

UNIVERSIDADE DA CORUÑA – FACULTADE DE DEREITO
MASTER EN ASESORAMENTO XURÍDICO EMPRESARIAL (M.A.X.E.)

La corrupción urbanística en Galicia: el caso “Someso”

THE URBAN CORRUPTION IN GALICIA: THE
“SOMESO” AFFAIR

30/06/2014



PENA TABOADA, IGNACIO RAMÓN
Graduado en Socioloxía

CARLOS AYMERICH CANO
Profesor Titular de Dereito Administrativo

MASTER EN ASESORAMIENTO XURÍDICO EMPRESARIAL (M.A.X.E.)

LA CORRUPCIÓN URBANÍSTICA EN GALICIA: EL CASO
“SOMESO”

THE URBAN CORRUPTION IN GALICIA: THE “SOMESO” AFFAIR

PENA TABOADA, IGNACIO RAMÓN
Graduado en Socioloxía

CARLOS AYMERICH CANO
Profesor Titular de Dereito Administrativo

A Coruña, 30/06/2014

Contenido

Contenido	3
Abreviaturas	4
I. Presentación	5
I.1. Introducción.....	5
II. Corrupción urbanística: consideraciones generales.....	7
II.1. Características de la corrupción urbanística.....	7
II.2. Reacciones contra la corrupción urbanística.....	9
II.2.1. Intervención del legislador contra la corrupción urbanística.....	10
II.2.2. Intervención de los poderes públicos contra la corrupción.....	12
II.2.3. Intervención de la sociedad y los medios de comunicación contra la corrupción	12
II.3. Los convenios urbanísticos.....	13
II.3.1. Orígenes de los convenios urbanísticos.....	16
II.3.2. Naturaleza de los convenios urbanísticos	17
II.3.3. Tipos de convenios urbanísticos.....	18
III. El caso “Someso”.....	23
III.1. Exposición.....	24
III.2. Análisis Crítico	28
III.2.1. Convenio urbanístico de Someso.....	28
III.2.2. Adquisición de los terrenos de Someso	34
III.2.3. Renuncia del 10% de cesión	39
III.2.4. Enajenación de parcelas con destino a viviendas de protección pública y vivienda protegida	41
III.2.5. Enajenación de parcelas con destino a viviendas de protección pública.....	45
III.2.6. Enajenación de parcelas con destino a viviendas libres	46
III.2.7. Régimen de los gastos de urbanización.....	47
III.2.8. Convenio con los Yordi Catoira.....	48
III.2.9. Proyecto de compensación del Sector 7 de suelo urbanizable de Someso	49
III.2.10. Moción del Bloque Nacionalista Galego (B.N.G.) al Tribunal de Cuentas.....	57
IV. Conclusiones.....	64
Bibliografía.....	67

Abreviaturas

- C.C: Código Civil.
- C.E: Constitución Española.
- LECrim: Ley de Enjuiciamiento Criminal.
- LOUGA: Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.
- LSCAM: Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- PGOM: Plan General de Ordenación Municipal.

I. Presentación

Como estudiante de Sociología siempre tuve especial interés en la realidad que nos rodea, en la realidad que rodea a la sociedad y los fenómenos que suceden en torno a ella.

La idea de realizar este trabajo sobre la corrupción urbanística en A Coruña surgió pensando en la realidad social que estamos viviendo. Vivimos una época económica de la que cual, afortunadamente, nos vamos recuperando poco a poco pero, sin embargo, como se ha podido saber por la prensa y otros medios de comunicación, en nuestro país se ha dado una mayor incidencia, o al menos si no mayor incidencia, una mayor relevancia o un mayor impacto, de la corrupción. Corrupción de diversos tipos: inmobiliaria, medioambiental o, como en el caso que nos ocupa, la urbanística.

Según los barómetros del CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas), se muestra que la corrupción y el fraude son a día de hoy la segunda mayor preocupación de los españoles (por detrás del desempleo) desde febrero del año 2013, donde acusa una enorme subida (40%) respecto al mes pasado, enero (17,7%). Esta subida es una clara consecuencia del escándalo Bárcenas y todo lo que se fue descubriendo sobre el mismo durante ese mes. Llegó a su punto más alto en el siguiente mes, marzo de 2013 (44,5%) y, por el contrario, mostraría su mayor descenso en mayo de ese mismo año, situándose en el 30,7%. En los sucesivos meses la percepción de la corrupción de los españoles oscila entre porcentajes que van del 30% al 45%, pero manteniéndose como su segunda mayor preocupación.

En A Coruña también se ha producido uno de los mayores casos de corrupción urbanística, principalmente por el afán de la excesiva urbanización, el caso "Someso". Es un asunto que a día de hoy aún no se ha resuelto y cuyos orígenes se remontan a mucho antes, al año 1989, y consideré que sería una buena idea tratarlo como punto de análisis para que se puedan evitar casos como este en el futuro.

Por lo tanto, este trabajo se ha concebido como un análisis de la corrupción urbanística y acerca de cómo los convenios urbanísticos son un fuerte determinante de su presencia. Dicho estudio tiene como objeto de observación el caso "Someso" y las irregularidades que se han dado lugar hasta el proceso judicial, que sigue vigente hasta nuestros días, y en las conclusiones damos paso a una alternativa que pueda servir para cambiar esta situación.

I.1. Introducción

En los tiempos que vivimos a día de hoy, con una crisis económica prolongada, no es de extrañar la presencia de la corrupción, y en concreto de la corrupción urbanística. Este tipo de corrupción, como bien indica su nombre, afecta al ámbito del urbanismo, aprovechándose de obtener el máximo beneficio a cambio de presentar cualquier irregularidad en las prácticas realizadas en este

sector. A día de hoy podemos decir que es uno de los mayores problemas que afectan a nuestra sociedad y socavan la confianza de los ciudadanos en la ley y en el propio ejercicio urbanístico.

En el primer punto del trabajo echamos una mirada a la corrupción urbanística: ¿Qué es? ¿Qué la caracteriza? ¿Cuándo ha empezado a darse con magnitud en nuestro país? ¿Cuáles son las primeras medidas que se han llevado a cabo para combatirla?

En el ámbito de la corrupción urbanística nos centramos en los convenios. Estos acuerdos entre organismos y particulares han sido objeto de serios casos de corrupción en el sector o se constituyen en el punto clave en el que se empieza a dar dicha corrupción cuando se da la aprobación de proyecto. De esta forma, es necesario determinar qué son, cuándo se han empezado a dar en nuestra legislación, cómo funcionan y si se han comenzado a establecer medidas para regularlos, sus diferentes tipos, sus límites y su naturaleza. Los convenios urbanísticos deben estar fuertemente regulados para que no se presencien serios problemas de cara al futuro.

El objeto de estudio principal de este trabajo es el denominado caso “Someso”. Este caso tiene más de 25 años de historia y ha marcado la zona de Someso con diversidades irregularidades a lo largo de todos esos años, señalando a los promotores del entorno, el Ayuntamiento de A Coruña, los residentes de Elviña,... El objetivo del trabajo en este apartado es identificar las diversidades irregularidades que han marcado el caso “Someso” y luego establecer alternativas o propuestas que ayuden a evitar que un problema similar pueda darse en el futuro, principalmente relativas a cómo poder detener el funcionamiento de este convenio, el cual sigue en funcionamiento pese a las múltiples anomalías que lo rodean.

Para la realización de este trabajo se ha contado con diversa información (informes, sentencias,...) tanto sobre la corrupción urbanística y la legislación que la regula, como sobre los convenios urbanísticos y sobre el caso “Someso” en concreto, para tratar de la forma más objetiva y acorde a la legislación este trabajo.

II. Corrupción urbanística: consideraciones generales

II.1. Características de la corrupción urbanística

Podemos decir que la corrupción urbanística es el abuso del poder de los cargos públicos vinculados a la especulación del sector del urbanismo y el incumplimiento de las propias normas urbanísticas y medioambientales con el fin de enriquecerse de forma ilícita. Pero debe añadirse que la corrupción no afecta solo a funcionarios y cargos públicos. Existe también corrupción en el sector privado, de hecho, siempre que se detecta un corrupto en el sector público es porque existe un corruptor en el sector privado.

También se considera que la clave en la idea de la corrupción es la posibilidad de lucrarse en muy poco tiempo, con muy poco esfuerzo y de forma desorbitada. Principalmente, la culpa de esto radica en la destacada discrecionalidad por parte de los municipios y en la falta de exhaustividad de los controles a la hora de aprobar determinados proyectos que pueden estar ligados a la corrupción.

En general, la corrupción urbanística comparte con el resto de clases de corrupción este tipo de consecuencias:

- Afecta a un gran número de personas, a la sociedad y al Estado en general.
- Daña el funcionamiento de las economías a nivel nacional o internacional.
- Socava la seguridad y la confianza de los ciudadanos en el sistema democrático.

En el informe anticorrupción de la Unión Europea se puede resaltar que en países como España, Portugal, Eslovenia e Italia los ciudadanos tienen una mala opinión del cohecho por la actual crisis económica y los recientes escándalos políticos que han vivido estos estados.

También los habitantes de estos países, junto a Grecia, Lituania y la República Checa, opinan que la corrupción es uno de los mayores males de su país, considerándolo aproximadamente más del 95% de los habitantes de estos países.

Muchos también creen que el soborno y la corrupción son la mejor o la única forma de obtener ciertos servicios públicos en su país y también opinan que los partidos políticos no están bien supervisados o no son lo suficientemente transparentes que deberían ser. Solo un 23% de los europeos creen que su gobierno lucha de manera eficiente contra la corrupción.

En cuanto a qué tipo de normas se infringen con la corrupción urbanística podemos resaltar cuatro clases de infracciones:

- **Infracciones de normas legales con beneficio directo para el político o burócrata correspondiente:** Es el tipo de corrupción más común. Tiene un

reflejo penal claro: prevaricación, cohecho y malversación de caudales públicos.

- **Infracciones de normas legales con beneficio indirecto para el político o burócrata correspondiente:** Se caracterizan por la aplicación incorrecta de las normas de contratación u otorgamiento de subvenciones para favorecer a determinados grupos o entidades, que pueden ser, por un lado, desde financiación ilegal de partidos políticos a determinados “favores” a amigos y familiares.
- **Infracciones de normas éticas socialmente aceptadas con beneficio directo para el corrupto:** Se caracteriza por la utilización del cargo público para obtener beneficios como invitaciones a comidas, regalos... o créditos en condiciones privilegiadas.
- **Infracciones de normas éticas socialmente aceptadas con beneficio indirecto para el corrupto:** Es el más difícil de controlar, ya que aparentemente está ajustado a la legalidad, pero tiende a favorecer a determinadas organizaciones, grupos o personas físicas.

Cabe destacar que una de las principales claves de la corrupción es que puede generar un beneficio prácticamente ilimitado y a diversos sectores: propietarios de suelo, promotores, constructores, ayuntamientos, profesionales y trabajadores vinculados al sector, etc. Esto propicia que se genere un clima de gran tolerancia respecto a prácticas que solo van en pos del máximo lucro personal o de acciones gravemente perjudiciales para el medio ambiente. Esta tolerancia hace que se genere un “caldo de cultivo” favorable a la corrupción.

Entre los factores que favorecen la presencia de la corrupción urbanística en nuestro país podemos considerar:

- La corrupción urbanística es más susceptible de presentarse en municipios con poblaciones más grandes. Por un lado, debido al mayor presupuesto de este tipo de municipios, como también del mayor alejamiento entre los ciudadanos y la corporación municipal.
- También se considera que la repetición de la alcaldía en un mismo municipio puede favorecer la presencia de corrupción urbanística a nivel local.
- Cuanto más disperso esté el voto en un mismo municipio, debido a la mayor presencia y diversidad de partidos, más probabilidades hay de que se pueda dar un caso de corrupción urbanística.

Entre los principales problemas que nos trae la corrupción urbanística en el caso de Galicia cabría destacar los siguientes:

- **Las sucesivas aprobaciones de los Planes Generales de Ordenación Municipal (PGOM):** En el plano de los PGOM, el principal problema es el debate entre los plenos municipales y los alcaldes. Los primeros suelen acusar a los segundos de querer aprovecharse de los PGOM para su lucro personal, mientras que los segundos suelen tener problemas con

constructoras a sueldo del gobierno local. Todo esto llegó al punto de que la Xunta tuviera que devolver varios PGOM a fase de escritura y a tener que parar varias obras.

- **Las leyes y licencias:** Desde cargos públicos del gobierno que no cumplen la ley a miembros del gobierno que son detenidos por incumplir la ley.
- **Las aberraciones urbanísticas:** Cabe destacar aquí la sobreexplotación de viviendas en pueblos, que acaban superando por mucho la población actual de estos lugares, que rompen su economía y no responden a las necesidades financieras y sociales de sus respectivas zonas.
- **Casos particulares:** Hay que mencionar los casos de demoliciones, pero que resultan obedecer a errores o irregularidades en licitaciones municipales y que serían fácilmente evitables si se conociesen y aplicasen con rigor las leyes.

II.2. Reacciones contra la corrupción urbanística

En el ámbito de las medidas con las que mejor se podría combatir la corrupción deberíamos hacer un análisis desde lo general (las medidas tomadas en la Unión Europea) a lo local (las medidas que abarcan Galicia).

Es necesario decir que la corrupción urbanística se ha arraigado como un fenómeno social en la historia de nuestro país, así como la actitud de tolerancia hacia ella por parte de los poderes públicos. Para poder combatir la corrupción urbanística es necesario identificar los factores sociales que la favorecen, así como encontrar una actitud decidida por parte de los poderes públicos y de las instituciones para combatirlo.

La corrupción urbanística es imposible de cuantificar, sin embargo se puede saber si está teniendo un impacto claro en determinados territorios.

Es necesario promover la participación de los poderes públicos contra la corrupción urbanística, ya que si realmente llegasen a incidir en la lucha contra ella, este fenómeno podría llegar a reducirse de forma notable. El problema de la corrupción urbanística de cara a los poderes públicos, como ya hemos mencionado previamente, es que precisamente estos poderes se suelen ver “seducidos” por los beneficios a corto plazo de las desmesuradas actividades del ámbito del urbanismo, ignorando los daños que pueden causar a los bienes fundamentales a la convivencia y al Estado de Derecho. A día de hoy, nuestro país está en una etapa más intervencionista contra la corrupción urbanística.

Cabe destacar el papel tanto del Ministerio Fiscal como de la Administración de Justicia, que han asegurado la necesidad de cumplir con las previsiones legales sobre ordenación del territorio, aunque sea de forma tardía.

En cuanto a las medidas, deberíamos hacer un análisis de algunos de los casos de corrupción urbanística más destacados de nuestra comunidad

autónoma y ver las medidas que se han tomado en ellos.

Por un lado, deberíamos mencionar el papel de una “Buena Administración” como alternativa a la corrupción, es decir, que en lo que se debería centrar la Administración no es en reprimir la corrupción solamente, sino, principalmente, en prevenirla. El “Deber de una Buena Administración” es el correlato de derecho que se recoge en la Carta Europea de los Derechos Fundamentales y recoge que *“toda persona tiene derecho a que las instituciones y órganos de la Unión Europea traten sus asuntos parcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable”*. En concreto, este derecho incluye:

- La audiencia antes de que se adopte una medida individual desfavorable.
- El acceso a los expedientes que les afecten.
- La obligación de la Administración de motivar sus decisiones.

Sin embargo, con las medidas tomadas recientemente surge la cuestión de si la corrupción urbanística se ha visto reducida por las nuevas medidas tomadas o, por el contrario, simplemente ha pasado a trasladarse de unas zonas a otras con menor control policial o con menor presión de los poderes públicos.

II.2.1. Intervención del legislador contra la corrupción urbanística

Sin duda una de las actuaciones más relevantes de la Administración Central ha sido la aprobación de la Ley del Suelo 8/2007.

Esta ley ha permitido adoptar decisiones importantes sobre régimen y situaciones de suelo y sus valoraciones, declaraciones de bienes y régimen de incompatibilidades de los representantes locales y asimilados, reservas de suelo para viviendas de protección pública, protección de espacios naturales y publicidad de los instrumentos de planeamiento, gestión y convenios urbanísticos.

La Ley del Suelo 8/2007 persigue tres objetivos claros, uno formal y los dos restantes sustantivos.

El objetivo formal radica en la plena asunción del carácter “no urbanístico” de la ley, dictada en una serie de ejercicios competenciales que tienen que ver con el suelo pero que tampoco pertenecen al ámbito material del urbanismo. Este objetivo formal se centra en tres estatutos subjetivos básicos:

- La ciudadanía.
- El régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística.
- El de la propiedad del suelo.

El segundo objetivo sustantivo consiste en la pretensión de desarrollar el conjunto de principios y preceptos constitucionales que inciden sobre el suelo, superando la óptica tradicional centrada en la regulación de esta materia desde el derecho de propiedad exclusivamente. Este objetivo se manifiesta principalmente en la afirmación del principio de desarrollo sostenible, el cual

debe informar de las políticas públicas relativas al uso y a la regulación del suelo. Esto supone además un cambio destacado respecto a la Ley 6/98, la cual había establecido una presunción favorable al carácter urbanizable del suelo.

El tercer objetivo sustantivo también intenta desplazar la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado por otra que lo controla de acuerdo con el principio del desarrollo sostenible, centrándose más en la regeneración de la ciudad existente.

En la nueva ley, la legislación autonómica debe respetar estas garantías mínimas:

- La dirección y el control por las administraciones públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción, edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.
- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.
- El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

De nuevo, el principal objetivo de la Ley 8/2007 es establecer unos criterios de sostenibilidad que han de ser concretados en cada Comunidad Autónoma. Frente a la Ley 6/98, la cual les daba vía libre, ahora se pretende controlar los proyectos urbanísticos, los cuales, además, habrán de ser justificados. La Ley 8/2007 establece unos criterios mínimos de sostenibilidad en el caso de que la legislación Autonómica no lo lleve a cabo en el plazo de un año: un incremento del 20% de la superficie de suelo urbanizado de cada municipio.

El principal punto a resaltar es que ahora la sostenibilidad deja de ser algo opcional para los legisladores autonómicos y para los planeadores territoriales y urbanísticos con la implantación de esta ley.

La Ley 8/2007 también manifiesta su preocupación por evitar que se pueda alterar sustancialmente la ordenación por culpa de las modificaciones sucesivas puntuales o de elementos. Para prevenir este resultado se remite a la legislación autonómica la definición de los supuestos en los que el impacto de una acción urbanizadora obligue a la revisión del plan. Si la legislación autonómica no establece una regulación de esos supuestos en el plazo de un año, se aplicarán los criterios de la Transitoria Cuarta, por lo que la revisión será necesaria.

Entre las competencias de la Ley 8/2007 se aprecia el reforzamiento de las facultades de control del ejercicio de las competencias municipales por la Administración regional. Debemos destacar:

- La exigencia de Avance en las modificaciones puntuales que afecten a una

superficie superior al 10% del Plan.

- La elaboración preceptiva de un Informe del Impacto Territorial sobre el Avance, que debe analizar la incidencia de este sobre el municipio afectado y los colindantes, las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualquier otro aspecto que afecte de forma directa o indirecta a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- La posible subrogación de la Administración autonómica en las competencias municipales de planeamiento, en caso de incumplimiento municipal grave en ejercicio de sus competencias urbanísticas, de competencia autonómica.

II.2.2. Intervención de los poderes públicos contra la corrupción

En los últimos años en nuestro país, debido al creciente número de escándalos financieros y socio-económicos, se ha decidido dotar a las instituciones de mayores y mejores políticas públicas destinadas a la lucha contra la corrupción. Esto ha propiciado más éxitos en la lucha contra estos procesos delictivos, si bien estas medidas dependen bastante del ámbito político, empresarial y cultural en que se pongan en práctica.

Desde el año 2005 el Gobierno de España ha ido aumentando sus esfuerzos contra la corrupción, aunque no sea de forma acelerada, con la creación del Grupo de Respuesta Especial contra la Delincuencia Organizada (GRECO), que también está presente en Galicia, entre otros territorios, mientras que dentro de la Guardia Civil se formaron las Unidades Centrales Operativas (UCO), las cuales iban enfocadas hacia la delincuencia organizada y la delincuencia económica. Por otro lado, también dentro de la Guardia Civil se encuentran los Equipos contra el Crimen Organizado.

Hay que mencionar también en este apartado la creación de la Unidad Central de Delincuencia Económica y Fiscal, una unidad que asume la investigación y persecución de las actividades delictivas en materia económica y fiscal, a mayores de colaborar con las Unidades Territoriales. Los órganos policiales que dependen de esta unidad son:

- La Brigada de Delincuencia Económica y Fiscal.
- La Brigada de Investigación de Delitos Monetarios.
- La Brigada de Investigación del Banco de España.
- La Unidad adscrita a la Fiscalía Especial para la Represión de los Delitos Económicos vinculados con la Corrupción.

II.2.3. Intervención de la sociedad y los medios de comunicación contra la corrupción

Como ya hemos comentado previamente la sociedad percibe a la corrupción

como uno de los mayores problemas del país a día de hoy. Si bien se achaca a que en épocas de crisis económicas se hace hincapié en que una de las variables es que la sociedad es más susceptible a los casos de corrupción. Consideran que la corrupción en nuestro país está “bastante extendida” o “muy extendida”. También se considera que los gobiernos autonómicos son los ámbitos más susceptibles en los que se puede desarrollar la corrupción. Cabe destacar que en ese campo, la sociedad española considera que los políticos son los más proclives a la corrupción, con gran margen de diferencia respecto a los empresarios y los jueces. A su vez, 8 de cada 10 españoles cuentan con la corrupción en mente a la hora de emitir su voto en cualquier proceso electoral a día de hoy.

También cabe comentar el papel de los medios de comunicación en torno a la corrupción urbanística. Cabe destacar que los medios suelen informar los casos de corrupción de forma frecuente, pero bien de forma tímida dependiendo de la línea editorial a seguir por el medio de comunicación (generalmente ligada a más tendencia a una determinada ideología, que no a un determinado partido político) y que a veces puede derivar en opinión. Esto puede ofrecer una información más o menos exhaustiva, dependiendo del caso a tratar y dependiendo del medio que hable del mismo. Incluso en algunas ocasiones se puede hablar de “sesgo informativo”, es decir, si hay información o desinformación dependiendo del grado de “tendenciosidad” de los medios de comunicación.

Sin embargo, el pasado año, el caso Bárcenas y la publicación por parte del diario “El País” de los llamados “Papeles de Bárcenas” supuso un paso destacado en el trato de los medios de comunicación de los casos de corrupción con el aporte de documentos sobre el mismo. Cabe destacar también el papel del diario Levante EMV con el caso Gürtel en este aspecto. Se puede apreciar una mayor presencia de los medios españoles en años recientes respecto a la corrupción.

Hay que destacar el debate sobre la situación urbanística en Galicia que el periódico La Voz de Galicia realizó en el año 2001 con tres expertos en materia urbanística: Xerardo Estévez, Gallego Jorreto y Precado Ledo. El debate se acaba ampliando a sectores sociales y les da la posibilidad de participar a los lectores. Finalmente, el diario lanzó la propuesta para que la Administración logre sacar a Galicia del caos urbanístico. Fruto de este debate, el PP comienza a parar obras como las de Teo y Oroso.

II.3. Los convenios urbanísticos

Los convenios son acuerdos administrativos dados entre las administraciones y los particulares o entre dos o más administraciones. En el ámbito del urbanismo se suelen dar por dos tipos de circunstancias:

1. El establecimiento de unas competencias públicas concretas en el ámbito del urbanismo y que vinculan a la propiedad privada.

2. La presencia de intereses en un mismo campo.

La regulación de los convenios urbanísticos queda como competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, las cuales en sucesivas reformas les dan plena validez a los convenios, a la par que establecen unos determinados límites para los mismos.

Estos límites deben de ser tres, principalmente, según el art. 4 de la LCAP (Ley de Contratos de las Administraciones Públicas)¹:

- El interés público.
- El ordenamiento jurídico.
- Los principios de buena administración.

A mayores, otros límites de los convenios urbanísticos podrían resaltarse como los siguientes (LSCAM, 9/2001):

- Deben negociarse y suscribirse en el periodo de elaboración del planeamiento antes de someter el documento inicialmente aprobado a la información pública preceptiva (art. 254.a).
- Deben contener la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y la forma de su cumplimiento (art.254.c).
- Solo tendrán el efecto de vincular a las partes en la iniciativa y tramitación del procedimiento del planeamiento sin que supongan un menoscabo de la potestad del planeamiento de las Administraciones Públicas (art 245.4b).
- No podrán contravenir normas imperativas, con rango de ley o de simple reglamento, salvo que exista una habilitación normativa concreta o cuando se trate, precisamente, de planeamientos de convenio.
- Indisponibilidad de las potestades urbanísticas para la Administración, porque es únicamente la titular fiduciaria de esas facultades (art. 9.3 C.E.²; art. 8³, 12⁴, 88.4⁵ Ley 30/1992 y art. 134 TRLS 92⁶). Este principio de

¹ Ley Orgánica 2/2000 , de 16 de Junio, sobre la aprobación del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Libertad de Precios (BOE num. 21 de junio y 21 de septiembre de 2010): “La Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración y deberá cumplirlos a tenor de estos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica en favor de aquella”.

² Constitución Española de 29 de diciembre de 1.978 (BOE num. 311 de 29 de diciembre de 1978): “La Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración y deberá cumplirlos a tenor de estos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica en favor de aquella”.

³ Ley Orgánica 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285 de 27 de noviembre de 1992); Efectos de los Convenios:

1. Los convenios de Conferencia sectorial y los convenios de colaboración en ningún caso suponen la renuncia a las competencias propias de las Administraciones intervinientes.
2. Los convenios de Conferencia sectorial y los convenios de colaboración celebrados obligarán a las administraciones intervinientes desde el momento de su firma, salvo que en ellos se establezca otra

cosa.

Tanto los convenios de Conferencia sectorial como los convenios de colaboración serán comunicados al Senado.

Ambos tipos de convenios deberán publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el «Diario Oficial» de la Comunidad Autónoma respectiva.

3. Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en su interpretación y cumplimiento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 6.3, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo y, en su caso, de la competencia del Tribunal Constitucional.”

- ⁴ Ley Orgánica 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285 de 27 de noviembre de 1992); Competencia:

1. La competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en esta u otras leyes.

La encomienda de gestión, la delegación de firma y la suplencia no suponen alteración de la titularidad de la competencia, aunque sí de los elementos determinantes de su ejercicio que en cada caso se prevén.

2. La titularidad y el ejercicio de las competencias atribuidas a los órganos administrativos podrán ser desconcentradas en otros jerárquicamente dependientes de aquellos en los términos y con los requisitos que prevean las propias normas de atribución de competencias.
3. Si alguna disposición atribuye competencia a una Administración, sin especificar el órgano que debe ejercerla, se entenderá que la facultad de instruir y resolver los expedientes corresponde a los órganos inferiores competentes por razón de la materia y del territorio, y, de existir varios de estos, al superior jerárquico común”.

- ⁵ Ley Orgánica 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285 de 27 de noviembre de 1992); Terminación convencional: “Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios relativas al funcionamiento de los servicios públicos”.

- ⁶ Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, sobre la aprobación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Vigente hasta el 31 de diciembre de 2014) (BOE núm. 61 de 11 de marzo de 2004); Bienes y derechos no contabilizados o declarados: Presunción de obtención de rentas:

1. Se presumirá que han sido adquiridos con cargo a renta no declarada los elementos patrimoniales cuya titularidad corresponda al sujeto pasivo y no se hallen registrados en sus libros de contabilidad.

La presunción procederá igualmente en el caso de ocultación parcial del valor de adquisición.

2. Se presumirá que los elementos patrimoniales no registrados en contabilidad son propiedad del sujeto pasivo cuando este ostente la posesión sobre ellos.
3. Se presumirá que el importe de la renta no declarada es el valor de adquisición de los bienes o derechos no registrados en libros de contabilidad, minorado en el importe de las deudas efectivas contraídas para financiar tal adquisición, asimismo no contabilizadas. En ningún caso el importe neto podrá resultar negativo.

La cuantía del valor de adquisición se probará a través de los documentos justificativos de esta o, si no fuera posible, aplicando las reglas de valoración establecidas en la Ley General Tributaria.

4. Se presumirá la existencia de rentas no declaradas cuando hayan sido registradas en los libros de contabilidad del sujeto pasivo deudas inexistentes.
5. El importe de la renta consecuencia de las presunciones contenidas en los apartados anteriores se imputará al período impositivo más antiguo de entre los no prescritos, excepto que el sujeto pasivo pruebe que corresponde a otro u otros.
6. En todo caso, se entenderá que han sido adquiridos con cargo a renta no declarada que se imputará al período impositivo más antiguo de entre los no prescritos susceptible de regularización, los bienes y derechos respecto de los que el sujeto pasivo no hubiera cumplido en el plazo establecido al efecto la obligación de información a que se refiere la disposición adicional decimoctava de la Ley 58/2003, de 17 de septiembre, General Tributaria.

No obstante, no resultará de aplicación lo previsto en este apartado cuando el sujeto pasivo

indisponibilidad de las potestades urbanísticas prohíbe que estas resulten limitadas por los convenios ya celebrados.

- No pueden limitar la potestad de planificación.
- No pueden ir en contra de las normas imperativas.
- No pueden perjudicar derechos o intereses de terceros.
- No pueden pactarse determinaciones que impliquen derogación singular de plan.
- En cuanto a lo referido al procedimiento establecido, este obliga a la Administración a seguir el cauce procedimental previsto, pero también debe evitar que dicho procedimiento se convierta en una serie de actos sin sentido y de contenido predeterminado. Únicamente a través del procedimiento se justifica la adecuación de la actuación administrativa al interés público, ya que el procedimiento reduce la discrecionalidad de los planes.
- Sobre la desviación de poder, la Administración Pública debe servir a los intereses públicos que le han sido encomendados. Esto da lugar a que el convenio urbanístico solo sea admisible cuando el interés público únicamente confluya con el del particular. Esto debe coincidir con la motivación del acto.
- También hay que resaltar la prohibición de pactar reservas, ya que atentarían al principio de igualdad. Esto está prohibido para el planeamiento en el art. 14 de la C.E.⁷, el art. 69.2. de la Ley 7/1985⁸ y 12.1. de la Ley 30/1992⁹.

II.3.1. Orígenes de los convenios urbanísticos

Sus primeras actuaciones en España datan del siglo XIX y tuvieron un papel destacado con las actuaciones de ensanche.

acredite que los bienes y derechos cuya titularidad le corresponde han sido adquiridos con cargo a rentas declaradas o bien con cargo a rentas obtenidas en periodos impositivos respecto de los cuales no tuviese la condición de sujeto pasivo de este Impuesto.

7. El valor de los elementos patrimoniales a que se refieren los apartados 1 y 6, en cuanto haya sido incorporado a la base imponible, será válido a todos los efectos fiscales”.

⁷ Constitución Española de 29 de diciembre de 1978 (BOE núm. 311 de 29 de diciembre de 1978): “Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.”.

⁸ Ley Orgánica 7/1985, de 2 de abril, sobre la regulación de las Bases de Régimen Local (BOE núm. 80 de 3 de abril de 1985); Información y participación ciudadanas: “Las formas, medios y procedimientos de participación que las Corporaciones establezcan en ejercicio de su potestad de auto-organización no podrán en ningún caso menoscabar las facultades de decisión que corresponden a los órganos representativos regulados por la Ley”.

⁹ Ley Orgánica 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285 de 27 de noviembre de 1992); Competencia: “La competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes”.

En la legislación comenzaron a aparecer con la Ley del Suelo de 1956, con la presencia de los documentos de planes de iniciativa particular y la facilitación del pago de dichos planes en terrenos.

La reforma de dicha ley en el año 1975 añadió, además, una mayor regulación del denominado “Urbanismo Concertado”, lo que dio lugar a los Programas de Actuación Urbanística.

II.3.2. Naturaleza de los convenios urbanísticos

En cuanto a su naturaleza, podemos afirmar que los convenios urbanísticos tienen naturaleza de negocio patrimonial.

– Los convenios urbanísticos tienen naturaleza administrativa.

Pese a que los convenios urbanísticos tengan naturaleza administrativa NO son contratos administrativos, ya que así figura en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que excluye los contratos con los particulares como contratos administrativos, en su artículo 3¹⁰. Esto

¹⁰ Ley Orgánica 2/2000, de 16 de Junio, sobre la aprobación del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; Libertad de Precios (BOE num. 21 de Junio y 21 de Septiembre de 2.010); Negocios y Contratos excluidos:

1. Quedan fuera del ámbito de la presente ley:
 - A. La relación de servicio de los funcionarios públicos y los contratos regulados en la legislación laboral.
 - B. Las relaciones jurídicas derivadas de la prestación por parte de la Administración de un servicio público que los administrados tienen la facultad de utilizar mediante el abono de una tarifa, tasa o precio público de aplicación general a los usuarios.
 - C. Los convenios de colaboración que celebre la Administración General del Estado con la Seguridad Social, las comunidades autónomas, las entidades locales, sus respectivos organismos autónomos y las restantes entidades públicas o cualquiera de ellos entre sí, siempre que la materia sobre la que verse no sea objeto de un contrato de obras, de suministro, de consultoría y asistencia o de servicios, o que siendo objeto de tales contratos su importe sea inferior, respectivamente, a las cuantías que se especifican en los artículos 135.1, 177.2 y 203.2.3
 - D. Los convenios de colaboración que, con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al Derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en los contratos regulados en esta ley o en normas administrativas especiales. Quedarán asimismo excluidos de la presente ley los convenios que sean consecuencia del artículo 296 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea.
 - E. Los acuerdos que celebre el Estado con otros estados o con Entidades de Derecho internacional público.
 - F. Los contratos de suministro relativos a actividades directas de los organismos autónomos de las Administraciones Públicas de carácter comercial, industrial, financiero o análogo, si los bienes sobre los que versan han sido adquiridos con el propósito de devolverlos, con o sin transformación, al tráfico jurídico patrimonial, de acuerdo con sus fines peculiares, y siempre que tales organismos actúen en ejercicio de competencias específicas a ellos atribuidas por la ley.
 - G. Los contratos y convenios derivados de acuerdos internacionales celebrados de conformidad con el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, relativos a obras o suministros destinados a la realización o explotación en común de una obra o relativos a los contratos regulados en el título IV, libro II de esta ley destinados a la realización o explotación en común de un proyecto.

ocasiona que se le atribuya una naturaleza convencional en detrimento de la contractual.

II.3.3. Tipos de convenios urbanísticos

Con la aparición del Texto Refundido de 1992 se admitían varios tipos de convenios, entre ellos:

- Convenio de transferencia de exceso de aprovechamiento urbanístico.
- Convenio de aplazamiento de gastos de urbanización.

Los convenios urbanísticos fueron creados originalmente para concertar actuaciones entre diferentes administraciones. Posteriormente se extendieron a particulares.

Los ayuntamientos pueden suscribir únicamente por su parte convenios urbanísticos.

Sin embargo, han proliferado tanto en los últimos años que podríamos decir que no se da una actuación urbanística sin que haya discusión de convenio previo antes.

En un inicio los convenios urbanísticos no contaban con regulación, ni en la Ley del Suelo del 76, así como tampoco en la Ley del Suelo del 92. Cabe destacar que el primer caso de regulación de convenios urbanísticos se legisló en la comunidad valenciana en la *Ley 4/92, sobre el suelo no urbanizable*, en su Disposición Adicional Cuarta¹¹. A continuación se desarrolló su regulación en la

H. Los contratos y convenios efectuados en virtud de un acuerdo internacional celebrado en relación con el estacionamiento de tropas.

I. Los contratos y convenios efectuados por el procedimiento específico de una organización internacional.

J. Los contratos relativos a servicios de arbitraje y conciliación.

K. Los contratos relacionados con la compraventa y transferencia de valores negociables o de otros instrumentos financieros y los servicios prestados por el Banco de España. Se entienden asimismo excluidos los contratos relacionados con la instrumentación de operaciones financieras de cualquier modalidad realizadas para financiar las necesidades previstas en las normas presupuestarias aplicables, tales como préstamos, créditos u otras de naturaleza análoga, así como los contratos relacionados con instrumentos financieros derivados concertados para cubrir los riesgos de tipo de interés y de cambio derivados de los anteriores.

L. Las encomiendas de gestión que se confieran a entidades y sociedades cuyo capital sea en su totalidad de titularidad pública y sobre las que la Administración que efectúa la encomienda ostente un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios, siempre que estas sociedades y entidades realicen la parte esencial de su actividad con la entidad o entidades que las controlan.

2. Los supuestos contemplados en el apartado anterior se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

¹¹ Ley Orgánica 4/1992, de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable (DOGV num. 1806, de 17 de Junio de 1.992): Convenios con finalidad urbanística: Para la mejor gestión de la actividad urbanística, los municipios podrán suscribir convenios con los particulares. Cuando se formalicen con motivo y en relación con la ejecución del planeamiento no podrán alterar o modificar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros. Cuando se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas, deberán respetar las reglas siguientes:

Ley Foral 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la que fue seguida, a posteriori, por otras leyes autonómicas. A día de hoy, todas estas leyes regulan los convenios urbanísticos en el marco del principio de concertación entre administraciones públicas y particulares.

Hay que distinguir dos tipos principales de convenios urbanísticos:

- Convenios urbanísticos de planeamiento: Se ocupan de la modificación de la ordenación.

En la naturaleza de este tipo de convenio hay que distinguir una serie de limitaciones debido a su naturaleza de negocio administrativo:

- La Administración goza de las prerrogativas en su interpretación, modificación y resolución unilateral.
- El convenio urbanístico, pese a que se integre en el modelo de aprobación del planeamiento, no se puede considerar como un acto de trámite de este, sino que tiene sustantividad propia, lo que permite su impugnación.
- Según el art. 1.257 CC¹², el convenio reduce sus efectos a las partes que lo suscriben pero eso no implica que terceros, ajenos al convenio,

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento urbanístico en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.
2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitivos del contenido del derecho de propiedad del suelo.
3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.
4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones sustanciales que hicieran preceptivo un nuevo período de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior sustanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública por plazo de quince días, cumplido el cual, el expediente completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

¹² Real Decreto de 24 de junio de 1989, texto de la edición del Código Civil mandada a publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último (Vigente hasta el 22 de julio de 2014). (GACETA de 25 de julio de 1989): “Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a estos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, este podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada”.

no puedan impugnarlo ante los tribunales en favor de la acción pública urbanística.

- Convenios urbanísticos de gestión: Su objetivo es la fijación de las condiciones por las que la gestión del convenio deba regirse sin alterar la ordenación.

Aunque hay riesgo de discriminación en cualquiera de los dos tipos de convenios urbanísticos, es en los convenios de planeamiento donde se suelen dar la mayoría de los casos discriminatorios. Por un lado, el convenio puede favorecer a determinados propietarios o entidades o dar rienda suelta a una clara arbitrariedad municipal¹³.

Años más tarde, en el año 1995, el Informe sobre Suelo y Urbanismo de España recogía la necesidad de prohibir las modificaciones del planeamiento mediante los convenios extra-urbanísticos, si bien también mencionaba la necesidad de la existencia de iniciativas privadas de actuación y autorizadas por los ayuntamientos. Básicamente, el informe abogaba por un mayor uso de los convenios urbanísticos de gestión en detrimento de los convenios urbanísticos de planeamiento.

Así, el problema radica en tener dos tipos de urbanismo: uno “legal” y otro “convencional”. Este último sería el que beneficiase a determinados propietarios y entidades. La principal crítica en este caso es que no se puede permitir que el planeamiento sea el fruto de acuerdos bilaterales entre la Administración Pública y los particulares con plena libertad de acción tanto para unos como para otros.

Este tipo de problemas han generado diversas reacciones en torno a los convenios urbanísticos en toda España y sus diversas comunidades autónomas: En un extremo estarían comunidades como Aragón, Navarra, La Rioja..., las cuales abogan por el Ayuntamiento de cara al interés público. Otras, como Valencia, están en una postura intermedia, eliminando las indemnizaciones. Y la versión más “extrema” se encuentra en Madrid, en la cual se han eliminado completamente los convenios urbanísticos de planeamiento “*para fortalecer la independencia de los ayuntamientos y mejorar la transparencia de las decisiones urbanísticas*”.

En el caso de la Ley de Suelo 8/2007 figura que la ordenación territorial y urbanística no es susceptible de transacción. Esto puede implicar de nuevo la prohibición de los convenios urbanísticos de planeamiento, pero, sin embargo, el legislador deja claro que estos siguen en vigencia en determinados puntos de dicha ley (art 11.1 y art 16.3)¹⁴.

¹³ Ley Orgánica 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (Vigente hasta el 27 de junio de 2008) (BOE núm. 128 de 29 de mayo de 2007); Deberes de la Promoción de las Actuaciones de Transformación Urbanística: “Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho”.

¹⁴ Ley Orgánica 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (Vigente hasta el 27 de junio de 2008) (BOE núm. 128

A posteriori, la ley refuerza la transparencia de los convenios urbanísticos, cuya información pasa a ser pública, y a su vez se decide su aprobación en pleno municipal. Sin embargo esto no se ha aplicado en los municipios de gran población.

Después de esto, nos encontramos con la controversia de la aplicación del principio de concurrencia, ya que en muchos casos parece que lo que buscan los convenios es eludir este. El principio de concurrencia es exigible para instrumentar la cesión de bienes municipales, ya que deben ajustarse a la normativa general de contratación¹⁵.

de 29 de mayo de 2007); Criterios Básicos de la Utilización de Suelo “Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes”.

¹⁵ Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, sobre la aprobación del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (BOE de 7 de Julio de 1.986).

Artículo 109:

1. Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.
2. Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente sino a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro. De estas cesiones también se dará cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma.

Artículo 110

1. En todo caso, la cesión gratuita de los bienes requerirá acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, previa instrucción del expediente con arreglo a estos requisitos:
 - a) Justificación documental por la propia entidad o institución solicitante de su carácter público y memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal.
 - b) Certificación del Registro de la propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la entidad local.
 - c) Certificación del Secretario de la corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la corporación con la antedicha calificación jurídica.
 - d) Informe del interventor de fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.
 - e) Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la entidad local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.
 - f) Información pública por plazo no inferior a quince días.
2. La cesión de solares al organismo competente de promoción de la vivienda para construir viviendas de protección oficial revestirá, normalmente, la forma de permuta de los terrenos por número equivalente de aquellos que hubieren de edificarse y, cuando esto no fuere posible, la cesión gratuita no precisará el cumplimiento del requisito d) del párrafo precedente.

Artículo 111

1. Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquellos a la Corporación Local, la cual tendrá derecho a percibir de la entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.

También la concurrencia ha de exigirse en los convenios urbanísticos que no tengan por objeto la cesión o permuta de bienes (a no ser que la naturaleza de la operación sea excluyente de ella, lo que debe ser objeto de información pública). En definitiva, la celebración de convenios urbanísticos sin concurrencia a particulares debería ser algo excepcional y por ello con una necesaria justificación. Si esto se diese de forma frecuente, seguramente el número de convenios se reduciría de forma drástica.

2. Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.
3. Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al patrimonio de la entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.

Artículo 112

1. Las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.
2. No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.

Artículo 113: Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la propiedad si no lo estuviese.

Artículo 114: En cualquier supuesto, las enajenaciones de bienes cuyo valor exceda del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto deberán ser acordadas con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.

Artículo 115

1. Las parcelas sobrantes a que alude el artículo séptimo serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.
2. Si fueran varios los propietarios colindantes, la venta o permuta se hará de forma que las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo, según dictamen técnico.
3. Si algún propietario se negara a adquirir la parcela que le correspondiere, la corporación podrá expropiarle su terreno del modo dispuesto para la regulación de solares a cuyo efecto será preceptivo, en cada caso, al dictamen técnico pertinente.

Artículo 116

1. No implicarán enajenación ni gravamen las cesiones de parcelas de terrenos del patrimonio municipal a favor de vecinos jornaleros, aunque el disfrute de estos haya de durar más de diez años, ni las que se otorguen a vecinos para plantar arbolado en terrenos del mismo patrimonio no catalogados como de utilidad pública.
2. Dichas cesiones habrán de ser acordadas por el ayuntamiento pleno con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.
3. Los vecinos cesionarios se harán, en su caso, dueños del arbolado que cultiven, y durante los cinco años primeros podrán acotar las parcelas plantadas para preservarlas de los ganados. Si esta acotación perjudicara aprovechamientos comunales y hubiera reclamaciones de vecinos, quedará en suspenso la cesión hasta que sobre ella recaiga acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

Artículo 117: Cuando se trata de enajenaciones o gravámenes que se refieran a monumentos, edificios y objetos de índole artística o histórica, será necesario el informe previo del órgano estatal o autonómico competente de acuerdo con la legislación sobre patrimonio histórico y artístico.

Artículo 118: Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

Artículo 119: Cualquier falsedad o tergiversación, respecto al carácter y naturaleza jurídica de los bienes que se pretenda enajenar o permutar, será punible con arreglo al Código penal."



Visión del S-7 de Someso que contempla varias promociones de viviendas protegidas. (www.elidealgallego.com)

III.1. Exposición

- AÑO 1989:

El por entonces alcalde del Ayuntamiento de A Coruña, Francisco Vázquez, decide expropiar una serie de parcelas del Polígono de Someso para construir un campo de fútbol para el club Relámpago del barrio de Elviña. Comienzan las obras de construcción.

- AÑO 1990:

En 1990 se realizan adquisiciones por parte del Ayuntamiento de parcelas afectadas por expropiación, aunque no coinciden los metros comprados con los incluidos en el proyecto y tampoco coincide la valoración de la Xunta de Galicia en el expediente expropiatorio con lo efectivamente pagado por el Gobierno local. Se adquieren las parcelas 13, 14, 14-1, 15, 15-1, 16, 17, 44, 48, 48bis, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74-1, 74-2, 74-3, 90, 91, 92, 117, 118, 119-1, 119-2, 121, 122, 122 parcial y 123 del Sector 7, con una superficie total de 27.850 metros, aunque en el proyecto de expropiación tramitado por la Xunta de Galicia se habían afectado solo 11.648 metros.

Las parcelas las compra el Ayuntamiento con la apariencia de que se está continuando el expediente expropiatorio (seguramente debido a lo establecido en la Providencia de Alcaldía), con cargo a un concepto presupuestario destinado a suelo dentro del proceso de transferencias urbanísticas diferente

del destinado a la financiación del convenio firmado con la Xunta de Galicia para la ejecución de los accesos y en el que se consignan 75.000.000 de pesetas.

▪ AÑO 1998:

- Abril de 1998: Se firma un convenio urbanístico entre Salvador Fernández Moreda, concejal de Urbanismo de A Coruña y edil del PSOE por aquel entonces, y Antonio Fontenla, presidente de los promotores de Someso. Este convenio tiene como objetivo la construcción de la Avenida de la Universidad, vía principal de comunicación del polígono, de 34.974 metros cuadrados de superficie, por parte de los promotores. El pago este se ha visto aplazado hasta la actualidad.
- Octubre de 1998: El 19 de octubre de 1998 se aprueba el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), en el que figura el proyecto de la Avenida de la Universidad. El convenio entre el Ayuntamiento y los promotores de Someso figura en el Plan como documento incorporado. Esto permitió que los solares de Someso fuesen edificados.
- El aprovechamiento fijado en el Sector 7 de suelo urbanizable de Someso, por el Plan General de Ordenación Municipal del año 1998, es de 1 m/m por lo que quedaría en propiedad del Ayuntamiento un aprovechamiento de 0,4 m/m.

▪ AÑO 2001:

Se aprueba del Plan Parcial de Someso.

▪ AÑO 2004:

Ese año, Francisco Vázquez vendió el 10% de cesión que le correspondía a la Junta de Compensación presidida por Antonio Fontenla, cuando estaba en trámite la modificación de la ley que prohibiría la venta del patrimonio municipal sin concurso público.

También ese mismo año los expropiados demandaron al Gobierno municipal para que les devolviese los terrenos, ya que en la venta estaba estipulado que el Ayuntamiento los adquirió para construir un campo de fútbol, no viviendas y un centro comercial (Espacio Coruña). La ley les prohíbe a las administraciones el cambio de uso de las fincas expropiadas. Esto provoca que el Gobierno local alegue que las había adquirido mediante un proceso libre de compraventa y se niegue a ejecutar el proceso de reversión de las fincas a sus antiguos dueños. Esto recibió el nombre de caso “Relámpago”.

- 5 de Julio de 2004: Se modifica el Plan Parcial de Someso para poder incrementar el uso residencial de los terrenos. El texto refundido de esta modificación se aprobó en un pleno del Ayuntamiento.

▪ AÑO 2008:

Los propietarios de los terrenos expropiados recurren a la Justicia para exigir al Ayuntamiento de A Coruña la devolución de sus fincas.

- Octubre de 2008: Se aprueba el proyecto de urbanización de la Avenida de la Universidad.
 - AÑO 2009:
- Abril de 2009: La Junta de Gobierno aprueba el proyecto del trazado de la Avenida de la Universidad. Su presupuesto es de 4.650.000 euros, presupuesto que a posteriori quedaría en 3.800.000 euros, después de aplicarle un coeficiente del 0,8% a la baja.
 - AÑO 2010:

Fontenla tramitó en 2010 una modificación del Plan Parcial de Someso para que le permitiesen incrementar el inmueble de la Torre Urbis a mayores dimensiones que las previstas inicialmente. Este trámite acabó en nulidad debido a que Canovan, una de las empresas de su grupo, ofertó la venta de pisos en un edificio que aún a día de hoy carece de licencia y de plan urbanístico que lo ampare en Someso.

Ese mismo año, el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia condenó en octubre al Ayuntamiento a abonar 8,16 millones de euros a los expropiados de Someso. El alto tribunal gallego sentenció al Gobierno local de A Coruña a abonar esa cantidad a los afectados en concepto de indemnización, ya que la devolución de los terrenos era inviable. Esto provoca que el Ayuntamiento, en el cual ya estaba como alcalde Javier Losada, alega que carecía de dinero para pagar las indemnizaciones y remarque que el pago de los 8,16 millones supondría un grave trastorno para la hacienda pública, en sus palabras. Para afrontar la situación, el Ejecutivo municipal propone dar terrenos a los afectados en otras zonas de la ciudad, pero los magistrados se niegan a esa posibilidad y ordenan que el Ayuntamiento pague a los perjudicados.

- Noviembre de 2010: Los promotores de Someso, representados por Fontenla, reclaman que se les abone el importe correspondiente a la ejecución de la Avenida de la Universidad, cuyo importe es de 3.450.000 euros (IVA incluido). A mayores exigen 95.000 euros por la redacción del proyecto.
 - AÑO 2011:

Una sentencia del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia responde a los recursos que presentaron algunos de los expropiados, pero otros, al conocer que los jueces dieron la razón a sus antiguos vecinos, presentan en febrero nuevos recursos contra el Ayuntamiento de A Coruña.

- Febrero de 2011: El ingeniero municipal da cuenta de las cantidades reclamadas, que son casi equivalentes a las solicitadas por los promotores de Someso. En el informe del técnico figura que el coste de redacción del proyecto está duplicado y que la financiación de la dirección de la obra no estaba incluida en el convenio previamente estipulado.
- Abril de 2011: Los promotores de Someso dan cuenta de las apreciaciones del ingeniero municipal y retiran la solicitud de los 95.000 euros por la

redacción del proyecto. Pero también amplían la petición de abono a 622.912 euros, alegando que es por la ampliación de la vía a cuatro carriles en el acceso a Pocomaco por Someso.

- Noviembre de 2011: La Junta de Gobierno Local recepciona la obra.
 - AÑO 2012:

Se tramitan 23 recursos contra el Ayuntamiento de A Coruña por su actuación en Someso.

También el Ejecutivo municipal pagará los 8,16 millones a los propietarios expropiados a plazo. Estos se repartieron en plazos: dos millones antes del final de enero de 2012 y otros dos millones antes del final de marzo. Luego recibirán el tercer ingreso antes del final del 2012 y recibirán el último y cuarto plazo antes del 31 de marzo de 2013. Sin embargo, los propietarios expropiados tuvieron que renunciar a 825.000 euros que les correspondían por intereses de demora desde que se hizo pública la sentencia.

Se aprueba la creación de una comisión de investigación designada por el actual alcalde de A Coruña, Carlos Negreira, formada por dos funcionarios municipales (instructor y secretario de la investigación respectivamente) y que informarán de sus avances a los distintos grupos políticos a través de la comisión de asuntos generales en las que están representadas las cuatro formaciones (Partido Popular, Partido Socialista Obrero Español, Izquierda Unida y Bloque Nacionalista Galego).

- Marzo de 2012: El día 14 se solicita la remisión del Plan Parcial del Sector 7 de Someso, así como una fotocopia de los acuerdos de concesión de licencia de obras y de primera ocupación de los edificios situados en las parcelas A, B1, B2 y B3 de la zona 2 del S-7, que se remite el día 28 de ese mes.

El 25 de ese mes se solicita una nueva documentación, en concreto relativa a las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 35 del proyecto de expropiación de la vía F12-01 situada en el lugar de Cabana (O Birloque), que se remitirá posteriormente, más concretamente en el 2 de abril.

- Abril de 2012: El 10 de abril se solicita el expediente relativo al convenio del 31 de Julio de 2002 con la familia Yordi Catoira, aprobado por la comisión de gobierno del 8 y el 25 de Noviembre de 2002 que se remitirá posteriormente el 19 de abril.

El 16 de abril se solicita el expediente relativo al convenio de reserva de edificabilidad firmado con los herederos de Bermúdez Pan, en relación con las fincas 95 y 06 para la construcción de los accesos a Pocomaco (finca 56 del S-7). La pieza separada de ambas fincas no se encuentra en el expediente general enviado.

- Junio de 2012: Fontenla ordena la tramitación del expediente para que se les abonen a él y a los promotores las cantidades estipuladas. Acepta una

rebaja de la obra si se incluye la asistencia técnica en esta (lo que quedaría en 3.450.000 euros si se incluye o en 3.390.000 si no se incluye).

▪ AÑO 2013:

- Febrero de 2013: Fontenla reitera los escritos presentados con la reclamación.
- Mayo de 2013: Fontenla presenta la justificación de las facturas reclamadas.
- Julio de 2013: Se produce un enfrentamiento entre los promotores de Someso y el Gobierno municipal. El Ejecutivo Local se niega a pagar la factura al no considerarla totalmente acreditada. En julio el registro municipal recibe un emplazamiento del Tribunal Contencioso-Administrativo número 4 para que se remita el expediente de la construcción de la Avenida de la Universidad por un recurso por impago presentado por los promotores de Someso, los cuales anunciaron dicho recurso en una rueda de prensa.

▪ AÑO 2014:

- Febrero de 2014: El proceso continúa en los juzgados. Tras negociaciones entre las dos partes, los promotores de Someso aceptan el pago de 1.750.000 que les ofrece el Ayuntamiento de A Coruña. Renuncian al abono de 623.000 euros por la ampliación de los carriles, pero, pese a todo, el proceso sigue ya que todavía reclaman 877.000 euros que no les reconoce el Ayuntamiento.
- Abril de 2014: El Gobierno local lleva a cabo el pago a los promotores de Someso, antes de la resolución del juez, por lo que se reserva una parte del presupuesto de este año.

III.2. Análisis Crítico

III.2.1. Convenio urbanístico de Someso

Para empezar con este punto debemos analizar el convenio urbanístico del caso "Someso". Este convenio, celebrado en la Casa de Paredes (la sede del Servicio de Urbanismo de A Coruña), el 27 de abril de 1998 y fue firmado por el director de Urbanismo, Cesar de Jesús Otero Grille.

Las dos partes reunidas fueron:

- Salvador Fernández Moreda, concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña en aquel momento.
- Antonio Fontenla Ramil, representante de la comisión gestora.

Según el convenio, el Ayuntamiento Fontenla se comprometió a promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable 7, previsto en el proyecto del Plan

General de Ordenación Municipal.

Según relata el convenio:

- Por un lado, el Ayuntamiento de Coruña aprobó el proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Municipal.
- En otro punto se citan las características del Sector Urbanizable 7 de Someso, recinto ferial, que son:
 - ✓ Superficie bruta: 237.178 metros cuadrados.
 - ✓ Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 1,33 metros cuadrados.
 - ✓ Uso global: Residencial.
- Referido a las características más específicas del S-7, el convenio hace constar en la integración de ese ámbito dos vías (que más tarde pasarían a ser cuatro) pertenecientes al sistema general viario:
 - ✓ Acceso al polígono de Pocomaco.
 - ✓ Acceso al campus de la Universidad (ligado a la avenida a la Universidad).

Según el convenio, el Ayuntamiento pretende ubicar dentro del ámbito de Someso el recinto ferial de A Coruña (posteriormente conocido como Expo-Coruña) pese a que no estaba expresamente recogido en el documento aprobado inicialmente.

- El convenio también hace referencia al conjunto de propietarios de terrenos situados en el ámbito del sector, que son titulares de una superficie que representa un porcentaje superior al 50% del total existente. Estos se han constituido en comisión gestora para participar en los procesos previos de formulación del plan parcial y su ulterior ejecución por el sistema de compensación, lo que les permite contraer los pertinentes compromisos ante el propio Ayuntamiento, para garantizar su ejecución en cumplimiento de lo que establece el art. 67 de la Ley del Suelo de Galicia (LOUGA)¹⁶. Todo ello sin perjuicio de que otros propietarios se incorporen a la comisión gestora durante el desarrollo del proceso.
- Finalmente, el último punto del convenio hace referencia a la necesidad de depuración del parcelario, así como un estudio pormenorizado de las superficies municipales en el ámbito y acredita documentalmente la

¹⁶ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Documentación de los Planes de Sectorización: “Los planes de sectorización comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de delimitación del nuevo sector, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Si el plan de sectorización fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico”.

titularidad de las parcelas, que son las que figuran en el informe del jefe de gestión de Suelo/Patrimonio del 21 de septiembre del año 2005.

En cuanto a sus estipulaciones:

- 1.- Delimitación de un sector de suelo urbanizable: Según el convenio, el Ayuntamiento de A Coruña lo delimitará con el número 7 y la denominación de "Someso", el cual será un sector integrado en el suelo urbanizable que se define en el Proyecto del Plan General de Ordenación Municipal.
- 2.- Sobre las condiciones de ordenación, el convenio establece que las condiciones de ordenación del sector son las que establece la ficha de este incorporada al Plan General de Ordenación Municipal.
- 3.- Sobre los sistemas de actuación, para llevar a cabo el proceso de ejecución se opta por el sistema de compensación debido a que existe un conjunto de propietarios que representan un porcentaje de la superficie total del sector superior al mínimo del 50% establecido por el art. 133 de la LOUGA¹⁷ que se ha constituido en comisión gestora y están dispuestos a asumir el compromiso de promover su desarrollo en los plazos y condiciones que se establecen en el convenio.
- 4.- Sobre la conexión con los sistemas generales en el entorno del sector, están implantadas las redes correspondientes a los sistemas generales de abastecimiento de agua. A su vez, a través de las vías pertenecientes al sistema general que cruzan el sector se resolverá la conexión con este. Los servicios públicos restantes se implantaron mediante actuaciones concertadas con las empresas suministradoras.
- 5.- Sobre la determinación de los sistemas generales integrados en el sector y la financiación de las obras de construcción, el diseño de la estructura general del sistema viario y de equipamientos definida por el Plan General ha establecido que se hayan situado en el ámbito del sector dos vías pertenecientes al sistema general, que son la de acceso a Pocomaco y la de acceso al campus universitario.

Estas decisiones fueron establecidas por razones superiores de interés general y producen una especial afectación a las posibilidades de ordenación y de aprovechamiento a los propietarios de terrenos situados en el ámbito del sector, que han de adecuar los criterios de planeamiento de desarrollo a estas circunstancias.

¹⁷ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Documentación de los Planes de Sectorización: "Los planes de sectorización comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de delimitación del nuevo sector, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Si el plan de sectorización fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico".

Por otro lado, en cuanto a que se hace referencia a la financiación de las obras correspondientes a la avenida de acceso al campus de la Universidad, su propia naturaleza de sistema general determina que su coste deba ser asumido por el Ayuntamiento. No obstante, respecto a esto, la comisión gestora considera que es necesario garantizar la integración de esta obra con la ordenación que se proponga mediante el correspondiente plan parcial y por ello acepta el compromiso de que la futura junta de compensación financie al 50% el coste de construcción del tramo incluido en el ámbito del sector.

- 6.– Sobre los plazos para el desarrollo de las actuaciones procedentes habría que plantearse el desarrollo de una actuación concertada con el alcance que establece esto para los art. 15¹⁸ (16) y 67 de la LOUGA. La comisión

¹⁸ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Evaluación y Seguimiento de la Sostenibilidad del Desarrollo Urbano:

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
 - a. El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
 - b. El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
 - c. Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local. El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la

gestora se compromete, según el convenio, de manera específica a poner los medios con que cuenta para que las actuaciones necesarias se realicen en unos determinados plazos, contando para ello con la participación del Ayuntamiento en su condición de propietario de terrenos y miembro de la junta gestora:

- Formulación del plan parcial: Dos meses de plazo desde la fecha de vigencia del Plan General de Ordenación Municipal.
- Constitución de la junta de compensación: Hay dos posibilidades. La primera es si se puede contar unánimemente con todos los propietarios afectados. En caso de que eso sea posible se da el procedimiento abreviado previsto por el art. 136 de la LOUGA¹⁹. Si, en cambio, no están todos los propietarios afectados, los proyectos de estatutos y bases de actuación se presentarán en el plazo de un mes contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial, desarrollando con la mayor celeridad posible las restantes actuaciones que resulten pertinentes para que la constitución de la junta de compensación se realice en el plazo de dos meses contado a partir de la fecha de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación por parte del Ayuntamiento de A Coruña.
- Obtención de los terrenos necesarios para la construcción del recinto ferial: La comisión gestora y la junta de compensación, de forma ulterior, colaboran con el Ayuntamiento de A Coruña para la disposición de los terrenos en los que se vaya a construir el recinto ferial.
- Ejecución de las obras de urbanización: Dos años como plazo máximo desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.
- Ejecución simultánea de las obras de urbanización y construcción de edificios: Se permite la ejecución simultánea de las obras de urbanización y construcción de edificios permitidas por el Ayuntamiento de A Coruña, siempre que resulten técnicamente posibles y se garantice suficientemente la terminación de las obras de urbanización, y atendiendo a los criterios que establezca la junta de compensación.
- Construcción de las nuevas edificaciones: Cuatro años desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de compensación y su inscripción

actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

¹⁹ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Colaboración de los propietarios:

1. Los propietarios que representen, al menos, el 25% de la superficie total del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, con el alcance que se determine en el compromiso que se formalice.
2. En el supuesto de que los propietarios llegasen a presentar el proyecto de reparcelación, el municipio estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto por la presente ley.

en el Registro de la Propiedad para solicitar la licencia de construcción.

- 7.- Sobre los efectos del incumplimiento de las obligaciones establecidas, el convenio establece que en el supuesto de que por parte de los propietarios se incumplan las obligaciones que se han asumido en el propio convenio, salvo causa de fuerza mayor, el Ayuntamiento adoptará las medidas que establezca para esos supuestos la legislación urbanística en desarrollo de las previsiones que se contienen en el art. 85 de la LOUGA²⁰ con la mayor intensidad que resulte de la citada legislación.
- 8.- Sobre la efectividad del convenio, esta queda supeditada a la aprobación de este por el pleno del Ayuntamiento como documento incorporado al expediente de revisión del Plan General de Ordenación Municipal y a que en este se recojan las determinaciones que hagan posible su desarrollo y aplicación.

El convenio luego da pie a un informe más detallado en el que se revisan varios aspectos:

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, como ya se mencionó previamente, se llevará a cabo el proceso de ocupación directa (regulado por el art. 152 de la LOUGA²¹) para la delimitación de la zona donde se vayan a llevar a cabo las obras de urbanización. Estas obras serán ejecutadas directamente por el Ayuntamiento de A Coruña. Este será en el ámbito del recinto ferial.

En lo que se refiere al ámbito del Polígono de Someso, las obras ejecutadas en su ámbito serán realizadas por la junta de compensación de acuerdo al proyecto de compensación que se redactará y al cual el Ayuntamiento de A Coruña debe dar su aprobación.

²⁰ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Procedimiento de Aprobación del Plan General: “Terminada la fase de elaboración del planeamiento y antes de su aprobación inicial, los servicios técnicos y jurídicos municipales habrán de emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada, tras lo cual el expediente completo será remitido a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe recabado, se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuar la tramitación del plan”.

²¹ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Sociedad Mercantil:

1. Los propietarios deberán, en todo caso, aportar a la sociedad mercantil que constituyan para la gestión y ejecución de la actuación la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito del polígono de actuación.
2. El municipio estará representado, al menos, por un consejero o administrador, que ostentará el derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, si estuviera presente, o en los cinco días hábiles siguientes a la fehaciente notificación del mismo si no asistiese a la reunión social.

En todo caso, el procedimiento habrá de ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo y, durante el tiempo de vigencia de aquél, el municipio y la sociedad podrán llegar a una solución acordada”.

A mayores de esto, la junta de compensación se comprometió a realizar una aportación económica para contribuir a la financiación del sistema general de la avenida de la Universidad por el importe del 50% de la construcción.

Para garantizar el cumplimiento de los compromisos contraídos, se constituye un aval del 6% del importe calculado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, el cual es el resultado de la evaluación económica del plan parcial, a cuyo efecto se adjunta dicho aval. El plan parcial del recinto ferial delimita parcelas en las que se consume gran cantidad de edificabilidad.

En cuanto a las medidas económicas de los promotores de Someso, de cara a hacer frente a las futuras inversiones, la comisión gestora cuenta con las aportaciones de los propietarios que se incorporen a la junta de compensación que deberán abonar las cuotas que les correspondan.

III.2.2. Adquisición de los terrenos de Someso

- Ejecución de los accesos al Polígono de Pocomaco:

El 20 de enero de 1987 se firma un convenio entre el Ayuntamiento de A Coruña y la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia. En este convenio se establece el programa para la realización de las obras de acceso al Polígono de Pocomaco después de las numerosas solicitudes del Gobierno local tanto a la Dirección de Carreteras del Ministerio como a la propia Consellería. En el convenio se establece, entre otras cosas, la aportación de 75 millones de pesetas por parte del Ayuntamiento que tienen como finalidad el pago de las expropiaciones y de parte de las obras. La Consellería se compromete, por su parte, a ejercitar competencias en materia de expropiaciones y a tramitar el expediente de construcción de la nueva carretera dentro de sus competencias.

Esto da lugar a que el expediente expropiatorio se tramite íntegramente por la Xunta de Galicia sin que el Ayuntamiento de A Coruña formase parte de él. Sin embargo debido al proceso de compraventa el Ayuntamiento logra ser dueño de todas las parcelas afectadas. Esto empieza al mismo tiempo que el proceso expropiatorio.

Esta situación dio lugar a enfrentamientos con los vecinos de Elviña, que vieron como el Ayuntamiento no construía el campo de fútbol para el Relámpago CF justo cuando se ejecutaban las obras de acceso a Pocomaco, sobre las cuales se negaban a que se ocupasen las fincas al no estar de acuerdo con el precio de la expropiación. El alcalde en aquel momento, Francisco Vázquez, compró los terrenos al precio que pedían los propietarios para evitar así los enfrentamientos y poder terminar las obras de acceso a Pocomaco ese mismo año.

Manuel Queiruga, funcionario del expediente de compra, tuvo que trasladarse al lugar de los terrenos y ofreció la compra a todos aquellos propietarios que quisieran vender y dependiendo del número de metros que se ofertase,

independientemente de lo que determinase el proyecto de expropiación.

Cabe destacar que en el 12 de Abril de 1.989 se publicó una Providencia de la Alcaldía que cito erróneamente la Ley de Expropiación Forzosa y causo serias confusiones en el futuro: *“El Excmo. Ayuntamiento de La Coruña se proceda a adquirir y abonar a los propietarios afectados, los terrenos comprendidos en el Proyecto de nuevos accesos al Polígono de Pocomaco utilizando para ello los fondos existentes en la partida 662/64.1 del Presupuesto General destinada a transferencias urbanísticas, todo ello previo cumplimiento de los trámites establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954 y sin perjuicio de recabar posteriormente al pago de su importe a la Consellería de Ordenación del Territorio de la Xunta de Galicia”*. A mayores otra providencia de la Alcaldía, la del 3 de Agosto de 1.990 (Libro de Resoluciones num. 6.191 de 17 de Agosto), entiende que *“las obras requieren la máxima prioridad por lo que habrán de utilizarse los mecanismos adecuados que permitan la avenencia con los titulares afectados para la disposición inmediata de las fincas y la reanudación de las obras y resuelve que la Alcaldía avocando las facultades que haya delegado, se encargara directamente de la resolución de todas las cuestiones relacionadas con la ejecución de las obras, avenencias con afectados, pago de justiprecios y demás gestiones que sean precisas para llevar a cabo la completa terminación de los trabajos.”*

Cabe mencionar además el papel de Esteban Lareo Castro, Concejal de Obras Públicas, el cual, en representación de la Alcaldía efectuó gestiones para culminar los trámites de expropiación, avenencias, pago y ejecución de las obras de acceso a Pocomaco. Además, se faculto a Manuel Queiruga para llevar a efecto todo acuerdo, avenencia o transacción con los afectados de Someso.

En 1.990 se realizan compras por el Ayuntamiento de parcelas afectadas por expropiación, aunque no coinciden con los metros comprados con los incluidos en el proyecto y tampoco coincide la valoración de la Xunta de Galicia en el expediente expropiatorio con lo efectivamente pagado por el Ayuntamiento. Se adquieren las parcelas 13, 14, 14-1, 15, 15-1, 16, 17, 44, 48, 48bis, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74-1, 74-2, 74-3, 90, 91, 92, 117, 118, 119-1, 119-2, 121, 122, 122 parcial y 123 del Sector 7, con una superficie comprada total de 27,850 metros, aunque en el proyecto de expropiación tramitado por la Xunta de Galicia se habían afectado solo 11.648 metros.

Las parcelas se compran por el Ayuntamiento con la apariencia de que se está continuando el expediente expropiatorio (seguramente debido a lo establecido en la Providencia de Alcaldía), con cargo a un concepto presupuestario destinado a suelo dentro del proceso de transferencias urbanísticas, diferente del destinado a la financiación del convenio firmado con la Xunta de Galicia para la ejecución de los accesos y en el que consignados los 75.000.000 de pesetas.

Las obras de los accesos al Polígono tienen lugar entre enero de 1989 y agosto de 1991, según las certificaciones de obra que figuran en los expedientes.

Hay que mencionar aquí el caso particular de la parcela 56 del S-7 (Parcelas 95 y 96 del proyecto de expropiación), que se formaliza de una manera diferente. Mediante la firma del contrato entre el Ayuntamiento de A Coruña (representado por el teniente de alcalde delegado de Urbanismo) y Juana, Ramón y Luis Catoira Bermúdez. Estos tres hermanos, herederos de Bermúdez Pan, propietario de la finca, le ceden al Ayuntamiento dicha parcela de 7.327 metros, dando autorización desde ese mismo instante a la ocupación de esta con destino a la construcción de los accesos a Pocomaco y a la Universidad. Los cedentes, a su vez, se reservan el aprovechamiento urbanístico previsto en el PGOM, que se fija en el 0,6 m/m. Nada se dice de los aprovechamientos futuros, si bien, a tenor del contrato firmado, parece que quedarían en propiedad del dueño del suelo, es decir, el cesionario.

Cabe destacar la interpretación errónea del contrato firmado con los Herederos de Bermúdez Pan relativo a la reserva de edificabilidad en la finca 56. Se incluyó también a favor de particulares la reserva de edificación incrementada de la parcela 56, por lo que el Ayuntamiento dejó de percibir por el incremento de edificabilidad de la finca desde su ocupación 2.448.420 euros. No se entra a valorar el contenido del contrato ya que pertenece al desarrollo de otra actuación que no es objeto de investigación. Además, al no haber tenido acceso al expediente, tampoco se conocen los antecedentes de este.

Una vez que se han firmado ya parte de los convenios de compraventa en avenencia, el 18 de septiembre de 1989 el Ejecutivo local comunica este hecho a la Xunta de Galicia para sustituir al vendedor en su posición en el proyecto expropiatorio, por lo que el Ayuntamiento de A Coruña pasa oficialmente a ser el expropiado por la Xunta de Galicia. Entonces, cobra el depósito previo y pone las parcelas a disposición de la administración autonómica para la construcción de los accesos.

– Caso “Relámpago”

Como indicamos previamente, varios de los propietarios originales de las parcelas solicitaron la reversión de estas, existiendo a su vez varias sentencias judiciales a dicha reversión con consecuencias para el Ayuntamiento. Esto da lugar a que se realicen varias diligencias de investigación sobre este asunto.

Estas parcelas fueron adquiridas por el Ayuntamiento de A Coruña con dos procesos distintos y con distintas finalidades:

– Compra de terrenos para la construcción de un campo de fútbol.

Simultáneamente a la compra de las parcelas afectadas por la expropiación para los accesos al Polígono de Pocomaco, el Ayuntamiento adquiere parcelas en el mismo ámbito para la construcción de un campo de fútbol en Elviña para uso del Relámpago CF y para potenciación del patrimonio municipal. En este expediente se incluye la compra a 20 propietarios de un total de 24 fincas, concretamente las 1, 3, 4, 5, 7, 12, 18, 19, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 37, 42, 42-1, 43, 49bis, 50, 52 y 59 del S-7 por el Ayuntamiento de A Coruña, con una superficie de 16.823 metros, aunque hay fincas que figuran en los dos expedientes, el de expropiación y el de compra del campo de fútbol,

concretamente la 3 y la 4, si bien parece que solo se pagaron una vez. Por su situación en el plano, su inclusión en la expropiación por los accesos parece tratarse de un error.

Todas las compras, tanto las de las fincas afectadas por los accesos, como las destinadas a campo de fútbol, se informan por el jefe de unidad de patrimonio y se acuerdan por la comisión de gobierno. No hay relación general de fincas afectadas ni documentación general del expediente, por lo que para el examen de este se reflejará la documentación común en todas las adquisiciones. Esta documentación común es la siguiente:

- Comparecencia de cada uno de los particulares propietarios de las fincas en la que se manifiesta que el Ayuntamiento de A Coruña le ha comunicado la necesidad de adquirir terrenos ubicados en la parroquia de Elviña, con el objeto de proceder, entre otras, a la construcción de un nuevo campo de fútbol, para uso, con carácter preferente, por la Sociedad Deportiva Relámpago de Elviña C.F., o bien de los accesos a Pocomaco. Como consecuencia de esta oferta de compra, cada compareciente formula una propuesta de venta en avenencia señalando como precio unitario el de 5.700 pesetas por metro cuadrado. La finca se entrega libre de cargas y todos los gastos generados por la compraventa, incluido el impuesto de plusvalía, son cuenta del Ayuntamiento. Además, se establece que las cuotas indemnizatorias referidas a las cosechas y llevadores de las fincas serán satisfechas por el Ayuntamiento.
- Informe-propuesta individualizado para cada una de las fincas del jefe de la Unidad de Patrimonio.
- Acuerdo de la comisión de gobierno individualizado para cada una de las fincas en distintas fechas, por el que se adquieren dichas fincas en avenencia por el precio propuesto que es siempre de 5.700 pesetas por metro cuadrado.
- Firma de un acta de pago y ocupación en avenencia de las fincas. En el caso de las fincas afectadas por el proyecto de expropiación de los accesos a Pocomaco, el acta hace referencia a este, aunque se trata de una compraventa, ya que la avenencia habría que haberla firmado, en su caso, con la Xunta de Galicia.
- Los acuerdos de compra y las actas de pago en avenencia se producen entre mayo y noviembre de 1989, aunque la finca 24 se adquiere en diciembre de 1990 y la 56, objeto del convenio de reserva de edificabilidad, se formaliza en 1994.
- Providencia de la Alcaldía de A Coruña ordenando la compra de fincas y modelos de acuerdo en avenencia para fincas de acceso y campo de fútbol.

Esta providencia de la alcaldía formó parte del convenio urbanístico.

Según la providencia el Ayuntamiento de A Coruña se delimita el S-7 de Someso, que se definió en el Proyecto de Plan General de Ordenación

Municipal.

Las condiciones de ordenación del sector 7, según el Gobierno local, son las que establece la ficha de este, incorporada al Plan General.

Sobre la determinación de los sistemas generales integrados en el S-7 y la financiación de las obras de construcción, el diseño de la estructura general del sistema viario y de los equipamientos definida por el Plan General de Ordenación ha determinado que se hayan situado en el ámbito del S-7 dos vías pertenecientes al Sistema General, que son la de acceso a Pocomaco y la de acceso al campus universitario (futura avenida de la Universidad).

Estas decisiones del Ayuntamiento, supuestamente establecidas por razones superiores de interés general producen una especial afectación a las posibilidades de ordenación y de aprovechamiento a los propietarios de terrenos situados en el ámbito del sector que han de adecuar los criterios del planeamiento de desarrollo a estas circunstancias.

Por otro lado, en cuanto se hace referencia a la financiación de las obras correspondientes a la avenida de la Universidad, su naturaleza de sistema general denota que su coste debe ser asumido por el Ayuntamiento. Sin embargo, la comisión gestora considera que es necesario garantizar la integración de esta obra con la ordenación que se proponga mediante el correspondiente Plan Parcial y, por ende, acepta el compromiso de que la futura junta de compensación financie al 50% el coste de construcción del tramo incluido en el ámbito del S-7.

En definitiva, en ambos procesos de adquisición de los terrenos del Caso Someso podemos apreciar los siguientes errores que además pueden suponer objetivo de reversión:

- El procedimiento seguido para adquisición de las parcelas. Y esto tanto en el caso de las destinadas a la ampliación de accesos a Pocomaco como a la construcción del campo de fútbol y a la potenciación del patrimonio municipal de Suelo. Esta adquisición se realizó sin respetar las disposiciones legales aplicables, mencionando la ley de expropiación forzosa pero sin sujetarse a ella y no siguiendo tampoco lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales. Este procedimiento de adquisición, a tenor de los documentos analizados se realizó bajo la supervisión directa del Alcalde, por lo que no acaba achacar responsabilidad a ninguna otra persona ya que Manuel Queiruga, funcionario que materializó la adquisición, siguió las órdenes recibidas por escrito.
- El incumplimiento sistemático por parte del Ayuntamiento, a tenor de las declaraciones efectuadas por el encargado del patrimonio municipal, de las obligaciones legales con respecto al Patrimonio municipal al carecer de Inventario y al no constar las parcelas adquiridas en ningún registro municipal, al carecer de Inventario y al no constar las parcelas adquiridas en ningún registro municipal. Tampoco figuraban inscritas en el catastro ni en el Registro de la Propiedad, lo que hizo imposible ejercer,

adecuadamente los derechos del S-7. Como consecuencia de esta dejación de funciones, el Ayuntamiento perdió un total de 9.400 metros de aprovechamiento en el S-7 que al precio de venta del año 2.004 (835,41 euros por metro), lo que suponen 7.852.854 euros.

- Procedimiento inadecuado para la venta del patrimonio municipal. El acuerdo de adjudicación directa de las parcelas se tomó además por la junta de Gobierno después de aprobada la modificación de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA) que expresamente establecía el procedimiento de concurso. El acuerdo de la Junta de Gobierno podría incurrir en nulidad por no seguirse el procedimiento establecido. Además, podría instarse la anulación de la venta de algunas de las parcelas por no haberse cumplido las condiciones impuestas, ya que por lo menos una no ha obtenido aún licencia de obra y otras dos no tienen licencia de primera ocupación. En caso de que alguna parcela pudiera ser recuperada, el Ayuntamiento dispondría de edificabilidad en el ámbito con la que hacer frente a las posteriores sentencias. No obstante, el informe no recomienda esta actuación ya que podría acarrear más perjuicios para el Ayuntamiento de A Coruña.

III.2.3. Renuncia del 10% de cesión

En 2004 Francisco Vázquez vendió el 10% de cesión que le correspondía a la Junta de Compensación presidida por Antonio Fontenla, cuando estaba en trámite la modificación de la Ley que prohibiría la venta del patrimonio municipal sin concurso público. Ese año se producen las siguientes aclaraciones respecto al proyecto de compensación del Sector 7:

- El 21 de Octubre de 2.004 se solicita por el Presidente de la Junta de Compensación que se acuerde de la transmisión de los derechos que pudiera ostentar el Ayuntamiento en dicho sector a la Junta de Compensación. Se propone valorar la edificabilidad según el precio real de mercado en ese momento para las parcelas propiedad del Ayuntamiento y el precio que el Ayuntamiento estime conveniente en la cesión del 10% que, directamente, materializa en las parcelas destinadas a la construcción de viviendas de protección pública.
- El informe municipal establece un valor de 835,41 euros para aprovechamiento lucrativo y 749,65 euros para valor unitario del suelo libre. La valoración correspondiente a VPO al estar sujeto a módulos no se hizo en el informe, aunque hay una hoja aclaratoria elaborada por la arquitecta municipal, que no figuraba en el expediente y que se acabó entregando más tarde.
- En base a ello, se realiza la propuesta de Acuerdo a la Junta de Gobierno en el que establece que el Ayuntamiento sería titular de 20.534,50 metros de suelo homogeneizado, como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento y de un número indeterminado de metros, como

consecuencia de las parcelas aportadas en el sector. Que el Ayuntamiento va a materializar el 10% del Aprovechamiento en las parcelas destinadas a VPO y que, para completar la totalidad de las parcelas con este destino en el sector, aportara 1.949,72 metros cuadrados de sus parcelas de resultado con este fin. Se establece el valor de las parcelas destinadas a VPO en 7.261.780,24, lo que supone 322,97 por metro cuadrado destinado a VPO homogeneizado y el del metro cuadrado de aprovechamiento destinado a vivienda libre homogeneizada en 835,41 euros por metro aunque no se determina el valor de esta compra ya que los metros que le puedan corresponder al Ayuntamiento por las parcelas aportadas al sector están sujetos a cálculos relativos a convenios.

El 9 de Noviembre de 2.011 se adopta el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se autoriza a la Junta de Compensación para que en el proyecto se adjudiquen a la Junta las parcelas destinadas a protección pública (10% de cesión obligatoria) a cambio de 7.261.780,24 euros a ingresos en el Ayuntamiento. Esta venta se realiza con las siguientes condiciones:

- ✓ Las parcelas tendrán como destino la construcción de viviendas declaradas protegidas.
- ✓ Las licencias se solicitarán en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación debiendo estar finalizados en dos años.

No consta acreditación del cumplimiento de dichas condiciones, es decir, la calificación como viviendas protegidas y suelo se ha remitido licencia de primera ocupación en una de las parcelas. Parece que otras dos se encuentran en construcción y de la última se ha desistido, aunque también hay confusión sobre ello, ya que, después de aprobado el Proyecto de Compensación se han producido modificaciones en el Plan Parcial que les afectan.

A pesar de que la valoración del suelo del Sector 3 de Someso es de 4.627.840 euros y su valor correspondería aproximadamente al de venta del suelo destinado a VPO en el S-7, en el Proyecto de Compensación del S-7 se le adjudican los 14.000 metros en residencial libre que en la enajenación de parcelas del Ayuntamiento se valora en 835,41 euros por metro, por lo que los 14.000 metros pasan a tener un valor en el año 2.004 de 11.695.7400 euros, que es la cantidad que el Ayuntamiento dejó de percibir debido a esta reserva.

Hay que destacar una serie de incumplimientos clave en este caso:

- La falta de fichas del inventario municipal respecto a las parcelas aportadas, lo cual es una obligación del Ayuntamiento según lo establecido en el art. 17 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales. A mayores, el art. 38 establece también la obligación de inscribir los bienes en el Registro de la Propiedad. Como consecuencia de ello, no se pudo acreditar la titularidad de 9.4000 metros en el ámbito, que fueron patrimonializados por otros propietarios.

- La enajenación de bienes municipales sin cumplir los requisitos establecidos en la Ley. Esto afecta tanto al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 9 de Noviembre de 2.004, por el que el Ayuntamiento se compromete a enajenar el 10% del aprovechamiento del Sector y las fincas de resultado por su aportación patrimonial a la Junta de Compensación como al Acuerdo de la Junta de Gobierno del 30 de Septiembre del 2.005 en el que se materializa la enajenación, simultáneamente a la aprobación del Proyecto de Compensación del Sector 7 de Someso.

El 30 de Septiembre del 2.005 la Ley del Suelo establecía una serie de condiciones para la monetarización del patrimonio municipal de suelo que no se cumplieron en el expediente.

- No se tuvo en cuenta el compromiso municipal recogido en la Memoria del Plan General de Ordenación de 1.998 de ceder la mitad del 10% de cesión obligatoria (es decir, el 5%) al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo para la construcción de viviendas de promoción pública. Las recomendaciones de la Memoria si se tuvieron en cuenta a la hora de establecer el coeficiente de homogeneización para los suelos destinados a las viviendas protegidas.

El Ayuntamiento, por su parte, propone ya que carece de edificabilidad en el ámbito por haberla enajenado, el pago mediante edificabilidad correspondiente al 10% en el Sector 10 (Correspondiente al Parque Ofimático). Esta propuesta fue rechazada por los particulares.

La decisión de vender tanto el 10% del aprovechamiento como las parcelas de resultado que le correspondían tuvo como consecuencia que no se pudieran devolver las parcelas de origen o en su caso las de resultado. El Acuerdo de la Junta de Gobierno opta por destinar el Patrimonio Municipal de Suelo a actuaciones urbanística (supresión de tapones urbanísticos, tercera Ronda...) y no a la promoción de viviendas municipales o autonómicas (como establecía el Plan en su Memoria) e incluye los ingresos en los presupuestarios municipales para 2.005 en vez de generar el crédito en el momento en que efectivamente se pudiera cobrar.

Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento de A Coruña se coloca en una situación de dependencia de la Junta de Compensación solicitando anticipos y perdiendo la objetividad necesaria a la hora de la aprobación del proyecto de compensación, puesto que la ejecución del presupuesto exigía el ingreso por parte de la Junta de Compensación de importantes cantidades. Vendió también un suelo del que no debiera disponer ya que el Plan General de Ordenación de 1.998 establecía que el 5% sería cedido al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo para la construcción de viviendas de promoción pública.

III.2.4. Enajenación de parcelas con destino a viviendas de protección pública y vivienda protegida

El objetivo municipal era poner en el mercado viviendas a regímenes de protección pública, de forma que la actividad administrativa en general y de gestión urbanística en particular se dirija al cumplimiento del principio rector de

la política social y económica plasmado en el art. 47 de la Constitución Española²².

El Plan Parcial del S-7 previa un aprovechamiento lucrativo de 32.120,31 metros cuadrados con destino a viviendas de protección pública.

Este aprovechamiento puede ser adjudicado al Ayuntamiento en pago del 10% de cesión legal. Con posterioridad, el Ayuntamiento debería proceder a convocar un concurso para la adjudicación de estas parcelas a operadores urbanísticos que se encargarían de promover, gestionar y enajenar las viviendas a personas que reúnan los requisitos legales previstos legalmente. El precio de venta de estas parcelas no puede ser un elemento a valorar en un eventual concurso ya que el precio de venta de las viviendas está tasado legalmente, o lo que es lo mismo, el precio de parcela o del metro cuadrado edificable debe establecerse por referencia al precio legal de venta y no puede modificarse al alza, so pena de obtener un producto final con un coste superior al autorizado o con una calidad constructiva inferior a la que debe de ser exigible.

Por lo tanto, siempre que se cumplan los objetivos perseguidos (construcción de viviendas protegidas, ejecución en plazos rápidos, calidad de la edificación, integración en el ámbito, etc...) resulta indiferente en términos económicos que el Ayuntamiento enajene las parcelas de viviendas protegidas a la Junta de Compensación o que las adjudique mediante un concurso.

Por su parte, el Plan Parcial previa que las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se ubiquen en una misma zona y contiene ordenanzas estéticas de urbanización y edificación con el objetivo declarado de obtener la unidad plástica para el conjunto de los edificios.

La previsión de una promoción única queda garantizada mediante la adjudicación de estas parcelas a la Junta de Compensación bajo las condiciones de las que las edificaciones se ajusten a las normas de calidad previstas en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública y previstas en el Plan Parcial y que las licencias de obras para los edificios se soliciten en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación debiendo estar finalizados en el plazo máximo de dos años, todo ello con la finalidad de conseguir una construcción pareja en el tiempo y, lo que es más importante, para poner en el mercado en la mayor brevedad posible viviendas de protección pública.

Para concluir, no solo es posible legalmente la sustitución del aprovechamiento correspondiente al 10% por su equivalente metálico sino que en el presente caso, razones de celeridad, eficacia y de acabado estético de la urbanización y de la edificación aconsejan esta sustitución en el S-7 Recinto Ferial con las

²² Constitución Española de 29 de Diciembre de 1.978 (BOE num. 311 de 29 de Diciembre de 1.978): "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

condiciones que se dejan expuestas y con las genéricas que corresponden de acuerdo con la normativa estatal y autonómica de viviendas protegidas.

Considerando lo anterior y sentado el presupuesto que todo el aprovechamiento del S-7 destinado a VPO se adjudique a la Administración y que por ende excede en 1.949,72 metros cuadrados del correspondiente al Ayuntamiento por el 10% de cesión obligatoria siendo el Ayuntamiento propietario de aprovechamiento derivado de titularidad patrimonial de parcelas en el Sector, del aprovechamiento correspondiente a dicho suelo, el Ayuntamiento habrá de destinar 1.949m,72 metros cuadrados de dicho aprovechamiento para completar la edificabilidad total de las parcelas con destino a viviendas protegidas. Ha de tenerse en cuenta que este aprovechamiento ha de participar en los costes de urbanización.

La valoración, conforme al criterio expuesto de la edificabilidad correspondiente a las parcelas VPO asciende a la cantidad de 7.261.780,24 euros según informe emitido por la Arquitecta Municipal con fecha del 22 de Octubre de 2.006.

También, como hemos mencionado previamente, uno de los puntos más destacados del Caso Someso es la enajenación de aprovechamientos con destino a uso de vivienda libre.

El Ayuntamiento de A Coruña es titular de un superficie de terrenos en el ámbito de, aproximadamente, 27.000 metros cuadrados, lo que supone un aprovechamiento urbanístico neto de 24.228,27 metros cuadrados edificables. De este aprovechamiento 14.000 metros cuadrados han de destinarse a atender las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento mediante convenio suscrito con Sara Catoira Mouriño, Jose Catoira y Luis Yordi Catoira. Este convenio ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento en sesión del 8 de Noviembre de 2002, lo que arroja el resultado de 10.228,27 metros cuadrados edificables.

Igualmente se han de deducir los aprovechamientos destinados a completar la edificabilidad de las parcelas VPO, de forma que quedarían con destino a vivienda libre y 8.278,55 metros cuadrados edificables (10.228,27-1.949,72).

En definitiva, el Ayuntamiento sería titular de 32.120,31 metros cuadrados con destino a vivienda protegida y 8.278,55 metros cuadrados con destino a vivienda libre.

Como se puede comprobar, el Plan Parcial del Recinto Ferial delimita parcelas en las que se consume gran cantidad de edificabilidad, por lo que se prevé que el aprovechamiento con destino a vivienda libre que corresponda a esta Administración no puede plasmarse en una parcela de resultados que satisfaga a los intereses municipales, tampoco resulta adecuado a los intereses municipales la adjudicación en régimen de copropiedad con otros propietarios del ámbito. Desde el punto de vista del interés público y de la ejecución del S-7 bajo los principios de celeridad y eficacia, se considera más adecuado plasmar la edificabilidad municipal con el criterio de garantizar adjudicatarios únicos con la consiguiente compensación económica a la Administración.

En estas condiciones, resulta más ventajoso para el Ayuntamiento enajenar su aprovechamiento (a precios de mercado vigentes) de forma que adelante la realización económica y además facilite que el aprovechamiento enajenado pueda permitir a otros propietarios que lo adquieran alcanzar el 100% de la edificabilidad prevista en las parcelas, evitando también de este modo situaciones de propiedad indivisa que generan demores en la definitiva ejecución del planeamiento.

La valoración del aprovechamiento correspondiente a vivienda libre se efectúa aplicando el precio de mercado por transacciones que actualmente se están produciendo en el polígono, por lo que, según el informe de la Arquitecta Municipal, la valoración del metro cuadrado es de 835,41 euros por metro cuadrado antes de urbanizar.

El Ayuntamiento está exento de participar en gastos de urbanización por el aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión legal.

Por otra parte, el aprovechamiento que el Ayuntamiento enajena en concepto de edificabilidad para vivienda libre lo hace con un valor que no incluye los gastos de urbanización, siendo, por tanto, el adquirente quien deberá afrontar los costes de urbanización y gestión que se produzcan en el proceso de ejecución urbanística.

Sin embargo, se debe de tener en cuenta que para completar la edificabilidad de las parcelas destinadas a vivienda protegida es necesario destinar 1.949,72 metros cuadrados edificables al uso de vivienda protegida y siendo que estos aprovechamientos los enajena el Ayuntamiento libres de costes de urbanización éstos han de ser asumido, como corresponde, por el Ayuntamiento.

A estos efectos, en el informe técnico que se adjuntaba, se valoraba el coste de urbanización por metro cuadrado edificable de uso y tipología característicos en la cantidad de 67 euros lo que arroja la cantidad total de 130.631,04 euros.

En Septiembre de 2.005 se emite un informe por el Jefe de Gestión del Suelo/Patrimonio sobre el conjunto de fincas propiedad del Ayuntamiento de A Coruña incluidas en el Polígono del Sector 7 de Someso donde concluye que la superficie total que aporta el Ayuntamiento al ámbito del S-7 es de 26.538,04 metros cuadrados.

Cabe destacar que en el convenio urbanístico con fecha de 17 de Abril de 1.998 no figura ningún informe técnico justificativo sobre la superficie de las propiedades en el ámbito, ya que en el convenio se realiza en fase de redacción del Plan General de Ordenación cuando aún no se había analizado pormenorizadamente las propiedades municipales ni se había realizado una depuración del parcelario. Sin embargo, en un momento posterior, cuando se elabora el proyecto de compensación, es el momento en que se realiza la depuración del parcelario, así como un estudio pormenorizada de las superficies municipales en el ámbito y acredita documentalmente la titularidad de las parcelas que son las que figuran en el informe del Jefe de Gestión del Suelo / Patrimonio del 21 de Septiembre del año 2005.

Y, sobre la transformación del suelo residencial libre correspondiente al Ayuntamiento en metros edificables de VPO, al completar la superficie que se le adjudica en el 10% de aprovechamiento con 1.920,74 metros cuadrados, no solo no se valoraron esos metros cuadrados, sino que además se pagaron por el Ayuntamiento los gastos de urbanización correspondientes a esos 1.920,74 metros, lo que ascendió a un importe de 130.642,13 euros. En total las pérdidas ascendieron a 1.129.757,00 euros.

III.2.5. Enajenación de parcelas con destino a viviendas de protección pública

El objetivo municipal era poner en el mercado viviendas a regímenes de protección pública, de forma que la actividad administrativa en general y de gestión urbanística en particular se dirija al cumplimiento del principio rector de la política social y económica plasmado en el art. 47 de la Constitución Española²³.

El Plan Parcial del S-7 preveía un aprovechamiento lucrativo de 32.120,31 metros cuadrados con destino a viviendas de protección pública.

Este aprovechamiento puede ser adjudicado al Ayuntamiento en pago del 10% de cesión legal. Con posterioridad, el Ayuntamiento debería proceder a convocar un concurso para la adjudicación de estas parcelas a operadores urbanísticos que se encargarían de promover, gestionar y enajenar las viviendas a personas que reúnan los requisitos legales previstos. El precio de venta de estas parcelas no puede ser un elemento a valorar en un eventual concurso, ya que el coste de venta de las viviendas está tasado legalmente, o lo que es lo mismo, el precio de parcela o del metro cuadrado edificable debe establecerse por referencia al precio legal de venta y no puede modificarse al alza, so pena de obtener un producto final con un coste superior al autorizado o con una calidad constructiva inferior a la que debe de ser exigible.

Por lo tanto, siempre que se cumplan los objetivos perseguidos (construcción de viviendas protegidas, ejecución en plazos rápidos, calidad de la edificación, integración en el ámbito, etc...) resulta indiferente en términos económicos que el Ayuntamiento enajene las parcelas de viviendas protegidas a la junta de compensación o que las adjudique mediante un concurso.

Por su parte, el plan parcial preveía que las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se ubicasen en una misma zona y contiene ordenanzas estéticas de urbanización y edificación con el objetivo declarado de obtener la unidad plástica para el conjunto de los edificios.

La previsión de una promoción única queda garantizada mediante la

²³ Constitución Española de 29 de diciembre de 1978 (BOE núm. 311 de 29 de diciembre de 1978): “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

adjudicación de estas parcelas a la junta de compensación bajo las condiciones de que las edificaciones se ajusten a las normas de calidad previstas en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública y previstas en el plan parcial y que las licencias de obras para los edificios se soliciten en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación, debiendo estar finalizados en el período máximo de dos años, todo ello con la finalidad de conseguir una construcción pareja en el tiempo y, lo que es más importante, para poner en el mercado en la mayor brevedad posible viviendas de protección pública.

Para concluir, no solo es posible legalmente la sustitución del aprovechamiento correspondiente al 10% por su equivalente metálico, sino que en el presente caso, razones de celeridad, eficacia y de acabado estético de la urbanización y de la edificación aconsejan esta sustitución en el S-7 recinto ferial con las condiciones que se dejan expuestas y con las genéricas que corresponden de acuerdo con la normativa estatal y autonómica de viviendas protegidas.

El valor del equivalente en metálico se obtiene aplicando analógicamente el art. 2 del Decreto 301/1994 sobre adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, según el cual sobre el precio básico para vivienda protegida habría de aplicarse el 20% para obtener el valor del metro cuadrado edificable urbanizado.

Considerando lo anterior y sentado el presupuesto de que todo el aprovechamiento del S-7 destinado a VPO se adjudique a la Administración y que, por ende, excede en 1.949,72 metros cuadrados del correspondiente al Ayuntamiento por el 10% de cesión obligatoria siendo el Gobierno local propietario de aprovechamiento derivado de titularidad patrimonial de parcelas en el sector, del aprovechamiento correspondiente a dicho suelo, el Ayuntamiento habrá de destinar 1.949m,72 metros cuadrados para completar la edificabilidad total de las parcelas con destino a viviendas protegidas. Ha de tenerse en cuenta que este aprovechamiento ha de participar en los costes de urbanización.

La valoración, conforme al criterio expuesto de la edificabilidad correspondiente a las parcelas VPO asciende a la cantidad de 7.261.780,24 euros, según el informe emitido por la arquitecta municipal con fecha del 22 de octubre de 2006.

III.2.6. Enajenación de parcelas con destino a viviendas libres

También, como hemos mencionado previamente, uno de los puntos más destacados del caso “Someso” es la enajenación de aprovechamientos con destino a uso de vivienda libre.

El Ayuntamiento de A Coruña es titular de un superficie de terrenos en el ámbito de, aproximadamente, 27.000 metros cuadrados, lo que supone un aprovechamiento urbanístico neto de 24.228,27 metros cuadrados edificables. De este aprovechamiento, 14.000 metros cuadrados han de destinarse a atender las obligaciones contraídas por el Gobierno local mediante convenio

suscrito con Sara Catoira Mouriño, José Catoira y Luis Yordi Catoira. Este convenio fue aprobado por la comisión de gobierno del Ayuntamiento en la sesión del 8 de noviembre de 2002, lo que arroja el resultado de 10.228,27 metros cuadrados edificables.

Igualmente, se han de deducir los aprovechamientos destinados a completar la edificabilidad de las parcelas VPO, de forma que quedarían con destino a vivienda libre 8.278,55 metros cuadrados edificables (10.228,27-1.949,72).

En definitiva, el Ayuntamiento sería titular de 32.120,31 metros cuadrados con destino a vivienda protegida y 8.278,55 metros cuadrados con destino a vivienda libre.

Como se puede comprobar, el plan parcial del recinto ferial delimita parcelas en las que se consume gran cantidad de edificabilidad, por lo que se prevé que el aprovechamiento con destino a vivienda libre que corresponda a esta Administración no puede plasmarse en una parcela de resultados que satisfaga a los intereses municipales, tampoco resulta adecuado a los intereses locales la adjudicación en régimen de copropiedad con otros propietarios del ámbito. Desde el punto de vista del interés público y de la ejecución del S-7 bajo los principios de celeridad y eficacia, se considera más adecuado plasmar la edificabilidad municipal con el criterio de garantizar adjudicatarios únicos con la consiguiente compensación económica a la Administración.

En estas condiciones, resulta más ventajoso para el Ayuntamiento enajenar su aprovechamiento (a precios de mercado vigentes) de forma que adelante la realización económica y además facilite que el aprovechamiento enajenado pueda permitir a otros propietarios que lo adquieran alcanzar el 100% de la edificabilidad prevista en las parcelas, evitando también de este modo situaciones de propiedad indivisa que generan demores en la definitiva ejecución del planeamiento.

La valoración del aprovechamiento correspondiente a vivienda libre se efectúa aplicando el precio de mercado por transacciones que actualmente se están produciendo en el polígono, por lo que, según el informe de la arquitecta municipal, la valoración es de 835,41 euros por metro cuadrado antes de urbanizar.

III.2.7. Régimen de los gastos de urbanización

El Ayuntamiento está exento de participar en gastos de urbanización por el aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión legal.

Por otra parte, el aprovechamiento que el Ayuntamiento enajena en concepto de edificabilidad para vivienda libre lo hace con un valor que no incluye los gastos de urbanización, siendo, por tanto, el adquirente quien deberá afrontar los costes de urbanización y gestión que se produzcan en el proceso de ejecución urbanística.

Sin embargo, se debe de tener en cuenta que para completar la edificabilidad de las parcelas destinadas a vivienda protegida es necesario destinar 1.949,72

metros cuadrados edificables al uso de este tipo de modelo y siendo que estos aprovechamientos los enajena el Ayuntamiento libres de costes de urbanización estos han de ser asumidos, como corresponde, por el Ayuntamiento.

A efectos, en el informe técnico que se adjuntaba, se valoraba el coste de urbanización por metro cuadrado edificable de uso y tipología característicos en la cantidad de 67 euros, lo que arroja la cantidad total de 130.631,04 euros.

En septiembre de 2005 se emitió un informe por el jefe de gestión del Suelo/Patrimonio sobre el conjunto de fincas propiedad del Ayuntamiento de A Coruña incluidas en el Polígono del Sector 7 de Someso donde concluye que la superficie total que aporta el Ayuntamiento al ámbito del S-7 es de 26.538,04 metros cuadrados.

Cabe destacar que en el convenio urbanístico con fecha de 17 de abril de 1998 no figura ningún informe técnico justificativo sobre la superficie de las propiedades en el ámbito, ya que en el convenio se realiza en fase de redacción del Plan General de Ordenación cuando aún no se habían analizado pormenorizadamente las propiedades municipales ni se había realizado una depuración del parcelario. Sin embargo, en un momento posterior, cuando se elabora el proyecto de compensación es cuando se realiza la depuración del parcelario, así como un estudio pormenorizada de las superficies municipales en el ámbito y se acredita documentalmente la titularidad de las parcelas, que son las que figuran en el informe del jefe de gestión del Suelo/Patrimonio del 21 de septiembre del año 2005.

III.2.8. Convenio con los Yordi Catoira

En una sesión de la comisión de gobierno celebrada el 28 de junio de 2002 se celebró el proyecto de ocupación del sistema general viario VG-01 y VG-S1.01 y la parte del sistema general de espacios libres EG.S3.01 y de la zona de espacios libres locales del Sector 1.

En este convenio, los Yordi Catoira ceden íntegramente la titularidad de su parcela al Ayuntamiento, que adquiere la titularidad del suelo y del aprovechamiento que le corresponde, y a cambio reciben el valor equivalente en aprovechamiento a materializar en el Sector 7 de Someso. En concreto, los Yordi Catoira ponen a disposición del Ayuntamiento la parcela número 1 del proyecto de ocupación directa del sistema general VG-01 y VG-S1.01 y la parte del sistema general de espacios libres EG.S3.01 y de la zona de espacios libres locales del Sector 1 a cambio del aprovechamiento correspondiente en el Sector 2, San Pedro de Visma. El valor de la parcela y los aprovechamientos es equivalente y se cifra en la cantidad de 4.627.840,00 euros. Junto a esto, se incluyó en el expediente el informe del arquitecto municipal del 24 de julio de 2002, Rafael González Cebrían Tello, del que resulta que el valor del aprovechamiento que recibe la Administración es ligeramente superior al que entrega.

Posteriormente, los Yordi Catoira interpondrían un recurso de reposición contra

la Concejalía Delegada para el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña el 23 de noviembre de 2004 por el requerimiento del ingreso del IVA en la cantidad acordada.

Por lo tanto se dio un Incumplimiento de las condiciones establecidas para la permuta de bienes municipales en el Convenio con la familia Yordi Catoira, en la cual se estableció que los bienes adquiridos a la familia tenían un valor de 4.627.840 euros y en la entrega de los bienes del Ayuntamiento producida como consecuencia de la aprobación del proyecto de compensación el 30 de septiembre de 2005 se les atribuye bienes patrimoniales del Ayuntamiento con un valor de 11.695.740 euros, según las valoraciones aprobadas para la enajenación en la misma fecha. Según establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales en su art. 112 después de “establecer que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales no será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor”. Este límite se supera en la entrega de bienes sin que quepa atribuirlo al tiempo transcurrido, ya que el convenio está fechado el 31 de julio de 2002 y el valor de los metros de aprovechamiento homogeneizado propiedad del Ayuntamiento en el S-7 en septiembre de 2004.

III.2.9. Proyecto de compensación del Sector 7 de suelo urbanizable de Someso

Primero, deberíamos sacar a la luz el acuerdo entre la junta de compensación y la junta de Gobierno local del 21 de octubre del año 2005:

- 1.– *Autorizar a la junta de compensación del sector S-7 recinto ferial para que, en el proyecto de compensación que se redacte, se adjudiquen a la citada junta las parcelas destinadas en el plan parcial a viviendas de protección pública, disponiéndose también en el proyecto de compensación que el Ayuntamiento de A Coruña materialice este aprovechamiento lucrativo en metálico, mediante la suma de 7.261.780,24 euros. La junta de compensación, como adjudicataria de las parcelas con destino a vivienda protegida, asume las siguientes obligaciones, que habrán de hacerse constar en la descripción de las parcelas de resultado:*
 - *Las parcelas adjudicadas tendrán como destino la construcción de viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, conforme al Decreto 199/2002 de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.*
 - *Las licencias de obras para los edificios se solicitaran en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación debiendo estar finalizados en el plazo máximo de 2 años.*
 - *Las edificaciones deberán cumplir las normas de estética y calidad*

previstas en el plan parcial y las normas de calidad establecidas por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, incluido el anexo del año 2002 como complementarias de las normas contenidas en las órdenes ministeriales del 29 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

- Sin perjuicio de las competencias autonómicas previstas en la Ley 4/2003, de Vivienda de Galicia y en el Decreto 199/2002, el incumplimiento de las anteriores condiciones facultará al Ayuntamiento de A Coruña para exigir todas las responsabilidades en que hubiera podido incurrir la junta de compensación o quien de la misma traiga causa.*

2.– Autorizar a la junta de compensación del sector S-7 recinto ferial para que en el proyecto de compensación que se redacte se adjunte a la citada Junta o a propietarios miembros de la Junta con el fin de completar las edificabilidades previstas para las parcelas de resultado, el aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento de A Coruña como propietario de terrenos en el ámbito, una vez deducidos los 14.000 metros cuadrados edificables correspondientes al convenio de la familia Yordi Catoira y los 1.949,72 metros cuadrados edificables necesarios para completar la edificabilidad de las parcelas con destino a vivienda protegida, disponiéndose en el proyecto de compensación que el Ayuntamiento de A Coruña materialice este aprovechamiento lucrativo en metálico por el valor de 835,41 por metro cuadrado edificable.

3.– En la liquidación que se efectúe en el proyecto de compensación se deducirá de la cantidad a percibir por el Ayuntamiento de A Coruña la cantidad de 130.631,94 euros correspondiente a los costes de urbanización de los 1.949,72 metros cuadrados edificables necesarios para completar la edificabilidad de las parcelas con destino a vivienda protegida”.

Cabe destacar la solicitud de que la junta de Gobierno presentase una cantidad mínima de 7.000.0000 euros a la junta de compensación para la tramitación del proyecto de compensación y para que comenzase la actividad de financiación del presupuesto municipal debido a la demora de la junta de Gobierno en tramitar la cuantía acordada en el acuerdo.

- Circunstancias relevantes en el procedimiento de aprobación del proyecto de compensación:

El Plan General de 1988 delimita, entre los suelos urbanizables programados, el S-7 (recinto ferial) en el que se encuentran incluidos los sobrantes de las parcelas adquiridas para la construcción de los accesos al polígono de Pocomaco, así como la totalidad de las parcelas adquiridas para la construcción del campo de fútbol de Elviña.

La junta de compensación del sector se constituye el 15 de enero de 2002 y el Ayuntamiento aporta sus fincas, aunque no hay ninguna resolución en la que se relacionen las fincas aportadas. Según declaraciones de la adjunta al Departamento de Gestión, en ese momento no existió un acto formal de aportación, sino que dicho departamento pedía un informe al de patrimonio

sobre parcelas propiedad del Ayuntamiento en el ámbito y con ese informe se comunicaba verbalmente, o de cualquier otra forma, a la junta de compensación.

El 7 de mayo de 2002, la junta de compensación presenta proyecto de expropiación por tasación conjunta de las fincas no incorporadas, en el que se incluyen 30 parcelas, concretamente las 4, 5, 12, 18, 19, 24, 37, 42, 43, 50, 52, 82, 118, 121, 131, 133, 136, 138, 165, 170, 172.1, 172.3, 175, 193-2, 201, 227, 233, 244 y 254. El 10 de julio se aprueba definitivamente el proyecto, levantándose actas de ocupación y pago el 9 y el 30 de Agosto y el 18 de diciembre de 2002. El informe del arquitecto municipal establece el valor del metro cuadrado de suelo en 141,23 el 8 de mayo de 2002. La junta de compensación, como beneficiaria de la expropiación y entidad obligada al pago del justiprecio resultante, opta por fijar el valor de expropiación en 330,56 euros por metro edificable que, aplicando las reducciones por el coeficiente de aprovechamiento tipo y los gastos previstos de urbanización, se establece en 296, 63 euros por metro cuadrado.

De las parcelas incluidas en el proyecto de expropiación, las números 4, 5, 12, 18, 24, 37, 42, 43, 50, 52, 118, 121 y 122 eran ya propiedad municipal, como consecuencia de las adquisiciones realizadas para la construcción del campo de fútbol de Elviña. Todos los justiprecios de estas parcelas se depositan en la caja de depósitos de Hacienda el 10 de enero de 2003 por no haber comparecido los titulares o tratarse de desconocidos. La titularidad del Ayuntamiento se comprueba durante el año 2004, aunque hasta el 21 de diciembre de 2006 no se resuelve la retirada del depósito, respondiendo a una petición de la junta de compensación del 28 de septiembre de 2006 (el proyecto de compensación se aprobó definitivamente el 30 de septiembre de 2005).

El 27 de enero de 2004, entre los trámites necesarios para la aprobación del proyecto de compensación, se inicia expediente de reanudación del tracto de las parcelas números 1, 5, 12, 14-1, 15, 18, 22, 24, 25, 29, 31, 34, 39, 42, 42-1, 43, 48, 49, 50-1, 53, 54, 55, 60, 61, 66, 69, 74-1, 74-2, 118, 119-2, 121 y 122, adquiridas por el Ayuntamiento en los años 1989 y 1990 a personas distintas de sus titulares registrales. Para ello, se comunica al Fiscal del Tribunal Superior de Justicia y se publica en el BOP esta circunstancia, afirmándose en el expediente que las fincas le pertenecen al Ayuntamiento por expropiación. Además se da traslado a los últimos propietarios conocidos. Es en este expediente en el que se encuentran los siguientes documentos erróneos:

- Certificación del secretario, no firmada por él sino por el jefe del servicio de Urbanismo. Este documento es nulo por no estar firmado por la persona encargada de certificar y erróneo o falso por no responder a la realidad, ya que las fincas no se adquirieron por expropiación sino mediante compraventa: *“En el inventario de Bienes Inmuebles del Excelentísimo Ayuntamiento de A Coruña, consta inventariada la finca que se detalla a continuación; la finca es propiedad del Ayuntamiento por título de expropiación en avenencia (Descripción de la finca con referencia registral*

y catastral) y junta de compensación del Polígono que se desarrolla/gestiona el S-7 como el Registro de la Propiedad número 2 emito el presente de orden y con el VB del concejal delegado (figura también la firma del concejal delegado de Urbanismo)”.

- Documentos de autoliquidación del impuesto de TP y AJD presentados por el Ayuntamiento en los que se afirma que la finca se adquirió por expropiación. Este documento contiene un error (la forma de adquisición).
- Publicación por edictos en el BOP afirmando que pertenecen al Ayuntamiento por expropiación.

Es en marzo de 2004 cuando se empiezan a presentar los escritos solicitando la reversión de algunas parcelas incluidas en el S-7. Cabe destacar un caso particular con la finca 17 del S-7, en que sí se concedió la reversión y que se detalla en el apartado dedicado a los recursos de este informe.

A finales de 2004 empiezan a presentarse los recursos a las resoluciones de la Junta de Gobierno ante el Tribunal Superior de Xustiza, por lo que se reclaman los expedientes al Área de Urbanismo, que los envía con los documentos contradictorios descritos sin ninguna aclaración.

No consta acreditación del cumplimiento de las condiciones, es decir, la calificación como viviendas protegidas y suelo se ha remitido con licencia de primera ocupación en una de las parcelas. Parece que otras dos se encuentran en construcción y de la última se ha desistido, aunque también hay confusión sobre ello, ya que, después de aprobado el proyecto de compensación se han producido modificaciones en el plan parcial que les afectan.

El 28 de abril de 2005, el director de Urbanismo dirige un escrito a la junta de compensación en el que explica que, con fundamento en el acuerdo del 9 de octubre de 2004, el Ayuntamiento había consignado una serie de ingresos en el presupuesto del año 2005 que, debido al retraso en el proyecto de compensación que no se han materializado, y pide a la junta que realice un ingreso adelantado de 7 millones de euros. Se advierte de que si no se realiza dicho ingreso el Ayuntamiento podría anular el acuerdo adoptado por incumplimiento de este. El ingreso se realiza por la junta de compensación el 18 de mayo de 2005. El 17 de noviembre del mismo año se ingresan 7.852.690 euros dándose por pagada la venta.

Entre los promotores de Someso más destacados habría que resaltar a Inversora Obelisco, Construcciones Fontenla y Urbanizadora Inmobiliaria Gallega. La aportación a la junta de compensación se hace por otros, en algunos casos, ya que las fincas fueron transmitidas varias veces en pocos años, dándose bastantes casos de compraventas entre Inversora Obelisco, Construcciones Fontenla y Urbanizadora Inmobiliaria Gallega, lo que hace difícil seguir el rastro de sus fincas.

Consultado el Registro Mercantil sobre propietarios y apoderados de dichas sociedades, las sociedades Aparfont, Inversora Obelisco, Construcciones Fontenla y Urbanizadora Inmobiliaria Gallega son propiedad de la familia Fontenla Ramil. En todas ellas figura entre los propietarios Antonio Fontenla,

presidente de los promotores de Someso y que figura además como administrador de estas en determinados momentos.

También en el proyecto de compensación aparece como titular de una gran parte de fincas de origen la sociedad Multi-Veste España 1, SLU, aunque la titularidad no está reflejada en los documentos incluidos en el proyecto. En el tomo de aclaraciones al Registro de la Propiedad del 13 de diciembre de 2006, un año después de la aprobación del proyecto, aparece una escritura de compraventa otorgada el 21 de septiembre de 2005 por la cual Inversora Obelisco vende 44.576 metros en el sector (parte comprado a particulares y parte a Construcciones Fontenla, parte a Urbanizadora Gallega S.A.) a la sociedad Multi Veste España. La escritura tiene como antecedente un contrato privado, sujeto a condiciones suspensivas entre las dos sociedades del 3 de diciembre 2003.

El 30 de septiembre de 2005 se aprueba definitivamente el proyecto de compensación, aunque se produce una modificación posterior a instancia de la junta de compensación en relación con la distribución de los gastos de urbanización, por lo que la fecha de aprobación definitiva del proyecto refundido es del 3 de febrero del año 2006.

En la Junta de Gobierno del 30 de septiembre del año 2005 es en la que se toma el acuerdo de enajenar a favor de la junta de compensación del recinto ferial el aprovechamiento correspondiente a la Administración en el ámbito tanto con destino a viviendas VPO como a vivienda libre, en ejecución del acuerdo adoptado el 29 de octubre del año 2004 (acuerdo que solo autorizaba a adjudicar las fincas resultado que le pudieran pertenecer al Ayuntamiento, a la junta de compensación o a propietarios que esta designase).

En este punto hay dos acuerdos clave que constituyen el punto de la enajenación:

- Acuerdo del 9 de noviembre de 2004: Se incumplen todos los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales en sus artículos 109 y siguientes. La Ley del Suelo permitía la monetarización del patrimonio municipal dentro de los expedientes urbanísticos. En primer lugar, porque ello no supone que la enajenación autorizada se pueda realizar sin sujetarse a lo establecido en el reglamento y, en segundo lugar, porque si se trata de un expediente urbanístico, el patrimonio no se puede enajenar en cualquier momento, sino una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, lo que no se produjo hasta el 30 de septiembre del 2005.
- Acuerdo adoptado por la junta de Gobierno el 30 de septiembre del 2005: Cabe destacar que el 29 de diciembre de 2004 se aprueba la Ley 15/2004 de modificación de la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. En ella se modificó el número 2 del art. 177.

Hay que señalar que sí se habrían cumplido las condiciones de la permuta si se hubieran entregado 14.000 metros homogeneizados del suelo destinado a

construcción de VPO en el S-7.

También hay que señalar los errores cometidos con consecuencias seriamente perjudiciales para el Ayuntamiento:

- Aceptar la adjudicación de todas las parcelas destinadas a VPO sin introducir ningún coeficiente que compensara la diferencia de valoración con respecto a las parcelas destinadas a vivienda libre.
- No incluir el aprovechamiento que le pertenecía al Ayuntamiento en la parcela 56, como consecuencia del incremento recogido en el Plan General de Ordenación de 1998.
- Pagar los gastos de urbanización correspondientes a los 1.924,72 metros que se habían adjudicado en el suelo destinado a VPO en vez de a vivienda libre, incrementando la pérdida derivada de esa conversión.
- No seguir el procedimiento de reclamación soportado en la permuta con la familia Yordi Catoira.

En cuanto a las solicitudes de reversión, es decir, las solicitudes que presentaron los propietarios exigiendo de vuelta la propiedad de las parcelas que les correspondían anteriormente, todas fueron desfavorables excepto una, la parcela 17 del S-7 de Someso. Se presentó solicitud de reversión el 1 de abril de 2004. Respecto a esta solicitud no hay diferencia alguna entre la documentación obrante en la adquisición de parcelas entre este expediente y los demás. Sin embargo, en este caso se identifica la finca como resto sobrante de la expropiación sobre dicha parcela sobrante por la junta de Gobierno local del 5 de febrero de 2005. Cabe destacar que posteriormente, el 30 de septiembre de 2005, se aprueba definitivamente por la junta de Gobierno el proyecto de compensación y en él aparece la parcela 17 aportada por el Ayuntamiento de A Coruña con 948 metros y su correspondencia en finca de resultado se enajena a la Junta de Compensación en dicha fecha.

Se da un proceso por parte de los solicitantes, pero se determina que no es posible la devolución, ya que la urbanización del ámbito había finalizado ya, así que se busca la sustitución por indemnización. Sin embargo, dado que en el fondo la sentencia solo se ha pronunciado sobre si existe o no expropiación, no hay datos sobre la causa de la reversión ni sobre la superficie objeto de esta. Estas cuestiones podrían haber sido resueltas en el recurso de casación que no se interpuso o mediante aclaración de sentencia, que tampoco se solicitó.

Por parte de los particulares se solicita la indemnización que creen pertinente y que asciende a 794,65 euros por metro cuadrado.

Por parte de la administración se solicita que se fije la indemnización de acuerdo con distintos criterios que se proponen, entre los que se encuentran el convenio Yordi Catoira y el valor fijado en el expediente de expropiación del S7, y concluye exponiendo que en el máximo valor aplicable, en último caso sería el de 749,65 euros como valor de venta de metro cuadrado de suelo bruto considerado en el momento de la enajenación del aprovechamiento municipal. En ese momento procesal se intenta discutir sobre los metros a los que afecta

la reversión ya que la obra de los accesos a Pocomaco fue ejecutada; pero dicha argumentación no fue admitida por el Tribunal al entender que debiera haberse discutido en otro momento procesal.

Después de distintos escritos de la Administración sobre diversas cuestiones (5% de afección entre ellas), el Tribunal resuelve fijar la indemnización en 727,17 euros por metro cuadrado de parcela de origen. Se incrementa la indemnización con los intereses generados desde seis meses después de iniciado el expediente.

En definitiva, la resolución de este caso, que ha tenido como consecuencia directa para la Administración municipal la obligación de un pago de 8.240.869 euros, que podría incrementarse sustancialmente por recursos en trámite aún no resueltos, es consecuencia directa de los errores cometidos en el procedimiento de reanudación del tracto registral y en la inscripción de los bienes en el inventario municipal. Hay que destacar los siguientes:

- Certificado del secretario del Ayuntamiento: Forma parte del expediente de reanudación del trato registral y en él se afirma que las fincas fueron adquiridas por expropiación. Además, está firmado por persona distinta del secretario, aunque en el encabezado figuran el nombre y los apellidos del secretario general. El documento no responde a la realidad y no tiene valor como certificado al estar firmado por una persona distinta del secretario, pero tiene apariencia de tal y ha surtido efectos ante el Registro de la Propiedad.
- Inscripción de determinadas parcelas en el inventario como adquiridas por expropiación.

Estos documentos fueron los que propiciaron las solicitudes de reversión por parte de los antiguos propietarios.

En definitiva, las pérdidas sufridas por el Ayuntamiento de A Coruña por el desarrollo del sector 7 de suelo urbanizable son de 19.239.385 euros. El desglose de estas sería el siguiente:

- Diferencia en reconocimiento de parcelas de origen: 7.852.854 euros.
- Interpretación del convenio Yordi Catoira: 7.067.900 euros.
- Pago del IVA correspondiente al convenio: 740.454 euros.
- Pérdida por conversión del aprovechamiento libre en VPO: 1.129.757 euros.
- Diferencia de edificabilidad de la parcela 56: 2.448.420 euros.

A mayores de las pérdidas, hay que añadir el importe de las indemnizaciones a pagar como consecuencia de los procedimientos de reversión que, de momento, están cuantificadas en 8.240.869 euros y sobre las que hay que señalar lo siguiente:

- La junta de Gobierno local consintió en las sentencias por lo que no se recurrieron ante el Tribunal Supremo en el año 2007, lo cual impidió una

adecuada defensa de los intereses del Ayuntamiento.

- Se produjo inactividad del Ayuntamiento durante dos o tres años desde que se dictaron las sentencias, lo que tuvo como consecuencia el incremento de intereses a pagar por la Administración.
- No se pidió aclaración de las sentencias antes de la ejecución, mediante lo cual hubiera podido determinarse la causa de la reversión y descontar, al menos, los metros referidos a las obras ejecutadas.
- La defensa del Ayuntamiento se refiere en todos los casos analizados siempre a la misma cuestión: En que no ha habido procedimiento expropiatorio. Esta afirmación es cierta y resulta poco explicable que no sea apreciada por el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia pero una vez comprobado el criterio de este alto tribunal sería conveniente entrar a discutir otros aspectos que no se han tratado. Concretamente, las causas de reversión y los metros afectados, así como la valoración establecida, ya que la doctrina no es unánime en esta cuestión.
- Debería estudiarse la posibilidad de anulación de algunas dobles ventas de las parcelas adquiridas por el Ayuntamiento con las consecuencias legales que pudiera tener respecto a los propietarios que incurrieron en esa práctica.

Para concluir, en el expediente analizado se han cometido diversas ilegalidades y negligencias con un resultado grave para el Ayuntamiento desde el momento en que se pueden cuantificar las pérdidas por ineficiencias de gestión en 19.239.385 euros, a lo que habría que sumar las indemnizaciones que se tuvieran que abonar y que, de momento, ascienden a 8.240.869 euros.

Sin embargo, no se deduce del expediente administrativo examinado que haya existido enriquecimiento de ningún funcionario o cargo público, ya que las ganancias correspondientes han sido patrimonializadas por la familia Yordi Catoira, los herederos de Bermúdez Pan, la junta de compensación del S-7, en particular la familia Fontenla Ramil a través de sus sociedades, y los propietarios originales a los que compró las fincas el Ayuntamiento y que han visto reconocido su derecho de reversión existiendo indicios de que en algún caso hayan podido efectuar dobles ventas.

No es posible individualizar la responsabilidad sobre las irregularidades producidas ya que tuvieron lugar en distintos departamentos con especial incidencia en el Área de Urbanismo, por lo que deben achacarse estas a una mala organización y una gestión ineficiente, de lo que serían responsables todos aquellos en los que recaía la obligación de poner los medios para el correcto cumplimiento de la legalidad a través del control de los procedimientos y la coordinación de los distintos departamentos (destacar los de planeamiento, gestión de suelo y patrimonio inmobiliario).

Por ello se entiende que la incoación del expediente de responsabilidad patrimonial no sería el cauce adecuado para la depuración de responsabilidades por dos motivos:

1. Imposibilidad de individualización de los responsables de los daños patrimoniales causados.
2. No hay constancia en el expediente administrativo de enriquecimiento de funcionarios y autoridades, lo que aun no siendo necesario para la incoación del procedimiento debido a la cuantía de los daños causados haría inútil cualquier intento de repetición.

III.2.10. Moción del Bloque Nacionalista Galego (B.N.G.) al Tribunal de Cuentas

En abril de 2014, el interventor al cargo del caso muestra su disconformidad respecto al convenio firmado entre ambas partes en 1998, tanto en su tramitación como en su posterior ejecución. El interventor critica que al delegar el Gobierno municipal la construcción de la avenida de la Universidad en los promotores de Someso esto derivó en dos puntos:

1. Que los trabajos careciesen de presupuesto para pagar la obra.
2. Que no hubiera contratación de acorde a la ley.

Cabe mencionar que, en el año 2013, el Tribunal de Cuentas, dentro del procedimiento denominado “caso Someso”, de nombrar un instructor, como consecuencia de la denuncia interpuesta por el BNG el 15 de febrero de ese mismo año. Esta moción tiene como fundamentos:

1. Incoación del procedimiento de la revisión de oficio de actos y acuerdos ilegales, de ejecución del plan parcial del S-7 de Someso.
2. Incoación del procedimiento de reclamación de las responsabilidades derivadas de la pérdida de derechos económicos derivada de la apropiación indebida por promotoras y particulares de bienes y derechos de propiedad del Ayuntamiento de A Coruña en el sector S-7 de Someso.

Los antecedentes de esta moción se basaron en los siguientes puntos:

1. Enmienda del BNG rechazada por el Gobierno local relativa a la investigación de las responsabilidades derivadas del pago de indemnizaciones substitutivas del derecho de reversión de parcelas en el S-7 de Someso.

En el caso de esta enmienda, el BNG pretendía que la causa jurídico-urbanística del pago de las indemnizaciones millonarias no fue la venta del suelo municipal acordada en Octubre del 2.004 sino la reclasificación urbanística de los terrenos aprobada en el Plan General de Ordenación de 1998 y desarrollada en el plan parcial de Someso, que solo contó con el voto en contra por parte del BNG.

En dicha enmienda, el BNG señalaba que el Partido Popular, además de ocultar al alcalde de A Coruña en aquel entonces, Francisco Vázquez, silenciaba de forma intencionada a los promotores urbanísticos y omitía el incumplimiento manifiesto por los promotores de las obligaciones urbanísticas que recogían las condiciones de venta acordadas en octubre

del 2004. Además de silenciar a los promotores, el Gobierno municipal aprobó en septiembre del año 2011 dos modificaciones del plan parcial de Someso para mejorar el aprovechamiento lucrativo de solares y aumentar el número de viviendas. A mayores, canceló también indebidamente cargas urbanísticas y otorgó licencias contrarias a la legalidad beneficiando a los mismos promotores a los que el Ayuntamiento les había vendido el suelo municipal en el año 2004.

Esta enmienda pretendía la constitución de una comisión informativa especial que tuviera por objeto investigar las causas y los causantes del pago de las indemnizaciones económicas substitutivas del derecho de reversión de las parcelas expropiadas por el Ayuntamiento en el S-7 de Someso. También la enmienda solicitaba que fuesen objeto de investigación y reclasificación urbanística de los terrenos instrumentalizada por el Plan General de Ordenación de 1998 y su desarrollo en el plan parcial del S-7 de Someso del año 2001 y su modificación del patrimonio municipal del suelo en el S-7 y el procedimiento administrativo y judicial relativo al derecho de reversión instado por los propietarios expropiados, tanto sobre la sentencia como en su ejecución.

La delimitación del S-7 de Someso en el Plan General de Ordenación tuvo como antecedente un convenio urbanístico firmado el 27 de Abril de 1.998 entre Fontenla y el Gobierno Municipal en el que se precisaban las condiciones urbanísticas del sector. Fue este cambio de uso y de destino de los terrenos, formalizado urbanísticamente en el Plan Parcial, el que dio lugar al derecho de reversión de los propietarios.

2. La inacción del Gobierno municipal contra los promotores urbanísticos del plan de Someso que incumplieron las condiciones de venta del acuerdo de la junta de Gobierno local del 29 de octubre de 2004.

Después del rechazo de la enmienda, el BNG presentó varias iniciativas solicitando la apertura de expedientes sancionadores contra los promotores urbanísticos del plan de Someso que incumplieron manifiestamente las condiciones de venta establecidas en el acuerdo de la junta de Gobierno Local del año 2004 de exoneración del aprovechamiento municipal en esta urbanización, en la medida en la que la incoación del correspondiente expediente sancionador serviría para depurar las responsabilidades existentes, pero además también para destinar el importe de las sanciones económicas al pago de las indemnizaciones a los reversionistas. Tales iniciativas fueron una pregunta para su respuesta oral. Posteriormente, a pesar de reconocer la existencia de un incumplimiento por parte de los promotores, el Gobierno local no hizo nada al respecto, limitándose a indicar que *“parece absurdo que (...) se inste ahora un procedimiento por ese hecho concreto, justo cuando por el Gobierno municipal se está estudiando la situación global del asunto”*.

Acto seguido, el BNG resalta en su moción las irregularidades detectadas en el informe municipal del 15 de junio de 2012, con lo que concluye el proceso de investigación acordado en el pleno de 16 de enero de 2012 y las responsabilidades de su, por entonces alcalde, Francisco Vázquez.

El informe municipal del 15 de junio del año 2012, puso de manifiesto que existe todo un conjunto de irregularidades administrativas que deberían ser revisadas de oficio por parte del Gobierno local y que ocasionan una lesión económica al Ayuntamiento por valor como mínimo de 19.239.385 euros, que es la pérdida sufrida por el Ejecutivo municipal en el desarrollo del S-7 de Someso. Estas irregularidades son consecuencia de un proceso de adquisición de las parcelas (para la ampliación de las vías de acceso a Pocomaco y para la construcción del campo de fútbol) tramitada bajo la supervisión directa del alcalde Francisco Vázquez Vázquez en virtud de la Providencia de la Alcaldía del 3 de agosto de 1990 (*“abocando las facultades que haya delegado, se encargará directamente de la resolución de todas las cuestiones relacionadas con la ejecución de obras, avenencias con afectados, pago de justiprecios y demás gestiones que sean precisas para llevar a cabo la completa terminación de los trabajos”*).

A mayores podemos decir que también hubo irregularidades en el desarrollo del proyecto de compensación y una atribución ilegal de parcelas. El Plan General de Ordenación de 1998 delimitaba como suelo urbanizable programado el sector 7 de Someso, incluyéndose en estos tanto los sobrantes de las parcelas adquiridas para accesos a Pocomaco como la totalidad de parcelas para la construcción del campo de fútbol. Después de la constitución de la junta de compensación el 15 de enero de 2002, el Ayuntamiento de A Coruña aportó sus fincas, si bien no consta la resolución en que se relacionen sus propiedades. Más de los 33.383 metros cuadrados que tiene el Ayuntamiento de A Coruña, en el proyecto de compensación solo se reconocen 23.884 metros cuadrados, haciéndose constar en el informe municipal como probado que hubo sociedades (Construcciones Fontela, Inversora Obelisco, Urbanizadora Inmobiliaria Gallega...) que se apropiaron privativamente de bienes patrimoniales del Ayuntamiento.

Además, consta que hubo venta ilegal del patrimonio municipal e incumplimiento posterior de las condiciones de venta. Después de tenerlo solicitado el 21 de octubre de 2004 al presidente de la junta de compensación (Antonio Fontenla), la junta de Gobierno local del 29 de octubre de 2004 acuerda autorizar la venta a los promotores de todo el aprovechamiento municipal, tanto el procedente de los terrenos expropiados (los de los accesos a Pocomaco y los establecidos para la construcción del campo de fútbol), como los derivados del aprovechamiento a los que tenía derecho en virtud del 10% de la cesión obligatoria. Este acuerdo de enajenación directa a la junta de compensación de bienes y derechos integrantes del patrimonio municipal del suelo es ilegal por incumplir los requisitos del Real Decreto 1732/1986 del 13 de junio, por lo que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y por estar efectuado sin concurso público. En relación con el incumplimiento de las condiciones de venta por parte de los promotores, sobre lo que viene insistiendo el BNG, el informe municipal señala que no consta acreditado el cumplimiento de las condiciones (los promotores estaban obligados a pedir licencias de obras y tener rematadas las obras destinadas las viviendas protegidas en el plazo máximo de seis meses y dos años,

respectivamente, desde la aprobación definitiva del proyecto de compensación, que tuvo lugar el 30 de septiembre del año 2005).

También en la moción se habla de la causa de la reversión, la reclasificación y la recalificación de los terrenos por el Plan General de Ordenación del año 1998.

El informe no hacía mención a que la causa del pago de las indemnizaciones no fue la venta del suelo municipal acordada en 2004, sino la reclasificación urbanística de los terrenos aprobada en Plan General de Ordenación del año 2.008 y desarrollada en el Plan Parcial de Someso, que contaron con el voto en contra del BNG. Fue este cambio de uso y de destino urbanístico lo que dio lugar a reconocer el derecho de reversión de los propietarios y el posterior pago de la indemnización substitutoria, según señalan las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

Finalmente la moción habla de las revisiones de oficio de actos y acuerdos de ejecución del plan parcial S-7 de Someso y la actuación contra Francisco Vázquez y los promotores de Someso que aportaron como propios bienes del Ayuntamiento y que incumplieron las condiciones de venta del patrimonio municipal.

A nivel de actuaciones, según la moción, se debería:

1. Proceder a la revisión de oficio del proyecto de compensación del S-7 de Someso, teniendo en cuenta que está demostrado que hubo sociedades que se apropiaron privativamente de bienes patrimoniales del Ayuntamiento.
2. Proceder a la revisión de oficio de los acuerdos de venta del patrimonio municipal hecho sin el correspondiente concurso público y sin ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Bienes de Entidades Locales y el art. 177 de la Ley 9/2002 de la LOUGA²⁴ (con la redacción vigente en el momento

²⁴ Ley Orgánica 9/2002, de 30 de diciembre, sobre ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG núm. 252 de 31 de diciembre de 2002 y BOE núm. 218 de 21 de enero de 2003); Destino del Patrimonio Municipal del Suelo:

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a alguno de los siguientes fines:
 - A. Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - B. A la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas.
 - C. Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
 - D. Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.
 - E. Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.
 - F. Conservación y ampliación del propio patrimonio.
2. La enajenación o permuta de los bienes del patrimonio público del suelo de la Administración autonómica o local se realizará, por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas. No podrán enajenarse o permutar bienes del patrimonio público del suelo en tanto éste y el registro de solares se constituyeran formalmente.
La enajenación o permuta de terrenos destinados a viviendas de algún tipo de protección pública se

de aprobación definitiva del proyecto de compensación).

También estima que el Ayuntamiento de A Coruña debe actuar contra Francisco Vázquez, ya que se lo considera responsable directo del procedimiento seguido para la adquisición de las parcelas destinadas a la ampliación de accesos a Pocomaco y para la construcción de un campo de fútbol y por lo tanto, responsable de todas las irregularidades cometidas descritas en el informe y que son determinantes de lesiones económicas para el Ayuntamiento.

También la moción considera que el Ayuntamiento de A Coruña debe actuar contra los promotores que se apropiaron de bienes que son propiedad municipal (fincas adquiridas por el Ayuntamiento para los accesos a Pocomaco y para la construcción del campo de fútbol), reclamándoles los derechos económicos compensatorios que tiene como propietario, además de proceder contra los que incumplieron las condiciones de venta de 2004.

También el Ayuntamiento de A Coruña está obligado legalmente a revisar aquellos actos administrativos que son nulos de pleno derecho y a proceder contra aquellos promotores que aportaron como propios bienes que son del Ayuntamiento de A Coruña. Así se menciona en el art. 9.2 del Real Decreto 1372/1986 del 13 de junio²⁵ que aprobaba el Reglamento de las Entidades

hará por concurso público con procedimiento abierto. En estos casos no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, de conformidad con su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego de condiciones se determinará, como mínimo, lo siguiente:

- A. Plazos máximos de edificación y, en su caso, de urbanización.
- B. Precios finales máximos de venta o alquiler de las futuras edificaciones.
- C. Condiciones que impidan ulteriores enajenaciones por precio superior al de adquisición.
- D. Índices de referencia para la actualización de los precios señalados en las letras B y C anteriores.

Si el concurso quedara desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.

3. En los ámbitos de uso residencial, y siempre en cumplimiento de los porcentajes de reserva que se establezcan en aplicación del apartado 11 del artículo 47 de la presente ley, por lo menos el 50% de la edificabilidad residencial prevista en los suelos en los que se localice el 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento tipo del área de reparto a favor del ayuntamiento deberá destinarse a viviendas protegidas de promoción pública o a viviendas de régimen especial o a sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas vigentes en cada momento, y, en su defecto, en caso de que quede acreditado que no existe suficiente demanda para este tipo de vivienda, a cualquier otro tipo de vivienda protegida.
4. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio municipal del suelo, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en la misma, observando su finalidad urbanística con destino a la vivienda de promoción pública o para equipamientos comunitarios, debiendo constar en documento público la cesión y el compromiso de los adquirentes.
5. Si transcurren dos años desde que los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo a que hace referencia el apartado 3 adquieran la condición de solar, o el plazo menor que pueda establecer el planeamiento para la edificación, sin que el antedicho proceso hubiera concluido por causas imputables a la administración titular, el Consejo de la Xunta de Galicia, tras el requerimiento exigido por el artículo 208 de la Ley 5/1997, de Administración local de Galicia, podrá promover la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección hasta la finalización completa del proceso.

²⁵ Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, sobre la aprobación del Reglamento de Bienes de las

Locales, el art. 28 de la Ley 33/2003 del 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas²⁶ y el art. 102.1 de la Ley 30/1992 del 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común²⁷.

Esta moción del BNG fue presentado por Xosé Manuel Carril Vázquez, jurista, concejal y portavoz del Grupo Municipal del BNG. En la moción que presentó el BNG se solicitó que, por parte del Gobierno local, se procediese a la incoación del procedimiento de revisión de oficio de actos y de acuerdos ilegales, de ejecución del plan parcial del S-7 de Someso en la medida en que se trata de una medida que es perfectamente compatible desde el punto de vista legal con la acción penal y que deberían materializarse, ya al quedar más que demostradas las irregularidades en el informe municipal. Esto se ha presentado como respuesta a las críticas por parte del Gobierno municipal al BNG por recurrir a la denuncia. Según el recurso, dichas irregularidades son constitutivas de infracciones del ordenamiento jurídico.

En la moción del BNG se solicitaba que el Gobierno municipal ponga los hechos en conocimiento de la sección de Enjuiciamiento del Tribunal de Cuentas, dándole el trasladado de la documentación administrativa obrante en los expedientes y los informantes municipales emitidos, dada la constatación de la existencia de responsabilidad contable con evidente lesión patrimonial para la hacienda municipal. Del contenido del informe municipal, constitutivo de un supuesto de responsabilidad contable (art. 38 y sucesivos²⁸ de la Ley Orgánica

Entidades Locales (BOE de 7 de julio de 1986); Patrimonio de las Entidades Locales. “Las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos”.

²⁶ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE núm. 264 de 4 de noviembre de 2003) (Vigente hasta el 23 de julio de 2014); De la Obligación de Proteger y Defender el Patrimonio; “Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonial. A tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procuraran su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para esto”.

²⁷ Ley Orgánica 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285 de 27 de noviembre de 1992); Revisión de Disposiciones y Actos Nulos: “Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado y previo dictamen favorable del Consejo de Estado o órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiese, declararían de oficio a la nulidad de los actos administrativos que tengan puesto fin a la vía administrativa o que no tengan sido recorridos en plazo, en los supuestos previstos en el art. 62.1”.

²⁸ Ley Orgánica 2/1982, de 12 de mayo, del Tribunal de Cuentas (BOE núm. 121, de 21 de mayo de 1982); Disposiciones Comunes:

1. El que por acción u omisión contraria a la Ley originare el menoscabo de los caudales o efectos públicos quedará obligado a la indemnización de los daños y perjuicios causados.
2. La responsabilidad podrá ser directa o subsidiaria.
3. La responsabilidad directa será siempre solidaria y comprenderá todos los perjuicios causados.
4. Respecto a los responsables subsidiarios, la cuantía de su responsabilidad se limitará a los perjuicios que sean consecuencia de sus actos y podrá moderarse en forma prudencial y equitativa.
5. Las responsabilidades, tanto directas como subsidiarias, se transmiten a los causahabientes de los responsables por la aceptación expresa o tácita de la herencia, pero sólo en la cuantía a que ascienda el importe líquido de la misma”.

2/1982 del 12 de mayo de Tribunal de Cuentas). Este daño patrimonial, ocasionado a la Hacienda Municipal por las actuaciones administrativas en Someso es independiente de la existencia o no de la perpetración por delito por parte de las personas intervinientes en los procedimientos, por lo cual no hay cuestión prejudicial e incidental penal que pudiese constituir elemento previo necesario para la declaración de la responsabilidad contable.

Por esto, con independencia de las acciones penales, administrativas o civiles que procedan contra los responsables y beneficiarios de la lesión económica patrimonial a la Hacienda Municipal, el Ayuntamiento de A Coruña debe poner los hechos en conocimiento del Tribunal de Cuentas para que por su sección de enjuiciamiento depure, en su caso, las responsabilidades que tuvieran lugar con la fijación del daño económico causado. Su jurisdicción contable es preferente sobre la penal en materia de responsabilidad civil derivada de la lesión patrimonial ocasionada a la Hacienda Municipal, razón por la cual es la jurisdicción contable la competente para fijar el importe de los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento por las actuaciones de Someso.

El Tribunal de Cuentas advirtió con esto que podría esclarecerse que hubiese evidencias de “responsabilidad contable” a causa de las “diversas irregularidades” denunciadas, que consistirían en “posible apropiación privada de bienes y derechos municipales, venta ilegal del aprovechamiento municipal en el sector y ejecución de unos convenios urbanísticos con pérdida patrimonial injustificada para el Ayuntamiento”. El Tribunal de Cuentas, con base en un informe elaborado en 2012 por funcionarios del consistorio de Galicia estimó que el daño para las arcas municipales asciende a 19,2 millones de euros.

Además, el Ayuntamiento de A Coruña no formuló ninguna querrela criminal (regulada en el art. 270²⁹ de la Ley de Enjuiciamiento Criminal), dado que se limitó a presentar en la Fiscalía un escrito de denuncia (al amparo del art. 262³⁰ de la Ley de Enjuiciamiento Criminal).

²⁹ Real Decreto de 14 de septiembre de 1982, aprobatorio de la LEC (GACETA de 17 de Septiembre de 1982); De la Querrela: “Todos los ciudadanos españoles, hayan sido o no ofendidos por el delito, pueden querrellarse, ejercitando la acción popular establecida en el artículo 101 de esta Ley.

También pueden querrellarse los extranjeros por los delitos cometidos contra sus personas o bienes, o las personas o bienes de sus representados, previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 280, si no estuvieren comprendidos en el último párrafo del 281”.

³⁰ Real Decreto de 14 de septiembre de 1982, aprobatorio de la LEC (GACETA de 17 de Septiembre de 1982); De la Denuncia: “Los que por razón de sus cargos, profesiones u oficios tuvieren noticia de algún delito público, estarán obligados a denunciarlo inmediatamente al Ministerio Fiscal, al Tribunal competente, al Juez de instrucción y, en su defecto, al municipal o al funcionario de policía más próximo al sitio, si se tratare de un delito flagrante.

Los que no cumplieren esta obligación incurrirán en la multa señalada en el artículo 259, que se impondrá disciplinariamente.

Si la omisión en dar parte fuere de un Profesor en Medicina, Cirugía o Farmacia y tuviesen relación con el ejercicio de sus actividades profesionales, la multa no podrá ser inferior a 125 pesetas, ni superior a 250.

Si el que hubiese incurrido en la omisión fuere empleado público, se pondrán además en conocimiento de su superior inmediato para los efectos a que hubiere lugar en el orden administrativo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende cuando la omisión no produjere responsabilidad con arreglo a las Leyes”.

IV. Conclusiones

Una vez que ya hemos analizado el caso “Someso” y sus irregularidades cabe formular un tipo de propuesta para que este tipo de situación no se vuelva repetir en un futuro en el marco de los convenios urbanísticos y de la legislación vigente. La clave para poder evitar que este tipo de situaciones se repetir es que la Justicia tenga una mayor potestad para anular los convenios urbanísticos, pero ¿cómo se puede dar esto?, es decir, ¿se puede dar la nulidad de los actos administrativos que sean constitutivos de delito sobre cuestiones prejudiciales penales?, ¿se puede dar la nulidad de los actos administrativos que sean constitutivos de prevaricación?

Como sabemos, la prevaricación es un acto delictivo que consiste en que un juez, autoridad pública, etc., dicta una resolución de corte arbitraria en un asunto de tipo administrativo o judicial. El delito de prevaricación está sancionado o condenado por el Derecho Penal. Ha de estar ejecutado por un funcionario o una autoridad en ejecución de su carga y debe existir dolo. A los jueces o autoridades que emiten una resolución arbitraria se les condena con inhabilitación de 7 a 10 años.

Hemos de observar como primer punto el LECrim, En concreto en sus artículos 3 y 7:

“Por regla general, la competencia de los Tribunales encargados de la justicia penal se extiende a resolver, para solo el efecto de la represión, las cuestiones civiles y administrativas prejudiciales propuestas con motivo de los hechos perseguidos cuando tales cuestiones aparezcan tan íntimamente ligadas al hecho punible que sea racionalmente imposible su separación”.

“El Tribunal de lo criminal se atemperará, respectivamente, a las reglas del Derecho civil o administrativo, en las cuestiones prejudiciales que, con arreglo a los artículos anteriores, deba resolver”.

De primeras, en lo respectivo a la cuestión prejudicial parece que es más partidaria de la jurisdicción penal (no devolutiva). Su artículo 4, sin embargo, muestra una clara excepción a esto: *“Sin embargo, si la cuestión prejudicial fuese determinante de la culpabilidad o de la inocencia, el Tribunal de lo criminal suspenderá el procedimiento hasta la resolución de aquélla por quien corresponda; pero puede fijar un plazo, que no exceda de dos meses, para que las partes acudan al Juez o Tribunal civil o contencioso-administrativo competente”.*

Pasado el plazo sin que el interesado acredite haberlo utilizado, el Secretario judicial, mediante diligencia, alzará la suspensión y continuará el procedimiento”. Es decir, esta cuestión niega la plenitud de jurisdicción de tipo contencioso-administrativo.

Esta facultad se ha dado muy pocas veces en nuestro país y consiste en el que el juez penal da su abstención sobre la cuestión prejudicial y ha de remitir su

resolución previa al juez civil o al juez de lo contencioso-administrativo. Se dice que esto se debe a que el juez penal debe ser quien dicte la final sentencia penal y por eso se ocupa de los cuestiones prejudiciales.

Para esto nos vamos a la jurisdicción penal, a la Sentencia 30/1996³¹ del 26 de febrero de 1996 (STC 30/1996 del 26 de febrero). En esta sentencia, un español licenciado en Cirugía y Medicina obtiene el título de Odontólogo en la República Dominicana. Pudo obtener ese título al amparo del convenio entre España y la República Dominicana del 27 de enero de 1952. Este convenio homologaba automáticamente el título académico en ambos países después de su obtención. Una vez que regresó a nuestro país, el español solicitó la homologación de su título ante el Ministerio de Educación, pero le fue denegado por silencio administrativo. Esta denegación fue revocada el 23 de noviembre de 1992 ya que se reconoció su derecho al ejercicio de la odontología. Sin embargo, el Colegio de Odontólogos y Estomatólogos de Valladolid interpuso una querrela por delito de intrusismo. Esta querrela tuvo como resultado una pena de seis meses y un día de prisión y una multa de 100.000 pesetas. Esta sentencia fue confirmada posteriormente por el Tribunal Supremo. Aquí nos encontramos con la situación en la que está englobado el art. 4. El Tribunal Contencioso-Administrativo reconoció el derecho del odontólogo a ejercer su profesión pero sin embargo el Tribunal Penal reconoció su acto como delictivo (a título judicial preincidental). Es cuando entra en escena el recurso de escena que es estimado y revoca la sentencia penal. En la sentencia se reconoce que en el momento de la imposición del fallo penal se encontraba pendiente el proceso administrativo que habría de corroborar si recibía la homologación de su título y por ende, no estaba practicando el intrusismo, es decir, es una cuestión prejudicial que determinaba la inocencia o la culpabilidad del acusado y por ende, devolutivo y a la que se aplica el art. 4 del LECrim. Podemos decir que el art. 4 del LECrim es un importante elemento diferenciador entre el Derecho Penal y el Derecho Administrativo.

Ahora podemos entrar en el terreno de la prevaricación. Hemos comentado antes que la pena a los jueces o autoridades por el delito de prevaricación son condenas de 7 a 10 años de inhabilitación aunque eso es algo que rara vez se ha dado, debido a factores como la mayor presencia de corrupción o la desaparición de las antiguas técnicas de protección penal. Hay que dividir sus infracciones: La decisión arbitraria es propia del Derecho Administrativo, mientras que la existencia de dolo es propia del Derecho Penal. Por esto, es necesaria la puesta en práctica del art. 4 del LECrim en todos los supuestos de prevaricación y se podrá hacer un reproche de constitucionalidad si el juez penal toma una decisión sin haber depurado antes con el juez contencioso-administrativo la cuestión prejudicial de la legalidad o ilegalidad del acto administrativo incriminado. Si la intervención del juez contencioso-administrativo es a posteriori que la implantación de la sentencia del juez penal puede proceder un recurso de revisión ante dicha sentencia y se podría dar la justificación de la rescisión de la misma. Quizás su "punto débil" sea en

³¹ Tribunal Constitucional (Pleno). Sentencia núm. 30/1996 de 26 de Febrero

determinar la valoración del dolo.

En el caso “Someso”, que nos ocupa, puede darse el mismo supuesto. Que en la circunstancia de la prevaricación en cualquiera de las decisiones arbitrarias tomadas durante el proceso se pueda recurrir a la cuestión prejudicial o devolutiva mediante el juez contencioso-administrativo. Esto podría dar lugar a la nulidad del convenio urbanístico al poder ser considerado como un acto de ilegalidad y podría ser anulado por el juez contencioso-administrativo, a su vez anulando el convenio y todas las irregularidades que podría presentar.

En definitiva, podemos concluir diciendo que la corrupción urbanística es uno de los problemas más destacados de nuestra sociedad a día de hoy, no porque haya más casos sino a nivel de impacto, aunque en los últimos años se haya dado una mayor legislación y un mayor control contra ella. En concreto, uno de los mayores síntomas de incidencia de la corrupción urbanística es el poco control que tienen los convenios urbanísticos entre administraciones y particulares y como se debe incidir en establecer mayores límites y mayor regulación de los mismos.

El caso “Someso” es uno de los casos de corrupción urbanística más destacados de A Coruña. Diversas irregularidades como presunta prevaricación, los conflictos con las expropiaciones o los pagos con los promotores de Someso o irregularidades con las enajenaciones de viviendas o los convenios con los Yordi Catoira entre otros han puesto de manifiesto uno de los casos de corrupción en el ámbito del urbanismo más destacados por el afán urbanístico. El caso aún está pendiente de resolución. Para que se pueda evitar este tipo de situaciones relacionadas con los convenios urbanísticos de cara al futuro se recomienda recurrir a la cuestión prejudicial o devolutiva según el art. 4 del LECrim, al contencioso-administrativo que podría determinar la ilegalidad del convenio y desestimar su funcionamiento.

Bibliografía

- Díez Ripollés, José Luis y Gómez-Cespedes, Alejandra, “La Corrupción Urbanística: Estrategias de Análisis”. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, num. 85, Madrid, Universidad Autónoma de Madrid y Boletín Oficial del Estado (BOE), 2008, pags. 41-69.
- García de Enterría, Eduardo, “La Nulidad de los Actos Administrativos que sean Constitutivos de Delito ante el Tribunal Constitucional, sobre Cuestiones Prejudiciales Administrativas Apreciadas por los Jueces Penales. En Particular, el Caso de la Prevaricación”. *Revista Española de Derecho Administrativo (REDA)*, Madrid, 1.998, num. 98.
- Gutiérrez, José Manuel, “El Concello Abrirá una Investigación sobre las Expropiaciones de Someso”. *La Voz de Galicia*, 14 de Enero de 2.012.
- Jiménez González, Juan Luis, “Corrupción Local en España”. *Cuadernos Económicos del ICE*, num. 85, Madrid, Ministerio de Economía y Competitividad, 2013, pags. 23-42.
- Menéndez Rexach, Ángel, “El Fomento de las Buenas Prácticas Administrativas en la Nueva Ley de Suelo y Otras Normas Estatales Recientes”. *El Derecho Urbanístico del Siglo XXI*, vol 1 (Urbanismo y Vivienda), Madrid, Editorial Reus 2008, pags.135-168.
- Suárez, Tania, “El PP Exige a la Fiscalía si el Ayuntamiento prevaricó en Someso”, *La Voz de Galicia*. 19 de Noviembre de 2.010.
- Suárez, Tania y Rodríguez. A. “Los Coruñeses ‘pagan’ la gestión de Vázquez”. *La Voz de Galicia*, 15 de Junio de 2.012.
- Villanueva Rey, José, “Mapa de Presuntas Irregularidades y Actos de Corrupción Urbanística 2.000-2.007”. *Urbanismo y Democracia: Alternativas para Evitar la Corrupción*. Madrid, Fundación Alternativas, 2007, pags. 99-106.
- “Habrá Investigación sobre Someso”. *La Voz de Galicia*, 14 de Enero de 2.012.
- “Una Comisión para Poner el Foco sobre los Responsables Políticos”. *La Voz de Galicia*, 14 de Enero de 2.012.