

*Socios:**Andrés de la Oliva de Castro (†)**Javier Cons García**Juan Ramón Cons García**Bernardo J. Guarrín Pérez**Fundador:**Andrés de la Oliva Santos**Culadrático**De la Oliva y Cons*  
Abogados

## NOTA PARA EL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

### **SOBRE EL ACUERDO TRANSACCIONAL PROPUESTO RELATIVO A LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA CONDENATORIA EN EL ASUNTO DE "EL TAGARRAL"**

#### **I.- OBJETO.**

La presente Nota tiene por objeto analizar la conformidad a derecho del Acuerdo Transaccional propuesto por el Ayuntamiento y, más concretamente, valorar si el mismo se podría calificar como un Convenio urbanístico de planeamiento, ya que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid prohíbe la suscripción de Convenios urbanísticos de planeamiento, declarando expresamente su nulidad.

Efectivamente, tras la reforma operada por la Ley 3/2007, el art. 245 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) dispone, bajo el epígrafe "Convenios urbanísticos de planeamiento", lo siguiente:

*"Son nulos de pleno derecho los Convenios urbanísticos de planeamiento, así como cualquier Convenio o acuerdo, cualquiera que sea su denominación, que tenga por objeto definir los criterios de ordenación del futuro planeamiento urbanístico, o lo condicione de alguna forma mediante estipulaciones que establezcan la obligación de hacer efectivos antes de la aprobación definitiva, los deberes legales de cesión y, en su caso, los convenidos entre las partes que establezcan obligaciones o prestaciones adicionales más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados".*

En definitiva, el referido art. 245 LSCM prohíbe, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, tanto los denominados Convenios urbanísticos de planeamiento como cualquier otro tipo de Convenio que tenga por objeto "definir los criterios de ordenación del futuro planeamiento, o ...".

#### **II.- SOBRE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.**

*Claudio Cocello, 128 y 130**Teléfonos 91 411 56 13 - 91 411 56 96**Fax 91 563 00 42**E-mail: olivaycons@olivaycons.eu**28006 Madrid*

En el presente caso, no ofrece ninguna duda que el Acuerdo Transaccional propuesto por el Ayuntamiento no tiene por objeto "definir los criterios de ordenación del futuro planeamiento", ni mucho menos convenir estipulaciones sobre los deberes urbanísticos antes de su aprobación, ni fijar prestaciones adicionales más gravosas que las que dispone la Ley, que también prohíbe el art. 245 LSCM.

Por ello, la única duda que podría suscitarse es si el Acuerdo Transaccional propuesto constituye un genuino Convenio urbanístico de planeamiento. Así las cosas, procede tener claro qué se debe entender por "convenio urbanístico de planeamiento".

La propia Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se encarga de definir, en su art. 244 a), los "convenios urbanísticos de planeamiento" de la siguiente manera:

*"a) Convenios urbanísticos de planeamiento: aquéllos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado."*

Tal y como dispone el referido art. 244 a) LSCM, los Convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos convenios que incluyan o puedan suponer "modificaciones del planeamiento", ya bien directamente ya bien indirectamente, por ser dichas modificaciones precisas para la viabilidad y consecución de lo estipulado.

Del propio tenor literal del referido precepto legal se desprende que sólo cabe calificar como Convenios urbanísticos de planeamiento, además de los que incluyan modificaciones de planeamiento urbanístico, los que puedan tener como resultado una modificación del planeamiento urbanístico, ya bien por establecerse así expresa y "directamente", ya bien por ser precisa en todo caso la previa modificación para la viabilidad y consecución de lo estipulado.

Conviene resaltar que el referido art. 244 a) LSCM incide expresamente en que la futura modificación de planeamiento, en los casos en que esta no sea el objeto directo del convenio, sí debe ser necesaria, en todo caso, "para la viabilidad de lo estipulado", de tal manera que lo que el citado precepto contempla, como convenios de planeamiento, son aquellos cuyas estipulaciones, es decir compromisos asumidos por las partes, requieran previamente de las mismas una modificación del planeamiento urbanístico.

De otra parte, una interpretación teleológica de los arts. 244 y 245 LSCM, atendiendo a la finalidad que estos persiguen, avala igual conclusión, ya que tales normas pretenden prohibir que se suscriban convenios cuya finalidad última, de una u otra manera, sea lograr una modificación futura del planeamiento urbanístico.

En definitiva, para que quepa calificar un contrato como convenio urbanístico de planeamiento, la LSCM requiere, al menos, que las partes convengan estipulaciones y compromisos, cuyo cumplimiento por su parte exija de las mismas, a su vez, una modificación del planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, procede analizar, concretamente, si el Acuerdo Transaccional propuesto por el Ayuntamiento recoge estipulaciones y compromisos asumidos por las partes, cuyo cumplimiento les exija, a su vez, una previa modificación del planeamiento.

### **III.- SOBRE EL ACUERDO TRANSACCIONAL PROPUESTO.**

Tal y como se expresa en el Acuerdo, el mismo tiene por objeto transigir, extrajudicialmente, en relación al cumplimiento de lo dispuesto por la Sentencia de 17 de julio de 1992 y por el Auto de 11 de marzo de 2003, dictados por el TSJ de Madrid, Sección 1ª, en el P.O. 325/1987, que obligan a las tres Administraciones condenadas a abonar a los propietarios recurrentes, en concepto de indemnización por cambio de planeamiento, la suma de 42.438.884,54 euros, más intereses legales.

Pues bien, según recoge expresamente el Acuerdo Transaccional propuesto, el Ayuntamiento no asumiría ninguna estipulación o compromiso que tuviera por objeto o requiriera la modificación del planeamiento urbanístico.

Por el contrario, el Acuerdo Transaccional únicamente reseña que, como consecuencia de lo establecido en el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 7 de mayo de 2003, que había acordado aplazar la aprobación definitiva del PGOU de Tres Cantos en relación, entre otros, a los terrenos objeto del referido proceso judicial, el Ayuntamiento tiene intención de llevar a cabo los trabajos y análisis pertinentes para determinar si, efectivamente, como estableció el referido Acuerdo, concurren, o no, los valores objetivos que permitiesen calificar los terrenos de los recurrentes como Suelo No Urbanizable de Protección.

De tal manera que las actuaciones del Ayuntamiento que recoge el Acuerdo son las que debe llevar a cabo por mandato de la ley.

El objeto del Acuerdo Transaccional, según se expresa claramente en el mismo, es plasmar la voluntad de los propietarios recurrentes de renunciar a la indemnización pecuniaria, que les han reconocido los Tribunales, en el eventual supuesto de que, como consecuencia de tras tales trabajos y estudios, se llegara a comprobar que, efectivamente, no concurren los valores objetivos que permitieran calificar los terrenos como Suelo No Urbanizable y, por ende, procediera, conforme establece la Ley del Suelo y el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 7 de mayo de 2003, calificar los terrenos de los recurrentes como Suelo Urbanizable.

Naturalmente, según el tenor literal del Acuerdo, el Ayuntamiento de Tres Cantos no estipularía ni se comprometería a calificar unos terrenos en uno u otro sentido, ni a aprobar una modificación del planeamiento, ni a asumir ninguna otra obligación. El único compromiso que recoge el Acuerdo, dejando de lado el relativo a la suspensión del procedimiento de ejecución de la Sentencia, sería el asumido por los propietarios recurrentes, en el sentido de comprometerse a solicitar el archivo definitivo de la causa y a manifestar expresamente que nada tendrían que reclamar, en ejecución de la Sentencia y Auto referidos, en el eventual supuesto de que finalmente, tras los referidos análisis y estudios oportunos, se llegara a verificar que, conforme había indicado la Comisión de Urbanismo de Madrid, en los terrenos no concurren los valores objetivos que permitiesen su calificación como Suelo No Urbanizable de Protección y que, por ende, procediera aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento que calificara los terrenos afectados como Suelo Urbanizable.

De tal manera que la finalidad que se pretende lograr mediante el Acuerdo Transaccional no es la modificación del planeamiento urbanístico, sino documentar que, si finalmente procediera calificar los terrenos como Suelo Urbanizable y el Ayuntamiento viniera obligado a ello por mandato de la ley, los propietarios recurrentes renunciarían a reclamar la indemnización pecuniaria reconocida por los tribunales.

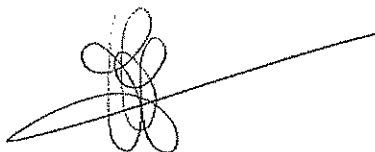
Por esa misma razón, en la Estipulación Cuarta del Acuerdo propuesto, también, se establece que, si finalmente no se llegara a aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento que calificara los terrenos como Suelo Urbanizable de Protección, los propietarios recurrentes quedarán legitimados para continuar con el referido procedimiento de ejecución y para reclamar la indemnización pecuniaria correspondiente.

#### IV.- CONCLUSIÓN.

Puesto que el Acuerdo Transaccional propuesto no pretende lograr una modificación de la ordenación urbanística y no recoge estipulaciones y compromisos asumidos por las partes, cuyo cumplimiento les exija, a su vez, la modificación del planeamiento urbanístico, dado que el Ayuntamiento no ha asumido ningún compromiso al respecto, no cabe calificar el Acuerdo Transaccional como un Convenio Urbanístico de planeamiento y, por ende, el mismo es perfectamente ajustado a derecho.

Tal es nuestro criterio que, como es usual, estamos dispuestos a someter a otro que se demuestre mejor fundado en Derecho.

Madrid, a 16 de febrero de 2012



Javier Cons García

*De la Oliva y Cons, Abogados*

