

AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA NÚMERO 02.2015, CELEBRADA EL DÍA DIECIOCHO DE
FEBRERO.

En Santo Domingo-Caudilla, a dieciocho de febrero de dos mil quince, se reúnen, en el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las doce horas y treinta minutos, los Sres. Concejales relacionados a continuación, para celebrar la sesión plenaria extraordinaria y urgente a la que han sido convocados por resolución de la Alcaldía Presidencia.

ASISTENTES:

***SR. ALCALDE PRESIDENTE:** D. Maudilio Martín Fernández (Grupo P.P.).

***SRES. CONCEJALES (por orden alfabético):**

- D. Roberto Jesús Corral del Olmo(Grupo P.P.-Portavoz).
- D.^a María del Rosario López González (Grupo P.P.).
- D.^a Silvia del Olmo Silvestre(Grupo P.S.O.E.)
- D.^a María Paloma Pérez Palomo(Grupo P.S.O.E.).
- D.^a María Luisa Sánchez González(Grupo P.P.).

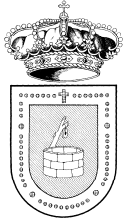
No asisten D. José Rodríguez Robles (Grupo P.S.O.E.-Portavoz), D. Joaquín Florido Sánchez (Grupo P.S.O.E.) y D. Roberto García Laredo (Grupo P.P.), si bien excusan su inasistencia.

Actúa como **SECRETARIO** D. Isidoro Pinilla Martín, Secretario-Interventor del Ayuntamiento.

Bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. Maudilio Martín Fernández, y con la asistencia preceptiva del Sr. Secretario, y una vez comprobada la existencia de quórum suficiente de asistencia, se abre la sesión para debatir y, en su caso, adoptar acuerdo sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

PRIMERO. RATIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE URGENCIA DE LA SESIÓN.

De conformidad con el artículo 46 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el art. 79 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por parte del Sr. Alcalde Presidente se somete a votación de los presentes la ratificación del carácter de urgencia de la sesión, justificándose dicha urgencia en relación al punto segundo del orden del día por la necesidad de aprobación a la mayor brevedad posible de la propuesta de resolución del procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho referidos al convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalón, S.L., y a las licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares otorgadas por acuerdos del Pleno en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, pronunciándose sobre las alegaciones presentadas por dicha mercantil. Y



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

ello a fin de que dicho procedimiento iniciado el 24/11/2014 no incurra en caducidad por el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio fijado por el artículo 102.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciéndose uso de la posibilidad legal de acordar la suspensión en el cómputo del plazo para resolver al recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha conforme al artículo 42.5 de la referida Ley 30/1992.

Acto seguido, estando presentes seis (6) de los nueve (9) concejales que integran la Corporación, es celebrada la votación, arrojando el siguiente resultado:

- Votos a favor: Cuatro (4), correspondientes a los concejales del Grupo P.P..
- Votos en contra: Dos (2), correspondientes a los concejales del Grupo P.S.O.E..
- Abstenciones: Ninguna.

Por tanto, **el Pleno** de la Corporación, por el quórum indicado,

ACUERDA

Primero y único: Ratificar la urgencia de la sesión plenaria a la que previamente han sido convocados todos los concejales de la Corporación mediante Resolución de la Alcaldía núm. 24.2015, de diecisiete de febrero de dos mil quince, y rectificada por Resolución de la Alcaldía núm. 25.2015, también de diecisiete de febrero.

SEGUNDO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DE OFICIO DE LOS ACTOS NULOS DE PLENO DERECHO REFERIDOS AL CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 26/10/2004 SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA Y EDIFICACIONES LOPALÓN, S.L., Y A LAS LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE 34 VIVIENDAS UNIFAMILIARES OTORGADAS POR ACUERDOS DEL PLENO EN SESIONES DE FECHAS 27/12/2004 Y 27/05/2005.

Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica a los presentes el contenido de este punto.

La Sra. Del Olmo pregunta que si se anulan las licencias, cuánto tiempo se tardaría en concederse las nuevas licencias.

Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica que las nuevas licencias se enmarcan dentro del procedimiento de legalización de la Unidad de Actuación Urbanizadora U.A. 01 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.), estando en tramitación el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que incluye la correspondiente Alternativa Técnica, conformada por la Memoria del P.A.U., el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.), así como el Proyecto de Urbanización y su Anexo Complementario, a lo cual deberá seguir la tramitación del expediente de reparcelación.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

La Sra. López muestra su preocupación por si los propietarios tienen algún problema con el suministro eléctrico a las viviendas que prestan las empresas suministradoras.

El Sr. Alcalde manifiesta que los procedimientos que se están tramitando son para agilizar la legalización de la Unidad de Actuación Urbanizadora U.A. 01 del P.O.M., por lo que cuanto antes se realicen todos los trámites para legalizarla antes se tendrán las nuevas licencias.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- En los años 2004, 2005, 2006 y 2007 se realizaron diversas actuaciones urbanizadoras y edificatorias a través de convenios urbanísticos y licencias de obras en el municipio de Santo Domingo-Caudilla (Toledo), entre los cuales se encuentran el siguiente convenio urbanístico y las licencias de obras aprobadas por acuerdos del Pleno en los años 2004-2005, actos pudieran ser nulos de pleno derecho:

- **Convenio urbanístico de 26/10/2004**, firmado por el entonces Alcalde D. José Rodríguez Robles, en representación del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, asistido por el entonces Secretario Municipal D. José Miguel Grande Herranz que también firma, y por D. Antonio López García y D.ª Marta Alonso Garriga, en representación de Edificaciones Lopalon, S.L..

- **Expediente n.º 84/2004 de licencia de obras de urbanización**, concedida a Edificaciones Lopalon, S.L. en sesión de fecha 27 de diciembre de 2004 por el Ayuntamiento Pleno con el voto favorable unánime de todos sus miembros presentes. Consta informe técnico municipal emitido por César Gutiérrez Sánchez-Caro. No consta informe jurídico municipal. Cuenta con Visado Denegado del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, figurando como Arquitecto del proyecto D.ª Marta Alonso Garriga.

- **Expediente n.º 29/2005 de licencia de obras de construcción de 34 viviendas unifamiliares adosadas**, concedida a Edificaciones Lopalon, S.L. en sesión de fecha 27 de mayo de 2005 por el Ayuntamiento Pleno con el voto favorable unánime de todos sus miembros presentes. Consta informe técnico municipal emitido por César Gutiérrez Sánchez-Caro, que a su vez figura como Arquitecto Técnico Director Facultativo. No consta informe jurídico municipal. Cuenta con Visado Denegado del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, figurando como Arquitecto del proyecto D.ª Marta Alonso Garriga.

El municipio de Santo Domingo-Caudilla no disponía del Instrumento de Planeamiento adecuado para proceder a ningún tipo de desarrollo urbanístico en los referidos años 2004 y 2005, rigiéndose entonces por la normativa urbanística contenida en las Normas Subsidiarias Provinciales.

Segundo.- En el año 2008 este Ayuntamiento decide regularizar las diversas actuaciones urbanizadoras y edificatorias que se han realizado en el municipio, recogiendo necesariamente las actuaciones urbanizadoras ya ejecutadas en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) que comienza a



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

tramitarse de acuerdo con las exigencias que para esta figura de planeamiento establece el entonces vigente Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), actualmente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Ese P.O.M. constituye el soporte para saber las determinaciones urbanísticas precisas en cada caso para poder iniciar la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora que permitan el inicio de la regularización citada, es evidente que esta regularización es compleja y no carente de problemas, pero es la única posible para poder cumplir con la legislación vigente.

El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Santo Domingo-Caudilla fue aprobado definitivamente el 19/11/2012 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, entrando en vigor con las publicaciones realizadas en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 254, de 28 de diciembre de 2012, y Anexo al Boletín Oficial de la Provincia de Toledo N.º 38, de 16 de febrero de 2013.

La actuación urbanizadora ejecutada por Edificaciones Lopalon, S.L. se encuentra afectada por el Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla, al encontrarse incluida en la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01 del P.O.M., por lo que dicha mercantil ha presentado el pasado día 03/06/2014 Propuesta de Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador de dicha Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01 del vigente P.O.M., junto al Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que incluye la correspondiente Alternativa Técnica, conformada por la Memoria del P.A.U., el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.), así como el Proyecto de Urbanización y su Anexo Complementario, cuya finalidad es la regularización y legalización de dicha actuación urbanizadora preexistente encuadrada en Suelo Urbano No Consolidado por apertura de un vial y construida parcialmente con edificación unifamiliar.

Tercero.- Por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 04/10/2012 se adoptó el siguiente acuerdo en su apartado **Primero.B)**: "Justificar la posibilidad de cumplimiento de las medidas señaladas en los artículos 178 y 179 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, precisas para resolver en su día los expedientes de legalización, y sin perjuicio de la prejudicialidad a la que se refiere el artículo 198 de dicho Texto Refundido, en los siguientes términos: **Una vez que se apruebe definitivamente el Plan de Ordenación Municipal por la Comisión Provincial de Urbanismo, y antes de iniciar la tramitación de los correspondientes proyectos de legalización que presenten los interesados, que consistirán en programas de actuación urbanizadora, proyectos técnicos y demás instrumentos precisos que permitan la regularización de las diversas actuaciones urbanizadoras y edificatorias realizadas, se procederá a tramitar los procedimientos incidentales de revisión de oficio de actos nulos relativos a las licencias y convenios urbanísticos correspondientes, regulados en el artículo 102 de la Ley**



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.”

Cuarto.- Por Acuerdo del Pleno municipal de fecha 24/11/2014 fue aprobada la iniciación del procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho referidos al convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalón, S.L., y a las licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares otorgadas por acuerdos del Pleno en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, solicitándose el 10/12/2014 dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el cual remite a este Ayuntamiento el acuerdo adoptado el 08/01/2015, en el que se indica que la intervención de dicho órgano consultivo en el procedimiento de declaración de nulidad de los actos deberá producirse una vez tramitado el mismo, debiéndose poner de manifiesto el expediente tramitado a cuantos resulten interesados otorgándoles un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para que puedan formular alegaciones; a la vista de las alegaciones presentadas y de toda la documentación obrante en el expediente, deberá aprobarse la correspondiente propuesta de resolución, solicitando con posterioridad el pronunciamiento del órgano consultivo.

Quinto.- Mediante escrito de Alcaldía de fecha 16/01/2015 se da audiencia a los interesados para que en el plazo de diez días hábiles puedan examinar el expediente y formular las alegaciones que consideren pertinentes, de conformidad con el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Consta también que en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo N.º 27 fue publicado anuncio de notificación a dos interesados no localizados.

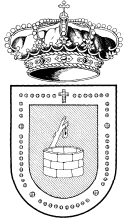
También por escrito de Alcaldía de 21/01/2015 se somete a información pública el expediente de revisión de oficio que nos ocupa por plazo de veinte días hábiles conforme al artículo 86 de la Ley 30/1992, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo N.º 22.

Con fecha 30/01/2015 Edificaciones Lopalón, S.L. presentó alegaciones, registrándose de entrada en este Ayuntamiento con el número 50.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La Administración puede revisar y así privar de efectos, sin necesidad de intervención judicial, los actos propios que se encuentren viciados de nulidad de pleno derecho. Se trata de un mecanismo excepcional: la Administración puede declarar la invalidez de sus propios actos sin intervención judicial, pero solo en supuestos de invalidez grave o cualificada y, por tanto, se trata de un supuesto más restrictivo que el de la declaración de lesividad.

El procedimiento para acordar la nulidad de pleno derecho se regula en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Administrativo de las Administraciones Públicas y del Procedimiento



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Administrativo Común.

No hay un plazo máximo para la revisión de oficio. Sin embargo, no es posible ejercitarla cuando por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las Leyes.

En el **procedimiento iniciado de oficio**, el transcurso del **plazo de tres meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad** del mismo según el **artículo 102.5 de la Ley 30/1992**, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si bien **con el fin de que el procedimiento que nos ocupa iniciado el 24/11/2014 no incurra en caducidad** por el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio fijado por el citado artículo 102.5 de la Ley 30/1992, podrá hacerse uso de la **posibilidad legal de acordar la suspensión en el cómputo del plazo para resolver al recabar el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha conforme al artículo 42.5 de la misma Ley 30/1992.**

SEGUNDO. La **Legislación aplicable** es la siguiente:

- Los artículos 42, 62.1, 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

- Los artículos 4.1.g) y 22.2.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- El artículo 57 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

- El artículo 179.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

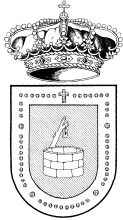
- El Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla aprobado definitivamente el 19/11/2012 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TERCERO. El **procedimiento para llevar a cabo la revisión de oficio de un acto nulo** es el siguiente:

A. Por Acuerdo del Pleno se dará inicio al expediente de revisión de oficio, pudiéndose suspender la ejecución del acto cuando esta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

La **competencia para revisar un acto nulo** corresponderá al órgano que sea competente por razón de la materia, que es el autor de los actos, en virtud de los **artículos 21.1.k) y 22.2.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.**

En el **caso que nos ocupa** se entiende que el **Pleno** es el **competente para revisar las licencias de obras**, ya que fueron **aprobadas por unanimidad mediante acuerdos plenarios adoptados en las sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005**, a pesar de que el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, confiere a la Alcaldía la



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

competencia para el otorgamiento de las licencias. Y ello, teniendo en cuenta que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado que cuando las resoluciones o acuerdos con invasión de atribuciones han sido dictados por un órgano colegiado del Ayuntamiento, como es el Pleno, no existe vicio de incompetencia si el Alcalde, titular de la competencia, votó con la mayoría, pero no en caso contrario (entre otras, **Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993 y de 23 de noviembre de 1999**).

Respecto al **convenio urbanístico de 26/10/2004**, suscrito por la Alcaldía de este Ayuntamiento y Edificaciones Lopalon, S.L., se entiende que la **competencia para su revisión** debe ser también del **Pleno**, al serle atribuida a este órgano la ratificación del texto definitivo de los convenios por el **artículo 12.3 de la entonces vigente Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha** (actualmente artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo).

B. Se dará **trámite de audiencia** a los interesados por un plazo entre diez y quince días para que aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, e **información pública** por plazo de veinte días.

Informadas las alegaciones por los Servicios Técnicos Municipales, se aprobará por Acuerdo del Pleno propuesta de resolución en la que, detallados los hechos y fundamentos de derecho, se manifieste la posición de la Entidad Local en orden a la resolución del procedimiento, solicitándose el Dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Así, en virtud del artículo 57 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, será consultado preceptivamente en los procedimientos tramitados por las Corporaciones Locales de Castilla-La Mancha, cuando preceptivamente venga establecido en las Leyes, como es el caso de la revisión de oficio de los actos y de las disposiciones administrativas.

Las Corporaciones Locales solicitarán ese dictamen del Consejo Consultivo, a través de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.

C. Emitido el dictamen por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se resolverá el expediente por Acuerdo del Pleno, que será notificado a los interesados.

CUARTO. Los acuerdos del Pleno de concesión de las licencias municipales de obras mencionadas y el citado convenio urbanístico del que derivan pueden ser actos nulos de pleno derecho por las causas siguientes establecidas en el artículo 62. 1. e) y f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

e) Se han dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

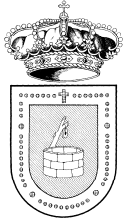
f) Son actos expresos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carece de los requisitos esenciales para su adquisición.

Análisis de los referidos actos relativos al convenio urbanístico y licencias de obras de 2004 y 2005.

En esos años el municipio de Santo Domingo-Caudilla no disponía de Plan de Ordenación Municipal ni de ningún otro Instrumento de Planeamiento adecuado para proceder a ningún tipo de desarrollo urbanístico, rigiéndose entonces por la normativa urbanística contenida en las Normas Subsidiarias Provinciales de acuerdo con las entonces vigentes Disposición Transitoria 2.^a de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y Disposición Transitoria 7.^a del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

El convenio detalla los m² de calles de nueva creación y la superficie de zona verde, no en base a ningún estándar de calidad urbana señalado por la norma, sino de manera aleatoria y arbitraria. El aprovechamiento lucrativo municipal es objeto de monetización, fijando plazos de pago, quedando determinado su precio en el convenio, sin cumplir lo prevenido en el art. 11.4 del TRLOTAU, que exige incluir como Anexo la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos. Así mismo, se indica en los convenios que los mismos seguirán para su tramitación lo preceptuado en el art.12 del TRLOTAU, sin que exista constancia en los expedientes municipales del cumplimiento del procedimiento establecido en el citado artículo.

A este respecto hemos de indicar que el artículo 11 del TRLOTAU (y anterior LOTAU), relativo al concepto, principios, objeto y límites de los convenios, establece que la negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia; los convenios urbanísticos se diferenciarán, según tengan por objeto: a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor; también dispone que los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutiva en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos; finalmente dicho precepto establece que serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Poniendo en relación los artículos 100 y 129 del TRLOTAU, se puede concluir que el régimen de obra pública ordinaria al que alude el convenio urbanístico que nos ocupa no le era aplicable al municipio de Santo Domingo-Caudilla, ya que solo le sería aplicable en los siguientes supuestos:

A) En suelos urbanos de Municipios que están exceptuados según el artículo art. 24.5 TRLOTAU del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal y que estén dotados o bien de unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento que estableciesen una clasificación básica de suelo en urbano y no urbanizable, o bien de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. No era el caso del municipio de Santo Domingo-Caudilla.

B) En el suelo urbano no consolidado de aquellos municipios que disponen de Plan de Ordenación Municipal, por lo que tampoco le era de aplicación este régimen al municipio de Santo Domingo-Caudilla.

En consecuencia y de acuerdo con la normativa expuesta, las estipulaciones contenidas en el indicado convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalón, S.L., referidas a la ejecución de obras de urbanización para la creación de nuevos viales, etc, que en la práctica se han ejecutado mediante Proyectos de Urbanización, previa concesión de licencia, serían nulas de pleno derecho tal y como dispone el art.11 del TRLOTAU, y nulas de pleno derechos las licencias derivadas de la suscripción de tales convenios.

La determinación de la nulidad de pleno derecho de los convenios y de las licencias que le traen causa requerirá en todo caso la incoación y tramitación del oportuno expediente de **revisión de oficio regulado en el art.102 de la Ley 30/1992**, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Respecto al procedimiento de **revisión de las licencias**, hay que partir de la consideración de las licencias urbanísticas como actos administrativos de autorización preventiva; en el caso de **licencias otorgadas que sin embargo no se ajusten a la normativa urbanística** estamos ante actuaciones formalmente legales, por cuanto amparadas en un título administrativo con apariencia de validez, pero sustantivamente **ilegales**, por cuanto el contenido del acto entraña una infracción urbanística. Y es que, si bien como actos administrativos que son, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 56 de la Ley 30/1992**, las licencias que se otorguen **se presumirán válidas y eficaces**, se trata de una **presunción iuris tantum** que puede destruirse procediendo a su anulación cuando a resultados del procedimiento pertinente se constate que existe algún vicio en su otorgamiento.

En cuanto a la **posibilidad de legalización de la actuación urbanizadora y edificatoria que nos ocupa**, habrá que estar al procedimiento establecido en los arts. 177 y siguientes de la TRLOTAU.

Para abordar el **procedimiento de legalización de la actuación urbanizadora** habrá que tener en cuenta que el **Plan de Ordenación Municipal que la incorpora, aprobado definitivamente el 19/11/2012 por la Comisión**



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no implica una legalización automática, ya que así se deduce del art.181 del TRLOTAU, el cual dispone:

"1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el art. 178 de esta Ley.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el art. 176."

En el mismo sentido el art.120.3 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, que establece lo siguiente:

"La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios."

El expediente de legalización que se está tramitando determinará la concordancia de las actuaciones realizadas con el orden territorial y urbanístico, regulado en los arts. 177 y siguientes del TRLOTAU, el cual distingue entre actuaciones clandestinas e ilegales, siendo las primeras (art. 177 del TRLOTAU) las realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la ley o al margen o en contravención con los mismos, y las segundas (art. 179.1 del TRLOTAU) serían aquellas que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística. Según el art.178 del TRLOTAU, el proyecto de legalización deberá acompañar, los



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Las peculiaridades de los procedimientos de legalización de las actuaciones ilegales vienen determinadas en el art.179, apartados 2 y 3, del TRLOTAU, que son del siguiente tenor:

"2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

- a. El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.
- b. En ningún caso podrán legalizarse:
 1. Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
 2. Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la presente sección. En este caso, la Administración urbanística competente también podrá adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178.

Quando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente de legalización sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá dictaminar si la licencia o autorización urbanística que amparaba tales obras es nula de pleno derecho, a través del procedimiento incidental de revisión de oficio, regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."

Respecto a los visados colegiales de los proyectos relativos a las actuación urbanizadora y edificatoria que nos ocupa, hay que destacar que se deniegan los mismos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, en sus respectivos informes emitidos con fechas 01/12/2004 y 18/03/2005. El Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en los informes referidos a los proyectos cuyo visado deniega, indica expresamente que los visados de los correspondientes expedientes han sido DENEGADOS en virtud de lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio, motivando tales denegaciones debido a la inexistencia en el municipio de Santo Domingo-Caudilla de plan de ordenación urbanística (Plan de Ordenación Municipal,



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Plan de Delimitación de Suelo Urbano o antiguas Normas Subsidiarias Municipales), por lo que no es posible informar urbanísticamente las propuestas examinadas, al no comprenderse los contenidos de la misma en el artículo 109 de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Hay que señalar que ese artículo 109 dispone que "El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

- a. El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.
- b. El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.
- c. El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés."

En la normativa autonómica de Castilla La Mancha, el **TRLOTAU** en su artículo 166, referido al procedimiento de otorgamiento de licencias de obras, hace mención a "la presentación de un proyecto suscrito por técnico competente, y en el caso de obra mayor, la memoria deberá contener la justificación de la adecuación a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística."

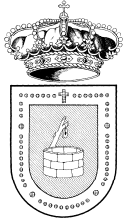
Hay que señalar también que en los expedientes que nos ocupan no consta informe jurídico municipal, que debió emitir el entonces Secretario Municipal José Miguel Grande Herranz, lo cual supone un incumplimiento de lo establecido en el artículo 166 de la LOTAU y TRLOTAU, que recoge el procedimiento específico de otorgamiento de licencias de obras, exigiendo en su apartado 3 el cumplimiento de los siguientes trámites, entre otros: Informe jurídico.

QUINTO. La Ficha de Gestión Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01 que nos ocupa del vigente Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla aprobado definitivamente el 19/11/2012 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece lo siguiente:

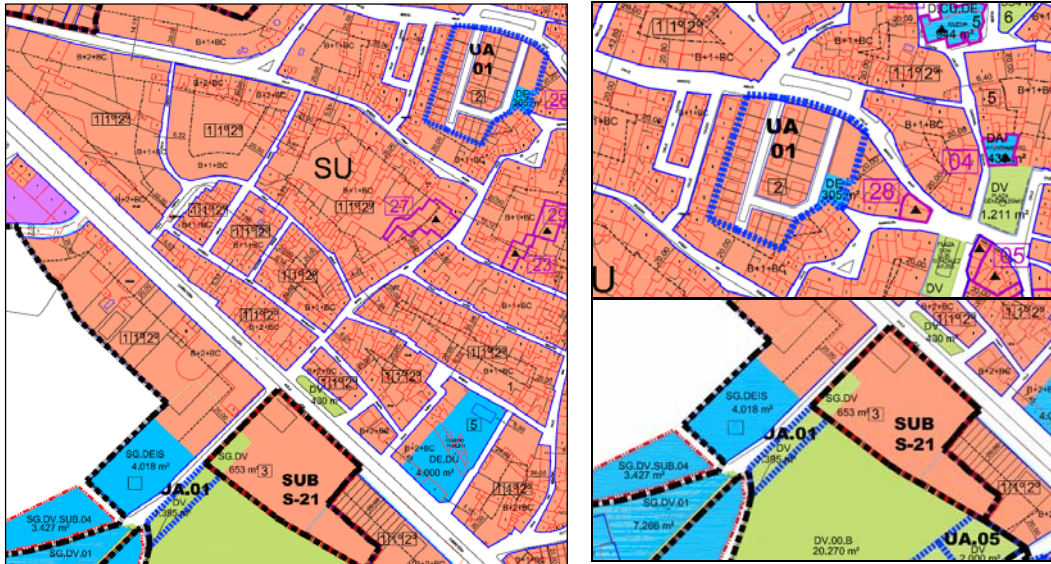
"

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA.01
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

C.- PLANO DE SITUACION:

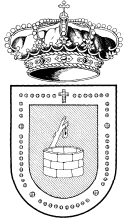


**AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)**



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Se trata de una unidad discontinua, para regularizar una actuación preexistente por apertura de un vial, construida parcialmente con edificación unifamiliar.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		8.501= (7.106 + 1.395) m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m ²	
		interiores	exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m ²	0 m ²
	D.8.2. Equipamientos	0 m ²	0 m ²
	D.8.3. Red viaria	0 m ²	0 m ²
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0	
	%		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		8.501 m ²	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,50 m ² c/m ²	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		50 viv/ha. 90 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		4.250 m ² c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.UA.01	0,5699 ua./m ²
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"> • Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM. • Las superficies reflejadas estan supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo. • Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,20; Residencial Plurifamiliar 1,10; Vivienda Protegida 1,00. 			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	1.395 m ²	
	E.1.2. Equipamientos	305 m ²	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	22 plazas	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m ²	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU+RP. Ordenanza 2. ZOU.03	
E.4.- Observaciones:			

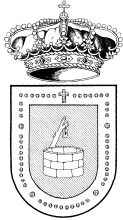


AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

"

SEXTO. En el procedimiento de revisión de oficio que nos ocupa se han presentado en tiempo y forma **ALEGACIONES por Edificaciones Lopalón, S.L.** el día 30/01/2015, registrada de entrada con el número 50 en este Ayuntamiento, en las que se indican que en relación al convenio urbanístico firmado el 26/10/2004 por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalón, S.L. no se está ante un acto administrativo que pueda ser revisado, pues no se tramitó dicho convenio de acuerdo con el artículo 12 del TRLOTAU, señalando que no se revisan las licencias de primera ocupación de las viviendas ya terminadas y habitadas y que los efectos de la anulación de las licencias de edificación alcanzarán a aquéllas. También hace referencia a la responsabilidad patrimonial de la Administración al revisar los actos administrativos, llevando aparejada una indemnización de daños y perjuicios, solicitando además la devolución de los impuestos de obras o construcciones y la monetización del aprovechamiento urbanístico. Hace hincapié en que el Ayuntamiento ha dado licencias de primera ocupación de las viviendas, prestando el servicio de limpieza de calles, recogida de basuras, mantenimiento de las obras de urbanización y de alumbrado público, además de girar los recibos del IBI. Así mismo, dicha mercantil sostiene que la anulación de las licencias de obras de edificación supondrá un perjuicio para el caso de las viviendas que están sin finalizar, al ser elaborados los proyectos técnicos con anterioridad al código técnico de edificación, de tal modo que la solicitud de una nueva licencia conllevará necesariamente la demolición de lo ejecutado. Concreta que el perjuicio se cifraría en el daño emergente relativo a los costes de redacción de proyectos técnicos, las obras ejecutadas y los gastos de gestión. También se refiere a la conservación de las licencias de obras de edificación, puesto que las obras han sido ejecutadas en su mayor parte, residiendo en esas viviendas terceros adquirentes de buena fe, por lo que la anulación de las autorizaciones no ha de suponer la desaparición de los edificios ya ejecutados, las nuevas licencias de construcción tendrían el mismo contenido que las que se pretende anular, haciendo referencia a que se ha presentado un Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. 01 con el fin de legalizar las obras realizadas para que el suelo sobre el que se ha actuado adquiera la clasificación de urbano consolidado. Finalmente, vuelve a incidir en la devolución de la cantidad de 31.017,75 € correspondiente a la monetización del aprovechamiento lucrativo que correspondía al Ayuntamiento, solicitando también la devolución de la garantía bancaria de 95.714,92 € constituida para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización ejecutadas, al estar prestando la Administración los servicios urbanos sobre los viales y obras de urbanización ejecutadas, así como la devolución de los impuestos correspondientes a las licencias de obras de urbanización y edificación. Por último hace una mención al impulso procesal al P.A.U. de la U.A. 01 presentado por la mercantil.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Tras las alegaciones se ha informado con fecha 16/02/2015 por el Arquitecto Municipal sobre los terrenos ubicados en la UA-01 del Plan de Ordenación Municipal, promovida en su momento por Edificaciones Lopalón, S.L., en los siguientes términos:

"(...)

Actualmente, en este Municipio, existe un Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla aprobado definitivamente por el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo con fecha 19/11/2012 (Diario Oficial de Castilla-la Mancha nº 254, de 28 de diciembre de 2012, y Anexo al Boletín oficial de la Provincia de Toledo nº 38, de 16 de Febrero del 2013).

El carácter del POM de Santo Domingo-Caudilla, ha sido y es la regularización de todas las actuaciones, que se han realizado sin ningún tipo de control, por todo ello dicho POM se ha realizado conforme a la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, y en todo momento se ha informado y se han realizado reuniones durante el desarrollo de dicho POM con las empresas promotoras afectadas y de cómo se realizaría la legalización de sus actuaciones irregulares, estando casi todas de acuerdo con dicho POM.

Los terrenos en cuestión, están clasificados como suelo Urbano NO Consolidado, dentro del la unidad denominada UA.01 del P.O.M. de Santo Domingo-Caudilla.

La documentación examinada, que existe en este Ayuntamiento es:

Proyecto de Urbanización de la Finca el Rincón, CL Arroyo bajo, cuyo Promotor es Edificaciones LOPALON SL, donde el arquitecto de Control del COACM, le informa que el visado será DENEGADO por la inexistencia de Planeamiento Municipal y le informa que se deberá ajustar a lo establecido en materia Urbanística a lo que dispone Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.

Proyecto de Ejecución de 34 viviendas con visado denegado.

Dirección de las obras de Arquitecto de 34 viviendas con visado DENEGADO por el COACM.

Dirección de ejecución de 34 viviendas visado por el Colegio de Aparejadores Arquitectos técnicos e ingenieros de Edificación de Toledo.

Proyecto de Seguridad y Salud de 34 viviendas.

Dirección de Coordinación de Seguridad y Salud.

Actualmente se ha presentado por parte del urbanizador EDIFICACIONES LOPALON, SL, la PROPUESTA DE BASES PARA LA FOMULACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA Y SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DEL AMBITO DE REFORMA INTERIOR DENOMINADO UA-01 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA, iniciando así, el procedimiento para la tramitación y aprobación de las bases de los Programas de actuación Urbanizadora, siguiendo los tramites según la normativa vigente.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Dicho procedimiento fue aprobado inicialmente, por el Pleno del Ayuntamiento con fecha, 30 de septiembre del 2014.

La urbanización no está recepcionada por el Ayuntamiento, al no estar terminada la urbanización, ni legalizada la situación urbanística de la misma. Las 34 viviendas del proyecto presentado, No están ejecutadas en su totalidad y No tienen licencia de Primera Ocupación según el artículo 169 TRLOTAU. (Se adjuntas fotos Anexo I).

La Normativa de aplicación en la Fecha que se presentaron los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las viviendas, era las Normas Subsidiarias Provinciales NNSSPP, en esta normativa acota el Fondo máximo edificable en viviendas en 12m, medidos desde la alineación oficial, es decir, medidos desde el viario existente, la apertura de viarios, supone una modificación urbanística que conlleva la realización de la figura de planeamiento aplicable en el momento, cosa que en este caso no se realizo.

En cuanto al carácter del POM es el de legalizar todas las actuaciones urbanísticas irregulares, y al tal efecto esta actuación UA_01, se ha realizado siguiendo los parámetros que tenía en el proyecto presentado de 34 viviendas, por lo que se ha realizado en el POM es con los parámetros de edificabilidad y ordenación que el proyecto tiene, buscar una solución, con los promotores, y plantear una ficha urbanística que legalice el Proyecto de viviendas presentado en este ayuntamiento, y así se ha creado la ficha urbanística de la UA_01, que se adjunta en el Anexo II.

El proyecto de las 34 viviendas unifamiliares, presentado por Edificaciones Lopalon SL, en el Ayuntamiento, es Legalizable según el POM de Santo Domingo Caudilla.

La adaptación de las viviendas, a la actual Normativa de Edificación, (CTE), no supone ninguna demolición de las viviendas que ya están ejecutadas, ni de las viviendas ejecutadas parcialmente, o incluso las viviendas que están en estado de cimentación, puesto que no se modifica ningún parámetro de volumetría o edificabilidad que pudiera afectar a la demolición parcial de las viviendas. (...)"

Respecto a las mencionadas alegaciones presentadas por Edificaciones Lopalón, S.L., también por parte del Secretario-Interventor del Ayuntamiento se ha emitido informe n.º 008/2015, de fecha 17 de febrero, en cuyo apartado noveno se indica lo siguiente:

"" (...)

1.) El convenio urbanístico suscrito y firmado el 26/10/2004 por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalon, S.L. es un acto viciado de nulidad de pleno derecho que puede revisarse por la Administración, en este caso el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Administrativo de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Como ya se indicaba en el anterior informe n.º 105.2014, de fecha 19/11/2014, emitido por esta Secretaría-Intervención, respecto al referido convenio urbanístico de 26/10/2004 se entiende que la competencia para su revisión debe ser del Pleno, al serle atribuida a este órgano la ratificación del texto definitivo de los convenios por el artículo 12.3 de la entonces vigente Ley



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (actualmente artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo). Igualmente el Pleno es el competente para revisar las licencias de obras que derivaron del citado convenio aprobadas mediante acuerdos plenarios adoptados en las sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005.

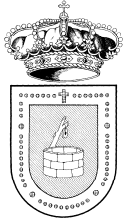
Los acuerdos del Pleno de concesión de las licencias municipales de obras mencionadas y el citado convenio urbanístico del que derivan pueden ser actos nulos de pleno derecho por las causas siguientes establecidas en el artículo 62. 1. e) y f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

e) Se han dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

f) Son actos expresos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carece de los requisitos esenciales para su adquisición.

Por tanto, la alegación de Edificaciones Lopalón, S.L., referida a que no se está ante un acto administrativo que pueda ser revisado pues no se tramitó dicho convenio de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, carece de fundamento, pues es precisamente la falta de tramitación del procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios establecido en el citado artículo 12 lo que hace que el convenio firmado incurra en causa de nulidad de pleno derecho por haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, además de tratarse de acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por el que se adquieren facultades o derechos careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición, ya que en la fecha de suscripción del convenio el municipio de Santo Domingo-Caudilla no disponía del Instrumento de Planeamiento adecuado para proceder a ningún tipo de desarrollo urbanístico, rigiéndose entonces por la normativa urbanística contenida en las Normas Subsidiarias Provinciales. Por ello, posteriormente este Ayuntamiento decide iniciar la regularización de las diversas actuaciones urbanizadoras y edificatorias que se han realizado en el municipio, recogiendo necesariamente las actuaciones urbanizadoras ya ejecutadas en el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.).

El convenio urbanístico que nos ocupa detalla los m² de calles de nueva creación y la superficie de zona verde, no en base a ningún estándar de calidad urbana señalado por la norma, sino de manera aleatoria y arbitraria (como así ha quedado acreditado en la ficha de gestión urbanística de la U.A. 01 del vigente P.O.M., donde se ponen de manifiesto déficit de cesiones de zonas verdes que ha habido que localizar de forma discontinua en otros terrenos del municipio), el aprovechamiento lucrativo municipal es objeto de monetización, quedando determinado su precio en el convenio, sin cumplir lo prevenido en el art. 11.4 de la LOTAU, que exige incluir como Anexo la valoración pertinente practicada por los servicios



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

administrativos. El artículo 11, relativo al concepto, principios, objeto y límites de los convenios, establece en sus apartados 3, 4 y 5, de la entonces vigente LOTAU (actualmente artículo 11, apartados 3, 4 y 5 del TRLOTAU) lo siguiente:

"3. Los **convenios urbanísticos** se diferenciarán, según tengan por **objeto**:

a) **Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento.** A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. **Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.** En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. **Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.** Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento."

Respecto a la **mención de la mercantil a que no se revisan las licencias de primera ocupación de las viviendas ya terminadas y habitadas y que los efectos de la anulación de las licencias de edificación alcanzarán a aquéllas**, hay que señalar que **no consta en el Ayuntamiento, ni ha sido aportado por la interesada, ninguna resolución de otorgamiento de licencia de primera ocupación de las viviendas.** Solamente consta que con fecha 26/11/2008 por Edificaciones Lopalón, S.L. se presentó una solicitud de licencia de primera ocupación de 3 viviendas (números 2, 14 y 16 del proyecto), sobre la que no recayó ninguna resolución expresa.



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

No consta tampoco ningún acta que haga referencia a "la recepción municipal de las obras de urbanización o viales correspondientes" a que se refiere el artículo 7.d) de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Licencia de Primera Ocupación.

2.) En cuanto a la alegación relativa a la responsabilidad patrimonial de la Administración al revisar los actos administrativos, llevando aparejada una indemnización de daños y perjuicios, solicitando además la devolución de los impuestos de obras o construcciones y la monetización del aprovechamiento urbanístico, he de señalar que la cuestión de la responsabilidad patrimonial ya fue analizada en el citado informe n.º 105.2014 de esta Secretaría-Intervención, cuyo Fundamento Jurídico Cuarto se transcribe a continuación:

"CUARTO. De acuerdo con el artículo 102.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en la resolución de nulidad de un acto se puede incorporar de manera discrecional por el Ayuntamiento, el otorgamiento de una indemnización a los interesados si se dan las circunstancias previstas en los artículos 139.2 y 141.1 de la Ley 30/1992, es decir, cuando se haya derivado un daño efectivo, individualizable, evaluable económicamente, que el particular no tuviese el deber jurídico de soportar, para el supuesto de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Según el artículo 142.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho a la indemnización.

Conforme a la reiterada Jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1991; Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 2003; Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1993), para que se produzca la responsabilidad patrimonial de la Administración, se requiere también que exista un **daño antijurídico** que no se tenga la obligación de soportar; el daño producido debe ser efectivo, es decir, realmente se debe haber producido; debe ser evaluable, o lo que es lo mismo, debe ser posible cuantificar la indemnización; la mera anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone derecho automático a la indemnización.

El sistema de responsabilidad objetiva no convierte a las Administraciones Públicas en aseguradoras universales de todos los riesgos con el fin de prevenir cualquier eventualidad desfavorable o dañosa para los administrados, derivada de la actividad de éstos, por el hecho de que ejerzan competencias en la ordenación de un determinado sector o sea necesaria su autorización, porque, de lo contrario, se transformaría aquél en un sistema providencialista no contemplado por nuestro ordenamiento jurídico (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1998).

A este respecto de responsabilidad patrimonial y revisión de actos para su declaración de nulidad, hay que remitirse también a la **doctrina de**



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

órganos consultivos como la recogida en el Dictamen N.º 426/2009, emitido con fecha 23/06/2009 por el Consejo Consultivo de Andalucía, sobre revisión de oficio de actos nulos, indicando que "... este Consejo Consultivo, en el momento de apreciar la concurrencia de causa de nulidad, ha de abstraerse de las hipotéticas consecuencias económicas que pudiera desplegar la revisión del acto. No podemos olvidar, a tales efectos, que la teórica responsabilidad patrimonial que con tanta frecuencia se esgrime por quien se beneficia del acto administrativo anulado, habría que ser apreciada en un expediente instruido al efecto, en el que no se ha de partir de la presunción de responsabilidad patrimonial, puesto que el artículo 142.4 de la Ley 30/1992 claramente establece que la anulación del acto en vía administrativa no presupone el derecho a la indemnización. Y no está de más, llegados a este punto, señalar que si bien la indemnización en favor de quien se ha visto perjudicado por el acto administrativo anulado parece, a priori, esgrimible como motivo para reclamar, no puede decirse lo mismo respecto a la indemnización en favor de quien se ha beneficiado por la actuación ilegal luego anulada, obteniendo un lucro al que no habría tenido acceso de haberse actuado con sujeción a la normativa de aplicación, más aún en aquellos supuestos de actuaciones urbanísticas en los que el solicitante de la misma es sujeto activo y copartícipe con la Administración en la generación del acto administrativo ilegal, que de forma evidente no se sujetaba a la normativa, siendo condecorador - inexcusable- de esta circunstancia.

En el caso que nos ocupa puede considerarse que la promotora Edificaciones Lopalón, S.L. era condecoradora inexcusable de que el convenio urbanístico firmado y las licencias solicitadas y concedidas no se sujetaban a la normativa urbanística de aplicación, siendo copartícipe en la generación del acto administrativo ilegal, máxime cuando tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de ejecución de 34 viviendas unifamiliares presentados por dicha mercantil figuraban con visado denegado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, adjuntándose en ambos casos informes de éste en los que se indicaba claramente que el visado de los expedientes referidos a dichos proyectos ha sido denegado por motivos de inexistencia en el municipio de plan de ordenación urbanística (Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano o antiguas Normas Subsidiarias Municipales), no pudiéndose informar urbanísticamente la propuesta examinada al no comprenderse el contenido de la misma en las precisiones establecidas en los entonces vigentes artículos 109 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y 109 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha."

Por ello, en el caso que nos ocupa no habría que indemnizar a Edificaciones Lopalón, S.L., pues no cabe indemnización a favor de quien se ha beneficiado por la actuación ilegal que luego resulte anulada, mercantil que ha obtenido un lucro con la compraventa de más de la mitad de las 34 viviendas proyectadas, según resulta de la información municipal de titulares catastrales obrante en este Ayuntamiento contenida en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, siendo Edificaciones Lopalón, S.L. en la actuación urbanística que nos ocupa sujeto activo y copartícipe



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

con el Ayuntamiento en la generación del acto administrativo ilegal, que de forma evidente no se sujetaba a la normativa, siendo concedor -inexcusable- de esa circunstancia. La urbanización incluida en la U.A. 01 del P.O.M. es legalizable y no implica demolición de las edificaciones ejecutadas o en ejecución como se indica expresamente por el Arquitecto municipal en el mencionado informe emitido el 16/02/2015.

En cuanto a la devolución de los impuestos de obras o construcciones y la monetización del aprovechamiento urbanístico solicitada, no procede su toma en consideración en este momento del procedimiento incidental de revisión de oficio del convenio urbanístico y licencias que nos ocupan, encuadrado en el expediente de legalización de la actuación urbanizadora ejecutada por Edificaciones Lopalón, S.L., la cual se encuentra afectada por el Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla, al encontrarse incluida en la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01, por lo que dicha mercantil como se ha indicado más arriba presentó el 03/06/2014 una Propuesta de Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador de dicha Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01 del vigente P.O.M., junto al Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que incluye la correspondiente Alternativa Técnica, conformada por la Memoria del P.A.U., el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.), así como el Proyecto de Urbanización y su Anexo Complementario, cuya finalidad es la regularización y legalización de dicha actuación urbanizadora preexistente encuadrada en Suelo Urbano No Consolidado por apertura de un vial y construida parcialmente con edificación unifamiliar. Lo abonado por Edificaciones Lopalón, S.L. por impuestos de obras o construcciones y la monetización del aprovechamiento urbanístico deberá ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento y deberán efectuarse los cálculos legales que correspondan, una vez que se realicen todos los trámites del referido expediente de legalización a través del P.A.U., P.E.R.I.M., Proyecto de Urbanización y Anexo Complementario, así como la tramitación del expediente de reparcelación y nuevas licencias de obras. La reparcelación, según el artículo 92.2 del TRLOTAU, puede tener por objeto la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluido los gastos de urbanización y gestión; la regularización de las fincas o parcelas existentes; la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento; la adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas, así como, la adjudicación a la Administración actuante de los solares en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística; la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución. El artículo 93 del TRLOTAU recoge los criterios a los que deberán ajustarse los proyectos de reparcelación.

Respecto a la referencias de Edificaciones Lopalón, S.L. a la prestación del servicio de limpieza de calles y mantenimiento de las obras de urbanización, se hace constar, como se ha indicado más arriba, que no existe acta de recepción de dicha urbanización, no prestándose esos servicios.

Sí que se prestan los servicios de recogida de basuras y alumbrado público (este último desde el pasado 12/02/2014 para no privar a los

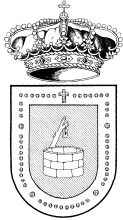


AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

vecinos residentes de dicho servicio esencial y ante la baja ante la compañía suministradora de electricidad del suministro eléctrico que venía prestando el promotor Edificaciones Lopalón, S.L.), al existir personas viviendo en la urbanización, una vez que este Ayuntamiento procedió a su empadronamiento tras realizar la pertinente consulta mediante escrito de la Alcaldía de 24/09/2008 a la Sección Provincial del Consejo de Empadronamiento del Instituto Nacional de Estadística, sobre si este Ayuntamiento debe inscribir en el Padrón Municipal de Habitantes a las personas que solicitan el empadronamiento en inmuebles de la localidad de Santo Domingo-Caudilla afectados por irregularidades de naturaleza urbanística derivadas de actuaciones urbanizadoras y edificatorias a través de convenios urbanísticos y licencias de obras en dicho municipio, incluidas en el Plan de Ordenación Municipal en aquel momento en tramitación y respecto de las cuales debían tramitarse también los demás instrumentos de ordenación que resultasen oportunos para regularizar las indicadas actuaciones. La respuesta dada a este Ayuntamiento por la Delegación Provincial del Instituto Nacional de Estadística mediante escrito de fecha 02/10/2008, según el cual "... de acuerdo con el Reglamento de Población y Demarcación Territorial, el Padrón Municipal debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino (Art. 62.1). El ciudadano elige libremente su residencia y debe asumir las consecuencias judiciales que de ello puedan derivarse, no siendo responsabilidad en ningún caso del Ayuntamiento. Si el gestor del Padrón tiene constancia, en el momento de realizar una inscripción, que una persona se va a empadronar en un asentamiento no autorizado, lo deberá poner en conocimiento del interesado siendo éste, en cualquier caso, el responsable de residir en ese domicilio y de empadronarse en el mismo".

En cuanto a la referencia por Edificaciones Lopalón, S.L. a que se giran los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), hay que señalar que con independencia de la situación urbanística de los inmuebles es obligatorio proceder a su alta en el Catastro, pues según el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, referido a la obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos, "1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. 2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos: a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes. b) Subsanación de discrepancias y rectificación. c) Inspección catastral. d) Valoración."

Respecto a lo alegado por la mercantil sosteniendo que la anulación de las licencias de obras de edificación supondrá un perjuicio para el caso de las viviendas que están sin finalizar, al ser elaborados los proyectos técnicos con anterioridad al código técnico de edificación, de tal modo que la solicitud de una nueva licencia conllevará necesariamente la demolición de lo ejecutado, hay que estar a lo señalado por el Arquitecto municipal en



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

su informe de 16/02/2015 transcrito más arriba, según el cual "(...) El proyecto de las 34 viviendas unifamiliares, presentado por Edificaciones Lopalón SL, en el Ayuntamiento, es Legalizable según el POM de Santo Domingo Caudilla.

La adaptación de las viviendas, a la actual Normativa de Edificación, (CTE), no supone ninguna demolición de las viviendas que ya están ejecutadas, ni de las viviendas ejecutadas parcialmente, o incluso las viviendas que están en estado de cimentación, puesto que no se modifica ningún parámetro de volumetría o edificabilidad que pudiera afectar a la demolición parcial de las viviendas. (...)” Por tanto, la nulidad de las licencias de obras de edificación y la legalización de la urbanización de la U.A.-01 del P.O.M. no implica ni supone la demolición de las viviendas en ejecución ni ejecutadas.

3.) Por lo que se refiere a la alegación referida a la conservación de las licencias de obras de edificación, al haber sido ejecutadas las obras en su mayor parte, residiendo en esas viviendas terceros adquirentes de buena fe, por lo que la anulación de las autorizaciones no ha de suponer la desaparición de los edificios ya ejecutados, las nuevas licencias de construcción tendrían el mismo contenido que las que se pretende anular, haciendo referencia a que se ha presentado un Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. 01 con el fin de legalizar las obras realizadas, se señala por esta Secretaría-Intervención lo siguiente:

Las licencias de obras de edificación derivan del previo convenio urbanístico incurrido en causa de nulidad de pleno derecho, por lo que la nulidad de tal convenio conllevará la nulidad de las licencias que derivan del mismo. Dicha nulidad no implica tener que demoler las edificaciones ejecutadas o en ejecución como se ya se ha indicado más arriba en el informe emitido por el Arquitecto municipal, pues el procedimiento incidental de declaración de nulidad se encuadra dentro del procedimiento de legalización de la Unidad de Actuación Urbanizadora U.A. 01 del P.O.M.. La revisión de oficio de las licencias viene a dar cumplimiento al acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento adoptado en sesión celebrada el día 04/10/2012, a efectos de justificar la posibilidad de cumplimiento de las medidas señaladas en los artículos 178 y 179 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, precisas para resolver los expedientes de legalización, en el que se acordó que se procedería a tramitar los procedimientos incidentales de revisión de oficio de actos nulos relativos a las licencias y convenios urbanísticos correspondientes, regulados en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Ese acuerdo plenario de 04/10/2012 viene a su vez cumplir con lo exigido por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya que por la Jefe de Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico (Ana M.ª Rodríguez-Monteverde Cantarell) y la Jefe de Sección Técnica (Cristina Nebot López) de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento con fecha 05/09/2012 se emitió informe relativo al Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla, respecto a la necesidad de justificar la posibilidad de cumplimiento de las medidas señaladas en los artículos 178 y 179 del Decreto Legislativo 1/2010 precisas para resolver en su día los expedientes de



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

legalización.

4.) En cuanto a la alegación referida a la devolución de cantidades de impuestos de obras y construcciones, monetización del aprovechamiento urbanístico, y de la garantía bancaria constituida para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización ejecutadas, se indica lo siguiente:

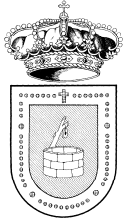
La cuestión de la devolución de los impuestos de obras o construcciones y la monetización del aprovechamiento urbanístico, ya ha sido informada anteriormente en el punto 2.) del apartado noveno del presente.

Respecto a la garantía constituida mediante aval bancario en relación a las obras de urbanización, según el artículo 182, apartados 1 y 4, del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas; las obras de urbanización ejecutadas se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto con ocasión de la aprobación definitiva del Programa o, en su caso, en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la ejecución de éste, y que no podrá ser inferior a un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción; transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con éstas subsanadas se extingue la responsabilidad del urbanizador y el Municipio procederá a la devolución al urbanizador de la garantía constituida.

No existe acta de recepción de las obras de urbanización ejecutadas, encontrándose en tramitación el expediente de legalización de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01 del P.O.M., habiéndose presentado el pasado día 03/06/2014 por Edificaciones Lopalón, S.L. como se ha indicado anteriormente la Propuesta de Bases para la formulación de Programa de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador de dicha Unidad de Actuación Urbanizadora, junto al P.A.U., P.E.R.I.M. y Proyecto de Urbanización y su Anexo Complementario.

En atención a todo lo expuesto, procedería desestimar las alegaciones presentadas por Edificaciones Lopalón, S.L. en el expediente de Revisión de oficio del convenio urbanístico de 26/10/2004, suscrito entre este Ayuntamiento y dicha mercantil, así como de las licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares aprobadas por acuerdos del Pleno en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005. (...)""

A continuación, considerando los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos más arriba transcritos y contenidos en los informes n.ºs 105/2014, de 19 de noviembre, y 008/2015, de 17 de febrero, emitidos por la Secretaría-Intervención de este Ayuntamiento, así como el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 16/02/2015, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Pleno de la Corporación, con los cuatro (4) votos favorables de los concejales del



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Grupo P.P., Dos (2) abstenciones de los concejales del Grupo P.S.O.E. y ningún voto en contra,

ACUERDA

PRIMERO. Desestimar las alegaciones formuladas por Edificaciones Lopalón, S.L. el día 30/01/2015 en relación al expediente de revisión de oficio del convenio urbanístico firmado el 26/10/2004 entre este Ayuntamiento y Edificaciones Lopalón, S.L., y de las licencias de obras de urbanización y construcción derivadas del mismo otorgadas por acuerdos del Pleno de 27/12/2004 y 27/05/2005, por los motivos expresados en los informes municipales jurídico y técnico emitidos e indicados más arriba.

SEGUNDO. Aprobar la PROPUESTA DE RESOLUCIÓN del procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho referidos al convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalón, S.L., y a las licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares otorgadas por acuerdos del Pleno en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, entendiéndose que procede su declaración de nulidad de pleno derecho al encontrarse dichos actos incurso en las siguientes causas de nulidad establecidas en el artículo 62. 1. e) y f) de la Ley 30/1992:

e) Se han dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

f) Son actos expresos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carece de los requisitos esenciales para su adquisición.

TERCERO. Solicitar Dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en relación con el expediente de revisión de oficio del referido convenio urbanístico y de las mencionadas licencias de obras de urbanización y construcción.

CUARTO. Acordar la suspensión en el cómputo del plazo para resolver el procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho referidos al convenio urbanístico y a las licencias de obras de urbanización y construcción que nos ocupan, al haberse recabado en el apartado anterior el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a fin de que dicho procedimiento iniciado el 24/11/2014 no incurra en caducidad por el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio fijado por el artículo 102.5 de la mencionada Ley 30/1992.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las trece horas y cinco minutos, se levantó la sesión por el Sr. Alcalde Presidente, extendiéndose la presente acta por mi parte, el Secretario, de lo que doy fe pública, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, en relación con el Art. 2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Régimen



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, autorizándola como Secretario con mi firma y con el Vº. Bº. del Sr. Alcalde, de conformidad con lo establecido en el art. 110.2 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Remítase, en cumplimiento de lo preceptuado en la normativa vigente, una copia de la presente a los órganos competentes de la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

V.º B.º
EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO,

Fdo.: Maudilio Martín Fernández.

Fdo.: Isidoro Pinilla Martín.