



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

INFORME/PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL

Asunto: expediente de revisión de oficio de Convenio urbanístico de gestión.

ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 22 de mayo de 2007, la Alcaldía del Ayuntamiento de Soria suscribió Convenio urbanístico de gestión con D. Rodrigo Maceiras Acción, en representación de CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. En el Convenio se establecía la enajenación directa de los aprovechamientos municipales en el Sector SE SUNC- 20.02, "Altos de san Francisco II", a favor de CONSTRUCCIONES ARANGA S.L., propietario del resto de los terrenos de la Unidad Norte del Sector, en el precio de 731.091,66 euros.

2º.- El 25 de noviembre de 2010, tiene entrada en el registro general del Ayuntamiento escrito por el que D. Alberto Losa Espina, quien, invocando el ejercicio de la acción pública en materia urbanística, solicita el inicio de expediente de revisión de oficio por causa de nulidad, y subsidiariamente de declaración de lesividad del citado Convenio, solicitando al tiempo la suspensión de su eficacia.

3º.- No se tramitó la señalada solicitud. Ante ello, D. Alberto Losa Espina interpuso recurso contencioso- administrativo ante el Juzgado de lo contencioso- administrativo nº 1 de Soria. Dicho recurso, el 348/2011, dio lugar a la sentencia del citado Juzgado, nº 266/2012, de 18 de junio de 2012, en la que se estimaba parcialmente la demanda, ordenando que se diera trámite a la referida solicitud de revisión de oficio por causa de nulidad y subsidiariamente de lesividad.

4º.- El Ayuntamiento pleno, por acuerdo de 13 de septiembre de 2012, acuerda iniciar expediente de revisión de oficio por causa de nulidad, y nombra a este Secretario como Instructor del señalado expediente.

5º.- En la instrucción del expediente se han incorporado una serie de antecedentes; se ha declinado por este Instructor la necesidad de realizar prueba alguna; no se han formulado alegaciones desde su iniciación hasta el trámite de audiencia; y, abierto el preceptivo periodo de audiencia, han comparecido CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. y D. Alberto Losa Espina. El primero, formulando alegaciones, y el segundo, declarando que da por reproducidas las planteadas en el escrito de solicitud de revisión de 2010, y las efectuadas en el proceso contencioso- administrativo.

6º.- Instruido el expediente, procede que este Instructor formule al órgano competente para resolverlo propuesta de resolución.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

1º.- Legitimación del solicitante: admisibilidad de la acción pública.

Según dispone el art. 150 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), y el art. 10 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, (en adelante, RUCyL), es pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y ante los Tribunales Contencioso- Administrativos la observancia de lo dispuesto en la legislación urbanística, así como de lo dispuesto en los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas.

Así pues, si ejercita una acción pública, D. Alberto Losa no tiene por qué acreditar la condición de interesado en el expediente, en los términos requeridos por el art. 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común (en adelante, LRJAP), para interponer acciones contra el referido Convenio.

El ejercicio de la acción pública tiene por finalidad, exclusivamente, la defensa de la legalidad urbanística supuestamente vulnerada. No cabe ejercerla en defensa de otros intereses: los tribunales han declarado repetidamente que no es admisible el ejercicio de la acción pública en fraude de ley. Por todas, sentencia de la sala de lo contencioso- administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 7 de abril de 1998, y sentencia de la sala de lo contencioso- administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla de 7 de diciembre de 2005.

Hay una serie de circunstancias que podrían llevar a cuestionar el que D. Alberto Losa Espina esté realmente actuando con el único interés de defender la legalidad urbanística municipal:

- Sorprende la singular persistencia en la defensa de la legalidad urbanística en el municipio de Soria por parte de un ciudadano que declara un domicilio a efectos de notificaciones en Valladolid, referida a un único asunto (no consta que D. Alberto Losa haya ejercido más de acciones en este Municipio en defensa de la legalidad urbanística), y además se haga efectiva no en el momento en el que se firma el Convenio, sino tres años más tarde, cuando la situación del mercado inmobiliario ha cambiado profundamente.
- En el momento en que formuló su solicitud de revisión de oficio, D. Alberto Losa declaraba conocer datos que no eran de conocimiento público. Quizá podamos llegar a admitir que pudo acceder al texto del Convenio – que, como él indica, no fue publicado-, o que de alguna manera pudo llegar a conocer que en esas fechas CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no había comenzado a edificar en el sector. Pero lo insólito es cómo pudo saber que, en la misma fecha de solicitud de revisión, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no había realizado el ingreso de los aprovechamientos transmitidos, circunstancia que solamente conocían el Ayuntamiento de Soria y CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. D. Alberto Losa Espina no había, en aquella fecha, solicitado del Ayuntamiento de Soria el acceso a dicho dato.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

- o La otra parte firmante del Convenio, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., no ha defendido, ni en vía administrativa ni en contenciosa, la validez del Convenio por ella suscrito. Al contrario, dicha empresa ha mostrado su total apoyo a las tesis esgrimidas por D. Alberto Losa Espina (tanto es así que, en vía contenciosa, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., personado como codemandado, no apoyó la contestación a la demanda, sino a la demanda, lo cual, calificado por la defensa letrada del Ayuntamiento como fraude procesal, determinó que su escrito no fuera tenido en cuenta en la sentencia).

Eso sí, ese cambio de actitud de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. se produce al tiempo de la solicitud de revisión, cuando el mercado inmobiliario ha cambiado de forma radical respecto del momento en que se firma el Convenio. Como admite en la contestación a la demanda CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. en el procedimiento ordinario 348/2011 (página 7), *“en un contexto de crisis económica como éste no tiene sentido ni la promoción en vivienda libre, ni el pago con una [sic] valoraciones tan desorbitadas que generan viviendas fuera de coste de mercado”*. Sí, el mercado ha cambiado, de forma que resulta más sencillo ahora vender vivienda protegida, y ya no tanto la vivienda libre (al contrario que en la fecha del Convenio). Quizá ello explique la tardanza de la empresa en darse cuenta de la supuesta existencia de vicios de legalidad en una parte de lo pactado (el tipo de viviendas que se puede construir, y su repercusión en el precio de los aprovechamientos), y su decidida determinación de que esa parte sea expulsada del mundo jurídico.

El problema en articular una línea de defensa jurídica basada en la invalidez de lo pactado es que, pasado largamente el plazo de recurso, a CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. solamente le quedaba, como forma de reaccionar contra el Convenio, la revisión de oficio. Pero esta vía tenía un serio inconveniente: podría verse inadmitida o desestimada porque, al interpretar el art. 106 de la LRJAP (según el cual *“las facultades de revisión no podrán ser ejercitadas 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 jurisprudencia ha precisado que la revisión de oficio no es cauce adecuado para *“reabrir con la Administración el debate sobre actos administrativos firmes y consentidos”* (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 26 de marzo de 2002). Ahora bien, dicha doctrina era de aplicación a CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., pero no a un tercero, desinteresado defensor de la legalidad urbanística, que ejerciese la acción pública en esta materia.

Pese a que todo lo anterior pudiera llevar a la sospecha de que D. Alberto Losa Espina no actúa en este proceso como desinteresado defensor de la legalidad urbanística, y que ejerce la acción pública en fraude de ley, a la vista de que su falta de legitimación fue defendida por el Ayuntamiento de Soria en vía contenciosa, sin que fuera estimada por el Juzgado de lo contencioso- administrativo nº 1 de Soria, entiendo que un principio de economía procesal aconseja admitir – con todas las reservas expuestas- que, en efecto, se ejerce la acción pública.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

2º.- Imprudencia de instar la declaración de lesividad a instancia de parte.

Así como la revisión de oficio por causa de nulidad del art. 102 de la LRJAP puede iniciarse de oficio o a instancia de parte, la declaración de lesividad, como muestra la actual redacción (desde la reforma de la LRJAP operada por la Ley 4/1999) del art. 102 de la LRJAP –vigente al tiempo de la solicitud-, solamente puede iniciarse de oficio por la Administración autora del acto, en el plazo de cuatro años desde la fecha de éste. Y ello, con independencia de que se ejerza la acción pública (pues tal circunstancia afecta exclusivamente a la innecesidad de acreditar la condición de interesado).

En consecuencia, no procede iniciar proceso de lesividad a instancia de D. Alberto Losa Espina.

3º.- Procedimiento a seguir.

El art. 102 de la LRJAP establece que, solicitada la revisión de oficio por causa de nulidad, ha de tramitarse expediente con requerimiento de dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma, que habrá de ser favorable para que se declare nulo el acto.

El nº 3 del mismo precepto dispone que el órgano competente para la revisión podrá inadmitir la solicitud, sin necesidad de requerir el dictamen del Consejo Consultivo, cuando no se invoque causa de nulidad, las causas de nulidad argumentadas carezcan manifiestamente de fundamento o cuando se hayan desestimado solicitudes de revisión sustancialmente iguales.

No obstante, el Juzgado de lo contencioso- administrativo nº 1 ya señaló en su sentencia de 18 de junio de 2012 que no cabía la inadmisión: *“la posibilidad de inadmisión a limine está configurada de modo absolutamente excepcional por la jurisprudencia del TS, y desde luego a la vista de los términos en que está planteado el debate, no concurren en este caso”*. En consecuencia, aplicando nuevamente el principio de economía procesal, este Instructor no va a plantearse siquiera la posibilidad de declarar la inadmisión.

Procede en consecuencia, una vez tramitado el expediente, efectuar propuesta de resolución (que se realiza por medio del presente), que se elevará al órgano competente para resolver.

En relación con dicha competencia, la normativa no determina expresamente cuál es el órgano competente para acordar el inicio y la resolución del expediente de revisión de oficio. Doctrina y jurisprudencia solían entender que la competencia era del Ayuntamiento pleno, en aplicación de lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), según el cual era competencia plenaria el ejercicio de acciones administrativas y judiciales (se entendía que la revisión de oficio entraba dentro del concepto de “acción”). Sin embargo, con la reforma operada por la Ley 57/2003, se ha modificado en este punto el citado art. 22



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

de la LBRL, de manera que el ejercicio de acciones administrativas y judiciales puede corresponder al Alcalde o al pleno, en función de que se refieran a materias de su competencia. Dado que lo que se somete a revisión es un Convenio administrativo de gestión, competencia de Alcaldía (art. 22.2.c de la LBRL, a sensu contrario), pudiera sostenerse la competencia de Alcaldía. No obstante, para mayor seguridad jurídica, me inclino por entender más prudente que tanto el acuerdo de iniciación como su resolución sean decididos por el Ayuntamiento pleno. Por mayoría simple, al no hallarse en ninguno de los supuestos de mayoría cualificada del art. 47 de la LBRL.

El plazo de caducidad del expediente de revisión de oficio es de tres meses, conforme al art. 102.5 de la LRJAP. Estimo que el dies a quo para el cómputo ha de ser la fecha del acuerdo plenario de iniciación del expediente. Sería conveniente, para evitar dicha caducidad (aunque nada impediría, si se produjera, reiniciar de nuevo el expediente, conservando e incorporando al mismo todo lo actuado en éste) que el Ayuntamiento pleno, al tomar conocimiento de la presenta propuesta y elevar el expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León, adoptara asimismo dos acuerdos: la ampliación de su plazo de resolución en mes y medio más (art. 49 de la LRJAP), y la suspensión del cómputo del plazo de caducidad en el periodo que medie entre su envío al Consejo Consultivo de Castilla y León y la recepción en el Ayuntamiento de su dictamen (art. 42.5.c) de la LRJAP).

El dictamen del Consejo Consultivo es vinculante, pero solamente en el sentido de que únicamente puede declararse la nulidad del acto si el dictamen es favorable, es decir, si dice que el acto es nulo.

4.- Examen de los argumentos de D. Alberto Losa Espina y de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. en orden a la supuesta nulidad del Convenio.

4.1.- Argumentos de D. Alberto Losa Espina.

En su alegación formulada en el trámite de audiencia, D. Alberto Losa Espina se limita a indicar que han de tenerse por reproducidos los que presentó en su solicitud de inicio del expediente de revisión y en el proceso contencioso-administrativo subsiguiente. No se ha personado en el Ayuntamiento a conocer el contenido del expediente (eso lo hizo únicamente CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.).

Pese a lo insólito de dicha solicitud, nuevamente en virtud del principio de economía procesal, lo admitiremos, y estudiaremos conjuntamente los argumentos formulados en una y otra vía.

D. Alberto Losa presenta argumentos que pueden clasificarse en dos grupos: de tipo formal y de fondo.

4.1.1.- Argumentos de tipo formal: supuestas infracciones procedimentales.

El solicitante considera que no se ha seguido el preciso procedimiento establecido en la normativa. A este respecto, distinguiremos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

4.1.1.1.- En vía administrativa, alegó:

- i) Que “no le consta” la existencia de expediente administrativo alguno.
- ii) Que no se ha producido el preceptivo acto de exposición al público del Convenio.
- iii) Que no se han marcado plazos concretos de edificación y urbanización.

De todo ello extraía que existen “*muy diversas infracciones procedimentales cuya consecuencia es la nulidad del procedimiento aprobatorio del convenio*”, en aplicación del art. 62.1.e) de la LRJAP.

Recordemos que dicho precepto no establece que cualquier irregularidad procedimental determine la existencia de vicio de nulidad en el acto: solamente será causa de nulidad el que el acto haya sido dictado “prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”. Y la jurisprudencia ha declarado repetidamente (por todas, sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2010) que los vicios de nulidad han de interpretarse restrictivamente.

En realidad, ninguna de las tres “infracciones procedimentales” alegadas existía:

i) Sí consta en las dependencias municipales un expediente administrativo relativo a la aprobación del señalado Convenio. Podrá discutirse si el expediente era más o menos completo, pero no había ausencia total y absoluta de expediente.

ii) No era precisa la exposición al público del Convenio. El solicitante confundía la regulación vigente en la actualidad con la vigente en el momento de la aprobación del Convenio. La reforma del RUCyL operada por el Decreto 45/2009 modificó sustancialmente el art. 439, estableciendo, en cuanto al procedimiento de aprobación de los Convenios urbanísticos, una remisión al seguido para la aprobación de los Proyectos de Actuación en los arts. 250 a 252 del RUCyL. Es tras esta reforma cuando los Convenios urbanísticos han de someterse a información pública con carácter previo a su aprobación definitiva, como requisito, esta vez sí, de validez. Pero esta regulación no se hallaba vigente en el momento en que se suscribió el Convenio, por lo que no puede servir para sostener una invalidez del mismo.

En el momento en que se aprueba el Convenio, el art. 439 del RUCyL únicamente exigía, tras la aprobación de los Convenios, su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia “a efectos de publicidad”. Es decir, no se exigía una información al público previa, sino una publicación posterior para general conocimiento, sin efectos sobre la validez (ni sobre la eficacia) de lo convenido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

iii) No era cierto que el Convenio no establecía plazos de urbanización y edificación: se encuentran en la cláusula primera, "in fine": 2 años para la urbanización y 3 para la edificación, ambos a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Ninguna de las supuestas irregularidades procedimentales argumentadas, por tanto, existía, por lo que no puede basarse en ellas un vicio de nulidad del art. 62.1.e) de la LRJAP.

Sin duda, el solicitante, a la vista del expediente remitido al proceso contencioso, cayó en la cuenta de su inconsistencia, y ya en vía contenciosa no reprodujo dicha argumentación. Simplemente, abandonó estos argumentos (pese a que ahora los reproduce, o mejor, se remite a ellos). Se centró en otra cuestión, que examinamos a continuación.

4.1.1.2. En vía contenciosa, la representación letrada de D. Alberto Losa indicó que no se había incorporado al expediente un informe técnico de valoración de los aprovechamientos enajenados. En su opinión, tal deficiencia, por aplicación del art. 348 del RUCyL, implicaba la nulidad del Convenio.

La inexistencia de dicho informe es un hecho que no cabe rebatir. Pero no comparto con el solicitante la calificación que otorga al vicio de invalidez derivado de la falta de informe.

En efecto, coincido con el letrado del Ayuntamiento en el proceso contencioso al entender que la finalidad del informe es garantizar que no se enajena Patrimonio Municipal del Suelo (en adelante, PMS) por precio inferior a su valor, por lo que difícilmente su ausencia puede acarrear invalidez si, como el propio solicitante reconocía, lo que achacaba al Convenio es que establecía un precio superior, no inferior, al exigible. Y también coincido con el letrado municipal en que, cuando el art. 348 del RUCyL sanciona con nulidad los Convenios que no se ajusten a la normativa o al planeamiento, se está refiriendo a una contradicción material, de fondo, no formal, entre Convenio y normativa. Es decir, lo que pretende dicho precepto es impedir que una cláusula del Convenio contravenga el régimen sustantivo de la normativa urbanística (usos, alturas, derechos y deberes...), no sancionar, nada menos que con la nulidad, cualquier irregularidad procedimental. A juicio del que suscribe, el art. 348 del RUCyL establece una regla especial, mucho más restrictiva que la del art. 62.e) de la LRJAP, de forma que cualquier vulneración de la normativa urbanística material implica nulidad (no ya anulabilidad, que es la regla general derivada de los arts. 62 y 63 de la LRJAP, como ya hemos visto). Pero lo que no cabe extraer es que el precepto pretenda que las deficiencias formales en la tramitación de los Convenios determinen, inexorablemente, su nulidad.

En definitiva: la falta de informe ha de considerarse una irregularidad no invalidante, del art. 63.2 de la LRJAP. Incluso si no lo entendiéramos así, por considerar que el acto *"carece de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o de lugar a la indefensión de los interesados"* (circunstancias ambas que no se aprecian en el expediente, ni ha fundamentado mínimamente el solicitante), todo lo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

más concluiríamos que el Convenio es anulable, nunca que es nulo. Y, como hemos indicado con anterioridad, la declaración de lesividad respecto de actos anulables solamente puede ejercerse de oficio, no a instancia de parte, conforme al art. 103 de la LRJAP.

4.1.2.- Argumento de fondo: supuesto incumplimiento de los fines establecidos para el PMS.

Según el solicitante (aquí no ha cambiado: mantuvo lo mismo en sede administrativa y judicial), la falta de vinculación de la enajenación de los aprovechamientos municipales en el Sector a los fines establecidos para el PMS determina la nulidad del Convenio.

En su solicitud en vía administrativa, señalaba que dicha vulneración de la normativa había de encajarse en el art. 62.1.f) de la LRJAP, "*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*", entendiendo que CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. adquirió mediante el Convenio un derecho que no le correspondía, el de edificar vivienda de régimen libre en los terrenos en que posteriormente se materializaron los aprovechamientos transferidos.

La realidad es que el argumento tenía poco recorrido, pues es obvio que el Convenio no otorgaba tal derecho a CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.: se limitaba a monetarizar unos aprovechamientos municipales, sin pronunciarse sobre si la vivienda a construir (en su caso) en los terrenos en que se materializasen debía de ser libre o protegida, ni por tanto atribuir al adquirente derecho alguno al respecto.

El solicitante comprendió, al poco, la indefendibilidad de la referencia legal expuesta, pues en vía contenciosa modificó (también aquí) su argumentación, de manera que la nulidad del Convenio vendría dada ahora por la aplicación del art. 94.2 y 125 del la LUCyL y art. 348 del RUCyL (en relación con el art. 62.1.g) de la LRJAP, añadido). Es decir: la nulidad se produciría al vulnerar el Convenio la normativa urbanística, por no imponer que los terrenos en que se materializasen esos aprovechamientos del PMS debían destinarse a la construcción de viviendas de protección pública.

La argumentación expuesta no puede compartirse. Comparto lo expresado en el proceso contencioso por el letrado municipal, y por la Técnico de Seguimiento de Programas en su informe, al afirmar que la inexistencia de esa vinculación a la construcción de vivienda protegida (o, en general, a cualquier otro de los fines del PMS, que D. Alberto Losa olvida) no invalida el Convenio. Lo explicaré:

- o No es cuestión pacífica si el aprovechamiento que exceda del susceptible de adquisición por los propietarios del sector, en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, se halla incorporado ex lege al PMS, o si, por el contrario, esa incorporación solamente se efectuaría una vez que, en desarrollo del planeamiento, el Proyecto de Actuación se aprueba y atribuye al Ayuntamiento parcelas edificables (no ya aprovechamientos) o bien su equivalente



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

económico. Prueba de ello es que la LUCyL, en este punto, fue modificada por la Ley 4/2008, de manera que el art. 124.1.a) ya no dice que forma parte del PMS *“el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable”*, sino que (forman parte del PMS) *“los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere el apartado b) del artículo 20”*, precepto que establece que el deber de la promoción es *“entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios”*. Terrenos, suelo, eso es lo que se incorpora al PMS. No aprovechamientos, en abstracto. De haber estado vigente dicha redacción al tiempo del Convenio, sobraría más argumentación: no es el aprovechamiento el que se incorpora al PMS, no llega a entrar en éste, por lo que no ha de estar vinculado a los fines del PMS. En lo supuestos de transformación a metálico del aprovechamiento, es el importe en metálico el que ingresa en el PMS, y el que ha de servir a sus fines.

No obstante, es cierto que en la fecha en que se suscribe el Convenio estaba vigente la antigua redacción, por lo que admitiremos que en ese momento los aprovechamientos formaban parte del PMS, que habían entrado en el mismo ex lege. Pese a cual, adelanto, la conclusión final será la misma.

- Tampoco discutiremos que ese aprovechamiento, al incorporarse al PMS, tiene una serie de finalidades específicas, marcadas por la normativa en el art. 374 del RUCyL. Y esa finalidad, ese destino del PMS, alcanza tanto a los bienes en que se materializa como a los ingresos obtenidos, en su caso, por su enajenación. Hay multitud de sentencias, las citadas por el solicitante y otras, que así lo precisan. Y el Ayuntamiento de Soria lo cumple escrupulosamente. Pero, como veremos, no son aplicables al caso que nos ocupa.
- Si se opta por la enajenación de los bienes del PMS, habrá de realizarse, como regla general, por concurso (art. 379 RUCyL). Pero la normativa admite la enajenación directa en los supuestos contemplados en el art. 381 del RUCyL. Entre tales supuestos se halla, art. 381.1.d), la enajenación a los propietarios del sector si el aprovechamiento que se cede al Ayuntamiento no es suficiente para adjudicarle parcela independiente.
- Pues bien, cuando el aprovechamiento a obtener por cesión es de tan escasa entidad que no puede ser materializado en parcelas (y ello, repetimos, es el fundamento del Convenio, la realidad de la que parte: se enajena directamente porque el aprovechamiento municipal no es suficiente para materializarlo en parcela; de lo contrario, procedería el concurso, cuestión que no ha rebatido D. Alberto Losa) porque no puede sustentar bien un programa mínimo de viviendas de protección pública, bien cualquier otra finalidad del PMS, entonces es obvio que no puede servir adecuadamente a los fines del PMS. En tal supuesto, la única posibilidad acorde a los fines del PMS es “monetizar” ese aprovechamiento en el Proyecto de Actuación, materializarlo en metálico adjudicándolo directamente a los propietarios del sector, por aplicación del art.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

125 LUCyL y del 381.1.d) del RUCyL, y destinar el importe de los ingresos obtenidos a los fines propios del PMS.

- ¿Cuál es el precio de esa "monetización"? No puede ser el de la vivienda protegida, como indica D. Alberto Losa, por varias razones: primera, ya hemos expresado que el aprovechamiento no permite una parcela independiente en que sustentar una promoción de vivienda protegida (y ello rige tanto para el Ayuntamiento, como para el adquirente), por lo que carece de sentido valorarlo como si fuera a servir para ello; segunda, hay otros fines del PMS distintos del de vivienda protegida, con un régimen de valoración distinto; y tercera, el régimen de valoración del Decreto 52/2002, en materia de vivienda protegida (vigente al tiempo del Convenio), al que remite D. Alberto Losa, se refiere (véase el art. 3.4 que cita el solicitante) a enajenación de suelo, a valor de repercusión de los terrenos, y resulta inaplicable a un supuesto como el que nos ocupa, en el que no hay suelo, no hay terrenos.
- ¿Y cómo se calcula, entonces, el valor de ese aprovechamiento? Mediante la valoración, a valor de mercado, de las unidades de aprovechamiento, que han de venir ponderadas por relación al uso predominante, que en el sector es la vivienda libre. No cabe otra posibilidad.
- Puede argumentarse, de contrario, que el valor del aprovechamiento fijado en el Convenio es erróneo, o que no está justificado, al no obrar en el expediente un informe de valoración. Pero si admitimos que la valoración no tiene por qué estar referenciada a la vivienda protegida, y que lo que veda la normativa, con sanción de nulidad, es su enajenación a precio inferior al valor de su aprovechamiento (no el que pueda ser superior), entonces concluiremos que esa eventual irregularidad sería, todo lo más, causa de anulabilidad del art. 63 LRJAP, que no puede sustentar un expediente de revisión de oficio por causa de nulidad.
- En definitiva: el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento no es suficiente para una promoción de vivienda protegida (ni para otros fines del PMS), por lo que la única opción válida es hacer lo que se ha hecho, enajenar directamente el aprovechamiento a los propietarios del sector (381.1.d RUCyL), "monetizándolo" en un Convenio, valorándolo con relación al valor de mercado del uso predominante en el sector y emplear ese importe en metálico para los fines del PMS. Sin vincular los terrenos en que se acaben materializando esos aprovechamientos "monetizados" a los fines del PMS, pues no sirven para ellos.

4.1.3.- Todo lo anterior nos lleva a concluir que no existe ninguna de las causas de nulidad invocadas por D. Alberto Losa Espina, sea por causas formales o de fondo.

4.2. Argumentación de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.

No entraremos a examinar los argumentos (sobre la falta del informe, o el destino de los bienes del PMS) en los que CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

coincide con D. Alerto Losa Espina, pues ya nos hemos pronunciado al respecto. Solamente analizaremos los argumentos en los que añade algo a lo señalado por el solicitante.

4.2.1.- La "modificación irregular" del Convenio urbanístico, y sus consecuencias.

CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. argumenta que el texto del Convenio aprobado por la Junta de Gobierno Local el 2 de mayo de 2007 contenía una cláusula de resolución automática del Convenio – la falta de pago del importe de la "monetarización" en un plazo de treinta días desde la suscripción del Convenio- que fue, considera, fraudulentamente eliminada por el Ayuntamiento, a la hora de formalizar el mismo en documento administrativo (suscrito el 22 de mayo de 2007). Califica tal modificación como un vicio de nulidad, bien por haberse realizado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (art. 62.1 LRJAP), bien por alteración de un documento público (art. 390 del Código Penal), que llevaría consigo, asimismo, la nulidad, art. 62.1.d de la LRJAP. Tal nulidad implicaría la validez, una suerte de "resurrección" de la redacción acordada en Junta de Gobierno Local el 2 de mayo de 2007, es decir, según él, la resolución "automática", que entiende ya se habría producido, por lo que considera que "no procedería la liquidación de aprovechamientos practicada".

En mi opinión, la argumentación es, con todos los respetos, inconsistente:

- o La cláusula de resolución automática por falta de pago del importe de la monetarización se estableció como garantía del acreedor (del Ayuntamiento), de forma que si CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. no pagaba en 30 días desde la firma del Convenio, el Convenio se resolvía. Y en tal caso, como nada se había transmitido, nada habrían de devolverse las partes.
- o Ahora bien, cuando se adopta el acuerdo en la Junta de Gobierno Local de 2 de mayo de 2007, modificando el Convenio, se hizo (entre otras cosas) para atender la petición de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. de que el pago se efectuase, no a los 30 días de suscrito el Convenio, sino a los 30 días de aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación. Fácilmente se entiende que suponía un cambio importante en cuanto al régimen de actuación a seguir en caso de impago: si se producía después de aprobado el Proyecto de Actuación, es decir, una vez adjudicadas las fincas resultantes, y habida cuenta de que la modificación de un Proyecto de Actuación nunca opera "automáticamente", sino mediante un procedimiento regulado en el art. 251 del RUCyL, entonces el impago ya no podía implicar la resolución "automática" del Convenio (entonces ya inane, al haberse subsumido en el Proyecto de Actuación), ni mucho menos la resolución "automática" del Proyecto de Actuación, que como vemos no cabe legalmente. ¿Qué fórmula se estableció? Dado que resolver el Convenio implicaba modificar el Proyecto de Actuación aprobado (posible, pero con numerosas complicaciones, fundamentalmente desde el punto de vista registral: recordemos que, además de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. y el Ayuntamiento de Soria, había otros propietarios en el sector 20.02, que no eran parte en el Convenio, pero sí en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

- Proyecto de Actuación), lo que se determinó es que, en caso de impago, el procedimiento que se seguiría sería el procedimiento recaudatorio para el cobro de ingresos de derecho público. Eso es la solución a la que se llegó, y así se hacía constar en el acuerdo de 2 de mayo de 2007. Sin embargo, por error, en el mismo texto del Convenio acordado ese 2 de mayo de 2007 por la Junta de Gobierno Local seguían apareciendo, tanto la resolución automática por impago en 30 días a contar desde el Convenio, como el procedimiento recaudatorio por impago en 30 días a contar desde la aprobación del Proyecto de Actuación, como si fueran la misma solución, cuando era evidente que eran contradictorias, y la fórmula correcta en caso de impago era el procedimiento recaudatorio, no la resolución automática.
- o Dicho error se subsanó en el documento administrativo de formalización del Convenio, suscrito por las partes, en cuyo texto ya se determinaba con claridad qué se debía hacer en caso de impago en 30 días desde la aprobación definitiva del proyecto de Actuación: seguir el procedimiento recaudatorio. Probablemente la rectificación del texto a formalizar debiera haberse acordado nuevamente en Junta de Gobierno Local, pero se entendió innecesario, dado que la competencia para la aprobación era de Alcaldía (y fue la Alcaldía quien suscribió el documento), solamente se trataba de subsanar un error, y esta subsanación en nada perjudicaba (al contrario) a CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., quien nada expresó (entonces) en contra.
 - o Extraer de lo anterior que ha habido una ausencia de procedimiento en esa modificación que genera su nulidad (de la modificación) carece de sentido, por aplicación de lo previsto en el art. 63 de la LRJAP, tantas veces repetido, y de la jurisprudencia que lo interpreta. Es más, a juicio de quien suscribe, la correcta interpretación de lo acordado el 2 de mayo de 2007 por la Junta de Gobierno Local llevaría a esa misma solución aunque se entendiera nula la modificación expuesta, pues esa correcta interpretación debería llevar a superar la contradicción en favor de lo pretendido por las partes: que el pago se hiciera tras la aprobación del proyecto de actuación, momento en que la resolución automática del convenio ya no era posible.
 - o La referencia a la posible comisión del delito de falsedad por alteración de documento público, art. 390.1 del Código Penal, es manifiestamente carente de base (tan es así, que se diría que tiene como único propósito una burda tentativa de amedrentar), pues ni ha habido propósito de falsear nada (simplemente se ha rectificado un error, sin ocultación para CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., que pudo examinar cuanto quiso el documento a suscribir, o simplemente negarse a suscribirlo), ni el documento formalizado ha sido alterado con posterioridad a su suscripción (que es, obviamente, la conducta, el tipo delictivo al que se refiere el precepto citado). Tampoco es el supuesto al que se refiere el art. 62.1.d de la LRJAP.
 - o La pretensión de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. de que, por efecto de la supuestamente vigente condición resolutoria, ha de considerarse sin efecto lo convenido, no puede admitirse: no ya sólo porque, como se ha expuesto, tal



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

condición quedó sin efectos desde el 2 de mayo de 2007; o porque contravendría directamente el art. 1.256 del Código Civil (*“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”*), sino porque dicha argumentación hubiera requerido que CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no hubiera realizado actividad alguna en orden al cumplimiento de lo convenido. Pero no sólo no ha sido así, es que ha sido al contrario: CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. inscribió en el Registro de la Propiedad los terrenos que le correspondían conforme a la reparcelación contenida en el Proyecto de Actuación; cuatro años más tarde, pagó una parte del precio (el que entiende que corresponde a aprovechamientos supuestamente destinados a vivienda protegida: mantiene recurrida la liquidación por el importe restante, en el proceso contencioso- administrativo 495/2011); ha presentado en el Ayuntamiento planeamiento urbanístico para el desarrollo del sector, que le ha sido aprobado; e incluso ahora, en este momento procedimental, ofrece una transacción en la que considera parcialmente vigente el Convenio, prueba todo ello de que el Convenio ha tenido, y sigue teniendo, efectos, tanto para el Ayuntamiento como para CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.

No, la cláusula resolutoria no es de aplicación, quedó eliminada, y tal eliminación no genera nulidad del Convenio, ni siquiera nulidad de la modificación.

4.2.2.- La referencia a cuestiones de carácter civil: error en el consentimiento, doctrina *“aliud pro alio”*.

Como cuestión previa, hay que señalar que los argumentos de carácter civil que señala CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. – y que no habían sido esgrimidos por la empresa en vía contencioso- administrativa- son, a juicio de este informante, ociosos, pues parten de una premisa – el que los terrenos en que se materializó el aprovechamiento transmitido han de destinarse a vivienda protegida- idéntica a la que argumenta D. Alberto Losa Espina y analizamos en el apartado 4.1.2, que, de estimarse, implicaría la nulidad total o parcial del Convenio, sin necesidad de este alambicado *“excursus”* civilista.

Supondremos, aunque CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no lo dice, que el supuesto error en el consentimiento se está fundamentando en el art. 62.1.g) de la LRJAP, por relación a lo dispuesto en el art. 1265 y siguientes del Código Civil.

En cuanto a la doctrina *“aliud pro alio”*, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. señala que se trataría de una causa de resolución, conforme a la normativa civil. Pero recordemos que estamos en un expediente de revisión de oficio por supuesta causa de nulidad, no en una acción de resolución por incumplimiento del contrato, a ejercer en vía administrativa o jurisdiccional, por lo que apenas entraré en este argumento.

Bien, al parecer, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. entiende que pagó por aprovechamientos destinados a vivienda libre, con un precio en función de ese destino, en la creencia de que era eso lo que podía desarrollar en los terrenos en que



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

se materializasen esos aprovechamientos; y ahora contempla, sorprendido en su buena fe, y por tanto "insatisfecho", cómo se ve obligado a realizar vivienda protegida, cuyo valor de compra debería ser muy inferior. Ello sería, en su opinión, causa de nulidad, por tratarse de un error en el consentimiento, o causa de resolución, por no ser la cosa entregada adecuada para el fin convenido, o ser su valor notoriamente desproporcionado.

Incluso aunque compartiéramos, que no lo hacemos, el punto de partida de esta argumentación (el que los aprovechamientos han de destinarse siempre a los fines del PMS, y de entre éstos, a vivienda protegida), tampoco habría de estimarse:

- o Ha sido CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. quien ha propuesto los usos y destino de los terrenos del sector, incluyendo los usos y destino correspondientes a los aprovechamientos municipales que le han sido transmitidos.

En efecto, es el Estudio de Detalle presentado por CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. el que desarrolla las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana respecto a los usos del Sector 20.02. Y es en dicho Estudio de Detalle donde se expresa que el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Soria (el 10% del aprovechamiento del sector 20.02) se computa, en parte (90%), como vivienda libre, y en parte (10%) como vivienda protegida.

El Ayuntamiento no ha impuesto, tampoco, en el Convenio que CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. deba destinar necesariamente los terrenos en que se materialice ese aprovechamiento a vivienda libre, o a vivienda protegida.

De la misma manera, el Ayuntamiento no le ha impuesto uno u otro destino en el Proyecto de Actuación subsiguiente, presentado por CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L.

En el planeamiento urbanístico posterior – modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el sector, propuesta por CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., y aprobada definitivamente- CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. (no el Ayuntamiento de Soria, que se limita a aprobar lo que la empresa le ha presentado) opta por materializar ese aprovechamiento en parte (90%) para vivienda libre, y en parte (10%) para vivienda protegida.

Fue dicha empresa quien propuso los destinos de los aprovechamientos y de las fincas, en todo momento. Con lo que ha de concluirse que, de existir error (que, reitero, a mi juicio no existe), él ha sido el causante, por lo que, en aplicación de la doctrina jurisprudencial según la cual "*...para que un error pueda invalidar un negocio, es preciso que el mismo no sea imputable a quien lo padece*" (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2005), no cabe admitir que ha habido "error en el consentimiento".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

- o La doctrina "aliud pro alio", aparte de no ser aplicable a la revisión de oficio (estamos examinando la validez de lo convenido, no si ha sido incumplido o, eventualmente, cómo puede cumplirse), no es de aplicación al Convenio, por dos razones:

- No es cierto que CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no pueda construir vivienda protegida en los terrenos resultantes de la materialización del aprovechamiento transmitido.

Puede hacerlo, pues se trata de un uso compatible con el de vivienda residencial libre. Y lo podría hacer también si en vía administrativa o judicial se decidiera finalmente que el fin concreto de los aprovechamientos transmitidos ha de ser vivienda protegida. La "cosa", es, por tanto, adecuada al fin.

- El que ese destino, vivienda protegida, pueda implicar un valor de los aprovechamientos inferior al fijado en el Convenio, y ello pueda generar "insatisfacción" en la otra parte contratante, es, en buena medida, imputable a dicha empresa, por confundir conceptos en el Estudio de Detalle (y en el Proyecto de Actuación, después del convenio), equiparando erróneamente el aprovechamiento ponderado con los metros cuadrados edificables. Me explicaré: una vez calculado el aprovechamiento medio, expresado en u.a. (unidades de aprovechamiento), su conversión a metros edificables en uso vivienda protegida, para una determinada parcela, ha de realizarse dividiendo el aprovechamiento correspondiente a dicha parcela por el coeficiente de ponderación de dicho uso, en este caso 0'7. Con esa necesaria operación, los metros cuadrados edificables en que se materializaría el aprovechamiento municipal transmitido se incrementarían (en detrimento de los metros cuadrados edificables para vivienda libre del total del sector), y por tanto su valoración. Pero esta operación no la hace CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., ni en el Estudio de Detalle ni en el Proyecto de Actuación, donde equipara las u.a. de cada parcela con los metros cuadrados edificables. Esa equiparación solamente sería válida si todo el suelo fuera residencial libre, con coeficiente de ponderación 1. Como no lo es, su erróneo cálculo ha beneficiado al resto de propietarios, incluido CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L., que han visto cómo, del total de metros cuadrados edificables, les han sido adjudicados (a propuesta suya, repito) más, en uso vivienda libre, de los que les correspondería, en perjuicio del Ayuntamiento.

La cuestión no tendría apenas trascendencia si el Ayuntamiento puede monetarizar los aprovechamientos a precio de mercado, como ha hecho. Pero generaría un evidente enriquecimiento injusto de CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. si ahora se determinase que la monetarización ha de hacerse a precio de vivienda protegida.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

¿Cómo entender entonces que debe resolverse el contrato, por ser el precio muy inferior al que correspondería al bien transmitido, cuando en buena medida CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. ha sido responsable de ello, y al menos en parte, en perjuicio del Ayuntamiento? La respuesta es clara: no puede admitirse.

4.2.3. Conclusión: no cabe estimar la argumentación de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. en orden a la supuesta nulidad del Convenio.

4.2.4. Supuestas deficiencias formales en la instrucción de este expediente. Otras cuestiones.

4.2.4.1. Aparte de argumentar que el Convenio es nulo, CONSTRUCCIONES ARANGA, también considera que el expediente de revisión de oficio se ha instruido de manera incorrecta.

Así, alega que debería haberse incorporado a este expediente la totalidad de las actuaciones procesales efectuadas en el recurso contencioso- administrativo 348/2011, así como las practicadas en el procedimiento ordinario 495/2011 (relativo a la impugnación de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. contra la liquidación del importe adeudado). A juicio de este informante, ello carece de fundamento: una cosa es el expediente de revisión de oficio, y otra los procesos contencioso- administrativos. No hay deber alguno de que se incorporen las actuaciones de éstos en aquél. En todo caso, si se han incorporado, como se ha indicado, el expediente remitido al Juzgado de lo contencioso- administrativo 348/2011 y la sentencia recaída en el mismo. Y se van a tener en cuenta también la demanda (Anexo I), la contestación a la demanda (Anexo II) e incluso el escrito de contestación a la demanda de CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. (Anexo III) en el citado proceso, este último aunque no fue tenido en cuenta por el propio Juzgado. Todo ello se ha tenido en cuenta, pero no porque sea obligatorio, sino por razones de economía procesal (aunque nada más sencillo que D. Alberto Losa Espina y CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. se hubieran tomado la molestia de reproducir en sus alegaciones lo argumentado en tales procesos). No se van a tener en cuenta, por el contrario, las actuaciones del 495/2011 (pendiente de sentencia judicial, por otra parte), pues tal proceso tiene otro objeto (la liquidación del importe de los aprovechamientos). De cualquier manera, en dicho proceso CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. se limita a reiterar lo ya expuesto en el 348/2011.

También considera que debió ofrecérsele la posibilidad de presentar alegaciones, o proponer pruebas, expresamente y antes del trámite de audiencia. A ese respecto, ha de señalarse que la iniciación del expediente administrativo de revisión de oficio fue debidamente notificada a los interesados, D. Alberto Losa Espina y CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. Desde el momento en que se notifica la iniciación del expediente a los interesados, éstos quedan habilitados para formular alegaciones o proponer pruebas, pero sin que de los arts. 79 y 80 de la LRJAP se desprenda obligación del Instructor de comunicar expresamente una y otra posibilidad, sea con dicha notificación o en trámite aparte. Está en la LRJAP, y a CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. le corresponde conocer la normativa, y ejercer lo que a su derecho corresponda en cada momento procedimental. En todo caso, incluso



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

si no fuera así, difícilmente puede alegarse indefensión que pueda generar nulidad: las alegaciones las ha podido efectuar ahora, con el trámite de audiencia; y la prueba, ni es procedente (ningún hecho hay que se discuta, sino su interpretación jurídica, y ésta no es objeto de prueba), ni se propuso en sede jurisdiccional (CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. se adhirió a la propuesta del demandante de que no se realizara prueba, página 11 de su escrito de contestación a la demanda).

No hay, en consecuencia, deficiencias formales en la instrucción del expediente.

4.2.4.2. Otras cuestiones.

CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. solicita que se le *"tenga por adherido a la solicitud"* de revisión. Tal solicitud no puede admitirse, por aplicación, como ya se ha señalado, del art. 106 de la LRJAP, al tratarse de un acto consentido por dicha empresa.

Por otro lado, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. realiza un ofrecimiento de transacción. Transigir, según el Diccionario de la R.A.E., consiste en *"consentir en parte con lo que no se cree justo, razonable o verdadero, a fin de acabar con una diferencia"*. Y conforme al art. 1809 del Código Civil, la transacción es *"un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado"*. Es decir, en el ámbito del Derecho Privado, las partes en conflicto, incluso aunque se halle en vía judicial, pueden resolver un conflicto *"transigiendo"*, cediendo cada una en parte de sus pretensiones iniciales.

En el Derecho Administrativo, la solución es otra. La transacción, como modo de terminar por vía convencional un procedimiento administrativo, está sometida a límites, conforme al art. 88 de la LRJAP, según el cual solamente cabe aplicarla en aquellos procedimientos en que la normativa la admite. Pues bien, nada hay en el art. 102 de la LRJAP que permita una finalización convencional: iniciado el expediente, no cabe sino continuarlo hasta su finalización, pues hay un interés público en que, si el acto es nulo, sea depurado, eliminado del mundo jurídico. El pacto, en ese escenario, no es una alternativa.

En realidad, CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. no está ofreciendo una terminación convencional, una auténtica transacción en la que empresa ceda en parte y el Ayuntamiento en parte. Lo que propone CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. es que el Ayuntamiento le dé la razón íntegramente, sin matices. Una suerte de allanamiento, declarando la nulidad parcial del Convenio. Pero es que el Ayuntamiento no puede hacerlo en tanto se pronuncie el Consejo Consultivo de modo favorable a la nulidad, según el art. 102 citado.

Por último, incluso si fuera posible la transacción o el allanamiento en un procedimiento de revisión de oficio por causa de nulidad, es obvio que los sujetos intervinientes en la misma serían D. Alberto Losa Espina y el Ayuntamiento de Soria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SORIA

No CONSTRUCCIONES ARANGA, S.L. y el Ayuntamiento. Y D. Alberto Losa no ha ofrecido transacción alguna.

No cabe, pues, la transacción.

CONCLUSIÓN

No existe, a juicio de este Instructor, causa de nulidad en el Convenio urbanístico de gestión por el que se establecía la enajenación directa de los aprovechamientos municipales en el Sector SE SUNC- 20.02, "Altos de san Francisco II", a favor de CONSTRUCCIONES ARANGA S.L. Si existe algún vicio (la falta de informe técnico) habría de calificarse todo lo más como vicio de anulabilidad, y la anulabilidad, vía declaración de lesividad, no puede iniciarse a instancia de parte.

Por todo ello, se eleva al pleno corporativo la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

Primero.- Tomar conocimiento de la propuesta de resolución del Instructor del expediente de revisión de oficio iniciado a instancia de D. Alberto Losa Espina, por posible causa de nulidad del Convenio urbanístico de gestión por el que se establecía la enajenación directa de los aprovechamientos municipales en el Sector SE SUNC-20.02, "Altos de san Francisco II", a favor de CONSTRUCCIONES ARANGA S.L.

La propuesta de resolución entiende que no hay causa de nulidad en el citado Convenio.

Segundo.- Al amparo de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, se amplía el plazo para resolver el presente expediente de revisión de oficio por la mitad del plazo establecido en la normativa, quedando por tanto ampliado en mes y medio más.

Tercero.- Elevar el expediente al Consejo Consultivo de Castilla y León, para la emisión del dictamen a que se refiere el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, suspendiendo, en aplicación del art. 42.1.c.) de la misma ley, el plazo de caducidad del expediente por el tiempo que medie entre el presente acuerdo y la recepción del señalado dictamen.

En Soria, a 26 de noviembre de 2012.

El Secretario General/Instructor,

Fdo.: Mariano A. Aranda Gracia.