

Dictamen nº: **338/17**
Consulta: **Alcalde de Venturada**
Asunto: **Revisión de Oficio**
Aprobación: **09.08.17**

Dictamen de la Sección de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 9 de agosto de 2017, sobre la consulta formulada por el Alcalde de Venturada, a través del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, al amparo del artículo 5.3.f).b. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el asunto promovido por DOS ENCADENA DOS S.L (en adelante, “*la solicitante*”), sobre declaración de nulidad de una resolución del concejal delegado de Obras de fecha 5 de febrero de 2009 por la que se concede una licencia de obra para la construcción de una vivienda unifamiliar.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 5 de julio de 2017 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid una solicitud de consulta del alcalde de Venturada, formulada a través del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, sobre la revisión de oficio, instada por una sociedad mercantil, de la licencia de obras para la construcción de una vivienda unifamiliar en una parcela sita en la zona 2 del polígono 1.

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, al letrado vocal D. Carlos Yáñez Díaz, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, la cual fue deliberada y aprobada por la Sección de la Comisión Jurídica Asesora, en sesión celebrada el día 9 de agosto de 2017.

SEGUNDO.- Examinada la siguiente documentación resultan los siguientes hechos de trascendencia para la resolución del presente procedimiento.

El 22 de junio de 2010 el administrador único de la solicitante presentó un escrito en una oficina de Correos en el que afirmaba que en la finca colindante a una parcela de su propiedad se estaba levantando una vivienda unifamiliar, al amparo de la licencia concedida por el Ayuntamiento, cuya pared lateral se apoyaba en el muro y verja que delimitaba el lindero de ambas fincas, obstruyendo las salidas del desagüe y sin respetar la normativa urbanística en cuanto los retranqueos a linderos. En concreto vulneraría la disposición 5.2 de la Ordenanza RU-4 “*Residencial unifamiliar semi-extensivo*” de las Normas Subsidiarias del municipio aprobadas el 13 de enero de 1998 que establece que los retranqueos laterales mínimos serán de 4 metros salvo en el lindero en el que se construya adosado.

Afirma desconocer si la licencia de obras comprende esa concreta actuación pero en ese caso la responsabilidad correspondería a los funcionarios y autoridades del Ayuntamiento.

Por ello solicitaba: a) la paralización inmediata de las obras; b) la nulidad de pleno derecho de la licencia previo expediente de revisión de oficio; c) la apertura de expediente sancionador; d) la contestación expresa a esa denuncia.

TERCERO.- Contra la desestimación presunta de esa solicitud se interpuso recurso contencioso administrativo dictando el Juzgado de lo

Contencioso Administrativo nº 34 de Madrid la sentencia de 2 de septiembre de 2014 (P.O. 80/2011) en la que, partiendo de la prueba documental, testifical y pericial practicada, considera que:

1º El número máximo de viviendas que se pueden construir en la tipología de pareado es de dos. En la parcela sita en la calle Placer de Ver, nº 15 ya estaba construida una edificación pareada con la ejecutada en la parcela colindante en el nº 13 de esa calle, constituyendo el lindero trasero de esas parcelas el que colinda con la parcela de Cerro de San Pedro nº 7 en el que se apoya la edificación controvertida.

2º Por ello al estar ya las dos construcciones existentes pareadas, la controvertida nunca podría entenderse como pareada con las ya existentes. Por ello la eventual condición de pareada de la nueva construcción debería entenderse adquirida por su adosamiento a un lindero no construido, lo cual no es posible.

3º De esta forma la tipología a aplicar en la parcela en la que se encuentra la construcción litigiosa debería ser, por aplicación de las normas sobre retranqueos, la de vivienda aislada o bien adosada a su lindero izquierdo.

4º La licencia concedida resulta contraria a las determinaciones urbanísticas del municipio de Venturada ya que:

“(...) considerándose como construcción aislada, no respetaría los retranqueos necesarios a linderos; o bien, considerándose como vivienda pareada, sólo podría serlo, ante una construcción aún inexistente en la parcela colindante (como sostuvo el técnico municipal), siendo construida en el lindero opuesto al que se viene edificando y en el cual, por ser colindante con la parcela de la recurrente, nunca podría llegar a adosarse a vivienda alguna pues ya existe una en la parcela, adosada a lindero (sic) lateral y respetando, en todo caso, los retranqueos a lindero trasero.”

5º Rechaza la posibilidad de construir de forma adosada sobre la base de realizar el adosamiento sobre el simple lindero sin que exista construcción alguna sobre la base de lo establecido en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 30 de enero de 2007.

Por todo ello concluye estimando la demanda y obligando al Ayuntamiento de Venturada a iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística para la demolición de la edificación en lo que vulnere las normas urbanísticas, así como al:

“(...) inicio del expediente que corresponda para la revisión de oficio de la licencia a tal efecto concedida el día 5 de febrero de 2009 a D. G, por no ser la misma ajustada a Derecho; una declaración que, sin embargo, no comprenderá esta sentencia al no haber sido el acto de concesión de la referida licencia objeto de impugnación directa no habiéndolo sido tampoco en vía administrativa.”

CUARTO.- Firme la citada sentencia, el Juzgado dictó Auto de 30 de octubre de 2015 (que no consta en la documentación remitida) en el que considera ejecutada la sentencia al haberse iniciado expediente de disciplina urbanística y, en cuanto a la revisión de oficio, al haberse declarado la caducidad de la licencia con lo que, de facto, ha de entenderse ejecutado ese pronunciamiento.

Contra el citado Auto se interpuso por la solicitante recurso de apelación, dictando el Tribunal Superior de Justicia de Madrid sentencia de 15 de junio de 2016 (recurso 393/2016).

En la citada sentencia (de la que se ha extraído la argumentación del Auto del Juzgado) se considera que el instituto de la caducidad no guarda relación alguna con la legalidad de la licencia, sino que supone meramente su extinción por expiración del plazo de edificación otorgado.

Por el contrario, la sentencia afirma que:

“En el caso concreto, por el contrario, se advierte en la Sentencia que la licencia de obra cuestionada vulnera las normas urbanísticas y es por ello que se impone su revisión de oficio que, lógicamente, debe desembocar en una resolución que declare la nulidad de la misma, a la que deberá seguir la correspondiente demolición de la obra ejecutada a su amparo.

En segundo lugar, tanto el Juzgador de la instancia como el Ayuntamiento de Venturada aluden al inicio del expediente de restauración de la legalidad urbanística, con lo que dan por ejecutada la Sentencia. Ahora bien, nótese que el inicio de la actividad restauradora impuesta por la citada Sentencia obedece a la disconformidad de las obras ejecutadas con las normas urbanísticas de aplicación por lo que debe culminar con su demolición, mientras que el expediente de restauración de la legalidad urbanística iniciado por el Ayuntamiento tiene por causa la realización de obras sin licencia (debido a la caducidad de la licencia), con la consiguiente posibilidad de su legalización.

En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación que aquí nos ocupa, no teniendo por ejecutada la Sentencia nº 307/2014, por lo que el Ayuntamiento de Venturada, sin más dilaciones, deberá dictar cuantos actos administrativos sean precisos a fin de llevar a cabo la demolición de toda aquella obra que sea contraria a las normas urbanísticas, previa revisión de oficio de la licencia de obra a tal fin”.

QUINTO.- Con fecha 10 de enero de 2017 el alcalde presidente aprueba: a) acusar recibo de la sentencia; b) ordenar la inmediata paralización de las obras; c) iniciar expediente de restauración de la legalidad urbanística; d) iniciar expediente de revisión de oficio de la licencia; e) dar traslado de la resolución a los servicios técnicos

municipales; f) notificar la resolución al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 34 y a los interesados en el procedimiento.

Se procedió a la notificación de la resolución a la solicitante, a la persona que obtuvo la licencia de obras, a dos personas integrantes de un estudio de arquitectura y a la aseguradora del Ayuntamiento.

El 1 de marzo de 2017 la aseguradora del Ayuntamiento rechaza toda responsabilidad al entender que el “*siniestro*” es anterior

El 15 de marzo de 2017 emite una nota un arquitecto de los servicios técnicos municipales en el que solicita aclaración sobre qué ha de emitir informe puesto que: “(...) *según mi leal saber y entender, no puedo determinar en qué se han vulnerado las normas urbanísticas y en qué no se ajusta a derecho la licencia concedida.*”

El 3 de mayo de 2017 emite informe la Secretaría del Ayuntamiento.

En el mismo se recogen una serie de nombramientos como arquitectos “*honoríficos*” del Ayuntamiento y se recoge la participación de cada una de esas personas en el expediente de otorgamiento de la licencia, ya sea a instancia del promotor o del Ayuntamiento.

Igualmente recoge la situación de una serie de expedientes de restitución de la legalidad urbanística instados por el promotor de la licencia respecto de una torreta eléctrica.

Destaca que una solicitud de responsabilidad patrimonial instada por el promotor de la licencia que no fue resuelta expresamente por el Ayuntamiento fue desestimada finalmente por sentencia de 26 de noviembre de 2013 (recurso 46/2012) del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 11 de Madrid. Asimismo, destaca una serie de procedimientos contenciosos que el promotor tiene contra el Ayuntamiento.

Considera que ha de iniciarse el procedimiento de revisión de oficio en cumplimiento de las citadas sentencias que han de cumplirse en sus propios términos y considera aplicable la causa de nulidad del artículo 47.1 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

Entiende que no procede indemnización alguna al promotor de la licencia que se pretende revisar al haber caducado con anterioridad al inicio de la revisión de oficio.

Partiendo de las alegaciones del promotor de la licencia en otro procedimiento entiende que contrató, previa recomendación de un arquitecto “*honorífico*” del Ayuntamiento, para la realización del proyecto a unas personas que estaban vinculadas al citado arquitecto, siendo una de ellas, además, “*técnico honorífico*”. Entiende el informe que el promotor de la licencia adquirió (según sus manifestaciones) la parcela como promotor inmobiliario por lo que debía conocer el régimen de incompatibilidades de los asesores técnicos los cuales estarían incurso en causa de abstención.

Considera, por último, que conforme la normativa urbanística tampoco habría derecho a indemnización al incurrir el promotor en dolo, culpa o negligencia grave.

Aporta diversa documentación entre la que se encuentra la citada sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 11 y sentencia de 19 de diciembre de 2016 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 29 de Madrid que desestima el recurso del promotor del procedimiento contra la declaración de caducidad de la licencia.

Con fecha 3 de mayo de 2017 se concede audiencia a los interesados en el procedimiento.

Con fecha 25 de mayo de 2017 uno de los interesados (estudio de arquitectos) presenta determinada documentación que considera imprescindible para resolver sobre las posibles responsabilidades.

Ese mismo interesado y el otro arquitecto que forman parte de un estudio de arquitectura presentan escrito de alegaciones el 6 de junio en el que rechazan que tengan algún tipo de responsabilidades en el presente expediente.

El 8 de junio de 2017 presenta alegaciones el promotor de la licencia en el que reconoce que la licencia *“incurre en nulidad de pleno derecho”*, si bien rechaza el informe de Secretaría en lo relativo a la ausencia de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento.

Aporta una factura por la redacción del estudio básico de seguridad y dirección facultativa de las obras emitida por un arquitecto técnico por importe de 3.016 euros y liquidación provisional del Ayuntamiento de Venturada por el impuesto sobre construcciones y tasas urbanísticas por importe de 9.888,50 euros y otra de 72,65 euros por la licencia de cala.

No consta la presentación de alegaciones por la solicitante.

El 20 de junio de 2017 la secretaria del Ayuntamiento formula propuesta de resolución en el que considera que procede declarar la nulidad de pleno derecho de la resolución por la que se concedía la licencia sin reconocer indemnización alguna a los interesados al no concurrir las circunstancias de los artículos 32.2 y 34.1 de la LPAC, *“(…) sin perjuicio del procedimiento que pueda instarse con motivo de la anulación de la licencia, conforme a lo previsto en su regulación específica en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y en el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística (RDU).”*

SEXTO.- El 21 de junio de 2017 el alcalde de Venturada solicita a través del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora en el expediente de revisión de oficio de la resolución del concejal delegado de Obras de fecha 5 de febrero de 2009 por la que se concede una licencia de obra para la construcción de una vivienda unifamiliar, teniendo entrada en esta Comisión el día 5 de julio de 2017.

Con fecha 1 de agosto de 2017 se solicita que se complete el expediente con la remisión del escrito presentado por la solicitante, documentación que tiene entrada en esta Comisión el 2 de agosto.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

CONSIDERACIONES DE DERECHO

PRIMERA.- La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.3.f) b. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre y a solicitud de la alcaldesa de Madrid, cursada a través del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación de Territorio de la Comunidad de Madrid conforme establece el artículo 18.3. c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

Procede la revisión, de conformidad con el artículo 106.1 de la LPAC que establece la posibilidad que las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, declaren de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en

plazo. Para ello será necesario que concurra en el acto a revisar alguna de las causas de nulidad de pleno derecho y, desde el punto de vista del procedimiento, que se haya recabado dictamen previo del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, y que éste tenga sentido favorable.

Por tanto, la adopción del acuerdo de revisión de oficio tendrá lugar siempre previo dictamen favorable del órgano consultivo correspondiente, que adquiere en este supuesto carácter vinculante.

SEGUNDA.- La revisión de oficio en el ámbito local, con carácter general, se regula en el artículo 53 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), que permite a las Corporaciones Locales revisar sus actos y acuerdos en los términos y con el alcance que, para la Administración del Estado, se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

Igualmente, los artículos 4.1.g) y 218 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, indican que dichas Corporaciones, dentro de la esfera de sus competencias, tienen atribuida la potestad de revisión de oficio de sus actos, resoluciones y acuerdos, con el alcance que se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común.

En concreto, en el ámbito urbanístico, el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

La señalada remisión a la legislación del Estado conduce a los artículos 106 a 110 y concordantes de la LPAC, que regulan la revisión de los actos de la Administración en vía administrativa. Al tratarse de una solicitud de revisión de oficio a instancia de parte, el transcurso del plazo para resolver tan solo determina que los solicitantes puedan entender desestimada su solicitud por silencio administrativo conforme el artículo 106.5 de la LRJ-PAC pero no exime a la Administración de resolver. En este caso, además, la obligación de resolver viene impuesta por las sentencias del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 34 y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid

TERCERA.- En lo que respecta a la potestad de revisión de oficio esta Comisión viene recordando reiteradamente que se trata de una potestad exorbitante de la Administración para dejar sin efectos sus actos al margen de cualquier intervención de la jurisdicción contencioso administrativa, razón por la cual esta potestad de expulsión de los actos administrativos de la vida jurídica debe ser objeto de interpretación restrictiva y sólo se justifica en aquellos supuestos en que los actos a revisar adolezcan de un defecto de la máxima gravedad, es decir, que estén viciados de nulidad radical o de pleno derecho.

Como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2013 (recurso 822/2011) citando reiterada jurisprudencia la revisión de oficio aparece como “ (...) *un medio extraordinario de supervisión del actuar administrativo, verdadero procedimiento de nulidad, que resulta cuando la invalidez se fundamenta en una causa de nulidad de pleno derecho, cuya finalidad es la de facilitar la depuración de los vicios de nulidad radical o absoluta de que adolecen los actos administrativos, con el inequívoco propósito de evitar que el transcurso de los breves plazos de impugnación de aquellos derive en su consolidación definitiva.*”

Se trata de una potestad cuyo ejercicio requiere una especial ponderación ya que, como señala la sentencia de 17 de enero de 2006

(recurso 776/2001) se trata de confrontar dos exigencias contrapuestas, el principio de legalidad y el de seguridad jurídica por los que solo procede la revisión en *“concretos supuestos en que la legalidad se ve gravemente afectada y con respeto y observancia de determinadas garantías procedimentales en salvaguardia de la seguridad jurídica, y todo ello limitando en el tiempo el plazo para ejercer la acción, cuando los actos han creado derechos a favor de terceros.”*

Para la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de julio de 2016 (recurso 319/2016) se trata de un medio extraordinario de revisión que debe ser interpretado de forma restrictiva.

CUARTA.- La cuestión a determinar es si la licencia concedida por la resolución que se pretende revisar contraviene el planeamiento urbanístico de Venturada.

De existir esa contravención se incurriría en la causa de nulidad del artículo 62. 1 f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (aplicable de acuerdo con el criterio temporal en función de la concesión de la licencia), idéntica a la causa de nulidad actualmente recogida en el artículo 47.1 f) de la LPAC.

Tal y como se acreditó en el informe pericial evacuado en el recurso contencioso seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Madrid, la licencia concedida no se ajusta a las prescripciones establecidas en las normas subsidiarias de Venturada ya que el proyecto para el cual se concedió licencia no cumple las condiciones establecidas para los dos tipos de construcciones autorizadas; la vivienda unifamiliar aislada por cuanto no cumple los retranqueos establecidos en el planeamiento y en cuanto a la posibilidad de pareados por cuanto ello requeriría considerarla adosada a un lindero en el que no hay ninguna construcción, siendo ello inviable.

De esta forma, la licencia que se pretende revisar concede a su titular el derecho a construir una vivienda que no se ajusta a las previsiones del plan y que ha motivado que las citadas sentencias ordenasen al Ayuntamiento de Venturada la iniciación de un expediente de disciplina urbanística y la revisión de oficio de la licencia.

Asimismo consta que el Ayuntamiento ha denegado la posibilidad de legalización de las obras de tal forma que no cabe adecuar la licencia concedida al ordenamiento jurídico por lo que procede su revisión. Es más, el propio titular de la licencia reconoce esa nulidad de pleno derecho a la vista de las mencionadas resoluciones judiciales. En concreto conviene recordar que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de junio de 2016 establece en su F.J 3º que la revisión de oficio : *“(...) lógicamente, debe desembocar en una resolución que declare la nulidad de la misma, a la que deberá seguir la correspondiente demolición de la obra ejecutada a su amparo”*.

De esta forma la presente revisión de oficio guarda analogías con la contemplada en nuestro Dictamen 52/16, de 5 de mayo, en la que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid establecía que el procedimiento de revisión de un convenio urbanístico debía concluir en la declaración de nulidad del mismo.

En el citado Dictamen recogimos que:

“En virtud de lo expuesto, esta Comisión Jurídica Asesora considera que los principios de sometimiento de la Administración a la ley y al Derecho (artículo 103 CE), del control jurisdiccional de lo administrativo (artículo 118.1 CE) y del obligado cumplimiento de las sentencias y demás resoluciones judiciales firmes (artículo 118.1CE), imponen a la Administración consultante ejecutar la sentencia recaída en sus propios términos, como así pretende la propuesta de resolución. De manera que una vez tramitado el procedimiento de

revisión de oficio, en el que se inserta el dictamen de esta Comisión Jurídica Asesora procede la declaración de nulidad de las citadas cláusulas del Convenio por los motivos alegados por la empresa interesada, en virtud de la reiterada Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 19 de octubre de 2015.”

Por todo ello ha de considerarse acreditado que se ha incurrido en la causa de nulidad del artículo 62.1 f) de la LRJ-PAC.

No son de aplicación los límites a la revisión de oficio que recoge el artículo 110 de la LPAC puesto que la solicitud de revisión de la licencia, concedida el 5 de febrero de 2009, se realizó ya en el año 2010, sin que conste que la revisión pueda ser contraria a la equidad, a la buena fe, a los derechos de los particulares o a las leyes.

QUINTA-. Debe hacerse una especial referencia a lo recogido en la propuesta de resolución en cuanto a la inexistencia de responsabilidad patrimonial de la Administración.

El artículo 106.4 de la LPAC establece que al declarar la nulidad de un acto, las Administraciones Públicas podrán establecer las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados si se dan las circunstancias establecidas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

A su vez la normativa urbanística establece que la anulación de títulos administrativos habilitantes de obras y actividades dará lugar en todo caso a derecho de indemnización salvo que exista dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

El Ayuntamiento de Venturada considera que existe esa culpa o negligencia puesto que el promotor debería haber tenido en cuenta las relaciones profesionales existentes entre el redactor del proyecto y el del informe técnico municipal (folios 61-62) si bien en la propuesta de

resolución abre la puerta “*al procedimiento que pueda instarse con motivo de la anulación de la licencia*” de conformidad con la normativa urbanística.

No se acierta a entender cuál es ese procedimiento puesto que la anulación de la licencia es ciertamente el objeto de la presente revisión de oficio.

A juicio de esta Comisión no puede considerarse “*culpa o negligencia grave*” el que el promotor desconociera los mencionados vínculos profesionales que, por otra parte, tampoco se ha acreditado por el Ayuntamiento que se vulnerase la normativa de incompatibilidades, sin que haya tramitado procedimiento alguno para depurar eventuales responsabilidades.

Como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2008 (recurso 1678/2004), la normativa urbanística proclama en estos casos “*(...) el principio de responsabilidad de la Administración conforme al régimen jurídico general, por ser indudable que la anulación de una licencia ocasiona a su titular unos daños y perjuicios ciertos y determinables, porque, en todo caso, supone la imposibilidad de continuar realizando la actividad autorizada e incluso puede llegarse a la demolición de lo realizado.*”.

No cabe exigir a quien solicita la redacción de un proyecto de obra que indague las relaciones profesionales y/o mercantiles del técnico con el personal del Ayuntamiento que ha de conceder la licencia y la Administración no ha aportado prueba alguna que permita entender que el promotor conocía esas relaciones y se prevaleció de ellas para obtener la licencia.

Tampoco obsta a ello el que la licencia haya caducado puesto que los efectos de la nulidad de pleno derecho se producen *ex tunc* (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2012 (recurso 6449/2009).

Así pues ha de entenderse que concurren los requisitos de la responsabilidad patrimonial en cuanto una actuación administrativa del Ayuntamiento de Venturada ha ocasionado al promotor de la licencia un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado.

Por ello procedería bien reconocer los daños respecto de los cuales el promotor ha aportado prueba suficiente en este procedimiento, como son las tasas y demás derechos que el promotor abonó al Ayuntamiento para el otorgamiento de la licencia que ahora se le declara nula y cuyo reembolso es incuestionable o bien proceder a iniciar un procedimiento de oficio para la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración en el que se incluyan todos los daños que se haya causado al promotor de la licencia tanto por la anulación de la misma como por la futura demolición de lo construido.

El promotor aporta también una factura de un arquitecto técnico relativa a la redacción de un estudio básico de seguridad y dirección de las obras que también deberá abonarse si bien en este caso en función de la demolición de las misma.

En mérito a cuanto antecede, la Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente

CONCLUSIÓN

1º. Procede la revisión de oficio de la resolución de 5 de febrero de 2009 por la que se concedía una licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela sita en la zona 2, Polígono 1, Calle Cerro de San Pedro, 6.

2º. Procede abonar al promotor de la licencia las cantidades satisfechas en concepto de impuestos y tasas así como los gastos que por la anulación de la licencia devengan inútiles, pudiendo determinar esa indemnización el Ayuntamiento en este procedimiento o en un procedimiento específico que se incoe de oficio.

A la vista de todo lo expuesto, el órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a esta Comisión Jurídica Asesora de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del ROFCJA.

Madrid, a 9 de agosto de 2017

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 338/17

Sr. Alcalde de Venturada

Plaza del Ayuntamiento, 2 – 28729 Venturada