

# **LEY DE CANTABRIA 2/2011, DE 4 DE ABRIL, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA, EN RELACION CON LOS PROCEDIMIENTOS DE INDEMNIZACIÓN PATRIMONIAL EN MATERIA URBANÍSTICA.**

(BOC núm. 72, de 13 de abril de 2011)

El presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente:

Ley de Cantabria 2/2011 de 4 de abril por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.

## **PREÁMBULO**

No es posible desconocer que cuando la restauración de la legalidad urbanística exige la adopción de la más rigurosa de las medidas, la demolición de lo indebidamente edificado, su ejecución acarrea negativas consecuencias para los terceros adquirentes de buena fe de los inmuebles afectados, que, habiendo sido ajenos, normalmente, a la comisión de la infracción, de la que suelen tener noticia posteriormente, se ven privados de uno de los más relevantes bienes de su patrimonio, en ocasiones afectado al pago de un préstamo que habrán de afrontar en todo caso sin poder disfrutar del inmueble. Estas consecuencias se tornan aún más gravosas cuando en el inmueble que hay que demoler el propietario tiene su vivienda habitual.

En estos casos, el ordenamiento jurídico configura el reconocimiento de la responsabilidad patrimonial de la Administración como el mecanismo adecuado para resarcir tales perjuicios, compitiendo a los poderes públicos el dotar a los perjudicados de eficaces herramientas para conseguir la pertinente restitución patrimonial.

Consciente de esta problemática, el Parlamento de Cantabria adoptó en la sesión plenaria celebrada el día 27 de julio de 2010, una resolución por la que se instaba al Gobierno a que, antes de finalizar el año, propusiera las modificaciones normativas necesarias para que a los propietarios sobre los que pesan sentencias firmes de derribo, como consecuencia de la ilegalidad de la licencia concedida, se les garantizara la indemnización del perjuicio patrimonial con carácter previo al efectivo derribo del inmueble.

Con la presente Ley se trata de dar cumplimiento a este último mandato, introduciendo en primer lugar un mecanismo que pretende dotar de mayor seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, propiciando la mayor publicidad de los litigios que se susciten en el ámbito urbanístico a fin de evitar mayores perjuicios a los terceros adquirentes. Para ello, se impone a los Servicios Jurídicos de la Administración Autonómica la obligación de promover la publicidad registral de los procedimientos en los que se impugnen actos de naturaleza urbanística cuando se advierta que pueden derivarse perjuicios para terceros.

En segundo lugar, se pretende incorporar a la legislación urbanística de Cantabria una previsión que, en el sentido indicado por la Cámara, y dentro del marco establecido por la legislación administrativa estatal, permita el abono de la indemnización con carácter previo al derribo efectivo de los inmuebles. Se trata así de evitar que a los propietarios afectados se les prive de sus inmuebles sin que por la Administración responsable del perjuicio se atiendan sus legítimas pretensiones de forma inmediata, dando una pronta respuesta a su petición resarcitoria, y evitando, al propio tiempo, que el perjudicado tenga que esperar a verse privado

del inmueble, momento en el que se verifica realmente el daño, para incoar un largo proceso ante las administraciones primero, y eventualmente ante los tribunales, para conseguir ese resarcimiento patrimonial.

La presente Ley introduce un mecanismo que, sin alterar la configuración general del instituto de la responsabilidad patrimonial, incide sobre la sustanciación del expediente, en el convencimiento de que una rápida respuesta de la Administración Pública, si bien no minorará los indudables perjuicios causados a los particulares, al menos no empeorará su situación. Por ello, la norma se limita a permitir la sustanciación del procedimiento de forma anticipada, sujetando la eficacia de la resolución indemnizatoria a la condición suspensiva de que el propietario del inmueble afectado ponga éste a disposición de la Administración obligada a materializar el derribo.

Por otro lado, cuando el daño se imputa a varias administraciones, se pretende también articular un mecanismo que permita la intervención de todas ellas, ofreciendo así las herramientas para una mejor resolución del procedimiento que permita una adecuada identificación de la Administración que resulte responsable.

Las previsiones legales no alteran en modo alguno el régimen general de responsabilidad patrimonial, ni prejuzgan la Administración responsable, ni desde luego inciden sobre las diversas modalidades indemnizatorias que puedan existir al margen del sistema de responsabilidad patrimonial, a través de fórmulas urbanísticas que, como transferencias de aprovechamiento, garanticen la indemnidad del patrimonio de los particulares. Estos extremos se recogen en la normativa general, en cuyo marco se incardina la presente regulación. Se trata, por tanto, de previsiones que se incorporan al ordenamiento autonómico de índole exclusivamente procedimental, encontrando acomodo en las competencias autonómicas sobre urbanismo y vivienda, organización administrativa propia, y especialidades procedimentales derivadas de la propia organización (artículo 24, apartados 1 y 3, y artículo 32 del Estatuto de Autonomía para Cantabria).

#### **Artículo 1. Modificación del artículo 258.2 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.**

Se modifica el artículo 258 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, añadiendo un apartado 2 con el texto que se indica a continuación; y, en su consecuencia, el actual apartado sin numeración pasa a ser el 1:

"2. En los procesos en los que, siendo parte la Administración Autonómica, se enjuicien actos de naturaleza urbanística cuya anulación pudiera deparar perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, el Servicio Jurídico de esta Administración solicitará al órgano judicial que se adopten medidas cautelares dirigidas a la publicidad, en el Registro de la Propiedad, de los recursos y demandas interpuestos."

#### **Artículo 2. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a la que se añade una nueva disposición adicional.**

Se introduce una nueva disposición adicional en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con la siguiente redacción:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Tramitación de los expedientes en materia responsabilidad patrimonial derivada de actuaciones en materia urbanística.

1. En los términos de la legislación estatal, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de toda lesión que sufran como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en materia urbanística.

2. En el supuesto de concurrencia de varias Administraciones Públicas en la producción del daño, se articularán mecanismos de coordinación a fin de procurar que por acuerdo entre las mismas se fije la cuantía y modalidades de la indemnización, así como el porcentaje de responsabilidad de cada una atendiendo al grado de participación en la actuación de la que se derive el daño.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial, tan pronto advierta que en la producción del daño pudiera estar implicada otra Administración, deberá comunicárselo a ésta, poniéndole el expediente de manifiesto con exposición razonada de los motivos en que se pudiera amparar su eventual responsabilidad. Esta decisión se comunicará igualmente a los interesados y podrá determinar la suspensión del plazo para resolver de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando la lesión se produzca como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, se deberá iniciar el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la existencia de una resolución judicial o administrativa, firme y definitiva, que establezca la obligación de derribar.

Se podrá establecer la cuantía aun antes de la efectiva demolición de los inmuebles, aunque en este caso la efectividad de la indemnización quedará condicionada a la puesta a disposición del inmueble a favor de la Administración obligada a materializar el derribo.

El procedimiento para determinar la responsabilidad y su cuantía deberá finalizar y, en su caso, establecer el importe a indemnizar en el plazo de seis meses desde su inicio, en la forma que determina la normativa sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

En el plazo de tres meses desde la finalización del procedimiento de determinación de la responsabilidad y de su cuantía, la Administración deberá poner a disposición del perjudicado la cantidad establecida.

Sólo se podrá proceder a la demolición cuando haya finalizado el procedimiento de determinación de la responsabilidad patrimonial, se haya establecido en su caso el importe de indemnización y se haya puesto éste a disposición del perjudicado.

En todo caso, el Gobierno de Cantabria adoptará todas las medidas precisas para impedir que, como consecuencia de una sentencia que ordene la demolición de una vivienda que constituya el domicilio habitual de un propietario de buena fe, se produzcan situaciones de desamparo, procurando los medios materiales para su realojo provisional inmediato y su traslado.

5. La Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial que tenga por objeto una lesión producida como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, deberá comunicar el inicio de la sustanciación de dicho expediente al órgano judicial encargado de la ejecución de la sentencia."

### **Artículo 3. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, a la que se añade una nueva disposición adicional.**

Se introduce una nueva disposición adicional en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con la siguiente redacción:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Modificación del artículo 18.3.f) de la Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de defensa de los consumidores y usuarios.

f) Justificación del cumplimiento de la normativa especial reguladora del afianzamiento o garantía de las cantidades entregadas a cuenta del precio total, expresando en dicha justificación los datos identificativos tanto de la compañía aseguradora o entidad financiera que asumieran tal función como de las entidades bancarias o cajas de ahorro en las que se encuentran abiertas las cuentas especiales donde las cantidades aludidas han de ingresarse. Se hará constar asimismo en cartel sito en la obra, visible desde la vía pública, la entidad bancaria en la que se encuentra abierta la cuenta especial y las entidades financieras o aseguradoras con las que el promotor de la obra tenga concertado contrato para garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la adopción de la medida preventiva de suspensión de la licencia y paralización de las obras.

Dicha medida preventiva podrá ser adoptada por los órganos administrativos que otorgaron la licencia cuando el incumplimiento consista en no hacer constar la información prevista en este precepto en el cartel informativo visible desde la vía pública, comunicando inmediatamente los hechos en las veinticuatro horas hábiles siguientes a las autoridades competentes en materia de consumo."

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Responsabilidad patrimonial.**

La presente Ley se aplicará a los procedimientos de responsabilidad patrimonial no finalizados a la fecha de su entrada en vigor.

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.**

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Palacio del Gobierno de Cantabria, 4 de abril de 2011.  
El presidente de la Comunidad Autónoma de Cantabria,  
Miguel Ángel Revilla Roíz.