valoran los numerosos estudios – turísticos, ambientales, urbanísticos...- realizados desde el año 2006 con vistas a la construcción de un gran complejo residencial de 9.000 viviendas en Marina Cope.

Por lo visto a la Comunidad Autónoma le queda un mes de plazo para responder a esta reclamación por responsabilidad patrimonial, y es de esperar que no tarde mucho en contestar, pues la respuesta, a mi entender, es bien sencilla:

El sistema de responsabilidad patrimonial que configura nuestro ordenamiento jurídico descansa, en primer lugar, en el artículo 106.2 de la *Constitución Española*, precepto que reconoce el derecho de los particulares a ser indemnizados por cualquier lesión que sufran en sus bienes y derechos, cuando dicha lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos. No obstante lo anterior, el artículo 142.4 de la *Ley 30/1992*, establece que la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho a la indemnización. Ello implica, a sensu contrario, tal y como establece la STS de 4 de febrero de 2005, que si concurren los requisitos necesarios para que se dé la responsabilidad patrimonial, el derecho puede ser declarado, pero si no concurren estos requisitos, no procede la responsabilidad patrimonial a pesar de que se haya producido la anulación de un acto o acuerdo.

Por tanto, la anulación de un acto no implica que se genere derecho a la indemnización, sino que es necesario para ello que se den los presupuestos necesarios para que exista responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, que son:



- a) La existencia de un daño o perjuicio en la doble modalidad de daño emergente o lucro cesante. El daño ha de ser efectivo y cierto, nunca contingente o futuro, evaluable económicamente e individualizado en relación a una persona o grupo de personas.
- b) El daño se define como antijurídico, toda vez que la persona que lo sufre no tiene el deber jurídico de soportarlo de acuerdo con la Ley.
- c) La imputación a la Administración de la actividad dañosa como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos.
- d) La relación de causalidad entre la actuación administrativa y el daño ocasionado o producido.
- e) Ausencia de fuerza mayor.

Pues bien, en Marina Cope el primer paso dado por la Administración regional para su urbanización fue introducir en la Ley del Suelo de la Región de Murcia de 24 de abril de 2001 la Disposición Adicional Octava mediante la cual esta Marina dejaba de ser Espacio Natural Protegido. Después se aprobó el Decreto número 57/2004, de 18 de Junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) de 25 de Junio de 2004, y mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2004, la declaración como Actuación de Interés Regional la Marina de Cope, publicado en el BORM de 12 de agosto de 2004.



Tras estas aprobaciones se procedió a la modificación de los Planes Generales de los municipios de Águilas y Lorca para incorporar lo establecido en los anteriores instrumentos de ordenación del territorio.

Pero hete aquí que tanto la Disposición Adicional Octava de la Ley del Suelo regional, como las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, la Actuación de Interés Regional y las modificaciones de los Planes Generales de Lorca y Águilas fueron impugnadas en los tribunales de justicia correspondientes en tiempo y forma establecidos en la Ley, de manera que los propietarios conocían desde el principio la situación jurídica en la que se encontraban los suelos de Marina Cope y el riesgo que se corría de que todo fuese declarado nulo por sentencia judicial. Estos reclamantes debían conocer tal circunstancia al tiempo de encargar los estudios cuyo pago reclaman, y si no es así, tal desconocimiento solo a ellos les es imputable.

Finalmente y como era previsible la justicia se pronunció en primer lugar dando un golpe de muerte al proyecto de Marina Cope con la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, de 11 de febrero de 2011, que impedía que se aumentase la edificabilidad de los terrenos urbanizables trasvasando aprovechamiento urbanístico desde suelos limítrofes no urbanizables calificados como sistemas generales. Más tarde el Tribunal Constitucional anuló la Disposición Adicional Octava de la Ley del Suelo regional, con lo cual el enclave de Marina Cope recuperó su protección, lo que supuso la nulidad de la Actuación de Interés Regional mediante sentencia del TSJ de Murcia de 31 de mayo de 2013, que conlleva la nulidad de las modificaciones del Plan General de Lorca y Águilas.

Se puede entender que el núcleo central de la discusión es si existe efectivamente un daño a los promotores.



Pues bien, respecto a la indemnización por el lucro cesante, resulta que reconocen estos promotores el enorme gasto efectuado en estudios de todo tipo, incluidos los urbanísticos, por lo que se puede deducir que tenían el pleno conocimiento de la necesidad de la previa tramitación y publicación de los instrumentos de planeamiento que aun faltaban por aprobar para el inicio de la fase de gestión, y que por lo tanto los aprovechamientos urbanísticos eran futuros por no disponer de planeamiento aprobado. A este respecto no conviene olvidar que sólo son indemnizables los perjuicios efectivos, no los futuros ni los hipotéticos, y los aprovechamientos urbanísticos futuros convenidos no son sino meras expectativas hasta tanto se patrimonializan por los propietarios, lo que sólo concurre cuando se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización previstos en la legislación urbanística (por todas, la importante STS, Sala 3ª, de 12 de mayo de 1987). Esto significa que en ningún caso se podría indemnizar a los promotores por lo que pudieran considerar su lucro cesante pues no es tal, sino meras expectativas de un enriquecimiento futuro.

Respecto al daño emergente supuestamente causado a estos promotores hay que decir que todas las tramitaciones y aprobaciones de instrumentos urbanísticos en Marina Cope hasta el momento fueron promovidas de oficio por la Administración regional y los Ayuntamientos de Águilas y Lorca, que han sido los que han sufragado los gastos de la documentación necesaria para tales aprobaciones.

La entrada en juego de los promotores se debía producir en la tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales previstos, y esta fase del planeamiento ni siquiera había sido iniciada, sin que se tenga conocimiento de la presentación de proyecto alguno de redacción del Plan Parcial o Especial en Marina Cope por parte de los promotores por los



cauces establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

De esto se deduce que **los mencionados estudios fueron elaborados por capricho de los promotores con el único afán de alimentar sus expectativas de negocio, no siendo necesarios ni requeridos por ninguna norma legal, y que no eran gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador puesto que este ni siquiera se había aprobado inicialmente.**

En definitiva, resulta ser un daño que si ahora lo padecen los promotores es por su propia voluntad, pues ningún precepto legal les exigía dichos informes, de modo que **los promotores asumieron el deber jurídico de soportar esos gastos, no siendo por lo tanto indemnizables.**

Dichos informes no eran necesarios para la normal tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento aprobados hasta el momento en Marina Cope y truncados por las sentencias del TSJ de Murcia y del Constitucional. Por lo tanto, **el coste de esos informes no puede reclamarse como daño emergente de los promotores a toda la sociedad murciana.**

Abundando más en la cuestión se puede decir que el supuesto perjuicio no está directamente ocasionado por ninguna disposición legal ni tampoco era exigido en aplicación administrativa de la norma declarada inconstitucional que ahora hace inviable el proyecto de Marina Cope.

De esta forma, en lo relativo al daño emergente invocado, no debe estimarse pago alguno por la Comunidad Autónoma por **no existir relación alguna de causalidad entre la actuación de esta Comunidad y el supuesto daño.**



De todas formas, sobre este asunto resulta necesaria la consulta al Consejo Jurídico de la Región de Murcia cuyo dictamen al respecto es preceptivo según el artículo 12 de la ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia y sobre el que, a día de hoy, no sabemos nada.

Por otro lado, si como dicen los promotores se han gastado la astronómica cantidad de nueve millones de euros en los numerosos estudios realizados, es de suponer que entre ellos se encontrarían estudios de carácter jurídico. **Si no encargaron ese tipo de informes jurídicos sobre el posible desenlace judicial o decidieron asumir el riesgo, resultaría que la negligencia es claramente de los promotores urbanísticos al no evaluar la aventura a la que se exponían, y si los encargaron y los autores no predijeron el resultado a quien deben exigirles la indemnización es a esos autores del informe jurídico.**

Alegan algunos de los promotores, entre los que se encuentra Iberdrola, que han presentado la reclamación ante "el daño emergente" causado por las "decisiones erróneas, excesiva lentitud y las negligencias" en las que ha incurrido la Administración regional, ante lo que solo cabe responder que si esto es así, deberían haberlo puesto de manifiesto y denunciado en los tribunales en su momento, si es que de verdad se consideraban perjudicados. Y ahora lo que procedería es que, en lugar de iniciar un proceso contencioso administrativo en busca de que seamos todos los ciudadanos con dinero público los que resarcamos su supuesto daño patrimonial, **inicien un procedimiento penal en busca de los responsables que les animaron a invertir en Marina Cope bajo falaces argumentos sustentados por maniobras que han sido declaradas no acordes con la Ley.** Si los promotores se consideran perjudicados deberían perseguir penalmente a quienes les vendieron humo, y no intentar socializar sus pérdidas.



Lo que habría sido un sin sentido es que estando recurrida la Disposición Adicional Octava ante el Constitucional, así como todas las aprobaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, la Administración hubiese permitido el desarrollo completo del planeamiento previsto y la urbanización de Marina Cope, pues de haber ocurrido esto, y estar finalizada dicha urbanización cuando hubiese llegado la sentencia declarando la inconstitucionalidad de la desprotección, si que habría tenido lugar un grave daño mucho mayor que el patrimonial de estos promotores. Se habría producido la sinrazón de una urbanización ilegal construida por la vía de hecho habiendo destruido ilegalmente los valores ambientales y paisajísticos de Marina Cope para desgracia de todos los ciudadanos, y probablemente en vez de responsabilidad patrimonial lo que se estaría exigiendo ahora serían responsabilidades penales a los culpables de tal desmadre.