



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA NÚMERO 04.2015, CELEBRADA EL DÍA VEINTICUATRO DE ABRIL.

En Santo Domingo-Caudilla, a veinticuatro de abril de dos mil quince, se reúnen, en el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las diecinueve horas, 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. Joaquín Florido Sánchez (Grupo P.S.O.E.)
- D. Roberto García Laredo (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.).

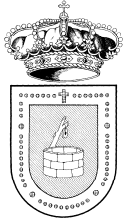
No asisten D. José Rodríguez Robles (Grupo P.S.O.E.-Portavoz) y D.^a María del Rosario López González (Grupo P.P.), si bien excusan su inasistencia.

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 resolución del procedimiento de revisión de oficio y declaración de nulidad de pleno derecho del convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalon, S.L., y de los acuerdos del Pleno municipal adoptados en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, por los que se otorgaron a esa sociedad licencias de obras de urbanización y construcción



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

de 34 viviendas unifamiliares, una vez que con fecha 21/04/2015 se ha recibido en esta Entidad Local el dictamen n.º 108/2015, de 15 de abril, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por el que se informa favorablemente la revisión de oficio y declaración de nulidad de pleno derecho del convenio y licencias referidos. Y ello a fin de que dicho procedimiento, respecto al cual se había acordado la suspensión en el cómputo del plazo para resolver al recabar el dictamen del citado órgano consultivo, no incurra en caducidad tras la reanudación del plazo para resolver con la recepción del mencionado dictamen.

Acto seguido, estando presentes siete (7) de los nueve (9) concejales que integran la Corporación, es celebrada la votación, siendo el punto aprobado **por unanimidad** de los miembros presentes de la Corporación.

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. 068.2015, de veintidós de abril de dos mil quince.

SEGUNDO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DE OFICIO Y DECLARACIÓN DE NULIDAD DE PLENO DERECHO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE FECHA 26/10/2004 SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA Y EDIFICACIONES LOPALÓN, S.L., Y DE LOS ACUERDOS DEL PLENO MUNICIPAL ADOPTADOS EN SESIONES DE FECHAS 27/12/2004 Y 27/05/2005, POR LOS QUE SE OTORGARON A DICHA MERCANTIL LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE 34 VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

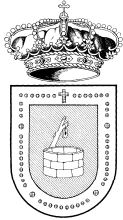
Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica a los presentes el contenido de este punto.

La Sra. Del Olmo pregunta qué trámites hay que seguir a partir de ahora tras la revisión de oficio.

Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica que proseguirá el 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.

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



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

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 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



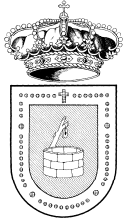
AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

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 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 Lopalon, 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



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

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.

Sexto.- Por acuerdo del Pleno de fecha 18/02/2015 se desestimaron las alegaciones formuladas por Edificaciones Lopalón, S.L. por los motivos expresados en los informes municipales jurídico y técnico emitidos en relación a las mismas. También mediante dicho acuerdo se aprobó la propuesta de resolución del procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos referidos al convenio urbanístico y licencias que nos ocupan, entendiéndose que procedía su declaración de nulidad de pleno derecho al encontrarse dichos actos incurso en las causas de nulidad 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 del Procedimiento Administrativo Común. Finalmente en el mismo acuerdo, al solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se acordó la suspensión en el cómputo del plazo para resolver el procedimiento de revisión de oficio conforme al artículo 42.5 de la Ley 30/1992, y a fin de que dicho procedimiento iniciado el 24/11/2014 no incurriese 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.

Séptimo.- con fecha 21/04/2015 se ha recibido en esta Entidad Local el dictamen n.º 108/2015, de 15 de abril, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por el que se informa favorablemente la revisión de oficio y declaración de nulidad de pleno derecho del convenio y licencias referidos, produciéndose por tanto con la recepción del mencionado dictamen la reanudación del plazo para resolver cuya suspensión se había acordado previamente.

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



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

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 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 incurriese 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, se hizo 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**, como ha quedado expuesto más arriba.

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.

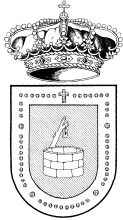
- El artículo 179.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

- 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



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

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 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.

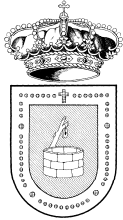
Informadas las alegaciones por los Servicios Técnicos Municipales, se aprobará por Acuerdo del Pleno propuesta de resolución en la que, detallados los hechos y fundamentos de derecho, se manifieste la posición de la Entidad Local en orden a la resolución del procedimiento, solicitándose el Dictamen preceptivo 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. El convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalon, S.L., y los



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

acuerdos del Pleno municipal adoptados en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, por los que se otorgaron a dicha mercantil licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares, de acuerdo con el dictamen n.º 108/2015, de 15 de abril, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, son actos nulos de pleno derecho, por incurrir en el primero de los casos las causas de nulidad radical previstas en el artículo 62. 1, epígrafes e) y f), y en los dos últimos la causa prevista en el epígrafe f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

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

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

Examen del fondo del asunto y concurrencia de las causas de nulidad.

1.- Causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, relativa a "actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido".

En relación con el convenio urbanístico de 26/10/2004, la concurrencia de dicha causa de nulidad se fundamenta en que no existe constancia en el expediente municipal del cumplimiento del procedimiento para la tramitación de los convenios establecido en el artículo 12 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), vigente en ese momento. Dicho precepto regula el procedimiento para la celebración y perfeccionamiento de los convenios urbanísticos, estableciendo que "1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

- *Por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades.*
- *Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.*

4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior."

En el expediente municipal no consta ningún acto previo a la formalización del convenio, prescindiéndose de ese modo total y absolutamente del procedimiento establecido en el artículo transcrito anteriormente, al obviarse los trámites de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, información pública y ratificación por el Pleno del Ayuntamiento, lo que constata la concurrencia de la causa de nulidad invocada.

2.- Causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992, relativa a "Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición".

Respecto al **convenio urbanístico de 26/10/2004**, hay que indicar que el **Tribunal Supremo** ha señalado (**STS 15-02-1994**) que "el convenio viene a ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística que en modo alguno pueden implicar derogación ni un beneficio de la Administración ni en favor de los particulares, de las reglamentaciones de carácter imperativo, ni puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas, por ser el urbanismo una auténtica función pública indisponible e irrenunciable".

En el presente caso se trata de un convenio urbanístico suscrito el día 26 de octubre de 2004, cuyo objeto es la ejecución del planeamiento, consistente en la realización de obras de urbanización, que incluyen la apertura de una calle de nueva creación, a ejecutar mediante el régimen de obras públicas ordinarias, obteniéndose el suelo de cesión según lo establecido en el propio convenio. **En definitiva, en virtud del convenio se reconoce al interesado el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar estos, derechos que únicamente pueden ejercerse de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable, según dispone el artículo 12 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo,**



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

vigente en aquel momento.

Al respecto el artículo 109 de la LOTAU exige 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:

- **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.
- **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.
- **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."

El municipio de Santo Domingo-Caudilla carecía en la fecha de suscripción del convenio, de plan de ordenación urbanístico (POM, plan de delimitación de suelo urbano, o antiguas normas subsidiarias municipales) alguno que permitiera cumplir los requisitos fijados en el artículo 109, antes transcrito, para reconocer el derecho a desarrollar la actividad de ejecución propuesta, como posteriormente puso de manifiesto el Colegio Oficial de Arquitectos al informar negativamente los proyectos de urbanización y edificación por la ausencia de planeamiento adecuado.

Además, al municipio de Santo Domingo-Caudilla no era aplicable el régimen de obras públicas ordinarias previsto en el convenio, porque no concurría ninguno de los supuestos previstos en el artículo 100 de la LOTAU.

Dicho instrumento de gestión es configurado en la Ley con **carácter excepcional y de aplicación restrictiva o aislada**, de modo que únicamente queda justificado cuando concurren sus presupuestos legales, como puso de manifiesto la **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 20 de abril de 2009**.

El citado artículo 100 de la LOTAU determina que las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa en virtud de lo establecido en el artículo 129 de la misma, por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por ésta, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en los siguientes supuestos: "a) En el suelo urbano de los Municipios exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal. [...] b) En el suelo urbano de los restantes Municipios en el que no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de actuación ni la de carácter discontinuo sea idónea para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento territorial y urbanístico".



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

En el expediente se acredita que en el Municipio de Santo Domingo-Caudilla no concurría ninguno de los supuestos transcritos, pues, como indica el Secretario en su informe, sin que sobre este extremo se haya alegado nada en contra, "en el apartado a) del artículo 100 del TRLOTAU solo cabe aplicar el régimen de obra pública ordinaria en los suelos urbanos de reserva en aquellos municipios exceptuados del deber de contar con un POM (no es el caso del municipio de Santo Domingo-Caudilla) y que estén dotados o bien de unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (tipo a) [...] o bien de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. [...] B) En el suelo urbano de los restantes municipios a los que se refiere el apartado b) del TRLOTAU, habrá que entenderlo relacionado con los suelos urbanos no consolidados de aquellos municipios que disponen de Plan de Ordenación Municipal, [...] por lo que tampoco sería de aplicación este régimen al municipio de Santo Domingo-Caudilla".

Finalmente se señala que las cesiones de suelo se efectúan de manera aleatoria y arbitraria, sin sujeción a los estándares mínimos de calidad fijados en el artículo 31 de la LOTAU y que el aprovechamiento lucrativo municipal es objeto de monetarización, sin cumplir lo previsto en el artículo 11.4 de la LOTAU que exige incluir como anexo una valoración practicada por los servicios administrativos.

En definitiva, el examen del convenio acredita que contiene estipulaciones que contravienen normas imperativas de obligado cumplimiento sancionado con nulidad radical en el artículo 11.5 de la LOTAU que dispone 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".

En consecuencia, concurre la causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.f) de la Ley 30/1992 en el convenio urbanístico objeto de revisión, al reconocer al propietario del suelo el derecho a su urbanización, cuando ello no era era posible al amparo de la normativa vigente antes citada.

Los razonamientos anteriores son igualmente aplicables a los actos de otorgamiento de licencias de obras de urbanización y de construcción, que quedan acreditados además por los informes denegatorios de los visados colegiales de los respectivos proyectos donde claramente se afirma la existencia de infracción grave y manifiesta de las normas aplicables (artículo 46 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística), al apreciar que "Debido a la inexistencia en el municipio de plan de ordenación urbanística [...] no es posible informar urbanísticamente la propuesta examinada al no comprenderse el contenido de la misma en las precisiones establecidas en el artículo 109 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero".



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

En el caso de la licencia de obras de construcción, además tiene un informe técnico negativo al indicar que no es posible su otorgamiento al no estar finalizadas las obras de urbanización.

Corolario de todo lo anterior es que se estima procedente la revisión de oficio del convenio urbanístico cuestionado al haberse formalizado sin tramitar el procedimiento legalmente establecido en el artículo 12 de la LOTAU y sin cumplir los requisitos exigidos en el artículo 109 de la misma para legitimar los actos de ejecución objeto del mismo, por lo que concurren sendos vicios de nulidad de pleno derecho encuadrables dentro de los presupuestos definidos en los epígrafes e) y f) del artículo 62.1 de la LRJPAC.

Igualmente concurre la causa de nulidad prevista en el apartado f) del artículo 62.1 de la citada norma, en los Acuerdos de concesión de licencias de obras de urbanización y construcción al no concurrir los requisitos del citado artículo 109 de la LOTAU, y por tanto no cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística y el planeamiento para la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar.

Consecuencias de la revisión de oficio.

A la hora de determinar las consecuencias de la revisión de oficio debe partirse que este procedimiento se enmarca como un procedimiento incidental dentro de un expediente de legalización de actuaciones irregulares preexistentes a la aprobación del POM, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 179.3 del TRLOTAU que señala: "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. [...] Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá las alegaciones sobre la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso, del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión de oficio no suspende la tramitación del procedimiento de legalización".

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 102.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, "Las Administraciones públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 139.2 y 141.1 de esta Ley".

En el presente caso no concurren los daños invocados por el interesado (cuyas alegaciones fueron desestimadas por acuerdo del Pleno de fecha 18/02/2015) toda vez que los informes del Arquitecto Municipal y el Secretario señalan que la declaración de nulidad de los actos cuestionados, enmarcada en el correspondiente expediente de



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

legalización, no implicará ninguna demolición de las viviendas ya ejecutadas, ni en las viviendas ejecutadas parcialmente, ni siquiera en las que se encuentran en estado de cimentación, puesto que no se modifica ningún parámetro de volumetría o edificabilidad que pudiera afectar a las mismas, en concordancia con la finalidad expresada del propio POM que, según señala el Arquitecto Municipal no es otra que "el de legalizar todas las actuaciones urbanísticas irregulares".

Respecto a las cantidades abonadas por el promotor en concepto de impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y de monetarización del aprovechamiento urbanístico, no procede su devolución, aunque si deberá tenerse en cuenta tales pagos a la hora de efectuar los cálculos legales que correspondan en el referido expediente de legalización.

A continuación, considerando los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos más arriba transcritos y contenidos en el dictamen n.º 108/2015, de 15 de abril, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y 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 Grupo P.P., Tres (3) abstenciones de los concejales del Grupo P.S.O.E. y ningún voto en contra,

ACUERDA

PRIMERO. Aprobar la RESOLUCIÓN del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho del convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalon, S.L., y de los acuerdos del Pleno municipal adoptados en sesiones de fechas 27/12/2004 y 27/05/2005, por los que se otorgaron a dicha mercantil licencias de obras de urbanización y construcción de 34 viviendas unifamiliares, por incurrir en el primero de los casos las causas de nulidad radical previstas en el artículo 62. 1, apartados e) y f), y en los dos últimos la causa prevista en el apartado f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

SEGUNDO. Notificar al interesado la declaración de nulidad de los actos administrativos y dar publicidad a este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las diecinueve horas y veinte 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



AYUNTAMIENTO
DE
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
(TOLEDO)

Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, autorizándola como Secretario con mi firma y con el V.º B.º 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.