



AYUNTAMIENTO  
SANTO DOMINGO  
CAUDILLA  
Toledo

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA NÚMERO 04.2022, CELEBRADA EL DÍA VEINTISEIS DE MAYO.**

En Santo Domingo-Caudilla, a veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se reúnen, en el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las veinte horas y treinta minutos, en primera convocatoria, los Sres. Concejales relacionados a continuación, para celebrar la sesión plenaria extraordinaria a la que han sido convocados por resolución de la Alcaldía Presidencia.

**ASISTENTES:**

**\*SRA. ALCALDESA PRESIDENTA:** D.<sup>a</sup> Silvia del Olmo Silvestre (Grupo P.S.O.E).

**\*SRES./SRAS. CONCEJALES/AS (por orden alfabético):**

- D. Roberto Jesús Corral del Olmo (Grupo P.P.).
- D.<sup>a</sup> Alicia Forero Prieto (Grupo P.S.O.E).
- D.<sup>a</sup> Ana López del Olmo (Grupo P.S.O.E).
- D. Mariano Martín Ramos (No Adscrito)
- D.<sup>a</sup> María Paloma Pérez Palomo (Grupo P.S.O.E).
- D.<sup>a</sup> Cristina Serrano Bermejo (Grupo P.S.O.E).

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

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

Bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, D.<sup>a</sup> Silvia del Olmo Silvestre, 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 acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

**PUNTO ÚNICO: APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR RESIDENCIAL VAL DE SANTO DOMINGO, S.L. CONTRA EL ACUERDO DEL PLENO DE 22/03/2022, POR EL QUE EN EL EXPTE. N.º 161/2021 DE REVISIÓN DE OFICIO SE DECLARA LA NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LOS ACUERDOS DEL PLENO DE 24/09/2004 Y 26/05/2006, POR LOS QUE SE OTORGARON A DICHA MERCANTIL SENDAS LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA APERTURA DE UN VIAL (EXPTE. N.º 56/2004) Y CONSTRUCCIÓN DE 15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES (EXPTE. N.º 14/2006).**

-----

Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica a los presentes el contenido de este punto, señalando que el 29/04/2022 se ha presentado por Residencial Val de Santo Domingo, S.L. recurso de reposición contra el acuerdo del Pleno de fecha 22/03/2022, por el que se resuelve el procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006, por los que se conceden licencias de obras de urbanización y construcción de viviendas, solicitándose por el recurrente que se declare también la nulidad de pleno derecho del





AYUNTAMIENTO  
SANTO DOMINGO  
CAUDILLA  
Toledo

convenio urbanístico suscrito entre las partes, procediendo, en base a la declaración de nulidad de pleno derecho de las licencias concedidas, a la devolución de cantidades abonadas. En relación al recurso se ha emitido informe de Secretaría-Intervención de 23/05/2022, por el que se formula propuesta de resolución desestimatoria; respecto a la nulidad de pleno derecho del convenio urbanístico que se plantea por el recurrente por la causa de realizarse un acto administrativo que contraviene el ordenamiento jurídico (artículo 47.1.e) Ley 39/2015, anteriormente artículo 62.1.e) Ley 30/1992), y por la causa de haber sido dictado por un órgano incompetente al corresponder su aprobación al Pleno y no al Alcalde (artículo 47.1.b) Ley 39/2015, anteriormente artículo 62.1.b) Ley 30/1992), no puede atenderse de acuerdo con lo establecido en la consideración IV del Dictamen n.º 76/2022, de 10 de marzo, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en el procedimiento de revisión de oficio, el cual tiene carácter vinculante, al calificarse dicho convenio como un acto de trámite no cualificado, no habiendo sido ratificado por el Pleno como exige 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, vigente al tiempo de suscribirse el convenio, para que este se perfeccione y obligue, resultando más apropiado hablar de un convenio inexistente que de un convenio perfeccionado y afectado por vicios de nulidad; en cuanto a las consecuencias planteadas por el recurrente derivadas de la declaración de nulidad de pleno derecho de las licencias de obras de urbanización y construcción de viviendas, indemnización por daños y perjuicios, reintegro de cantidades obtenidas por el Ayuntamiento y pérdida patrimonial por ejecución hipotecaria, no se advierte la presencia acreditada de perjuicios económicos efectivos y que sean directamente vinculables a la anulación de dichas licencias, ateniéndonos a la consideración V, referida a las consecuencias de la revisión auspiciada, del referido Dictamen n.º 76/2022 emitido por el Consejo Consultivo.

-----

**VISTO el recurso de reposición interpuesto con fecha 29/04/2022 ante el Pleno de este Ayuntamiento por D. Juan Ismael Trigo López, en representación de Residencial Val de Santo Domingo, S.L., contra el acuerdo del Pleno de 22/03/2022, por el que en el Expte. N.º 161/2021 de revisión de oficio se declara la nulidad de pleno derecho de los acuerdos plenarios de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006, por los que se concedieron a la citada mercantil las licencias de obras de urbanización para apertura de un vial (Expte. N.º 56/2004) y construcción de 15 viviendas unifamiliares (Expte. N.º 14/2006).**

**VISTO el informe jurídico-propuesta de resolución emitido por el Secretario-Interventor de esta Entidad Local, el cual es del siguiente tenor:**

**""Expte. N.º 161/2021.**

**Procedimiento: Revisión de oficio de actos administrativos.**

**Asunto: Recurso de reposición presentado con fecha 29/04/2022 por Residencial Val de Santo Domingo, S.L. contra el acuerdo del Pleno de fecha 22/03/2022, notificado el 29/03/2022, que aprueba la resolución del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, por los que se otorgaron a Residencial Val de Santo Domingo, S.L. sendas licencias de**





obras de urbanización para apertura de un vial (Expte. N.º 56/2004) y construcción de 15 viviendas unifamiliares (Expte. N.º 14/2006).

INFORME DE SECRETARÍA-INTERVENCIÓN número 030.2022

3

ANTECEDENTES

1.º) Por el Pleno de este Ayuntamiento el día 22/03/2022 se adopta acuerdo de aprobación de la RESOLUCIÓN del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, por los que se otorgaron a Residencial Val de Santo Domingo, S.L. sendas licencias de obras de urbanización para apertura de un vial (Expte. N.º 56/2004) y construcción de 15 viviendas unifamiliares (Expte. N.º 14/2006), por incurrir en la causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.f) de la anterior Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, normativa vigente en el momento de adopción de los actos administrativos sometidos a revisión en los años 2004 y 2006 de acuerdo con la máxima "tempus regit actum", con contenido idéntico al actual artículo 47.1.f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

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.

Así mismo, en dicho acuerdo plenario respecto al Convenio urbanístico de 18/08/2004, firmado por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Residencial Val de Santo Domingo, S.L., no se emite declaración de nulidad de pleno derecho conforme a la opinión del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, al calificarse como un acto de trámite no cualificado, no habiendo sido ratificado por el Pleno como exige 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, vigente al tiempo de suscribirse el convenio, para que este se perfeccione y obligue, resultando más apropiado hablar de un convenio inexistente que de un convenio perfeccionado y afectado por vicios de nulidad.

2.º) En el Registro de Entrada de este Ayuntamiento el día 29/04/2022 se presenta por D. Juan Ismael Trigo López, en representación de Residencial Val de Santo Domingo, S.L., recurso de reposición contra el referido acuerdo de 22/03/2022, dándose a dicho recurso el número de registro 2022-E-RE-64, en el cual solicita que se declare la nulidad de pleno derecho del convenio urbanístico suscrito entre las partes, procediendo, en base a la declaración de nulidad de pleno derecho de las licencias concedidas, a la devolución de cantidades abonadas en los conceptos y cuantías referidas en el cuerpo del escrito del recurso.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1.º) La competencia para la resolución del recurso de reposición corresponde al órgano que hubiera dictado el acto, conforme al artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por tanto, habiendo sido impugnado el acuerdo del Pleno de fecha 22/03/2022, referido al





procedimiento de revisión de oficio por el que se declara la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24/09/2004 y 26/05/2006, por los que se otorgaron a Residencial Val de Santo Domingo, S.L. las licencias de obras de urbanización de nuevo vial y construcción de 15 viviendas, es al **Pleno** de este Ayuntamiento al que corresponde la resolución del recurso.

**2.º)** El art. 112.1 de la Ley 39/2015 señala que **contra las resoluciones podrá interponerse por los interesados el recurso potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley.**

En cuanto a las **causas de nulidad** hay que estar a las establecidas en el artículo 62.1 de la anterior Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, normativa vigente en el momento de adopción de los actos administrativos sometidos a revisión en los años 2004 y 2006, cuyo contenido guarda plena identidad con el citado artículo 47.1 de la actual Ley 39/2015.

Respecto a las alegaciones contenidas en el recurso presentado por Residencial Val de Santo Domingo, S.L., se indica lo siguiente:

Primero.- En cuanto a la nulidad de pleno derecho del convenio urbanístico que se plantea por el recurrente por la causa de realizarse un acto administrativo que contraviene el ordenamiento jurídico (artículo 47.1.e) Ley 39/2015, anteriormente artículo 62.1.e) Ley 30/1992), y por la causa de haber sido dictado por un órgano incompetente al corresponder su aprobación al Pleno y no al Alcalde (artículo 47.1.b) Ley 39/2015, anteriormente artículo 62.1.b) Ley 30/1992), hay que señalar que no puede atenderse de acuerdo con lo establecido en la consideración IV del Dictamen n.º 76/2022, de 10 de marzo, emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en el procedimiento de revisión de oficio que nos ocupa, el cual tiene carácter vinculante, indicándose en el mismo lo siguiente:

**“ a) Sobre el convenio urbanístico suscrito el día 18 de agosto de 2004.**

Como ya se significó reiteradamente, la licitud del citado convenio urbanístico ha sido puesta en tela de juicio a través de la potencial operatividad de los tres motivos de nulidad relacionados en los epígrafes b), e) y f) del artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Sin embargo, sin necesidad de adentrarse en un examen secuenciado de cada uno de ellos, **ha de ponerse de manifiesto la concurrencia de una circunstancia capital que, en opinión de este Consejo, hace improcedente emitir una declaración de nulidad de pleno derecho relativa a dicho texto convencional, como es la carencia en el mismo de un atributo que lo hace jurídicamente ineficaz y calificable como mero acto de trámite no cualificado.**

Para llegar a tal conclusión es preciso traer a colación el contenido del artículo 12 de la citada Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la





**Actividad Urbanística (LOTAU) de Castilla-La Mancha**, que en la versión vigente al tiempo de suscribirse el convenio señalaba sobre el procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios: *“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:** [ ] a) [...] [ ] b) **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**”.*

Siendo pacífico el encuadramiento del litigioso convenio dentro de la categoría objetiva de los ejecutores del planeamiento, distinguida en el apartado 3.a) del artículo 11 de la LOTAU, hay que acudir a la estipulación sexta del mismo para desentrañar su genuino papel dentro del procedimiento de aprobación regulado en dicho artículo 12, desmenuzado con anterioridad. Así, en dicha estipulación sexta se observa que las partes firmantes consignaron lo siguiente: *“El presente convenio tiene carácter jurídico-administrativo y su suscripción se efectúa sin menoscabo o renuncia alguna de las potestades de planeamiento de la Administración Públicas, siguiendo para su tramitación el procedimiento establecido en el artículo 12 de la LOTAU”.*

Pues bien, **habiéndose afirmado por la entidad local consultante y corroborado por el actual representante de "Residencial Val de Santo Domingo SL", que el citado convenio no fue objeto de información pública, ni tampoco de ratificación plenaria previa a su firma, la única interpretación lógica que cabe dar a esa invocación al seguimiento del procedimiento regulado en el artículo 12 de la LOTAU insertada en dicha estipulación sexta es que el texto suscrito en aquel momento por las partes no era otra cosa que el documento**





**inicial, “negociado y suscrito”, al que hace referencia su apartado 1, de tal suerte que no se trataría de un texto convencional perfeccionado y generador de derechos y obligaciones bilaterales.** Asumiendo esa precaria caracterización jurídica de lo concertado por los firmantes, como simple **acto de trámite iniciador del procedimiento aprobatorio** descrito en dicho artículo 12, va de suyo que aquella decisión era meramente preparatoria del **verdadero convenio aludido en el apartado 4 del artículo 12 -finalmente no suscrito- y no se hallaría afectada por ninguna de las tres causas de nulidad barajadas al efecto, pues ni fue firmado por órgano manifiestamente incompetente -epígrafe b) del artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre-, ni se incurrió en una transgresión procedimental encuadrable en el presupuesto anulatorio esgrimido -epígrafe e)-, ni tampoco supuso una transferencia de derechos y facultades subsumible en el epígrafe f) de ese artículo** y apartado, siendo así que **resulta más apropiado hablar de un convenio inexistente que de un convenio perfeccionado y afectado por vicios de nulidad.**”

**Segundo.- En cuanto a las consecuencias planteadas por el recurrente derivadas de la declaración de nulidad de pleno derecho de las licencias de obras de urbanización y construcción de viviendas, indemnización por daños y perjuicios, reintegro de cantidades obtenidas por el Ayuntamiento y pérdida patrimonial por ejecución hipotecaria, no se advierte la presencia acreditada de perjuicios económicos efectivos y que sean directamente vinculables a la anulación de dichas licencias, ateniéndonos al referido Dictamen n.º 76/2022, de 10 de marzo, 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 de los acuerdos plenarios de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, en otorgamiento de sendas licencias urbanísticas a "Residencial Val de Santo Domingo SL", para apertura de un vial y construcción de 15 viviendas unifamiliares, por incurrir en la causa de nulidad prevista en el artículo 62.1.f) de la anterior Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, normativa vigente en el momento de adopción de los actos administrativos sometidos a revisión en los años 2004 y 2006 de acuerdo con la máxima “tempus regit actum”, con contenido idéntico al actual artículo 47.1.f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:**

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.

Concretamente la **consideración V** del citado dictamen establece lo siguiente:

**“Consecuencias de la revisión auspiciada.- Dado el sentido favorable a la revisión de oficio adoptado por el dictamen, aunque circunscrito a los actos de otorgamiento de las dos licencias urbanísticas indicadas, procede analizar, por último, las repercusiones que pudiera tener esa concreta medida anulatoria,**





particularmente en el orden indemnizatorio que representa el móvil perceptible de la acción entablada a ese efecto por "Residencial Val de Santo Domingo SL".

Según lo expuesto en el antecedente cuarto, es claro que **la finalidad perseguida con la inducción del procedimiento revisor no es otra que el intento de dicha sociedad de recuperar las inversiones efectuadas al llevar adelante una empresa de promoción residencial cuyo fracaso quiere ahora achacar a un cambio de criterio municipal sobre la licitud de lo pactado y autorizado en los años 2004 y 2006, el cual habría sido crucial, según ella, para obstaculizar la venta de lo edificado y provocar la ejecución hipotecaria de la promoción.** Ya se dijo previamente que en este aspecto del asunto las valoraciones del Consejo podrían quedar lastradas por las carencias documentales apuntadas en la consideración II, si bien tal efecto restrictivo resulta mitigado por la **posibilidad de que la sociedad accionante plantee una específica acción de responsabilidad patrimonial con posterioridad**, una vez que el Ayuntamiento ponga fin al presente procedimiento con el acuerdo anulatorio que estime pertinente.

Con esas salvedades cabe efectuar, no obstante, algunas breves consideraciones sobre el conjunto de pretensiones indemnizatorias formuladas por "Residencial Val de Santo Domingo SL", ya reflejadas sintéticamente en el antecedente cuarto, con mención a las siguientes partidas:

- Reintegro de la suma abonada al Ayuntamiento en concepto de monetización del 10 % de aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito: 13.433 euros.

- Tributos municipales satisfechos por razón de las obras amparadas por ambas licencias: 20.515,01 euros y 1.231 euros.

- Perjuicio patrimonial, cifrado en 356.138 euros, derivado del fracaso de la iniciativa inmobiliaria emprendida por "Residencial Val de Santo Domingo SL", al negar el Ayuntamiento las licencias de primera ocupación de las viviendas construidas, circunstancia esta a la que se atribuye la ejecución hipotecaria de la promoción.

- Gastos estériles de proyección, notaría y registro, sin cuantificar.

- Devolución de la garantía bancaria presentada para afianzar la ejecución de las obras de urbanización determinadas en el convenio.

- Retorno de la titularidad de los terrenos destinados a viales y zonas verdes transmitidos al Ayuntamiento en el ámbito del convenio.

Es cierto que **la anulación en sede administrativa o jurisdiccional de un acto administrativo representa una contingencia que puede acarrear ciertas medidas indemnizatorias en favor los sujetos afectados. Así lo contempla el**





propio artículo 106.4 de la LPAC, al señalar que *“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 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público”*. En sintonía con esas disposiciones de proyección general, el actual artículo 48.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprobatorio del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, incluye dentro de la relación de supuestos generadores del derecho a ser indemnizado por lesiones irrogadas en ese campo a las ocasionadas por *“la anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente”*, precisando finalmente que *“en ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado”*.

La puesta en común de ambos preceptos deja entrever la multiplicidad de variables que deben ser objeto de ponderación y pueden entrar en juego al dilucidar la procedencia de establecer tales medidas indemnizatorias en ese específico ámbito sectorial, siendo de cierta utilidad para ilustrar sobre la complejidad de la materia remitirse a algunas de las consideraciones efectuadas por el TSJ de Andalucía en su sentencia n.º 795/2001, de 26 de noviembre (Ar. RJCA 2002,362), por ser, precisamente, una de las citadas por "Residencial Val de Santo Domingo SL" -folio 139- como apoyo doctrinal de alguna de sus pretensiones económicas. Pues bien, en esa sentencia se ofrecen las siguientes claves acerca de la diversidad de reivindicaciones potencialmente acumulables en esta clase de reclamaciones: *“[...] Mucho más complejo resulta el análisis de la procedencia o no de los requisitos de responsabilidad respecto de cada una de las partidas indemnizatorias invocadas por la recurrente. [ ] Antes de entrar en el análisis de la pertinencia de cada una de ellas, conviene hacer explícito cuál ha de ser, a juicio de esta Sala, el criterio orientador sobre qué debe considerarse daño directamente inducido por la indebida concesión de la licencia de obras: [ ] a) En primer lugar, debe quedar claro que no ha de comprender los daños, gastos o lucro cesante que se deban a la nulidad misma de la licencia. La indemnización no puede consistir en poner al recurrente en la situación patrimonial en la que se hallaría de no haberse anulado la licencia (y haber proseguido con normalidad la promoción, construcción y venta de las viviendas), sino en restituir al recurrente a la situación patrimonial en que se hallaría de no haberse concedido la licencia. Así, por ejemplo, no pueden considerarse indemnizables los gastos que la promotora hubiese efectuado «en todo caso», se concediera o no la licencia, ni en concreto ninguno de los efectuados antes de la indebida aprobación de la misma, pues tales gastos, así como el beneficio que hubiese obtenido de haber concluido las obras y vendido las casas, sólo serían indemnizables si el recurrente pudiera esgrimir algún derecho a llevar a cabo la promoción inmobiliaria tal y como la tenía proyectada, derecho inexistente dado que tal proyecto se oponía a las Normas Subsidiarias. [ ] Debe reiterarse que el hecho determinante de la responsabilidad es el conceder una*







*licencia de obras sin advertir al beneficiario de su precariedad jurídica, al estar advertido el Ayuntamiento de su contrariedad con las Normas Subsidiarias. [...] Lo que constituye hecho dañoso a efectos de este recurso, pues, insistimos, no es que la licencia se anulase por estar basada en un Estudio de Detalle irregular, sino que, a pesar de la constancia de esa irregularidad, y sin advertir de la misma, el Ayuntamiento aprobara la licencia. Sólo, pues, los gastos y desembolsos efectuados después de la obtención de la licencia, y en consideración a la misma, serán indemnizables”.*

Circunscribiendo el análisis de la materia a los únicos conceptos resarcitorios idealmente asociables a la nulidad de ambas licencias: el reintegro de tributos, la pérdida de negocio empresarial, la devolución de la fianza aseguradora de la obra viaria autorizada y los gastos de proyección técnica efectuados antes de sus solicitudes; **la asunción de los postulados doctrinales esbozados en la sentencia antedicha permite limitar el posterior estudio de la cuestión a la posible indemnización de la mencionada partida tributaria, toda vez que el aval bancario cuya restitución se propugna se encuentra afectado por la excepción de cosa juzgada dimanante de la sentencia n.º 343/2015, de 6 de noviembre, del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo n.º 3 de Toledo -folios 329 al 337-. Dicho esto, procede efectuar las siguientes puntualizaciones concernientes a la falta de acreditación del nexo causal suscitado.**

**En primer lugar, debe tenerse en cuenta que ambas licencias fueron concedidas muchos años antes de aprobarse el POM normalizador de la situación urbanística del municipio, con el que se hizo más patente la ilicitud de las acciones urbanizadoras desarrolladas previamente en régimen de obras públicas ordinarias sobre terrenos no clasificables como suelo urbano consolidado. La aprobación definitiva de ese instrumento de planeamiento tuvo lugar en noviembre de 2012, siendo así que no alcanza a comprenderse por qué razón una licencia de obras de edificación de viviendas concedida en mayo de 2006 y sujeta, en defecto de otra especificación, al plazo de ejecución de 15 meses previsto en el artículo 167.2.c) de la LOTAU no estaba ejecutada cuando se produjo dicha alteración sustancial en el régimen de planeamiento municipal, seis años más tarde. También se nos dice por la sociedad accionante que el Ayuntamiento le negó la emisión de las licencias de primera ocupación de los inmuebles construidos, pero ni tal alegato ha sido demostrado, ni resulta congruente con el hecho probado de que la construcción de esas viviendas no fue completamente finalizada, acreditándose tal extremo en los informes técnicos obrantes en el expediente, así como que tampoco las obras de ejecución del vial fueron debidamente rematadas en términos que propiciaran su recepción municipal. Es decir, la gran distancia temporal existente entre los actos autorizadores objeto de anulación y el momento de la ejecución hipotecaria referida por la accionante -acaecida, según ella, en el año 2012 (folio 140 del expediente)-, permite colegir que el cambio de planeamiento municipal producido en aquel mismo año no pudo tener influencia tangible en el**





**malogramiento de dicha iniciativa empresarial, sobre todo si se considera que esta hubo de enfrentarse a las graves perturbaciones económicas generadas por la crisis del sector inmobiliario sobrevenida en esa época.**

Es así que **los desembolsos tributarios** efectuados por la citada sociedad y que ahora son objeto de aislada reivindicación no son sino una **pequeña parte de los muchos gastos de inversión que fueron precisos para llevar adelante dicha iniciativa urbanizadora**, la cual alcanzó un importante grado de desarrollo, **engrosando el valor de los terrenos e inmuebles afectados en términos que habrán sido ponderados en el procedimiento de ejecución hipotecaria desatado por el impago de las cargas financieras contraídas con entidades bancarias por "Residencial Val de Santo Domingo SL"**. También se hace constar en los informes obrantes en el procedimiento que **la declaración de nulidad de los actos cuestionados no implicará ninguna demolición de las viviendas parcial o totalmente ejecutadas**, puesto que no se modifica ningún parámetro de volumetría o edificabilidad afectante a las mismas, ello **en concordancia con la finalidad inspiradora del POM, que, según señala el Arquitecto municipal, no es otra que la de "legalizar todas las actuaciones urbanísticas irregulares"**. Se advierte así que **los pagos tributarios referidos, al igual que el aval bancario cuya restitución se propugna, no han sido gastos estériles que hayan provocado enriquecimiento o empobrecimiento sin causa en el controvertido proceso urbanizador, toda vez que este puede ser aún culminado de forma satisfactoria, aprovechando lo ya ejecutado, por quien tenga capacidad para ello e interés en su prosecución, impulsando el correspondiente procedimiento de legalización a través de los mecanismos previstos en los artículos 178 y 179 de la LOTAU.**

Como colofón a todo lo expuesto con anterioridad, **procede concluir que no se advierte la presencia acreditada de perjuicios económicos efectivos y que sean directamente vinculables a la anulación de los dos actos administrativos habilitada por este Consejo**, todo ello sin perjuicio de lo que pudiera instarse, aducirse y acreditarse en un eventual procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración posterior y subsiguiente a la adopción del acuerdo anulatorio con el que se ponga fin al presente procedimiento.”

**A mayor abundamiento, en el caso que nos ocupa la promotora Residencial Val de Santo Domingo, S.L. era concedora inexcusable de que 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 15 viviendas presentados por dicha mercantil figuraban con visado denegado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, adjuntándose informe de éste en el que se indicaba claramente que el visado 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.

Analizado el recurso de reposición interpuesto, es pertinente concluir que no se han desvirtuado los fundamentos de hecho y de derecho considerados por el Pleno para dictar el acuerdo impugnado, siendo por tanto procedente la confirmación del acuerdo recurrido.

3.º) Según el artículo 119.1 de la Ley 39/2015 la resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimará las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión.

Por tanto, al no haberse desvirtuado los fundamentos de hecho y de derecho considerados en el acuerdo objeto de impugnación según se ha expuesto más arriba, procede la desestimación del recurso interpuesto por dicho sujeto.

Por todo ello, y en atención a todo lo expuesto, se formula la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

Que por parte del Pleno se desestime el recurso de reposición interpuesto con fecha 29/04/2022 por Residencial Val de Santo Domingo, S.L. contra el acuerdo de 22/03/2022, por el que se aprueba la resolución del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, por los que se otorgaron a Residencial Val de Santo Domingo, S.L. sendas licencias de obras de urbanización para apertura de un vial (Expte. N.º 56/2004) y construcción de 15 viviendas unifamiliares (Expte. N.º 14/2006).

En Santo Domingo Caudilla, a 23 de mayo de 2022.

**EL SECRETARIO-INTERVENTOR,**  
**D. Isidoro Pinilla Martín.**  
**Documento firmado electrónicamente al margen""**

Seguidamente, estando presentes siete (7) de los nueve (9) concejales que integran la Corporación, es celebrada la **votación**, arrojando el siguiente resultado:

- **Votos a favor: Cinco (5), correspondientes a los concejales del Grupo P.S.O.E..**
- **Abstenciones: Dos (2), correspondientes al concejal del Grupo P.P. (1) y al concejal No Adscrito (1)**
- **Votos en contra: Ninguno.**

Por tanto, **el Pleno** de la Corporación, por el quórum indicado, y en base a los preceptos citados en la propuesta de resolución más arriba transcrita y de acuerdo con la misma, dicta la siguiente





RESOLUCIÓN

Primero.- Desestimar el recurso de reposición interpuesto con fecha 29/04/2022 por Residencial Val de Santo Domingo, S.L. contra el acuerdo del Pleno de 22/03/2022, por el que se aprueba la resolución del procedimiento de revisión de oficio declarando la nulidad de pleno derecho de los acuerdos del Pleno de 24 de septiembre de 2004 y 26 de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, por los que se otorgaron a Residencial Val de Santo Domingo, S.L. sendas licencias de obras de urbanización para apertura de un vial (Expte. N.º 56/2004) y construcción de 15 viviendas unifamiliares (Expte. N.º 14/2006), al no haberse desvirtuado los fundamentos de hecho y de derecho considerados en el acuerdo objeto de impugnación.

Segundo.- Notifíquese la presente resolución al interesado, a los efectos que procedan.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las veinte horas y cincuenta minutos, se levantó la sesión por la Sra. Alcaldesa Presidenta, 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. 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el 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 de la Sra. Alcaldesa, 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

LA ALCALDESA-PRESIDENTA,  
Fdo.: Silvia del Olmo Silvestre.

EL SECRETARIO,  
Fdo.: Isidoro Pinilla Martín.

**Documento firmado electrónicamente al margen**