



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA NÚMERO 08.2014, CELEBRADA EL DÍA VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE.

En Santo Domingo-Caudilla, a veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, se reúnen, en el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las diecinueve horas, 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:

**\*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.<sup>a</sup> María del Rosario López González (Grupo P.P.).
- D.<sup>a</sup> María Paloma Pérez Palomo(Grupo P.S.O.E.).
- D.<sup>a</sup> María Luisa Sánchez González(Grupo P.P.).

No asisten D. José Rodríguez Robles(Grupo P.S.O.E.-Portavoz) y D.<sup>a</sup> Silvia del Olmo Silvestre(Grupo P.S.O.E.), 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. APROBACIÓN PROVISIONAL, SI PROCEDE, DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.**

-----

Por indicación de la Alcaldía, **el Sr. Secretario** explica que la modificación a que se refiere este punto afecta al artículo 3 de la Ordenanza, consistiendo en la variación del tipo de gravamen para quedar establecido en 0,610 para los bienes de naturaleza urbana, en lugar del anterior tipo del 0,680. La bajada del tipo impositivo del I.B.I. Urbana está motivada porque a Santo Domingo-Caudilla le resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015, previsiblemente el coeficiente de actualización 1,11.

-----

**VISTO** el informe de la Secretaría-Intervención de fecha 17/11/2014, sobre la modificación de la ordenanza fiscal del impuesto de bienes inmuebles.



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

Realizada la tramitación establecida, y **CONSIDERANDO** la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establecida en los artículos 60 al 77 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las normas de procedimiento dispuestas en los artículos 17 y siguientes del referido Real Decreto Legislativo 2/2004, así como el señalado en el artículo 8 de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por el que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras, en conexión con el artículo 32.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la Orden HAP/1750/2014, de 29 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.

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.

En su virtud, **el Pleno** de la Corporación, por el quórum indicado, y de conformidad con el artículo 22.2.d)ye) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local,

**ACUERDA**

Primero: **Aprobar provisionalmente la modificación de la ordenanza fiscal del impuesto de bienes inmuebles** con la redacción que a continuación se recoge:

\* El artículo 3 queda redactado de la siguiente forma:

**"Artículo 3.**

El tipo de gravamen se fija en **0,610** para los **bienes de naturaleza urbana.**

El tipo de gravamen se fija en 0,770 para los bienes de naturaleza rústica."

Segundo: Dar al expediente la tramitación y publicidad preceptiva, mediante exposición del mismo en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, por plazo de treinta días hábiles, dentro de los cuales los interesados podrán examinarlo y plantear las reclamaciones que estimen oportunas.

Tercero: Considerar, en el supuesto de que no se presentasen reclamaciones al expediente, en el plazo anteriormente indicado, que el acuerdo es definitivo, en base al artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**SEGUNDO. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACUERDO DE 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**



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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.

El Sr. Alcalde señala que se trata de ir legalizando las actuaciones urbanizadoras a medida que los promotores presenten los Programas de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), revisándose los convenios y licencias para su anulación. Edificaciones Lopalón ha sido el primero, pero hay otros promotores que también están preparando el P.A.U. como Las Mieses en el Paraje del Olivar.

-----  
VISTO el informe emitido por el Secretario-Interventor respecto al expediente de revisión de oficio de los actos que pudieran ser nulos de pleno derecho referidos al convenio urbanístico y licencias de obras a que se refiere el encabezado, el cual es del siguiente tenor:

**""INFORME DE LA SECRETARÍA-INTERVENCIÓN número 105.2014**

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 17/11/2014, en relación con el expediente de revisión de oficio de los actos administrativos referidos al convenio urbanístico de 26/10/2004, suscrito entre este Ayuntamiento y Edificaciones Lopalón, S.L., y a 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, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente

**INFORME**

**ANTECEDENTES**

**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 Lopalón, S.L..

- **Expediente n.º 84/2004 de licencia de obras de urbanización**, concedida a Edificaciones Lopalón, S.L. en sesión de fecha 27 de



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 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



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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."

**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 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.

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

- Los artículos 62.1, 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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 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 solicitará Dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, recibido el mismo, 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.

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



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

**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. Informadas las alegaciones por los Servicios Técnicos Municipales, se resolverá el expediente por Acuerdo del Pleno, que será notificado a los interesados.**

**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 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**



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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 Lopalon, 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.

QUINTO. 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.

En cuanto al análisis de los referidos actos relativos al convenio urbanístico y licencias de obras de 2004 y 2005, años en los que el municipio de Santo Domingo-Caudilla no disponía de Plan de Ordenación Municipal ni de ningún otro Instrumento de Planeamiento





AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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), debo remitirme a lo ya expuesto por parte de esta Secretaría-Intervención en el informe número 016.2008, de fecha 09/06/2008, emitido a solicitud de la Alcaldía de este Ayuntamiento, sobre presuntas irregularidades de naturaleza urbanística derivadas de actuaciones urbanizadoras y edificatorias a través de convenios urbanísticos y licencias de obras en el municipio de Santo Domingo-Caudilla, que afectan entre otros a los terrenos donde se ubica la urbanización promovida por Edificaciones Lopalón, S.L.. Así en los Fundamentos Jurídicos 4.<sup>o</sup>, 5.<sup>o</sup>, 6.<sup>o</sup>, 7.<sup>o</sup> y 8.<sup>o</sup> de dicho informe se indica lo siguiente:

"4.<sup>o</sup>) En cuanto al análisis de los Convenios Urbanísticos relacionados más arriba en los antecedentes del presente informe tienen por objeto principal la ejecución de obras de urbanización que completen la urbanización pendiente de los terrenos a los que afectan, calles preexistentes y calles de nueva creación, las cuales se ejecutarán mediante el régimen de obra pública ordinaria, obteniéndose el suelo de cesión de conformidad a lo previsto en los arts.100 y 129.2.b) del TRLOTAU y al amparo de lo preceptuado en los art.13 y 14 de la entonces vigente y ya derogada Ley 6/1998 sobre el régimen del suelo y valoraciones, referidos a los derechos y deberes de los propietarios de suelos urbanos. También en los convenios el Ayuntamiento señala que los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado con uso residencial en casi todos los casos, con la excepción de algún suelo que dice estar clasificado como suelo con uso industrial-terciario como sucede en el Convenio suscrito con Inversiones Govalsa, S.L.. Los convenios detallan, según los casos, los m<sup>2</sup> 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 en unos casos 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, relativo al concepto, principios, objeto y límites de los convenios, establece lo siguiente:

"1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se



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

**rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.**

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."

El apartado 5 del art.11 del **TRLOTAU**, que establece la nulidad de pleno derecho de las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, defrauden o infrinjan la ley, hay que ponerlo en conexión con la cuestión referida a si el régimen de la obra pública ordinaria es aplicable en municipios sin planeamiento urbanístico y en que condiciones. Entendemos como **obra pública ordinaria** aquellos **proyectos que tiene por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo (art.111 in fine TRLOTAU)** y aquellas que ejecutan la ordenación detallada del suelo urbano (**art.129.1 TRLOTAU**). El **elemento básico e imprescindible para aplicar la Obra Pública Ordinaria** es que el **suelo sobre el que se actúa sea un suelo urbano**, así lo explicita el **art.100 del TRLOTAU** de la siguiente forma: Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el art. 129, y con la percepción por ésta



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, en los siguientes supuestos:

a) En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el art. 11 de convenio al efecto.

b) En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el **número 3 del art. 45.**

El **art.129.1 TRLOTAU** dispone que para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Poniendo **en relación los artículos 100 y 129 del TRLOTAU**, se puede **concluir lo siguiente para determinar en qué supuestos es aplicable el régimen de obra pública ordinaria:**

**A) En suelos urbanos de Municipio que están exceptuado del deber de contar con un P.O.M..** Estos municipios son los que cumplen con los requisitos del **art.24.5 del TRLOTAU** que señala: "5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el **art. 25."**

Ello habrá de interpretarse igualmente en relación con el **art.69.2 del TRLOTAU**, que señala que para los municipios sin Plan de Ordenación Municipal, en el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización conforme al régimen de obra pública ordinaria, limitando las cesiones de suelo a la reserva de al menos un tercio de superficie para viario y dotaciones públicas. Resulta imprescindible señalar que Instrumento de Planeamiento recoge la categorización del suelo urbano como "urbano de reserva", estando esta categoría circunscrita a aquellos municipios que cuenten con Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) o con Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (denominadas de tipo a), por establecer una clasificación básica de suelo en urbano y no urbanizable, tal y como dispone el **art.91.a) del Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978)**, no pudiendo por tanto en ningún caso asimilarse a cualquier suelo urbano de cualquier municipio que no cuente con POM.

El **art.48.2.b) del TRLOTAU y el art.111 B) del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha** señalan que en los Municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, los terrenos inmediatamente contiguos a los suelos urbanos consolidados, que estén servidos por las redes de los servicios de los suelos urbanos y queden comprendidos



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante habrán de clasificarse como urbano de reserva.

Cabe concluir que en el apartado a) del art.100 del TRLOTAU sólo 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), a las que se refiere el art.91.a) del RD 2159/1978 (Reglamento de Planeamiento Estatal), 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 art.100 TRLOTAU, habrá que entenderlo relacionado con los suelos urbanos no consolidados de aquellos municipios que disponen de Plan de Ordenación Municipal. El propio artículo 100.b referido nos remite al art.45.3 del TRLOTAU, denominado "El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal", por lo que tampoco sería de aplicación este régimen al municipio de Santo Domingo-Caudilla.

C) La ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal que se señala en el art.129.1 del TRLOTAU y que es utilizada en los Convenios Urbanísticos que nos ocupan, entendemos que ha de interpretarse en el sentido ya señalado, y en los supuestos circunscritos del art.100 del TRLOTAU.

En consecuencia y de acuerdo con la normativa expuesta, las estipulaciones contenidas en los indicados convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla 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.11.5 del TRLOTAU, y nulos de pleno derecho todos los actos de ejecución que tuvieran su origen en 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 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, si bien, sin perjuicio de lo señalado en el presente informe, las conclusiones definitivas deberán extraerse a raíz de los oportunos procedimientos administrativos y judiciales. ""

""5.º) Respecto al procedimiento de revisión de las licencias y responsabilidad patrimonial de la Administración Pública derivada de la anulación de licencias ilegales, hay que partir en primer lugar de la consideración de las licencias urbanísticas como actos administrativos de autorización preventiva, su otorgamiento presupone, por parte de la Administración competente, la comprobación y verificación de que la obra o actividad que desea realizar quien insta su otorgamiento se adecúa a las determinaciones legalmente exigibles a resultas de la planificación que impere. 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



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

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 resultas del procedimiento pertinente se constate que existe algún vicio en su otorgamiento.**  
(...)" "

**"6.º)** En cuanto a la **posibilidad de legalización de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias** que nos ocupan en el municipio de Santo Domingo-Caudilla que puedan reputarse ilegales, habrá que estar al procedimiento establecido en los **arts. 177 a 182 del TRLOTAU.**

Para abordar el posible procedimiento de legalización de las actuaciones urbanizadoras habrá que tener en cuenta que **la redacción de un Plan de Ordenación Municipal que las incorpore 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."**

Se deberán incoar los oportunos **expedientes de legalización** que determinen la concordancia de las actuaciones realizadas con el orden



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

territorial y urbanístico regulado en los **arts. 177 a 182 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**. Para los dos tipos de actuaciones el procedimiento de legalización sería el regulado en el **art.178 del TRLOTAU**, según el cual:

"1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.

Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el art. 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.

c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquellos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización."

**Las peculiaridades de los procedimientos de legalización sobre de las actuaciones ilegales vienen determinadas en el art.179, apartados 2 y 3, 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.**

[En los mismos términos se expresa el actual 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].

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá las alegaciones sobre la legalidad de la respectiva



AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

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." (...)""

**"7.º) Respecto a los visados colegiales de los proyectos relativos a las actuaciones urbanizadoras y edificatorias que nos ocupan, hay que destacar la multitud de casos en los que se deniega el mismo por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, (...).**

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, 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 de la referida Ley es actualmente el **artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre**, y se denomina "la plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y el proyecto de la urbanización", disponiendo 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:**

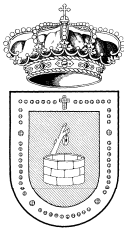
- a. **El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.**
- b. **El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción 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."** ""

**"8.º) En otro orden de cosas, hay que señalar que en muchos de los expedientes a que se refieren los antecedentes expuestos más arriba y como se ha indicado no consta informe técnico, y en ningún caso informe jurídico municipal (tan solo en el expediente n.º 33/2006 y con posterioridad al otorgamiento de la licencia existe un**





AYUNTAMIENTO  
DE  
SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
( TOLEDO )

específico dictamen jurídico externo de 19/10/07), lo cual supone un incumplimiento de lo establecido en el artículo 166 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, que recoge el procedimiento específico de otorgamiento de licencias de obras, exigiendo en su apartado 3. b) y c) el cumplimiento de los siguientes trámites: b) **Informe o informes técnicos**, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética. c) **Informe jurídico**.

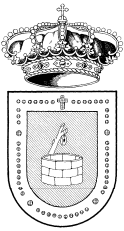
En otra serie de expedientes como también se ha indicado anteriormente existe informe técnico municipal, pero figurando éste a su vez como Arquitecto Técnico Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución de obra o como Arquitecto Técnico Director Facultativo, lo cual supone ir en contra de lo dispuesto en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, ya que dicho Arquitecto Técnico, al ejercer como técnico municipal, se encuentra afectado por dicha Ley 53/1984, que en su artículo 2.2 comprende dentro de su ámbito de aplicación "todo el personal, cualquiera sea la naturaleza jurídica de la relación de empleo". También se vería afectado por el artículo 1.3 de la Ley 53/1984, que proscribiera cualquier cargo, profesión o actividad que pueda impedir o menoscabar el estricto cumplimiento de los deberes y comprometer su imparcialidad e independencia, y finalmente por el artículo 12.1.a) de la Ley 53/1984, según el cual no se puede prestar una segunda actividad en el sector privado, incluidas las profesionales, en los asuntos en que se está interviniendo, haya intervenido en los dos últimos años o tenga que intervenir en razón al puesto público de trabajo que se desempeña. Obviamente ello solo afecta a la Administración en que presta servicios, por lo que podrá ejercer su actividad profesional en otros ámbitos y en otras Administraciones. En consecuencia el Arquitecto técnico en cuestión no puede ejercer su profesión privada en relación con asuntos que tengan relación con el Ayuntamiento. (...)"

**SEXTO.** 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:

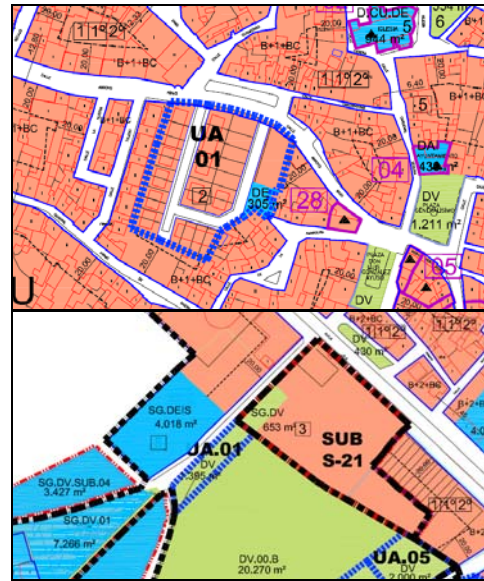
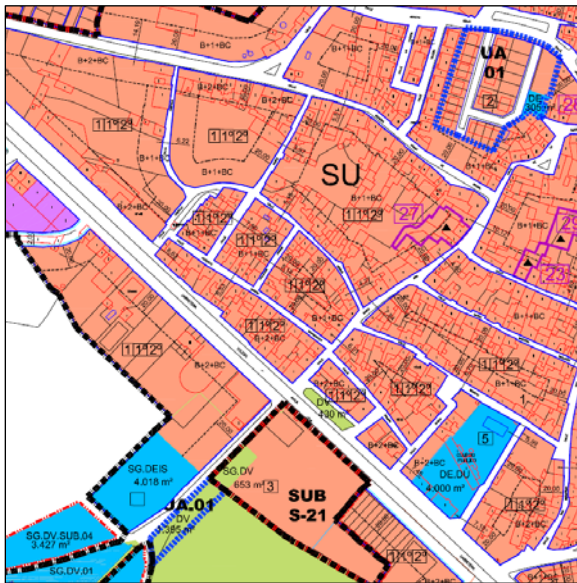
“

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

**C.- PLANO DE SITUACION:**



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



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

<b>E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
E.1.1. Zonas Verdes	1.395 m <sup>2</sup>	
E.1.2. Equipamientos	305 m <sup>2</sup>	
E.1.3. Aparcamientos públicos	22 plazas	
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>	
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>	
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU+RP. Ordenanza 2. ZOU.03	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>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.</li> </ul>		



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

”

**CONCLUSIÓN**

Por todo lo expuesto, esta Secretaría considera que por los antecedentes del asunto y los fundamentos jurídicos expuestos más arriba podríamos efectivamente estar ante actos nulos de pleno derecho y, en consecuencia, sería oportuno tramitar el expediente de revisión de oficio del convenio urbanístico de fecha 26/10/2004 suscrito entre el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla y Edificaciones Lopalon, S.L., y 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.

En Santo Domingo-Caudilla, a 19 de noviembre de 2014.

EL SECRETARIO-INTERVENTOR,  
Fdo.: Isidoro Pinilla Martín. ""

A continuación, 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.P..
- Abstenciones: Dos (2), correspondientes a los concejales del Grupo P.S.O.E..
- Votos en contra: Ninguno.

Por tanto, CONSIDERANDO los fundamentos jurídicos contenidos en el informe más arriba transcrito, 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 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, el Pleno de la Corporación, por el quórum indicado,

ACUERDA

PRIMERO. Iniciar el 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, entendiendo que se encuentran incursos 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.

SEGUNDO. Solicitar Dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en relación con el expediente de revisión de oficio del referido convenio urbanístico de 26/10/2004 y de las mencionadas licencias de obras de urbanización y construcción otorgadas por acuerdos del Pleno de 27/12/2004 y 27/05/2005.



AYUNTAMIENTO  
DE

SANTO DOMINGO-CAUDILLA  
(TOLEDO)

**TERCERO.** Recibido dicho dictamen, dar audiencia a los interesados para que en el plazo de quince días presenten las alegaciones y sugerencias que consideren necesarias, y abrir un periodo de información pública por plazo de veinte días publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

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