

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE SANABRIA
Plaza Mayor n ° 1 CP 49300 Puebla de Sanabria (Zamora)

DON ALEJANDRO NAVARRO MIÑÓN, DON JOSÉ CARO DE ALADRÉN Y DON CARLOS DE ANDRÉS GARZARÁN, socios de la mercantil **PINAR DE SANABRIA S.A.** mayores de edad, con **DNI,42630512-N, 24687087-Z y 42579866-N** respectivamente, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Bretón de los Herreros, 46, en Madrid (Madrid) CP 28003 ante el Ayuntamiento comparecen y como mejor proceda en Derecho, respetuosamente, **DICEN**

Que, por medio del presente escrito, en tiempo y forma legal, formulan **RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN** frente al **AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE SANABRIA** en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - En fecha 30 de noviembre de 2007 el Ayuntamiento de Puebla de Sanabria, a la orden de su alcalde, otorgó licencia de urbanización para un proyecto de construcción sobre la unidad UE-PS-11 planteado por Don Carlos de Andrés Garzarán, ingeniero de caminos y consejero delegado de la urbanizadora Pinar de Sanabria S.A.

En fecha 30 de enero de 2008, el Ayuntamiento concedió Licencia de Edificación para 4 viviendas condicionada a la prohibición de su uso en tanto no se realizase la completa recepción de la urbanización.

SEGUNDO. - En fecha 8 junio de 2010 se emitió certificado final de la dirección de la obra, y el 16 de junio de 2010 se registró en el Ayuntamiento la petición de recepción de la urbanización con todos los documentos

preceptivos y firmados por el arquitecto legal de la obra, la cual, quedó suspendida por el Ayuntamiento hasta la emisión de un dictamen por la Inspección del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Zamora. Este dictamen de ningún modo era preceptivo, por lo que supuso un importante retraso y perjuicio para la obra. El informe fue finalmente emitido el 23 de marzo del 2011.

Entre la fecha del registro de la petición de la recepción de la urbanización hasta el 16 de septiembre de 2010 se cubrió el periodo de 3 meses legales que la ley prevé para que la Administración objeto de la presente reclamación diera respuesta a dicha solicitud, quedando en silencio administrativo ante la ausencia de réplica por parte del Ayuntamiento de Puebla de Sanabria durante ese periodo, lo cual supone la aceptación automática de la recepción de la urbanización. Derecho que el Ayuntamiento no ha querido reconocer hasta la fecha.

TERCERO. - En fecha 30 de marzo de 2011 se llevó a cabo la inspección para la recepción de la urbanización con la presencia en el acto del alcalde de Puebla de Sanabria, el arquitecto legal de la obra Don y Don Carlos de Andrés Garzarán, ingeniero de Caminos competente en urbanismo según la ley española, sin ningún comentario trascendental al respecto, reservándose el alcalde por lo visto su opinión para redactar posteriormente el Acta de Recepción.

Posteriormente, el 5 de abril de 2011, la Junta de Gobierno Local emitió Acta de Recepción derivada de la inspección realizada de forma completamente incumplidora del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que rige estos actos. En concreto no se respetaba la opinión favorable a la Recepción del arquitecto legal de las obras, ni se le había permitido, como era preceptivo la firma de la misma. Así mismo tampoco se había permitido la firma previa al Acta del representante de la empresa urbanizadora, el citado Ingeniero de Caminos, incluyendo 6 condiciones de imposible ejecución y con absoluta falta del rigor técnico necesario para exigir las. Además, se sustituía la presencia de la persona física que había asistido al Acto de la

Recepción, el alcalde, por la manifestación irregular de Una Junta de Gobierno Local, compuesta habitualmente por 3 personas de las que una sola había asistido al acto. Teniendo en cuenta que el alcalde de profesión, profesor de Gimnasia, del instituto del lugar, podía desconocer la legalidad de estos trámites de la ley, que las relaciones hasta la fecha habían sido de colaboración y normalidad, y además que en los 6 meses que la ley concede para denunciar las faltas del documento, estaba prevista la concesión por parte del ayuntamiento, de las 4 Licencias de Primera Ocupación de las 4 Viviendas que se habían vendido y que deseaban habitarse inexorablemente inmediatamente, esperamos para no perjudicar esta emisión ,a ver si se interpretaba de acuerdo con el mencionado Reglamento de Castilla Y León, que impide taxativamente conceder dichas Licencias, sin antes haber recibido la urbanización.

CUARTO. - El 21 de junio de 2011 el Ayuntamiento concedió cuatro Licencias de primera Ocupación para las viviendas realizadas por la sociedad. Cabe decir que las licencias de primera ocupación no podían emitirse en tanto no estuviera recibida la urbanización, por lo que entendemos que lo estaba de forma tácita.

Desde la inspección llevada a cabo el 30 de marzo de 2011, el Ayuntamiento ha dispuesto de la urbanización a su antojo sin solicitar permiso alguno para poder ocuparla, bien como zona de aparcamiento o como zona para organizar diversas actividades propias de los festejos de la localidad, lo que nos permite entender que el ayuntamiento recibió de facto la citada urbanización.

QUINTO. - Con fecha 10 de marzo de 2012, es decir cuándo se pueden hacer trabajos a la intemperie en una urbanización en un sitio de clima extremo, y después de una comunicación telefónica directamente con el teléfono móvil del alcalde (que no ponemos aquí su número para evitar dar datos personales) ante la extraña contestación del mismo, se remitió burofax al Ayuntamiento volviendo a ofrecer colaboración para tratar de entender las condiciones pendientes.

El 14 de marzo de 2012, Pinar de Sanabria S.A. recibió en su domicilio notificación del Ayuntamiento informando de que el 27 de febrero del mismo año, es decir antes de la conversación telefónica citada anteriormente y en la que no se había mencionado nada, la Junta de Gobierno Local había decidido ejecutar el aval de 62.270,69 euros que había sido depositado para garantizar la correcta finalización de las obras de urbanización.

Esta ejecución carecía de los requisitos necesarios para llevarse a cabo, como son, entre otros, la presentación del expediente de ejecución de obras necesarias y el proyecto del ayuntamiento para subsanarlas, por lo que fue un acto discrecional y con la absoluta falta de legalidad en la ejecución del aval se hacía más evidente si cabe, al observar que el coste previsto para la ejecución era exactamente el mismo que el importe del aval otorgado, lo cual resulta inconcebible y nos lleva a entender que la única intención del Ayuntamiento era apropiarse de la totalidad del aval de la sociedad. Añádase a lo anterior la triste sorpresa de ver que en la conversación del 10 de marzo se había ocultado en la misma persona del alcalde, que estaba tomada una decisión tan perjudicial e inesperada acordada el 27 de febrero según consta en el mismo documento.

SEXTO. - En fecha 21 de marzo de 2012, Pinar de Sanabria S.A. presentó el correspondiente recurso de reposición ante el Ayuntamiento, el cual, solo fue contestado el 4 de abril del mismo año informando de su remisión al Servicio de Asistencia a Municipios de la diputación de Zamora para que dictaminase.

Hasta la fecha, este recurso no ha sido contestado ni por el Ayuntamiento ni por la Diputación de Zamora, habiendo transcurrido ya 9 años. Y se ve que no van a contestarlo porque carecen de argumentos legales para hacerlo.

El 11 de abril del mismo año se mandó escrito ampliando el recurso de reposición al Ayuntamiento solicitando que se anulase el acuerdo de la Junta.

En fecha 5 de diciembre de 2012 la sociedad interpuso demanda contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto por haber transcurrido 10 meses desde que se presentó la solicitud de recepción de las obras.

SÉPTIMO. - En fecha 14 de septiembre de 2013, la sociedad presentó recurso contencioso – administrativo, que quedó resuelto por sentencia de 2 de enero de 2014 anulando la ejecución del aval por parte del Ayuntamiento e instando a las partes para reunirse y solventar el problema de entendimiento respecto a las condiciones de imposible ejecución previstas en el Acta de Recepción.

En fecha 21 de marzo de 2014 la Junta de Gobierno Local acordó convocar la comprobación de las obras a las que hacía referencia la sentencia para la fecha que se obtuviese como consecuencia de añadir seis meses a la fecha de la recepción de la notificación. Esto sería el 24 de septiembre de 2014.

Don Carlos de Andrés, a la vista del anterior escrito, solicitó al ayuntamiento el 7 de abril de 2014 la anulación de tal acuerdo, por entender que no se habían producido las conversaciones entre las partes previstas en la Sentencia.

OCTAVO. - En fecha 7 de mayo de 2014 la Junta del Gobierno del Ayuntamiento de Puebla de Sanabria resolvió rechazar el recurso presentado por entender que el acta de recepción fue un documento consentido por la promotora, manteniendo su decisión contumaz y poniéndose supuestamente a disposición de la promotora para consensuar un calendario de actuaciones. Sostiene además que en ningún caso la promotora había hecho gesto alguno de su intención de reparar los defectos ni intentó mantener conversación alguna con el Ayuntamiento hasta recibir el acuerdo de ejecución del aval, lo cual es completamente falso como ha quedado demostrado anteriormente. Por supuesto que queda patente que no se pueden hacer unas obras que no estas definidas con los datos técnicos necesarios que prevé la ley, es decir. Proyecto que contenga,

planos, mediciones, definición de precios y presupuestos de las mismas y que es evidentemente lo que mandataba la sentencia de 2 de enero de 2014.

En fecha 8 de septiembre de 2014, Don Carlos de Andrés presentó escrito en el Ayuntamiento en contestación al anterior, donde expresaba la total desaprobación de las manifestaciones contenidas en el mismo e instaba al Ayuntamiento a aclarar las obras pendientes de realizar y a resolver el recurso de reposición presentado el 21 de marzo de 2012 y su ampliación posterior.

En fecha 23 de junio de 2015 y tras varios intentos de reunión con el Ayuntamiento, la sociedad presentó demanda de ejecución de Sentencia. Ante la interposición de esta, el Ayuntamiento trató de justificarse alegando que en fecha 17 de marzo de 2014 se había fijado una fecha para la recepción de la urbanización y que esa resolución fue recurrida por Pinar de Sanabria S.A, si bien, el motivo de dicho recurso fue el hecho de que pospusieran el acto de recepción 6 meses sin especificar las obras pendientes y de imposible realización.

Nuevamente, el Ayuntamiento se negaba a recibir la urbanización apoyándose en la supuestamente necesaria asistencia de un técnico de la Diputación, por lo que resolvió impulsar el procedimiento de recepción definitiva remitiendo escrito al mencionado servicio de asistencia para que enviase un técnico a comprobar el estado de las obras.

En fecha 26 mayo del 2016, por mandato expreso del juzgado, el ayuntamiento emitió convocatoria de comprobación de la subsanación de los defectos

NOVENO. - En fecha 6 de junio de 2016, por mandato judicial, se celebró una reunión en las obras con el alcalde, quien, a los requerimientos del consejero delegado de la sociedad para que explicase las condiciones estipuladas en el Acta de Recepción que habían retrasado los trámites todos estos años, se negó a aclarar

tales consideraciones dejando patente su negativa a colaborar y consecuente responsabilidad ante varios testigos.

A esta comprobación acudieron Don _____, arquitecto contratado para ejercer de facultativo por el ayuntamiento, Don Carlos de Andrés como representante de la urbanizadora, Don _____ lejo como arquitecto y director de la obra, Don _____, ingeniero de caminos y facultativo asistente a petición de la urbanizadora, los letrados _____ y _____, secretario del Ayuntamiento, quien dio fe del acto. Por supuesto que D _____ no era nada competente en las obras ya que el ayuntamiento lo utilizaba porque quería evitar que el único competente según la ley española es decir el Sr _____ y que había manifestado indubitable y legalmente su aceptación de las mismas tuviera que volver a refrendarlo.

DÉCIMO. - El 7 de junio de 2016, la sociedad Pinar de Sanabria S.A., presentó escrito de alegaciones al Juzgado instando de nuevo la ejecución de Sentencia dado el resultado de la reunión realizada el día anterior.

En respuesta al anterior escrito, el 15 de septiembre de 2016 el Ayuntamiento solicitó el archivo de la ejecución alegando que las obras pendientes no se habían subsanado, e incluyendo el informe del arquitecto Don _____, ajeno a la obra hasta ese momento, quien indicó en el mismo que las obras mínimas imprescindibles para poner la urbanización en condiciones de ser recibida se estimaban en 79.053,91 euros. La definición de las obras por su importe no supone de modo alguno la definición de las unidades a realizar sin sus planos, medición, y precio de las unidades, evidenciando la descalificación de esta alegación. Máxime cuando ha sido realizada por un arquitecto ajeno a las obras, y en contra del criterio legal de las mismas.

En este escrito por primera vez se dice que *“El Ayuntamiento no establece la obligatoriedad de pavimentar con mezcla bituminosa conforme a lo establecido en Proyecto. Sin embargo, sí que es obligado proponer una solución adecuada para evitar los defectos que actualmente hace que se produzcan auténticas balsas de agua, cada vez que llueve y se evite cada vez mayor deterioro del pavimento.”*

Es lógico concluir que esto no es lo que se decía el punto 4 del Acta y que, si se hubiera aceptado la tantas veces solicitada reunión con las partes, y mandatada en la sentencia, habríamos evitado tantos años de desencuentros.

Por otra parte, la urbanización no estaba deteriorada, las balsas de agua eran consecuencia directa de la falta de mantenimiento y barrido por parte del Ayuntamiento, que no evitaba el atranque de las escorrentías.

El 20 de octubre de 2016 a la vista del escrito presentado por la sociedad, el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo de Zamora acordó convocar a las partes a fin de que se pudiera conocer el alcance exacto de la controversia.

En fecha 23 de noviembre de 2016, la sociedad impugnó el recurso de reposición emitido por el Ayuntamiento, solicitando que se acuerde seguir adelante con la práctica de la prueba pericial judicial solicitada. Solicitud a la que opuso rotundamente el Ayuntamiento de Puebla de Sanabria.

El 30 de noviembre de 2016 el juzgado de lo contencioso administrativo desestimó el recurso interpuesto.

En fecha 13 de julio de 2017, se denegó por parte del Juzgado la designación del perito solicitado por Pinar de Sanabria S.A., por lo que la sociedad apeló ante la Audiencia, que confirmó la decisión tomada en primera instancia. Seguidamente se presentó recurso de casación que no fue admitido por carecer de interés casacional.

En fecha 5 de septiembre de 2017 la sociedad interpuso recurso de apelación ante el TSJCyL contra el auto que denegaba la designación de un perito. En fecha 19 de octubre de 2017 Ayuntamiento se opuso al recurso presentado. Finalmente, el TSJ dictó sentencia de fecha 18 de enero de 2018 desestimando el recurso

UNDÉCIMO. - En fecha 13 de junio de 2018, Pinar de Sanabria S.A. presentó un nuevo escrito al Ayuntamiento informando de la perfecta finalización de las obras y solicitando la devolución del aval. El escrito fue acompañado de un dictamen emitido por Don _____, ingeniero de caminos y perito judicial, quien certificaba la correcta terminación de la urbanización. Aportamos escrito el dictamen.

En fecha 11 de julio de 2018, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento emitió escrito rechazando la solicitud de devolución del aval alegando la existencia de trabajos de urbanización pendientes de realizar y deficiencias a subsanar sin si quiera especificar las mismas ni otorgar audiencia para aclararlas.

En fecha 4 de agosto de 2018 los accionistas de Pinar de Sanabria S.A. enviaron escrito al Ayuntamiento mostrando su disconformidad con la decisión adoptada y pidiendo las explicaciones oportunas ante su manifiesta arbitrariedad en la toma de decisiones. Escrito que hasta la fecha no ha sido contestado.

Ante las constantes negativas por parte del alcalde a dialogar, y a aceptar el nombramiento de un perito por el juzgado, el consejero delegado de la urbanizadora, don Carlos de Andrés, realizó un intento de mediación con la colaboración de Don _____, arquitecto oriundo de la Puebla de Sanabria, para llegar a una solución más práctica y plausible, y además contando con la colaboración y aceptación de tal solución por parte de la Caja Rural de Zamora, que tenía en su haber diez parcelas (que habían tenido que ejecutar en la hipoteca que tenía Pinar de Sanabria S.A para la construcción) y que no podía comercializar, obteniendo como resultado una nueva negativa por parte del alcalde.

DUODÉCIMO.- Esta situación, realizada de manera totalmente consciente, voluntaria e injustificada, ha provocado un enorme perjuicio económico para la sociedad y sus accionistas que se ha encontrado paralizada sin poder saber que obras les exigen hacer, ni poder construir ni vender nada, teniendo que pedir el Concurso de Acreedores Voluntario, para evitar responsabilidades personales, para la Caja Rural de Zamora, que se ha quedado con 10 parcelas que según el ayuntamiento no están preparadas para obtener una licencia de obras, para los 16 compradores de parcelas que tampoco pueden construir al no poder obtener Licencias de Primera Ocupación, para los compradores de viviendas vendidas a los que no se les presta los servicios de mantenimiento y para los habitantes del pueblo que no han podido aprovechar las oportunidades laborales que este proyecto iba a crear. Y especialmente grave es el daño colateral que se ha producido a los compradores de la vivienda nº 1, que al no poder levantar la hipoteca la urbanizadora, fueron ejecutados por la Caja Rural, cuando habían pagado todo su precio y los de la vivienda nº 4, que tuvieron que pagar un sobreprecio a la Caja Rural para obtener su escritura de propiedad libre de cargas. El ayuntamiento lo ha paralizado todo produciendo múltiples daños a todos.

La actividad de Pinar de Sanabria S.A. fue paralizada desde el día 17 de junio de 2010 con el daño emergente y el lucro cesante que ello conlleva dada la pérdida de posibles compradores y dada la pérdida total de la actividad de la sociedad, ya que era el único activo que tenía.

Consecuencia de la paralización, la sociedad no pudo hacer frente a la hipoteca suscrita con la Caja Rural de Zamora, que tuvo que ejecutarla quedándose con 10 parcelas propiedad de la sociedad y obligándola a presentar concurso de acreedores necesario, dando como resultado la pérdida de 183.960 euros de capital social. El concurso ha sido declarado fortuito.

A más abundamiento, la Urbanizadora Pinar de Sanabria S.A. ha tenido que hacer frente a dos querellas interpuestas por dos compradores que no pudieron levantar la hipoteca, las cuales no prosperaron, como es evidente, dado que el incumplimiento estaba motivado por causas de fuerza mayor.

En estos momentos, la sociedad tiene un aval refrendado personalmente y garantizado por la Caja Rural de Zamora por importe de 62.279,09 euros que sigue generando gastos desde hace 10 años y que será ejecutado si el alcalde mantiene su posición.

Dadas las circunstancias, resulta evidente que el alcalde incluyó una cláusula 4ª en el Acta de Recepción, manifiestamente incomprensible, sin el rigor técnico necesario, y negándose por varias veces a definir e incluso a que el Juez nombrara un perito produciendo consecuencias muy perjudiciales para la sociedad y sus accionistas.

Dicha condición parece que pretendía el cambio del pavimento de toda la urbanización, la cual abarca 6.445,36 metros cuadrados, sin especificar la forma de realizarlo dada la dificultad y problemas que ello conllevaría.

Tal condición puede interpretarse en varios sentidos, y en caso de realizarse supondría, o bien un sobreesfuerzo muy costoso que produciría una gran merma de calidad, o bien modificar el sentido de todas las corrientes de agua deshabilitando los desagües y pozos de registros de la urbanización. En cualquiera caso, la condición es notoriamente irrealizable.

Por tanto, en caso de referirse a poner 6 cm de aglomerado (como decía el proyecto inicial) encima del actual hormigón cambiarían todos los encuentros del pavimento de hormigón con las entradas a las viviendas, con la calle aledaña, con los pozos de registros de alcantarillado e incluso con los bordillos de las aceras que quedarían disminuidos en esa cantidad. Si se refiere a mantener los niveles actuales de los encuentros habría

que demoler 6 cm de hormigón en 6.445,36 metros cuadrados, lo que haría emerger incluso las armaduras que lleva el hormigón de las calzadas

El Sr. alcalde es perfectamente consciente de la imposibilidad de cumplir dicha condición, lo que motivaba su negativa a dar una explicación coherente a la sociedad durante tantos años.

Esta prolongada omisión deja patente que el alcalde ha incluido dolosamente el manifiesto equívoco en el Acta, en una condición 4ª imposible y por tanto inexplicable, lo que no nos deja otra opción que interponer la presente demanda por existir numerosos indicios de haber cometido un delito continuado de prevaricación administrativa (que ha sido nuestra primera actuación presentadola ante el Tribunal Supremo, ya que el alcalde es Senador Nacional y por tanto aforado, pero no ha sido admitida) por dictar resoluciones arbitrariamente a sabiendas de su injusticia, dando lugar a la presente reclamación por responsabilidad patrimonial de la Administración.

DECIMOTERCERO. - DAÑOS Y PERJUICIOS

1.- Valor en venta del total de 10 parcelas ejecutadas por la Caja Rural de Zamora a la promotora Pinar de Sanabria S.A. con un importe de 60.000 euros por cada una.....600.000 €

2.-Importe actual estimado a la fecha pendiente de pago en parte a la Caja Rural de Zamora por varios años de cuota, desde la descapitalización de la promotora Pinar de Sanabria por el Aval de 62.270,69 euros ante el Ayuntamiento de Puebla de Sanabria, para poder simultanear la construcción de edificación y la terminación de la urbanización de la UE-PS 11. (Ver Aval Ayuntamiento)
..... 18.000 €

3.-Indemnizacion pagada por para obtener la exoneración de la garantía hipotecaria personal, sobre la hipoteca concedida a la promotora Pinar de Sanabria, para ejecución de las obras.....40.000 €

4.-Lucro cesante mínimo que hubiera debido obtener la promotora Pinar de Sanabria con la construcción y venta de las viviendas y urbanización en 10 años, con el capital social de 183.960 al 5 % de interés anual.....91.500 €

5.- Honorarios pendientes del Despacho de en los servicios de letrada a la promotora Pinar de Sanabria en varios pleitos entre 2012 y 2018 y que no pudieron ser pagados por el Concurso Voluntario de Pinar de Sanabria.....76.000 €

6.-Honorarios de arquitecto y arquitecto técnico () correspondientes a las obras ejecutadas que no pudieron ser satisfechos por la promotora Pinar de Sanabria, por el Concurso Voluntario y que están acreditados en el juicio cambiario correspondiente de los dos pagares emitidos por Pinar de Sanabria...29.649 €

7.- Crédito concedido por la Seguridad Social a la sociedad C de A & Asociados S.L. constructora de las obras para satisfacer cuotas pendientes de Pinar de Sanabria S.A. y repercutidas en Carlos de Andres Garzaran en embargos sucesivos durante más de 8 años.....18.000 euros

8.- Honorarios pagados por Pinar de Sanabria a la Administradora Concursal por sus servicios en el concurso Voluntario de Pinar de Sanabria.....1.500 euros

9.- Honorarios de varios procuradores en los varios pleitos de Pinar de Sanabria y pagados por Carlos de Andres.....2.500 euros

10.-Honorarios del Ingeniero de Caminos por los servicios prestados en la Emisión del Dictamen sobre la terminación de la urbanización de la UE-PS 11 enviado al Ayuntamiento de Puebla de Sanabria.....605 €

11.-Capital Social de Pinar de Sanabria S.A.....183.900 €

12.- Patrimonios inmobiliarios ejecutados a las sociedades de Carlos de Andres, NOAS Inversiones S.L y C de A & Asociados S.L. garantistas de la hipoteca de la Caja Rural de Zamora y que fueron ejecutadas por la Caja del Colegio de Ingenieros de Caminos por la pérdida de ingresos de Carlos de Andres ante la paralización de la promotora Pinar de Sanabria S.A....200.000 €

TOTAL.....1.263.154 €

Este escrito fue presentado en el Ayuntamiento de Puebla de Sanabria el 18 de octubre de 2021 sin que en el se haya obtenido respuesta en los 6 meses que prescribe la ley de Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Publicas, por lo cual será presentado en el Tribunal correspondiente en los próximos días.