

Dictamen nº: **28/21**
Consulta: **Alcalde de Arganda del Rey**
Asunto: **Revisión de Oficio**
Aprobación: **26.01.21**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 26 de enero de 2021, aprobado por unanimidad, sobre la consulta formulada por el alcalde de Arganda del Rey, a través del consejero de Vivienda y Administración Local, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en el procedimiento de revisión de oficio del convenio urbanístico firmado el día 26 de noviembre de 2008 por el citado Ayuntamiento y la sociedad GRUPO DE GESTIÓN INTER, S.L. (en adelante, *“la sociedad firmante del convenio”* o *“la sociedad”*).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 15 de diciembre de 2020 tuvo entrada en el registro de esta Comisión Jurídica Asesora solicitud de dictamen preceptivo en relación con la iniciativa de revisión de oficio del convenio urbanístico firmado el día 23 de julio de 2008 por el Ayuntamiento de Arganda del Rey y la sociedad citada en el encabezamiento del dictamen.

A dicho expediente se le asignó el número de expediente 588/20, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen de acuerdo con lo dispuesto artículo 23.1 del Reglamento de

Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por el Decreto 5/2016, de 19 de enero (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, según las reglas generales de reparto de asuntos, a la letrada vocal Dña. Rocío Guerrero Ankersmit, quien formuló y firmó la oportuna propuesta de dictamen, deliberada y aprobada, por el Pleno de esta Comisión Jurídica Asesora en su sesión de 26 de enero de 2021.

SEGUNDO.- Del examen del expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento de Arganda del Rey se desprenden los siguientes hechos relevantes para la emisión del dictamen:

1.- La sociedad firmante del convenio, como propietaria del solar sito en la calle Santa Teresa, números 2 y 4, Matadero 14, con vuelta a la calle de Los Huertos, números 41, 43 y 47, de Arganda del Rey, presentó en el Servicio Municipal de Urbanismo del citado ayuntamiento, el día 3 de mayo de 1995, solicitud de licencia de obra mayor, para la construcción de viviendas (27), locales, oficinas y garajes (Anexo II del expediente electrónico).

Según resulta del expediente, con fecha 20 de junio de 1995 el arquitecto municipal acordó requerir a la sociedad la aportación de determinada documentación técnica precisa para cumplir la normativa urbanística, a la vista de que la altura máxima permitida (artículo 76.4.B) del entonces vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27 de junio de 1985 (en adelante, PGOU 1985), era de 2 alturas y 7,40 metros en grado 2.

Con fecha 2 de agosto de 1995, el arquitecto municipal emitió informe en el que indicaba que había sido presentada correctamente la documentación que le había sido requerida. No obstante, dado que las modificaciones habían sido presentadas sin el visado del Colegio Oficial de

Arquitectos, los miembros de la Comisión de Gobierno Municipal acordaron, por unanimidad, el día 4 de agosto de 1995, *“aprobar la licencia solicitada, condicionada a que presenten las modificaciones con el visado correspondiente y previo informe del arquitecto municipal, la licencia entrará en vigor”* (Anexo II del expediente electrónico). La licencia municipal se otorgó el día 28 de agosto de 1995 con certificado del arquitecto municipal de 29 de agosto.

2.- El día 18 de diciembre de 1995, la sociedad y el Ayuntamiento de Arganda del Rey suscribieron un convenio urbanístico en virtud del cual el citado ayuntamiento se comprometía a modificar, con relación al edificio delimitado por las calles Santa Teresa, números 2 y 4, Matadero 14, con vuelta a la calle de Los Huertos, números 41, 43 y 47, las condiciones de aprovechamiento y volumen establecidas en el apartado 4 del artículo 76 del PGOU 1985. El citado convenio, que se incorporó como Anexo nº 2 en el Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008, cuya revisión se pretende, figura en el Anexo I del expediente electrónico remitido a esta Comisión Jurídica Asesora.

Por su parte, la sociedad se comprometió a ceder al Ayuntamiento una planta completa de garaje de las realizadas en el solar objeto de la modificación, con una superficie de 1.211,45 m² y un número de 40 plazas; a construir una glorieta en el cruce urbano de las calles Avenida del Ejército, San Juan, Santiago Apóstol y carretera de Loeches, de conformidad con un proyecto que se adjuntaba al convenio y con un presupuesto estimado de 5.031.250 pesetas y, por último, ejecutar el acondicionamiento de un solar de propiedad municipal situado en el referido cruce urbano, según proyecto que redactarían los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El convenio de 1995 fijaba unos plazos para su cumplimiento y estipulaba:

“Para el caso de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid denegase la aprobación definitiva de la modificación indicada, o la misma fuese impugnada por terceras personas, con resultado que impidiese dicha aprobación, los gastos de los trabajos efectuados hasta tal fecha por (la sociedad) serían asumidos por el Excmo. Ayuntamiento, reintegrándoselos a (la sociedad), a cuyo fin, deberán hacerse constar las sumas adeudadas mediante la correspondiente partida en el presupuesto municipal inmediato, para su efectividad”.

Según recoge el Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008 cuya revisión se pretende, la sociedad dio cumplimiento a la segunda y tercera de las obligaciones anteriormente citadas. En relación con la primera de las obligaciones suscritas en el convenio, según el expositivo III:

“Asimismo, (...) se ha procedido a la edificación de la parcela de su propiedad, si bien sin materializar toda la edificabilidad resultante del Convenio, ni la reconocida en el Plan General de Arganda del Rey (en adelante PGOU). También se ha procedido a la posterior venta de las viviendas y locales (bloques núms. 1, 2, 3, 4 y 5, sitos en la c/ de los Huertos y bloque nº 6, sito en c/ Matadero nº 12), encontrándose todo ello ocupado, así como a la construcción de las plantas de garaje, sin que se haya procedido a formalizar la cesión al Ayuntamiento prevista en el convenio”.

3.- Por Resolución de 15 de enero de 1996, del concejal delegado de Urbanismo e Infraestructuras del Ayuntamiento de Arganda del Rey se ordenó a la sociedad demoler la construcción de las plantas que superaran la baja y la primera en cada una de sus fachadas de las calles Matadero, Santa Teresa y Huertos, al superar la altura prevista en el PGOU 1985.

Interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la anterior resolución, con fecha 2 de diciembre de 2004 la Sala de lo Contencioso-

Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección Segunda) dicta sentencia por la que se acordaba estimar el recurso interpuesto y anular *“la resolución de fecha 15 de Enero de 1996 del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo e Infraestructuras del Ayuntamiento de Arganda del Rey, que acordó desestimar las alegaciones presentadas a la propuesta de resolución de fecha 13 de Diciembre de 1996, y en su consecuencia proceder en el plazo de dos meses a ajustar la obra a la licencia concedida por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 25 de Agosto de 1995, procediéndose a la demolición de la construcción de las plantas que superen la baja y primera en cada una de sus fachadas de la C/ Matadero, C/ Santa Teresa y C/ Huertos y ordenamos que se retrotraigan las actuaciones a fin de que se requiera al recurrente en los términos previstos por el artículo 23 de la Ley de Madrid 4/1984 de 10 de febrero sobre Medidas de Disciplina Urbanística (hoy artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y, practicada esta diligencia, se continúen, las actuaciones hasta dictar la resolución que corresponda en derecho”*.

Según resulta del informe de la jefa jurídica del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Arganda del Rey de 5 de marzo de 2020, *“el edificio en cuestión se queda con los pilares que sobresalen de la última planta, si bien, aun estando sin rematar el edificio, (la sociedad) vende las viviendas y locales que son ocupados, con los consiguientes problemas de seguridad, mantenimiento y ornato a que alude la motivación del Convenio 08”*.

De los hechos relacionados en este apartado, solo figura en el expediente administrativo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2 de diciembre de 2004 (Archivo 17-Documento 2 aportado a informe jurídico del expediente electrónico).

4.- Iniciada por el Ayuntamiento de Arganda del Rey la modificación puntual del PGOU 1985 relativa a la ampliación de alturas en el ámbito de las calles Matadero, Santa Teresa y Huertos, delimitada como Unidad de

Actuación “Santa Teresa”, con fecha 29 de febrero de 1996 el consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, como presidente de la Comisión de Urbanismo, cita al alcalde-presidente de Arganda del Rey a reunión de la citada comisión, convocada para el día 5 de marzo de 1996. En la citada convocatoria se proponía la denegación de la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta.

Con esa misma fecha, 5 de marzo de 1996, el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Arganda del Rey compareció en el Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, *“al objeto de retirar el expediente relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Arganda del Rey, (...), desistiendo de la tramitación y resolución del expediente de referencia”* (Documento 3 aportado a informe jurídico del expediente electrónico).

Intentada nuevamente la Modificación Puntual del PGOU 1985 por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey en lo que afecta al artículo 76.4.b) de la Ordenanza de “Edificación Cerrada”, por Acuerdo nº 221/1997, de 30 de septiembre de la Comisión de Urbanismo de Madrid se acordó denegar la aprobación definitiva de la modificación propuesta (Archivo 19-Documento 4 aportado a informe jurídico del expediente electrónico). Dice el citado Acuerdo:

«Por ello, se estima que una regulación de las condiciones edificatorias del municipio, como la que ahora se plantea, ha de encauzarse a través de la Revisión del Plan General de Arganda del Rey, la cual actualmente se encuentra en tramitación.

De otra parte, se señala que, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la aplicación de la normativa propuesta “representaría un sustancial incremento del volumen edificado en diversos puntos del casco antiguo de Arganda que

agravaría las condiciones de habitabilidad y estimularía un mayor tráfico del automóvil con su consecuente impacto negativo, dada la estrechez de la red viaria y el alto grado de colmatación de la edificación del citado casco”.

Por otra parte los valores ambientales y arquitectónicos del casco antiguo ya mermados por una actividad edificatoria no adecuada, en muchos casos, a la trama originaria, se verían afectados negativamente por un nuevo incremento de alturas y volúmenes a que daría lugar la aplicación de normativas como la que se propone en esta Modificación de la Ordenanza de la “Edificación Cerrada”».

Según resulta del expediente, la anterior resolución fue recurrida en reposición por la sociedad ante la Comunidad de Madrid y, posteriormente, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid la desestimación por silencio del recurso de reposición. Por Sentencia de 20 de julio de 2006, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimó la demanda planteada por la sociedad.

5.- Tras el fracaso del segundo intento de modificación puntual del PGOU 1985, en la revisión del citado plan que termina con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey de 1999 aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999, se delimita el ámbito de la UE-142 “Santa Teresa” que no solo incluye el edificio “Santa Teresa” sino que se extiende a más edificaciones y espacios públicos, si bien se incluye en la ficha “características del ámbito”, todas las condiciones urbanísticas y un plano concreto con las plantas que se pueden elevar en el edificio “Santa Teresa”.

De acuerdo con PGOU de 1999, las condiciones previstas para la Unidad de ejecución 142 “Santa Teresa” eran, entre otras, las siguientes:

“Los particulares redactarán en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General un PERI que resuelva las dificultades topográficas y visuales de los solares situados entre las calles Matadero, Travesía de Loeches y de los Huertos.

El contenido del PERI permitirá adaptarse a las condiciones de la edificación con licencia concedida, con las siguientes determinaciones: (...)”

La edificabilidad prevista para el edificio en el nuevo PGOU era menor que la que habría obtenido la sociedad de haberse aprobado la modificación puntual pactada en convenio de 1995.

6.- El día 25 de septiembre de 1997 la sociedad, sin estar definitivamente aprobado el PGOU de 1999, presenta a tramitar ante el Ayuntamiento un PERI (Anexo III del expediente electrónico). La anterior solicitud fue resuelta por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en la sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2000 en la que se acordó:

«Primero: Aceptar la subrogación de las competencias para la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-nº 142 “Santa Teresa” del término municipal de Arganda del Rey.

Segundo: Denegar la aprobación definitiva del citado Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-nº 142 “Santa Teresa” por cuanto incumple el Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Tercero: Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Arganda del Rey y al interesado».

7.- Con fecha 24 de noviembre de 2003, transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva del PGOU 1999, la sociedad presentó un nuevo PERI (Documento 7- PERI presentado 24-11-2003).

El día 29 de marzo de 2004, la técnico de la Administración General de la Concejalía delegada de Urbanismo, Vivienda y Planificación Estratégica requirió a la sociedad para que, en un plazo de 10 días desde la recepción de la notificación, presentara determinada documentación, con la advertencia de que, de no hacerlo así, se la tendría por desistida en su solicitud, de conformidad con el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Transcurridos 4 meses desde la presentación del nuevo PERI, el día 31 de marzo de 2004, el representante de la sociedad presentó escrito en el que solicitaba que, *«transcurrido el plazo para la aprobación inicial solicitada, y por silencio administrativo, se solicita por la presente, certificado de acto presunto de la aprobación inicial del PERI U.E. 142 “Santa Teresa” y poder proceder a su publicación y aprobación definitiva en su caso»*.

El día 4 de mayo de 2005, transcurrido más de un año desde la notificación del requerimiento de documentación para la subsanación de su solicitud, que la sociedad que reconoce haber recibido el día 2 de abril de 2004, cumplimentó el requerimiento mediante la presentación de escrito al que adjuntó certificación del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey del edificio objeto de PERI, de 25 de abril de 2005 y dictamen pericial sobre aprovechamientos en el PERI UR-142 “Santa Teresa” de 7 de marzo de 2005.

De la certificación registral aportada con dicho escrito resulta que la sociedad firmante del convenio adquirió la propiedad del solar el día 22 de junio de 1995 y que, con fecha 3 de octubre de 1995 otorgó escritura de

declaración de obra nueva en construcción y propiedad horizontal, que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey el día 20 de octubre de 1995. En dicho título la sociedad *“se reserva la propiedad de los nueve espacios o zonas bajo cubiertas de que dispone el edificio, que actualmente no tienen uso determinado. Si previa autorización del Ayuntamiento de Arganda del Rey, pudieran tener uso de vivienda o cualquier otro, la sociedad citada queda facultada para adaptar dichas zonas a su utilización, modificar la división horizontal, formando nuevas fincas independientes propiedad de (la sociedad)”*.

Asimismo, de dicha certificación registral se desprende que la propiedad de esos nueve espacios o zonas bajo cubiertas y el derecho de vuelo de todo el edificio fueron transmitidos en fecha que se desconoce a otra sociedad cuyo administrador único era, en ese momento, el actual representante de la sociedad firmante del convenio y que, por escritura pública de compraventa otorgada el día 17 de julio de 2003 adquirió nuevamente la propiedad de esos nueve espacios y el derecho de vuelo, por precio confesado de sesenta mil euros, la sociedad firmante del convenio, quedando inscrito dicho título en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey el día 19 de abril de 2004.

Con fecha 27 de julio de 2006 el arquitecto municipal y la jefa de Unidad Administrativa de Urbanismo, Vivienda y Planificación Estratégica firman un informe en el que valoran *“si se cumple con la ficha del PGOU, con la edificación hoy existente en la finca”* y concluyen:

“Respecto a la propiedad de las plazas de aparcamiento, el promotor del PERI no dispone de las mismas en el edificio indicado, por otra parte se debe insistir en la valoración de las edificabilidades agotadas en el edificio existente y las permitidas por el PGOU en vigor, por una parte, y por otra, valorar urbanísticamente los compromisos adquiridos por la sociedad (...) y el Ayuntamiento de Arganda del Rey en el convenio urbanístico firmado el 18 de diciembre de 1995, lo que ha sido

trasladado verbalmente en reunión mantenida por los arquitectos técnicos municipales D. (...) y D. (...) y Dña. (...), técnico de Administración General, asumiendo D. (...) en representación de la sociedad (...) y el redactor del PERI, D. (...), la necesidad de redactar una propuesta de nuevo convenio, donde se concreten los problemas urbanísticos que impiden cerrar el desarrollo de la UE-142”.

La sociedad interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta de la solicitud de aprobación del PERI, que dio lugar al Procedimiento Ordinario 58/2007, tramitado inicialmente por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 28 de Madrid y, posteriormente, por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Procedimiento Ordinario 548/2008.

8.- Con fecha 23 de mayo de 2006, un representante de la sociedad y el presidente de la Comunidad de Propietarios de la calle Huertos números 39, 41, 43 y 47, calle Santa Teresa números 2, 4 y 6 y calle Matadero números 14 y 16 de Arganda del Rey, firman un Acuerdo de transacción extrajudicial con acuerdos económicos para la subsanación de las humedades que se generan a través de la cubierta en el edificio en Arganda del Rey (Archivo 21-Documento 6 aportado a informe jurídico del expediente electrónico).

En dicho acuerdo se expone que la sociedad, como promotora del edificio, se había reservado en escritura pública el derecho de vuelo sobre el edificio, *“en cuya virtud, tiene presentado proyecto para la elevación de varias plantas sobre la actual cubierta del edificio”* y que *“ante la tardanza en la tramitación y ejecución de la referida obra, se hace necesario adoptar un acuerdo que permita dejar el edificio en perfecto estado de estanqueidad a través de su cubierta, sin que por ello, se perjudique ninguna de las partes interesadas, estando prevista la instalación de una cubierta provisional en la zona a tal fin”.*

Con tal finalidad, los firmantes del acuerdo de 23 de mayo de 2006 estipulan que los titulares del derecho de vuelo del edificio autorizan a la comunidad de propietarios del edificio a instalar a su costa una nueva cubierta que evite los serios problemas de humedad y deterioro que el edificio está padeciendo, proyecto que debe ser aprobado por la sociedad y ejecutarse previa licencia del Ayuntamiento.

Asimismo, las partes estipulan que *“en el momento en el que el titular del derecho de vuelo proceda a edificar en el mismo en el ejercicio de su derecho, podrá retirar o modificar la cubierta instalada por la comunidad de propietarios, pero abonando en ese acto el coste que haya tenido la comunidad de propietarios por dicha obra, para lo cual requerirá a la comunidad para liquidar la obra efectuada, (...)”*.

9.- El día 23 de julio de 2008 el Ayuntamiento de Arganda del Rey y la sociedad firman un convenio urbanístico, acordándose su tramitación y publicación de acuerdo con el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM) (Archivo 1 Convenio urbanístico 23-07-2008 del expediente electrónico). Según el apartado VII de la parte expositiva del citado documento:

“(...) no habiéndose aprobado la modificación del apartado 4 del artículo 76 del PGOU de Arganda del rey en los términos recogidos en la estipulación II del Convenio de 18 de diciembre de 1995 y no habiéndose tramitado el PERI de la UE-142 “Santa Teresa” presentado ante el Ayuntamiento, INTER, S.L. no ha podido materializar en el solar de su propiedad identificado en el Expositivo II anterior una edificabilidad de 3.885 m² de la estipulada en el referido Convenio de 18 de diciembre de 1995.

Que de las obligaciones asumidas por INTER, S.L. en el Convenio de 18 de diciembre de 1995, únicamente quedó pendiente la formalización de la cesión al Ayuntamiento de Arganda del Rey de la planta de garaje referida en el Expositivo I anterior. Tanto el Ayuntamiento de Arganda

del Rey como INTER, S.L. están de acuerdo en no formalizar dicha cesión, a cuyo fin ambas partes fijan su valor en el equivalente a 350 m² de la edificabilidad no materializada en el solar identificado en los expositivos anteriores, de conformidad con el informe de valoración emitido por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Arganda del Rey, que queda unido a este Convenio como Anexo nº 3.

Que el interés de los vecinos y, particularmente, el de los residentes y ocupantes de los pisos de bloques construidos en la UE-142, por razones de seguridad, de adecuado mantenimiento y ornato, recomiendan que se proceda a la retirada de las estructuras levantadas”.

En el Convenio Urbanístico de 23 de julio de 2008 se estipula que:

“El Ayuntamiento de Arganda del Rey e INTER, S.L. sustituyen en este acto la obligación dimanante del repetido convenio, consistente en autorizar la edificabilidad de 3.535 m² (es decir, 3.885 m² menos los 350 m² en que se tasa el incumplimiento de la obligación de cesión de las plazas de aparcamiento), edificabilidad no ejecutada en el solar sito en la UE-142 propiedad de INTER, S.L., por una atribución en especie de otras tantas 3.535 unidades de aprovechamiento (u.a) del uso característico en una o varias parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del denominado Sector Sur (u.a.=OR3), actualmente en fase de Avance, que sean adjudicadas en cumplimiento del deber legal de cesión del terreno en el que se patrimonialice el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo total de dicho Sector”.

(...)

La cesión de aprovechamiento a favor de (la sociedad) se hará en la Unidad de Ejecución del Sector Sur que comience su desarrollo en primer

lugar y podrá hacerse también, previa conformidad de (la sociedad), en cualquier otro Sector del municipio que se desarrolle con anterioridad al indicado Sector SUR en el que el Ayuntamiento de Arganda pueda resultar adjudicatario de parcelas resultantes con edificabilidad suficiente para cumplir este compromiso en los términos antedichos”.

Según la estipulación II, la sociedad, “como titular del derecho de vuelo y las nueve zonas bajo cubierta del edificio descrito en los expositivos anteriores, renuncia en el presente acto a materializar la edificabilidad reconocida por el PGOU así como la pactada en el Convenio señalado en el Expositivo II y que no ha sido materializada en el solar de su titularidad. Dicha renuncia será efectiva una vez se produzca la inscripción, a favor de INTER, S.L.. de la parcela o parcelas resultantes a que se refiere la Estipulación I, debiendo en ese momento instar INTER, S.L. la inscripción en el Registro de la Propiedad de la referida renuncia”.

De acuerdo con la estipulación V, sería de cuenta del Ayuntamiento de Arganda del Rey la retirada de las estructuras levantadas en las zonas inacabadas en los bloques núms. 1, 2, 3, 4 y 5, sitos en la c/de los Huertos y bloque nº 6, sito en la c/ Matadero nº 12, quedando eximida la sociedad de cualquier responsabilidad referida en exclusiva a dicha operación de retirada de las estructuras, no así de las que corresponden a la sociedad por su condición de promotor y constructor del edificio conforme a la legislación vigente.

Por último, en relación con el “Procedimiento Ordinario 58/2007 en la actualidad ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid” interpuesto por la sociedad contra la denegación presunta del PERI, la estipulación VI prevé que las partes se comprometen “a solicitar la suspensión del proceso judicial referido en el Expositivo VI anterior. Una vez aprobado el texto definitivo de este convenio y firmado el mismo, se procederá a desistir del recurso, sintiéndose ambas partes satisfechas con el presente convenio y correspondiendo a cada una el pago de sus costas”.

Seguida la tramitación del artículo 247 LSCM, el convenio urbanístico de 23 de julio de 2008 fue ratificado por Acuerdo del Pleno municipal del Ayuntamiento de Arganda del Rey el día 5 de noviembre de 2008 por mayoría de 12 votos a favor y 9 en contra. Dicha ratificación fue firmada por el alcalde presidente y el representante de la sociedad el día 26 de noviembre de 2008 (Anexo IV-Reclamación previa a la vía jurisdiccional, del expediente electrónico).

10.- El día 3 de febrero de 2012 la sociedad presentó un escrito calificado como de “*reclamación previa a la vía jurisdiccional*” (Anexo IV-Reclamación previa del expediente electrónico) en el que requería al Ayuntamiento al cumplimiento del convenio suscrito y solicitaba:

“a) Que el Ayuntamiento decida y le comunique a (la sociedad) tal elección, en el plazo de 3 meses desde la fecha de hoy, qué parcela entrega a (la sociedad), como consecuencia de las obligaciones contraídas en el convenio de 26 de noviembre de 2008.

b) Que se determine otro plazo de 3 meses, desde la elección, para la entrega de la parcela elegida.

c) Que en el caso de que en el plazo total establecido, de 6 meses desde el día de hoy, para entregar la parcela, el Ayuntamiento no lo hubiera hecho, dicho consistorio indemnice a (la sociedad) con la cantidad de dos millones novecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos euros (2.969.400.- euros), cantidad que resulta de aplicar a la superficie de la parcela, que el Ayuntamiento debe entregar (3.535 m²), la valoración del metro cuadrado (840 euros), todo ello según la tasación que, para el caso, realizó la compañía “...”, (y que se adjunta como documento nº 3), más los gastos, costas e intereses correspondientes. Todo ello sin perjuicio de la correspondiente actualización”.

Con fecha 13 de marzo de 2012, la concejala delegada de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente, Sostenibilidad y Servicios a la Ciudad del Ayuntamiento de Arganda del Rey firma escrito de contestación a dicha reclamación en el que informa a la sociedad que en dicha fecha, *“el Avance del Sector Sur no ha sido aprobado por la Comunidad de Madrid, habiéndose aprobado por acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2011 Avance del Sector El Grillerito II, cuyo uso característico es igualmente residencial, por tanto, previa conformidad de (la sociedad), este Ayuntamiento podría compensar las unidades de aprovechamiento reconocidas en el referido convenio, en el Sector El Grillerito II, una vez le sea cedido a este el 10% del aprovechamiento que le corresponda en dicho Sector, todo ello, en cumplimiento estricto de lo estipulado en el indicado convenio urbanístico”* (Anexo IV-Reclamación previa del expediente electrónico).

11.- Con fecha 21 de octubre de 2013, la sociedad interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta de la reclamación de 30 de mayo de 2012 interpuesta ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey sobre inactividad de la Administración. Esta reclamación no figura en el expediente remitido a esta Comisión, pero aparece citada en la Sentencia del 15 de septiembre de 2014 del Juzgado de lo Contencioso (Anexo V 20140915 Sentencia 366.2014-Juzgado CA 19 del expediente electrónico), que precisa que en dicha reclamación *“se reiteraban las pretensiones formuladas en el escrito de 3-2-2012 en el que denunciaba la inactividad de la Administración en relación con el cumplimiento del convenio suscrito en fecha 5-11-2008”*.

La citada sentencia declara incumplido por el Ayuntamiento de Arganda del Rey el convenio suscrito el día 5 de noviembre de 2008.

En su Fundamento Jurídico Cuarto la sentencia analiza las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Arganda del Rey relativas a la posible nulidad del convenio, al estar condicionando el mismo el futuro

planeamiento a la obtención del beneficio para un particular sin que quede acreditado el interés público, así como por haberse prescindido de trámites esenciales del procedimiento y la falta de conformación debidamente de la formación de la voluntad del órgano aprobatorio del convenio. La sentencia dice sobre la posible nulidad del convenio:

“Ciertamente, no cabe que la Administración demandada plantee en la contestación a la demanda como motivo de impugnación, la posibilidad que los convenios suscritos y que son objeto de este recurso, puedan ser nulos o anulables, ya que tal motivo no puede ser alegado directamente ante la Jurisdicción-Contencioso-Administrativa, sino que la Administración debe, en aplicación de lo previsto en el artículo 103 para los actos anulables, o la revocación del artículo 105, con las limitaciones del artículo 106 de la misma ley; sin que quepa su alegación en la contestación a la demanda cuando debía haber utilizado estas vías y sin que se haya producido previamente tal declaración por la Administración y a través del procedimiento legalmente previsto”.

En relación con el fondo del asunto, la sentencia declara:

“Ciertamente existe una inactividad de la Administración de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la LJCA en cuanto en virtud de un convenio estaba obligada a realizar una prestación concreta que a día de hoy no se ha realizado, y aunque en el convenio no se establecía plazo para el cumplimiento de la obligación, es igualmente cierto que el cumplimiento de la misma no puede quedar al arbitrio de una de las partes, habiendo transcurrido al momento de la reclamación administrativa casi cuatro años desde la firma del convenio; y estando acreditado que la Administración no puede cumplir con lo estipulado en el convenio al no haberse aprobado el Sector Sur donde se había pactado la prestación, debe concluirse que el convenio

se ha incumplido por parte del Ayuntamiento de Arganda del Rey y, en este punto la demanda debe prosperar.

En cuanto a las peticiones del suplico de la demanda, la actora solicita en primer lugar la condena a una indemnización que valora en 2.969.400 euros en base al informe pericial que aparece en el expediente. En cuanto a la primera petición debe prosperar que se declare vencido el plazo de la entrega de la prestación e incumplido el convenio de 5-11-2008, pero la solicitud indemnizatoria entiende este Juzgado que no está suficientemente acreditada en su valoración y cuantía, por cuanto el informe de tasación que aparece a los folios 27 a 30 del expediente se realiza por valor de mercado, estableciendo una aproximación del valor que hubiera tenido el suelo en el Sector Sur en el supuesto de que fuese suelo finalista listo para solicitar licencia, lo que no resulta adecuado al no haber alcanzado el Sector Sur esa situación; añadiendo en el propio informe que no sería válido para ninguna de las finalidades que indica la OM ECO/805/2003, por lo que difícilmente puede tomarse como parámetro indemnizatorio.

En consecuencia a lo anterior, la Administración deberá indemnizar a la actora por el importe del valor económico de la prestación incumplida en la cuantía que se determinará en ejecución de sentencia y que resulte de aplicar a la superficie de la parcela que el Ayuntamiento debía entregar de 3.535 m² la valoración que se determine por metro cuadrado en el Sector Sur o, en caso de imposibilidad, en cualquier otro Sector de similares características y del mismo uso residencial en el municipio de Arganda del Rey”.

12.- Interpuesto recurso de apelación por el Ayuntamiento de Arganda del Rey contra la anterior sentencia al que se adhirió la sociedad al señalar su disconformidad con el fundamento quinto de la sentencia al no admitir la cuantía fijada como indemnización en el informe de tasación, el citado recurso se resolvió por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de

Madrid de 1 de junio de 2015 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera) (Anexo V-20150601-Sentencia 580.2015-TSJM del expediente electrónico).

En relación con el incumplimiento del convenio por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de junio de 2015 resuelve:

“Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Arganda del Rey y desestimar el interpuesto por la mercantil (...) contra la Sentencia de 15 de septiembre de 2.014 dictada por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 19 de Madrid en el procedimiento ordinario nº 450/2013 que revocamos y en su lugar declaramos que procede estimar parcialmente el recurso interpuesto por la mercantil Grupo Gestión y Desarrollo Inter SL contra la desestimación presunta de su reclamación de 30 de mayo de 2012 por inactividad por incumplimiento del Convenio suscrito el 5 de noviembre de 2008 declarando el derecho que le asiste a la recurrente a que, en ejecución de sentencia, por el Juzgador de instancia se conceda un plazo al Ayuntamiento a fin de que verifique el cumplimiento del citado Convenio en relación con la cesión de aprovechamiento fijado en la estipulación I del mismo”.

La sentencia considera que «no habiendo sido denunciado el convenio por parte del Ayuntamiento, ni instado su revisión por los cauces legalmente establecidos no cabe duda que las prestaciones han de ser cumplidas, tal y como ha establecido el Juzgador de instancia en su sentencia.

La prestación concreta a la que se obligó el Ayuntamiento fue “la atribución en especie de otras tantas 3.535 unidades de aprovechamiento (u.a.) del uso característico en una o varias parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del denominado Sector Sur (u.a. =OR-3)”, no obstante también se prevé que “la cesión de aprovechamiento a favor de INTER SL se

hará en la Unidad de Ejecución del Sector Sur que comience en su desarrollo en primer lugar y podrá hacerse también, previa conformidad de INTER SL, en cualquier otro Sector del municipio que se desarrolle con anterioridad al indicado Sector SUR en el que el Ayuntamiento de Arganda pueda resultar adjudicatario de parcelas resultantes con edificabilidad suficiente para cumplir este compromiso en los términos antedichos”».

13.- Con fecha 8 de octubre de 2019 el concejal delegado de Modelo de Ciudad, Obras Públicas y Salud Pública del Ayuntamiento de Arganda del Rey solicita informe técnico al arquitecto municipal y jurídico al Área de Urbanismo sobre *“las posibles causas que puedan dar pie a la revisión del Convenio”* (Archivo 2 Providencia del Concejal Delegado de 8-10-2019 del expediente electrónico).

El día 15 de octubre de 2019 emite informe el arquitecto municipal (Archivo 3-Informe del técnico municipal 15-10-2019 del expediente electrónico) que concluye:

“(...) que el Convenio 08 tiene en cuenta edificabilidades y unidades de aprovechamiento no asignadas, hasta la fecha, por ningún instrumento urbanístico sobre la parcela de referencia. Quedando condicionado, en todo caso, el reconocimiento de la edificabilidad asignada por el PGOU 1999 a la aprobación y entidad en vigor del correspondiente PERI sobre la UE-142.

Por otra parte, señalar que la edificación ejecutada en el solar de referencia incumple, al menos, la altura máxima de dos plantas sobre rasante fijada por el PGOU 1985, siendo éste el planeamiento en vigor cuando se obtuvo la licencia de obras”.

El informe de la jefa jurídica del Área de Urbanismo, de 17 de octubre de 2019 (Archivo 4-Informe Jurídico 17-10-2019 del expediente electrónico) considera que podría concurrir la causa de nulidad prevista en el artículo 47.1.f) de la LPAC: *“Los actos expresos o presuntos contrarios al*

ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición”. Así, considera que, de acuerdo con el informe del arquitecto municipal, los derechos urbanísticos solo se adquieren con la aprobación del PERI y, “como se expone en dicho informe, el PERI no ha sido aprobado, y como consecuencia de todo ello, el Convenio firmado no se apoya en derechos existentes que otorgue el preceptivo PERI”. El informe analiza también el procedimiento que ha de seguirse en la revisión de oficio.

TERCERO.- 1. A la vista de los anteriores informes, con fecha 23 de octubre de 2019, la Junta de Gobierno Local acordó el inicio del procedimiento de revisión de oficio del Convenio Urbanístico de 23 de julio de 2008, *“por cuanto de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, se desprende que el citado convenio otorga a la sociedad citada derechos sin el apoyo legal previo, de los requisitos esenciales para su adquisición”* y conceder el trámite de audiencia a la sociedad firmante del convenio cuya revisión se pretende (Archivo 7-Certificado del secretario general 23-10-2019 del expediente electrónico).

Notificado el trámite de audiencia el día 7 de noviembre de 2019, con fecha 28 de noviembre el representante de la empresa presentó instancia en la que solicitaba vista y copia del expediente administrativo. Solicitud que reiteró el día 3 de enero de 2020. El día 22 de enero de 2020 compareció el representante de la sociedad y obtuvo copia del expediente administrativo (Archivos 8 a 13 del expediente electrónico).

Con fecha 25 de febrero de 2020 presentó escrito de alegaciones la sociedad en las que se oponía al procedimiento de revisión de oficio, al considerar que el acto de inicio del procedimiento incurría en falta de motivación, afectaba a la seguridad jurídica y ponía de manifiesto la mala fe del Ayuntamiento (Archivo 14-Escrito nº registro 2020006740 de 25-02-2020 del expediente electrónico).

Tras el trámite de audiencia, se incorporó al expediente un nuevo informe jurídico de la jefa jurídica del Área de Urbanismo de 5 de marzo de 2020 que consideraba que la motivación del Convenio Urbanístico de 23 de julio de 2008 fundamentada en la situación de malestar en los residentes de las viviendas y locales del edificio “Santa Teresa” por humedades en sus viviendas y demás perjuicios que les ocasionan la falta de remate de la edificación, no se correspondía con la solución alcanzada con el convenio, en el que la sociedad era la receptora de unos aprovechamientos urbanísticos sin cumplir con su obligación de redactar el PERI y además que era el Ayuntamiento el obligado a quitar los pilares que sobresalen en el edificio, ejecutados por la empresa sin la preceptiva licencia municipal (Archivo 15-Informe Jurídico 05-03-2020 del expediente electrónico) .

Tramitado el procedimiento de revisión de oficio, se solicitó dictamen a esta Comisión Jurídica Asesora que concluyó en su Dictamen 199/20, de 9 de junio, que procedía la retroacción del procedimiento, al haberse incorporado con posterioridad al trámite de audiencia un informe jurídico, que además introducía hechos y cuestiones nuevas. Asimismo, el citado dictamen indicaba que en la nueva solicitud de dictamen que en su día se formulara había de completarse el expediente con documentación que no había sido remitida con el expediente y se advertía de la proximidad de la fecha de caducidad del procedimiento de revisión de oficio.

2. Recibido el anterior dictamen por el ayuntamiento consultante el día 11 de junio de 2020, se concedió nuevo trámite de audiencia a la sociedad el día 16 de junio siguiente.

Por escrito presentado el día 6 de julio de 2020 la sociedad interesada solicitó vista del expediente completo.

El día 13 de julio de 2020 emitió informe la jefa jurídica del Área de Urbanismo para indicar que el informe de Secretaría *“podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como*

informes jurídicos en el expediente” y advertía que, para evitar la caducidad del nuevo expediente será necesario acordar la suspensión del procedimiento por el tiempo que medie entre la petición de dictamen, que deberá comunicarse al interesado y la recepción del mismo, que igualmente deberá ser comunicada a éste.

Con esa misma fecha, 13 de julio de 2020, la secretaria general accidental firma informe que en el que emite nota de conformidad con el informe de 13 de julio de 2020 de la jefa jurídica del Área de Urbanismo.

3. El día 15 de julio de 2020 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey, por delegación del Pleno acordó, además de declarar caducado el procedimiento de revisión oficio anterior, iniciar uno nuevo y dar traslado para alegaciones a la sociedad interesada.

Notificado el anterior acuerdo, con fecha 3 de agosto de 2020 la sociedad presentó escrito en el que, en primer lugar consideraba nulo de pleno derecho que se diera por caducado el antiguo expediente y, sin decretar el archivo de las actuaciones, se procediera al inicio de un nuevo procedimiento y comunicaba al Ayuntamiento de Arganda del Rey que con esa misma fecha, había interpuesto recurso contencioso-administrativo *“para el reconocimiento de vía de hecho de la actuación, además de la petición de medida cautelar de cese de las actividades, que en el presente escrito se vuelve a repetir en vía administrativa, suspensión que debe ser inmediata, y que, del propio modo se vienen a repetir para el órgano consultivo que, entre otras circunstancias porque, de continuar con ellas, éste puede resolver sobre las mismas circunstancias de nulidad de la caducidad, archivo y nuevo inicio que no es tal”*.

Además, alegaba que el inicio del procedimiento de revisión de oficio era una práctica fraudulenta para eludir la efectividad de la ejecución de sentencia del Procedimiento Ordinario 450/2013, Ejecución de títulos judiciales 115/2016 que se sigue en sede de ejecución forzosa frente al

Ayuntamiento de Arganda del Rey y que habían transcurrido más de 12 años desde la firma del Convenio de 2008.

En relación con la falta de aprobación del PERI, la sociedad alegaba que había interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta del PERI solicitado por ella y que, una de las estipulaciones del convenio era el desistimiento de la sociedad en el citado recurso.

En el escrito de alegaciones se decía que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid había declarado que la sociedad ha cumplido con sus prestaciones por lo que el Ayuntamiento debía cumplir la suya y añadía que las causas de nulidad invocadas fueron alegadas en el recurso contencioso-administrativo Procedimiento Ordinario 450/2013, sin que se acordara en ese momento el inicio del procedimiento de revisión de oficio, sino que había esperado a entrar en fase de ejecución forzosa y *“cuando los tribunales le han puesto entre la espada y la pared, obligándole a cumplir y que se descubre que tiene con qué cumplir cuando inicia un expediente de revisión sobre aquella causa que el Ayuntamiento la emplea fraudulentamente y va contra el principio de seguridad jurídica, que incluso es prioritario al de legalidad, conforme a reiterada jurisprudencia”*.

En base a dicho razonamiento, consideraba que no concurrían las causas de nulidad invocadas por el Ayuntamiento, alegaba que la revisión del convenio debería tramitarse como un recurso de lesividad y que, en cualquier caso, resultarían de aplicación los límites a la revisión previstos en el artículo 110 de la LPAC.

Según resultaba del expediente, la sociedad el día 3 de agosto de 2020 había interpuesto recurso contencioso-administrativo frente a la vía de hecho que constituía, a su juicio, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey de 15 de julio de 2020, en el que solicitaba como medida cautelar, inaudita parte, la suspensión de la actividad de la Administración.

Por Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 6 de Madrid, de 4 de agosto de 2020 se resolvió no haber lugar a la adopción de la medida cautelarísima solicitada, y ordenar la tramitación del incidente cautelar conforme al artículo 131 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA).

Con fecha 12 de agosto de 2020 la Junta de Gobierno Local, por delegación del Pleno, acordó aprobar el dictamen favorable de la Comisión Informativa Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública de 11 de agosto de 2020 para declarar la nulidad del *“Convenio Urbanístico firmado por este Ayuntamiento y la sociedad (...). con fecha 26/11/2008, relativo a la Unidad de Ejecución UE-142 “Santa Teresa”, a tenor de lo establecido en el artículo 47.1.d y f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto valorado lo actuado en el expediente y las alegaciones presentadas por la sociedad citada con fecha 3/08/2020, se desprende que el citado Convenio otorga a la sociedad nombrada derechos sin el apoyo legal previo, de los requisitos esenciales para su adquisición”* y solicitar nuevo dictamen a la Comisión Jurídica Asesora.

Con fecha 29 de septiembre de 2020, esta Comisión Jurídica Asesora emitió el Dictamen 415/20, en el que se concluía que procedía la retroacción del procedimiento porque el nuevo procedimiento de revisión de oficio tramitado por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, tras haber declarado la caducidad del anterior, se fundaba en los informes emitidos dentro del expediente caducado, contraviniendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el principio de conservación de los actos y, en concreto, en su Sentencia de 25 de enero de 2012 (rec. 2512/2010).

En el citado dictamen se indicaba que dicho defecto procedimental podía subsanarse retrotrayendo el procedimiento para se incorporaran los documentos del procedimiento caducado en la forma indicada, además de resultar preceptivo el informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de

conformidad con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional. Tras los anteriores trámites se indicaba que debía concederse nuevo trámite de audiencia a la sociedad firmante del convenio cuya revisión se pretende y dictarse nueva propuesta de resolución.

4. A la vista del Dictamen 415/20, de 29 de septiembre, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey, con fecha 20 de octubre de 2020, acordó la subsanación del procedimiento de revisión de oficio, retrotrayendo el procedimiento al momento de su inicio y acordando la conservación de los actos independientes del expediente declarado caducado.

El día 21 de octubre de 2020 emite informe la jefa jurídica del Área de Urbanismo en el que efectúa una relación de los antecedentes que motivaron la firma del convenio de 2008 y fundamenta su nulidad en la quiebra del interés general que debe prevalecer en los convenios urbanísticos; que se le han reconocido a la sociedad unos derechos urbanísticos sin que constara en el procedimiento previo a la firma del convenio un informe del arquitecto municipal motivando cómo se llegaba a esos derechos; que el citado convenio es un convenio de planeamiento en la medida que cambió el sistema de actuación fijado en la ficha de la UE-142 como compensación por el sistema de cooperación (a tramitar por la Administración) *“pero además sin repercutir los costes de la actuación municipal en la propiedad, como establece el sistema de cooperación”* y que se fijaron unas unidades de aprovechamiento *«que todavía no ha detallado el preceptivo PERI del ámbito de la UE-142 “Santa Teresa”*». El informe considera, además, que el convenio urbanístico firmado en 2008 contraviene los artículos 243.3 y 245 de Ley 9/2001, de 3 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y que la sociedad adquirió unos derechos a unas unidades de aprovechamiento sin cumplir los requisitos esenciales para adquisición, al no haberse aprobado los instrumentos

urbanísticos de desarrollo o detalle que den derecho a la patrimonialización de los mismos, como es la aprobación del preceptivo PERI, “*lo que al día de la fecha no se ha producido*”.

Con fecha 26 de diciembre de 2020 emite informe el secretario general del Ayuntamiento de Arganda del Rey para señalar que emite “*nota de conformidad con los informes jurídicos que constan en el expediente citado, de fecha 17 de octubre de 2019 y de fecha 21 de octubre de 2020, emitidos por la Jefatura Jurídica del Área de Urbanismo*”.

El día 11 de noviembre de 2020 la sociedad interesada presenta alegaciones en el trámite de audiencia en las que, en síntesis, manifiesta que el Acuerdo de 15 de julio de 2020 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey por el que se acuerda el inicio del nuevo procedimiento de revisión de oficio es nulo de pleno derecho, va a ser objeto de recurso contencioso-administrativo, causa inseguridad jurídica y constituye una práctica fraudulenta para eludir la efectividad de la ejecución de la Sentencia del Procedimiento Ordinario 450/2013, Ejecución de Títulos Judiciales 115/2016 que se sigue en sede de ejecución forzosa frente al Ayuntamiento de Arganda del Rey. Considera que el Ayuntamiento de Arganda del Rey plantea la nulidad del convenio “*sin más explicaciones, ni subsunciones de los concretos hechos que invoca el Ayuntamiento, en ningunas normas concretas que supuestamente se vulneran y sin explicar la gravedad de la vulneración y su ponderación respecto a cómo dichos hechos tan concretos afectan de manera tan grave al acuerdo, para que éste tenga que ser expulsado fulminantemente con carácter de nulidad absoluta y sin importar el resto de tramitación efectuada, el tiempo transcurrido ni los efectos que ha producido dicho convenio, incluso con sentencias y ejecución de las mismas respecto al cumplimiento de dicho convenio*”.

La sociedad analiza, en primer lugar, el informe jurídico de 21 de octubre de 2020 para rechazar sus argumentaciones. Considera que no

concorre la causa de nulidad prevista en el artículo 47.1.f) de la LPAC porque este apartado solo ha de aplicarse para el caso de nacimiento de un auténtico derecho o facultad, *“no pudiendo aplicarse a aquellos actos que se limiten a remover el obstáculo existente al ejercicio de un derecho preexistente”*. Alega que tampoco concurre la causa de nulidad prevista en el artículo 47.1.e) de la LPAC, pues existieron diversos informes que fueron tenidos en cuenta por las partes para la valoración efectuada, así como el informe del arquitecto municipal D. (...) de 7 de mayo de 1999. Finalmente, la sociedad alega que resultan de aplicación al presente caso los límites de la revisión del artículo 110 de la LPAC. En concreto, considera que los motivos de nulidad ya fueron invocados por la Administración en el escrito de contestación a la demanda en el recurso contencioso-administrativo, habiendo transcurrido más de 7 años desde que fueron invocados sin haber iniciado el procedimiento de revisión de estos, lo que supone una violación de los principios de buena fe y confianza legítima, no iniciándose el procedimiento de revisión de oficio hasta que se inició la ejecución forzosa de la Sentencia de 15 de septiembre de 2014 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 19 de Madrid. Considera, por último, que si se estimare lesiva la declaración de derechos efectuada por el convenio, el procedimiento para su revisión es la declaración de lesividad por lo que, *“estaría prescrita por haber pasado ya, desde su firma, el 23 de julio de 2008, casi 12 años”*.

El representante de la sociedad concluye su escrito solicitando que no se revise el convenio de 2008 y que, subsidiariamente, se suspenda hasta la decisión correspondiente de los tribunales en el recurso interpuesto. Además, solicita una indemnización de daños y perjuicios que cuantifica en 8.626.042,40 €, más los intereses correspondientes, de acuerdo con la tasación realizada el 24 de agosto de 2006 por un perito designado por insaculación en las negociaciones y propuestas de convenio objeto de revisión.

Con fecha 17 de noviembre de 2020 la jefa jurídica del Área de Urbanismo certifica que, en la sesión celebrada por la Comisión Informativa de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública, entre otros, se dio por enterada del acuerdo adoptada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22 de octubre de 2020.

El día 19 de noviembre de 2020 el concejal delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública redacta propuesta de resolución para declarar la nulidad del convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la sociedad con fecha 26 de noviembre de 2008, solicitar dictamen a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y suspender el plazo máximo para resolver el procedimiento desde el día de la petición del dictamen, lo que debe ser notificado a la sociedad y finalizará el día de la recepción del dictamen, que también habrá de ser notificado a la sociedad interesada.

La anterior propuesta de resolución fue dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública y aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey el día 23 de noviembre de 2020 proponiendo declarar la nulidad del convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la sociedad, remitir la propuesta de resolución y el expediente de revisión de oficio a la Comisión Jurídica Asesora para la emisión de su dictamen preceptivo y suspender el plazo máximo para resolver el procedimiento desde el día de la petición del dictamen y notificado a la sociedad interesada y la recepción del mismo, que también se deberá notificar a la empresa.

Ese mismo día, 23 de noviembre de 2020, el alcalde de Arganda del Rey firma petición de dictamen a esta Comisión Jurídica Asesora que, a través del consejero de Vivienda y Administración Local, tiene entrada en el registro de esta Comisión Jurídica Asesora el día 15 de diciembre de 2020.

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 del alcalde de Arganda del Rey, a través del consejero de Vivienda y Administración Local, al amparo del artículo 18.3.c) del ROFCJA.

El dictamen ha sido evacuado dentro del plazo ordinario establecido en el artículo 23.1 de dicho reglamento.

El Ayuntamiento de Arganda del Rey está legitimado para recabar dictamen de esta Comisión en virtud de lo dispuesto en el ya citado apartado 1 en relación con el 3.1.f) b. del artículo 5 de la Ley 7/2015, que establece la necesidad de solicitar su dictamen preceptivo por las entidades locales del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid para acordar la revisión de oficio de los actos y disposiciones administrativas en los supuestos establecidos en las leyes.

El artículo 106.1 de la LPAC, al igual que lo hacía el artículo 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC), establece la posibilidad de que las Administraciones públicas, en cualquier momento, 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, en los supuestos previstos en el artículo 47.1. Para ello será necesario que concurra en el acto a revisar alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 47.1 de la

LPAC (artículo 62.1 LRJ-PAC), y, desde el punto de vista del procedimiento y garantía del ajuste de la actividad administrativa al principio de legalidad, 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.

De este artículo se desprende que la adopción del acuerdo de revisión de oficio tendrá lugar siempre previo dictamen favorable del órgano consultivo correspondiente, que adquiere en determinado supuesto carácter vinculante. La referencia que el artículo 106 de la LPAC, en sus apartados 1 y 2, hace al Consejo de Estado “*u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma*”, debe entenderse hecha, a partir de su creación, a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, creada por la ya citada Ley 7/2015.

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 del 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.

La señalada remisión a la legislación del Estado conduce a los artículos 106 a 111 LPAC.

Previamente al análisis material de la posible nulidad de pleno derecho del acto administrativo de aprobación del Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008, firmado por la sociedad y el Ayuntamiento de Arganda del Rey, debe hacerse una referencia al procedimiento.

El artículo 106 LPAC no contempla un procedimiento específico para la tramitación de los expedientes de declaración de nulidad, por lo que se entienden aplicables las normas recogidas en el título VI de dicho cuerpo legal, denominado *“Disposiciones Generales sobre los procedimientos administrativos”*, con la especialidad exigida por el artículo 106, que establece como preceptivo el previo dictamen favorable del órgano consultivo que corresponda.

En el presente caso, tras declarar caducado el anterior procedimiento tramitado, el Acuerdo de 15 de julio de 2020 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey acordó el inicio de un nuevo procedimiento de revisión de oficio para declarar la nulidad del convenio urbanístico de 23 de julio de 2008, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento y firmado por el alcalde presidente y el representante de la sociedad el día 26 de noviembre de 2008. De acuerdo con lo indicado en nuestro anterior Dictamen 399/20, de 29 de septiembre, se ha retrotraído el procedimiento al momento de inicio del procedimiento y se ha declarado la conservación de aquellos trámites realizados en el procedimiento anterior declarado caducado, por tratarse de actos independientes del procedimiento, así como la documentación a la que hacen referencia los dictados informes.

Estas normas generales procedimentales determinan que la tramitación del expediente continúe con la realización de los actos de instrucción necesarios *“para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución”* (artículo 75 de la LPAC). Estas actuaciones instructoras, pueden consistir en la emisión de los correspondientes informes en garantía de la legalidad,

objetividad y acierto de la resolución final que se dicte en el procedimiento, exigidos con carácter general por el artículo 79 de la LPAC.

A estos efectos, con fecha 21 de octubre de 2020 ha emitido informe la jefa jurídica del Área de Urbanismo sobre las causas de nulidad que concurren en el Convenio Urbanístico firmado el 26 de noviembre de 2008.

De conformidad con el artículo 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional (en adelante, R.D. 128/2018), la función de asesoramiento legal preceptivo corresponde a la secretaría cuyo informe previo, en los procedimientos de revisión de oficio de actos de la entidad local, a excepción de los actos de naturaleza tributaria, resulta preceptivo [ex. artículo 3.3.c) 3º del R.D. 128/2018].

En este sentido, ha emitido informe el secretario general del Ayuntamiento de Arganda del Rey, de 26 de octubre de 2020 que emite “*nota de conformidad*” con el informe emitido por la jefatura jurídica del Área de Urbanismo.

Como en todo procedimiento administrativo, aunque no lo establezca expresamente el artículo 106.1 de la LPAC, se impone la audiencia del interesado, trámite contemplado con carácter general en el artículo 82 de la LPAC, que obliga a que se dé vista del expediente a los posibles interesados, a fin de que puedan alegar y presentar los documentos y justificantes que estimen pertinentes en defensa de sus derechos.

El correcto desarrollo procedimental demanda que dicho trámite se sustancie una vez instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución y del informe del órgano consultivo según dispone el artículo 82 de la LPAC.

Con fecha 11 de noviembre de 2020 ha cumplimentado el trámite de audiencia mediante la presentación de un escrito de alegaciones y documentación cuyo contenido se ha resumido en los antecedentes de hecho del presente dictamen.

Finalmente, con carácter previo a la solicitud de dictamen del órgano consultivo, debe redactarse la propuesta de resolución en la que la Administración consultante se pronuncie sobre la procedencia de la nulidad solicitada, con inclusión de los correspondientes antecedentes, fundamentos jurídicos y parte dispositiva, en la que se concrete, en su caso, la causa en la que se apoya la nulidad.

En relación con el plazo para la tramitación del nuevo procedimiento, al tratarse de un nuevo procedimiento iniciado de oficio por la Administración y susceptible de producir efectos desfavorables para la sociedad interesada, el plazo máximo de resolución del procedimiento es de 6 meses.

Consta en el expediente que el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de noviembre de 2020 suspendió el plazo máximo para resolver el procedimiento, desde el día de la petición de dictamen a esta Comisión Jurídica Asesora, *“lo que debe ser notificado a la sociedad (...)”* y hasta el día de la recepción del citado dictamen, *“fecha que también será notificada a la sociedad”*, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.1.c) de la LPAC.

La petición del dictamen se firmó por el alcalde de Arganda del Rey ese mismo día, 23 de noviembre de 2020. No figura en el expediente remitido a este órgano consultivo la documentación acreditativa de la notificación realizada a la empresa firmante del convenio urbanístico, pues ha debido haberse realizado dicha comunicación con posterioridad a la remisión de la solicitud de dictamen con su correspondiente expediente a esta Comisión Jurídica Asesora. No obstante, deberá quedar incorporada al expediente la citada comunicación, junto con la que en su día se realice

una vez recibido por el Ayuntamiento el presente dictamen. De no incorporarse al expediente administrativo las anteriores comunicaciones, no podría tenerse por suspendido el procedimiento por la solicitud de dictamen a esta Comisión Jurídica Asesora.

No obstante, aunque el Ayuntamiento de Arganda del Rey no hubiera notificado la suspensión del procedimiento a la sociedad y no pudiera tenerse por suspendido el presente procedimiento de revisión de oficio, este no habría caducado a la fecha de emisión del presente dictamen porque, de conformidad con la interpretación que realiza la reciente Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 5ª) del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2020 (recurso de 6378/2018), en relación con la retroacción de actuaciones al señalar que *“en un procedimiento administrativo, la retroacción de actuaciones acordada en la estimación de un recurso de reposición, consecuencia de la existencia de un vicio formal, al momento de la notificación de la resolución administrativa recurrida, significa que, en la vuelta atrás en el tiempo que es la retroacción, la Administración debe culminar el procedimiento retrotraído y notificar al interesado correctamente la resolución, en el plazo que reste desde que se realizó la actuación procedimental causante de la indefensión del interesado”*.

En el caso concreto, acordada la retroacción del procedimiento por la Junta de Gobierno Local el día 22 de octubre de 2020 y notificada dicha resolución a la sociedad interesada, se ha corregido el vicio formal observado en el Dictamen 399/20, que tuvo lugar en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del día 15 de julio de 2020, tras acordar la caducidad del procedimiento de revisión de oficio y la incoación de uno nuevo sin pronunciarse sobre la conservación de aquellos trámites independientes del procedimiento caducado. Así, *«retrotraído por la ficción jurídica de la retroacción el procedimiento a dicha fecha (“momento”)*», según la Sentencia de 11 de septiembre de 2020, el día 22 de octubre de 2020 se

habría iniciado el plazo máximo de 6 meses para resolver el procedimiento de revisión de oficio, por lo que este caducaría el día 22 de abril de 2021.

TERCERA.- En cuanto al acto objeto de revisión, hay que determinar si es un acto susceptible de revisión, a tenor de lo dispuesto en el artículo 106 de la LPAC, que establece que para proceder a la revisión ha de tratarse de actos *“que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo”*.

En el presente caso, se pretende revisar un convenio urbanístico que, una vez ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey, fue formalizado entre la sociedad y el alcalde el día 26 de noviembre de 2008. Se trata de un acto que puso fin a la vía administrativa ex. artículo 52.2 de la LBRL y, por tanto, susceptible de revisión conforme el artículo 106.1 de la LPAC.

Por otro lado, con carácter previo a examinar la concurrencia de la causa de nulidad invocada, conviene detenernos en la alegación de la sociedad sobre la existencia de cosa juzgada y que consiste en determinar si constituye un óbice para la revisión de oficio pretendida el hecho de que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 19 haya dictado la Sentencia del 15 de septiembre de 2014 que resuelve el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la sociedad contra la desestimación presunta de la reclamación de 30 de mayo de 2012 interpuesta ante el Ayuntamiento de Arganda del Rey sobre inactividad de la Administración, confirmada parcialmente por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de junio de 2015 que resolvió el recurso de apelación interpuesto, tanto por el citado ayuntamiento como por la sociedad y que condenaba al Ayuntamiento.

Como se ha expuesto anteriormente, la Sentencia de 15 de septiembre de 2014, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo condenó a la Administración a indemnizar a la sociedad recurrente *“por el importe del valor económico de la prestación incumplida en la cuantía que se*

determinará en ejecución de sentencia y que resulte de aplicar a la superficie de la parcela que el Ayuntamiento debía entregar de 3.535 m² la valoración que se determine por metro cuadrado en el Sector Sur o, en caso de imposibilidad, en cualquier otro Sector de similares características y del mismo uso residencial en el municipio de Arganda del Rey”.

Interpuesto recurso de apelación por el Ayuntamiento de Arganda del Rey y por la sociedad, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de junio de 2015 estimó parcialmente el citado recurso declarando que procedía *“estimar parcialmente el recurso interpuesto por la mercantil Grupo Gestión y Desarrollo Inter SL contra la desestimación presunta de su reclamación de 30 de mayo de 2012 por inactividad por incumplimiento del Convenio suscrito el 5 de noviembre de 2008 declarando el derecho que le asiste a la recurrente a que, en ejecución de sentencia, por el Juzgador de instancia se conceda un plazo al Ayuntamiento a fin de que verifique el cumplimiento del citado Convenio en relación con la cesión de aprovechamiento fijado en la estipulación I del mismo”.*

Como ya declaró esta Comisión Jurídica Asesora en el Dictamen 470/17, de 23 de noviembre, la institución que entra en juego para resolver la cuestión planteada es la de cosa juzgada, que se encuentra estrechamente vinculada al principio de seguridad jurídica. En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo 17 de enero de 2006 (recurso 776/2001),

“... la revisión de los actos administrativos firmes se sitúa entre dos exigencias contrapuestas: el principio de legalidad, que postula la posibilidad de revocar actos cuando se constata su ilegalidad, y el principio de seguridad jurídica, que trata de garantizar que una determinada situación jurídica, que se presenta como consolidada, no pueda ser alterada en el futuro. El problema que se presenta en estos supuestos es satisfacer dos intereses que son difícilmente conciliables,

y la solución no puede ser otra que entender que dichos fines no tienen un valor absoluto.

La única manera de compatibilizar estos derechos es arbitrando un sistema en el que se permita el ejercicio de ambos. De ahí que en la búsqueda del deseable equilibrio el ordenamiento jurídico sólo reconozca la revisión de los actos 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”.

Como es sabido, la cosa juzgada material es el efecto propio de las resoluciones judiciales firmes que implica la indiscutibilidad de la voluntad concreta de la Ley, afirmada en la sentencia, por exigencias del principio de seguridad jurídica, garantizada constitucionalmente. De manera que lo que trata dicha institución, es de impedir que se vuelva a tratar sobre lo que ha sido resuelto, prohibiendo el nacimiento de un nuevo proceso sobre el mismo asunto.

En este sentido cabe traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2017 (casación 1976/2015) donde dice que “*el principio o eficacia de cosa juzgada material, se produce, según la jurisprudencia de esta Sala, cuando la cuestión o asunto suscitado en un proceso ha sido definitivamente enjuiciado y resuelto en otro anterior por la resolución judicial en él recaída. Tal manifestación de la cosa juzgada, que consagra el artículo 222 de la LEC, atiende de manera especial a la seguridad jurídica, evitando que la discusión jurídica se prolongue indefinidamente mediante la iniciación de nuevos procesos sobre lo que ha sido ya definido o determinado por la Jurisdicción, y, al mismo tiempo, que se produzcan resoluciones o sentencias contradictorias”.*

Esta figura, que en principio se define en un ámbito procesal, tiene su trasunto en el ámbito administrativo, en tanto en cuanto las sentencias firmes tienen fuerza de obligar a las partes en el proceso, como indica el artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de diciembre, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa (LJCA).

Es reiterada la jurisprudencia que viene acogiendo la improcedencia de la revisión de oficio respecto de actos que han sido previamente objeto de recurso contencioso-administrativo. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015 (recurso 269/2014) cuando dice que *“no es posible instar la revisión de oficio, por existir cosa juzgada, cuando previamente se haya impugnado la resolución de que se trata en vía jurisdiccional”*.

En el presente caso, el Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008 no ha sido impugnado en vía jurisdiccional ni por la sociedad (pretendiendo su declaración de nulidad o anulabilidad) ni por la Administración, mediante su declaración previa de lesividad, de conformidad con el artículo 107 de la LPAC. Como ha quedado expuesto en los antecedentes de hecho, el recurso contencioso-administrativo formulado por la sociedad se interpuso contra la desestimación presunta de la reclamación administrativa presentada por esta por la inactividad de la Administración en el cumplimiento del convenio urbanístico. En este recurso contencioso-administrativo, el Ayuntamiento en contestación a la demanda alegó la nulidad de los convenios firmados por el Ayuntamiento al considerar que en ellos se condicionaba la potestad de planeamiento del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid y porque se había prescindido de trámites esenciales del procedimiento. A esta cuestión la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 19 responde con claridad al señalar que no cabe su alegación en el trámite de contestación a la demanda y que la Administración tiene que utilizar el procedimiento legalmente previsto que es el de revisión de oficio. En relación con la

alegación sobre la posible nulidad o anulabilidad del convenio por haberse prescindido de los trámites esenciales del procedimiento, además del motivo anterior, el juzgador añade que *“ninguna prueba se ha traído al proceso de ello”*.

Resulta claro, por tanto, que las sentencias dictadas en el recurso contencioso-administrativo no abordaron directamente la cuestión de la posible nulidad o anulabilidad del Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008 y, en consecuencia, de acuerdo con la Sentencia de 18 de enero de 2017 (recurso 1469/2015), no es posible apreciar la existencia de cosa juzgada material.

Por otro lado, como se ha expuesto en los antecedentes de hecho, hay que recordar que la sociedad ha interpuesto recurso contencioso-administrativo frente a la vía de hecho que, a su juicio, supone el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arganda del Rey, de 15 de julio de 2020, de inicio del procedimiento de revisión de oficio, habiéndosele rechazado la medida cautelarísima solicitada por Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 6 de Madrid, de 4 de agosto de 2020 y encontrándose en tramitación el incidente cautelar solicitado de acuerdo con el artículo 131 LJCA.

En consecuencia, en tanto no recaiga resolución judicial que suspenda la actuación del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el procedimiento de revisión de oficio iniciado (no hay constancia en el expediente remitido de que esta haya recaído), e impida continuar con la tramitación del mismo, este podrá hacerlo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106.1 de la LPAC que, como ha quedado expuesto, contempla la posibilidad de que las Administraciones Públicas, *“por iniciativa propia o a solicitud del interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que*

hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1”.

CUARTA.- Respecto de la potestad de revisión de oficio, esta Comisión viene recordando reiteradamente que se trata de una potestad exorbitante de la Administración para dejar sin efecto sus actos al margen de cualquier intervención de la jurisdicción contencioso administrativa, razón por la cual debe ser objeto de interpretación restrictiva y solo 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 también recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2020 (RC 350/2018), que cita 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”.

Asimismo, según ha establecido, entre otras de posible cita, la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2014 (recurso 3843/2011), cuando es la propia Administración autora del acto quien pretende atacar un acto favorable a un interesado, la carga de la prueba de la existencia de los motivos de nulidad corresponde a dicha Administración.

Por otra parte, a la hora de abordar la posible concurrencia de la hipotética nulidad, habrá que atender a la consolidada doctrina consultiva

y jurisprudencial que advierte del carácter marcadamente restrictivo del procedimiento de revisión de oficio. Así, conviene recordar con carácter previo la doctrina de esta Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, puesta de manifiesto en línea con la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, entre otros, en sus dictámenes 230/17 y 353/17, de 8 de junio y de 7 de septiembre, en el sentido de que el punto de partida inexcusable en materia de revisión de oficio es su consideración como una potestad excepcional de la Administración para dejar sin efecto sus propios actos y disposiciones 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 también recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015 (RC 269/2014), que cita 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”.

Esos vicios por los que se puede declarar la nulidad de pleno derecho de los actos administrativos se enumeran en el artículo 47.1 de la LPAC, entre los que se recoge en su apartado e) *“los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”*; y en el apartado f), *“los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los*

que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición”.

La propuesta de resolución considera nulo el Convenio Urbanístico de 23 de julio de 2008 formalizado, tras su ratificación por el Pleno, el día 26 de noviembre de 2008 porque no hay reciprocidad en las prestaciones las partes firmantes del convenio; porque bajo la apariencia de buen derecho, se han reconocido unos derechos urbanísticos a la sociedad sin que en el expediente conste informe del arquitecto municipal motivando cómo se llega a esos derechos, *“porque entre otras cosas la ficha de la UE-142, determina como usos característicos OR-1, y sin embargo el convenio 08 reconoce unidades de aprovechamiento en OR-3, además debía descontar el 10% del aprovechamiento susceptible de apropiación por la Administración en el ámbito de la UE-142, por estar clasificado el suelo como no consolidado, pero solo existe un informe del arquitecto municipal valorando las 40 plazas de garaje que debía ceder el Ayuntamiento, según el Convenio de 1995, para descontar de los 3.885 m² de edificabilidad no materializable en el solar”.*

La sociedad firmante del convenio alega que no hay una falta absoluta de procedimiento, que existe un informe firmado por un arquitecto municipal y que la valoración realizada en el convenio *“tampoco se justifica que sea desproporcionada pues el valor de un solar para OR-3 U OR-1 pueden tener el mismo valor”.*

En relación con esta causa de nulidad, hay que tener en cuenta que, como se señaló en el Dictamen 224/20, de 16 de junio, y en el Dictamen 521/19, de 5 de diciembre, esta causa de resolución ha sido matizada por el Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de Sentencia de 5 de mayo de 2008, (recurso 9900/200), especialmente restrictiva en cuanto al tratamiento de este motivo de nulidad señalando que:

«la consistencia de los defectos formales necesarios para aplicar esta nulidad, deben ser de tal magnitud que "es preciso que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento, no bastando la omisión de alguno de estos trámites y resulta necesario ponderar en cada caso las consecuencias producidas por tal omisión a la parte interesada, la falta de defensa que realmente haya originado y, sobre todo, lo que hubiera podido variar el acto administrativo originario en caso de haberse observado el trámite omitido" (SSTS de 17 de octubre de 1991 y 31 de mayo de 2000)».

El artículo 247 LSCM regula el procedimiento de los convenios urbanísticos y dispone que, una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el BOCM y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión es ésta, por un período mínimo de 20 días. Tras la información público, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo deberá ratificarse por el Ayuntamiento en Pleno y firmarse en los 15 días siguientes.

En el presente caso, la causa de la firma de un nuevo convenio obedece, según resulta del expediente administrativo, al informe emitido por la jefe de la unidad administrativa y un arquitecto municipal el día 27 de julio de 2006 en la tramitación del PERI solicitado por la sociedad el día 24 de noviembre de 2003 en el que, tras constatar que el promotor del PERI no disponía de las plazas de garaje en el edificio indicado; que las edificabilidades estaban agotadas en el edificio existente y las permitidas por el PGOU en vigor y resultaba conveniente *“valorar urbanísticamente los compromisos adquiridos por la sociedad (...) y el Ayuntamiento de Arganda del Rey en el Convenio Urbanístico firmado el 18 de diciembre de 1995, lo que ha sido trasladado verbalmente en reunión mantenida por los*

arquitectos municipales, la técnico de Administración General”, asumiendo el representante de la sociedad y el redactor del PERI, “la necesidad de redactar una propuesta de nuevo convenio donde se concreten los problemas urbanísticos que impiden cerrar el desarrollo de la UE-142”.

A la vista del anterior informe, se elaboró un convenio que se firmó el 23 de julio de 2008 al que se incorpora como documentación anexa el convenio de 18 de diciembre de 1995 y un informe emitido por uno de los arquitectos municipales con fecha 14 de julio de 2008, como jefe del Departamento de Licencias, Control de Usos y Disciplina Urbanística que tiene como finalidad *“dar cumplimiento a lo establecido en el expositivo VII del convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey y la mercantil”*. La citada valoración se limita, sin embargo, a tasar las 40 plazas de garaje que debían haber sido cedidas al Ayuntamiento de Arganda del Rey en virtud del anterior convenio y que se valoran en 350 m²ch de OR-1 (Ordenanza de Casco). Se desconoce por qué este informe de valoración se limita a evaluar dichas plazas de garaje, sin tener en cuenta el resto de las obligaciones que se estipulaban en el convenio de 1995 para las partes.

Sin embargo, aunque el informe pueda resultar incompleto, sus defectos u omisiones no pueden considerarse como causa para fundamentar la nulidad del convenio urbanístico por un defecto en el procedimiento pues, como se ha mencionado, no se observa la omisión de un trámite esencial.

Mejor suerte corre, sin embargo, la otra causa de nulidad invocada por la Administración, prevista en el apartado f) del artículo 47.1 de la LPAC y consistente en *“los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición”*.

Así, el Convenio Urbanístico de 2008 reconoce a la sociedad como titular de una edificabilidad de 3.885 m², sin haberse cumplido los requisitos esenciales para la adquisición de esta superficie de edificabilidad.

En efecto, en la parte expositiva del Convenio Urbanístico de 2008 (expositivo III) se dice que la sociedad no había llegado a *“materializar toda la edificabilidad resultante del convenio de 18 de diciembre de 1995, ni la reconocida en el Plan General de Arganda del Rey”* que, en el expositivo VII concreta en *“una edificabilidad de 3.885 m² de la estipulada en el referido convenio de 18 de diciembre de 1995”*.

Sin embargo, el Convenio Urbanístico de 18 de diciembre de 1995 no cuantificaba tal edificabilidad, sino que el Ayuntamiento de Arganda del Rey se comprometía a *“la redacción de un nuevo artículo 76.4”* en el que se modificarían las alturas máximas permitidas en el PGOU que, en Grado 2, era de dos alturas y que, con la modificación estipulada, en la calles Matadero, 14 y Santa Teresa números 2 y 4 podía alcanzar 5 alturas y 16,60 metros de altura máxima; en las calles Santa Teresa número 2 y los Huertos, y números 47 y 45, 4 alturas y 11,80 metros de altura máxima y en los números 41 y 43 de la calle Los Huertos, un máximo de 3 alturas y 10,50 metros de altura máxima. Además, una vez aprobada definitivamente la modificación puntual estipulada, la sociedad debía presentar el proyecto de ejecución del solar.

Es decir, la adquisición de tal edificabilidad estaba sujeta al cumplimiento de una condición, como era la aprobación definitiva de la modificación del PGOU de 1985 por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

A cambio de esta modificación, que aumentaría la edificabilidad del edificio, la empresa se comprometía a la cesión de una planta completa de garaje con un mínimo de 40 plazas; a la construcción de una glorieta en el cruce urbano de las calles Avenida del Ejército, San Juan, Santiago

Apóstol y carretera de Loeches, con un presupuesto estimado de 5.031.250 pesetas, sin IVA y, finalmente, el acondicionamiento de un solar de propiedad municipal situado en el cruce urbano anteriormente citado.

Debe tenerse en cuenta que, a la fecha de la firma del convenio de 1995, la edificabilidad del edificio estaba limitada a 2 alturas por el PGOU de 1985 y la existencia de esta limitación determinó que por Resolución de 15 de enero de 1996 del concejal delegado de Urbanismo e Infraestructuras se ordenara demoler la construcción de las plantas que superaran la baja y la primera en cada una de sus fachadas de las calles Matadero, Santa Teresa y Los Huertos, al superar la altura prevista en el PGOU 1985.

Ahora bien, el Convenio Urbanístico de 18 de diciembre de 1995 estipulaba que, en el caso de que el órgano competente de la Comunidad de Madrid denegase la aprobación definitiva de la modificación indicada, como efectivamente ocurrió, o si la misma fuera impugnada por terceras personas que impidiese dicha aprobación, *“los gastos de los trabajos efectuados hasta tal fecha por (...) serían asumidos por el Excmo. Ayuntamiento, reintegrándoselos a (...), a cuyo fin, deberán hacerse constar las sumas adecuadas mediante la correspondiente partida en el presupuesto municipal inmediato, para su efectividad”*.

Esto sucedió el 30 de septiembre de 1997 cuando la Comisión de Urbanismo de Madrid acordó denegar la aprobación definitiva de la modificación propuesta. Decisión que fue confirmada, según resulta del expediente, por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 20 de julio de 2006. Desde ese momento, y de conformidad con lo estipulado en el Convenio Urbanístico de 1995, ante el incumplimiento de la condición a que estaba subordinada la adquisición de la edificabilidad para la empresa, la obligación del Ayuntamiento de Arganda del Rey no era reconocer una edificabilidad en el solar o en otra zona a la empresa, sino proceder al pago de las obras que esta había realizado.

Sin embargo, a pesar de la claridad de los términos del convenio de 1995 para el supuesto de no aprobación definitiva de la modificación del PGOU de 1985, el Convenio Urbanístico de 2008 reconoce en su parte expositiva a la sociedad como titular de un derecho a una edificabilidad de 3.885 m², que no había podido materializar en su solar y que, en virtud de lo estipulado en el Convenio Urbanístico de 1995, no le correspondía, al no haberse aprobado la modificación del PGOU a la que se había comprometido el Ayuntamiento. Por tanto, al no haber adquirido derecho alguno a la edificabilidad en el solar, no resultaba necesario sustituir la edificabilidad de 3.885 m² no materializada en el solar, *“por una indemnización en especie”*, como hace el Convenio Urbanístico de 2008.

El Convenio Urbanístico de 2008 reconoce a la sociedad unos derechos a la edificabilidad de un solar que nunca adquirió, al estar limitada la altura prevista en el PGOU de 1985 y que tampoco obtuvo con el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999 en el ámbito UE-142 “Santa Teresa”.

De acuerdo con este razonamiento, el Convenio Urbanístico de 2008, en cuanto reconoce a la sociedad como titular de un derecho sin haberse cumplido los requisitos esenciales para su adquisición, es nulo de pleno derecho.

QUINTA.- Sentada la conclusión favorable a la apreciación de la existencia de nulidad, en los términos que se han indicado, es preciso valorar si concurren las circunstancias previstas en el artículo 110 de la LPAC, consideradas como límite a la revisión de oficio.

Este precepto dispone que:

“Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, 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”.

La sociedad firmante del convenio considera que resultan de aplicación al presente caso los límites de la revisión previstos en el artículo 110 de la LPAC y, especialmente, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde que la Administración alegó la nulidad del convenio en el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta de la reclamación de cumplimiento del convenio suscrito y que fue resuelto por la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 19 de Madrid de 15 de septiembre de 2014 y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 1 de junio de 2015.

Sobre los límites de la revisión, el Tribunal Supremo en sentencia de 26 de octubre de 2020 (RC 5056/2018), señala:

« (...) Esta previsión legal permite que los tribunales puedan controlar las facultades de revisión de oficio que puede ejercer la Administración, confiriéndoles un cierto margen de apreciación sobre la conveniencia de eliminación del acto cuando por el excesivo plazo transcurrido y la confianza creada en el tráfico jurídico y/o en terceros se considera que la eliminación del acto y de sus efectos es contraria a la buena fe o la equidad, entre otros factores.

Ahora bien, la correcta aplicación del art. 106 de la Ley 30/1992, como ya dijimos en la STS nº 1404/2016, de 14 de junio de 2016 (rec. 849/2014), exige “dos requisitos acumulativos para prohibir la revisión de oficio, por un lado la concurrencia de determinadas circunstancias (prescripción de acciones, tiempo transcurrido u “otras circunstancias”); por otro el que dichas circunstancias hagan que la revisión resulte contraria a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes”».

También el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de julio de 2018 (RC 75/2016) ha declarado que: *“La acción destinada a instar la nulidad de pleno derecho, a diferencia de las acciones para exigir el reintegro, no está sujeta a plazo alguno de prescripción y precisamente por ello el artículo 106 de la Ley 30/1992 permite que solo puede impedirse su ejercicio en supuestos excepcionales. Es por ello que el lapso temporal utilizado para el ejercicio de la acción de revisión no se ha identificado con los plazos de prescripción de las acciones frente actos anulables sino que ha recibido una interpretación mucho más restrictiva, reservándose para aquellos supuestos en los que el plazo transcurrido resulta excesivo y desproporcionado afectando a la seguridad jurídica generada y muy especialmente cuando afecta a terceros. Normalmente en aquellos casos en los que el lapso de tiempo transcurrido desde que se conocieron las irregularidades o vicios del acto y la actitud de pasividad mostrada desde entonces permite entender que debe primar el principio de seguridad jurídica frente al de legalidad, pues la equidad y buena fe hacen improcedente su revisión. Así se ha considerado por la jurisprudencia, aplicando la excepción prevista en el art. 106 cuando se ha pretendido la anulación de deslindes aprobados décadas antes de su revisión (SSTS de 21 de febrero de 2006, rec. 62/2003 y de 20 de febrero de 2008 (rec. 1205/2006); o en los casos de anulación de un acuerdo de colegiación instado veinte años después (STS 16-7-2003, sección. 4ª, recurso 6245/1999), por entender que resulta contraria a la equidad; o cuando habían transcurrido 58 años desde la aprobación del deslinde que se pretendía impugnar (STS de 17 de noviembre de 2008 (rec. 1200/2006) entre otros».*

Aplicada la anterior doctrina al presente caso, nos encontramos que la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 19 de Madrid, de 15 de septiembre de 2014, ha condenado a la Administración al cumplimiento del convenio, declarando el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 1 de julio de 2015 el derecho que le asiste a la sociedad para que, en ejecución de sentencia, por el juzgador de instancia se conceda un plazo al Ayuntamiento a fin de que verifique el

cumplimiento del citado convenio en relación con la cesión de aprovechamiento fijado en la estipulación I del mismo.

Como se ha analizado anteriormente, las anteriores sentencias no producen efecto de cosa juzgada ya que en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la sociedad no se impugnó directamente el convenio urbanístico de 2008 sino que, formulado el recurso contra la desestimación presunta de la reclamación dirigida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, por la inactividad de la Administración y en el que la sociedad reclamaba el cumplimiento del mismo.

No obstante, la situación creada tras el pronunciamiento judicial en el que se condena a la Administración al cumplimiento del convenio *“en relación con la cesión de aprovechamiento fijado en la estipulación I del mismo”* obliga a examinar, una vez concluido que concurre causa de nulidad en el convenio urbanístico de 2008, la posible aplicación de los límites del artículo 110 de la LPAC, pues la situación creada encajaría en la expresión *“por otras circunstancias”* que el citado precepto tiene en cuenta, junto con la *“prescripción de acciones”* y *“el tiempo transcurrido”* para limitar las facultades de revisión de la Administración cuando su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes.

En el presente caso, la aplicación de los límites a la revisión de oficio resultaría contrario a la ley. Como ha quedado expuesto, el convenio urbanístico de 2008 reconoce a la sociedad la existencia de un derecho a la edificabilidad de 3.885 m² *“que no ha podido materializar en el solar de su propiedad”*, sin haberse aprobado la modificación puntual del PGOU de 1985, en los términos pactados en el Convenio Urbanístico de 1995 y, por tanto, cumplido la condición necesaria para haber podido materializar dicha edificabilidad. Por tanto, la asignación de unidades de aprovechamiento del uso característico en una o varias parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del denominado Sector Sur que

se reconocen a la sociedad en el Convenio de 2008 resulta contrario a la ley. Así, el artículo 243.3 de la Ley 9/2001, dispone que: *“Serán nulas de pleno derecho la estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios de este”*.

La revisión de oficio del convenio urbanístico de 2008 tampoco resulta contraria a la buena fe. La sociedad insiste en sus alegaciones a su derecho a edificar en el edificio y la renuncia a este derecho que se plasmó en el Convenio Urbanístico de 2008 para satisfacer el interés social de la Administración en solucionar las demandas de los vecinos del edificio cuyas condiciones se describen en la parte expositiva del convenio, donde se plasma que *«como consecuencia de no haber sido materializada toda la edificabilidad asignada en el PGOU, ni tramitado el PERI de la UE-142 “Santa Teresa”, existen en los bloques núms. 1, 2, 3, 4 y 5, sitos en la c/ de los Huertos y bloque nº 6 sito en la c/Matadero nº 12, zonas actualmente inacabadas que se encuentran en fase de estructura terminada, pero intransitables e inaccesibles, en tanto que los edificios se encuentran en la actualidad habitados en las plantas construidas»*.

Sin embargo, conviene recordar que el derecho de vuelo de la sociedad estaba limitado por el PGOU de 1985 que no admitía más de 2 alturas en el edificio por lo que precisaba su modificación para poder continuar construyendo. En este sentido, el concejal delegado de Urbanismo e Infraestructuras del Ayuntamiento de Arganda del Rey, mediante Resolución de 15 de enero de 1996, ordenó demoler la construcción de *“las plantas que superaran la baja y la primera en cada una de sus fachadas de las calles Matadero, Santa Teresa y Huertos”* porque sobre el solar de referencia solo se obtuvo licencia municipal de obras, con fecha 25 de agosto de 1995, para la construcción de 27 viviendas, oficina, locales y garajes en una edificación de dos plantas sobre rasante.

A pesar de ello, la sociedad superó este límite, construyó, a sabiendas, por encima de esa altura e hizo necesario que el Ayuntamiento tuviera que ordenar la demolición de lo construido. Ello ha supuesto que desde el año 1996 el edificio permanezca inacabado, con pilares que sobresalen de la estructura, y teniendo que adoptar los vecinos del inmueble que ocupan las primeras plantas medidas para evitar daños a sus viviendas por la falta de finalización de la construcción.

Conviene puntualizar que la sociedad no ha sido nunca titular de 3.885 m² de edificabilidad en dicho solar ni aparece estipulado así en el Convenio de 1995. Sin embargo, como esta afirmación aparece recogida en el Convenio de 2008 como un hecho, el representante de la empresa reclama en su escrito de alegaciones una indemnización por los daños y perjuicios sufridos por la declaración de nulidad del convenio de 8.626.042,40 €, más los intereses correspondientes.

Esta cantidad se obtiene, según afirma el representante de la sociedad, del informe pericial emitido el día 24 de agosto de 2006 por un arquitecto designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid por encargo de esta y que fue tenido en cuenta en las negociaciones y propuestas del convenio que se revisa. El informe efectúa una comparación entre las superficies construidas a la fecha de emisión del mismo y las previstas en el proyecto e Plan Especial de Reforma Interior de la UE-142 “SANTA TERESA”, así como de las alturas construidas y las previstas en el proyecto.

La anterior valoración debe ser rechazada porque, como ha quedado expuesto, al no cumplirse la condición estipulada en el convenio de 1995 de modificación puntual del PGOU de 1985, la sociedad solo tenía derecho al reintegro de los gastos realizados por la construcción de la glorieta en el cruce urbano de las calles Avenida del Ejército, San Juan, Santiago Apóstol y carretera de Loeches, que tenía un presupuesto estimado de 5.031.250 pesetas (30.238,422 €), sin IVA, así como los gastos derivados

del acondicionamiento de un solar propiedad municipal situado en el citado cruce urbano cuyo importe se desconoce pero que estará muy lejos del importe reclamado por la empresa.

La diferencia de las cantidades que correspondería abonar a la empresa según que proceda, o no, la revisión de oficio del convenio urbanístico de 26 de noviembre de 2008, pone de manifiesto el perjuicio que supone para el Ayuntamiento de Arganda del Rey el cumplimiento de lo estipulado en el convenio e impide la aplicación de los límites del artículo 110 de la LPAC.

SEXTA.- Concluido que procede la revisión de oficio del Convenio Urbanístico de 26 de noviembre de 2008, recobra su vigencia el Convenio de 1995 y, en consecuencia, habrá que estar a lo estipulado en la cláusula el Convenio Urbanístico de 18 de diciembre de 1995 que establecía que, en el caso de que el órgano competente de la Comunidad de Madrid denegase la aprobación definitiva de la modificación indicada, o si la misma fuera impugnada por terceras personas que impidiese dicha aprobación, *“los gastos de los trabajos efectuados hasta tal fecha por (...) serían asumidos por el Excmo. Ayuntamiento, reintegrándoselos a (...), a cuyo fin, deberán hacerse constar las sumas adecuadas mediante la correspondiente partida en el presupuesto municipal inmediato, para su efectividad”*.

Por tanto, el Ayuntamiento de Arganda del Rey deberá abonar los gastos por la realización de los trabajos estipulados en el Convenio de 1995 consistentes en la ejecución de la glorieta en el cruce de las calles Avenida del Ejército, San Juan, Santiago Apóstol y carretera de Loeches y el acondicionamiento del solar de propiedad municipal ubicado en el citado cruce.

En mérito a lo que antecede, esta Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Procede la revisión de oficio del convenio urbanístico firmado el día 26 de noviembre de 2008 por el citado Ayuntamiento y la sociedad GRUPO DE GESTIÓN INTER, S.L.

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 26 de enero de 2021

La Presidenta de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen nº 28/21

Sr. Alcalde de Arganda del Rey

Pza. de la Constitución, 1 – 28500 Arganda del Rey