



# Castilla-La Mancha

Acta 1/2019

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### VICEPRESIDENTE PRIMERO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo.  
D. José Antonio Carrillo Morente.

### VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.  
Representada por D<sup>a</sup> María Soledad Pineda Ayala,  
Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local y Coordinación Administrativa.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.  
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,  
Técnico Superior de Apoyo del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.
- Sra. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.  
Representada por D<sup>a</sup>. Helena Fernández López,  
Jefa del Servicio de Obras y Mantenimiento.
- Sr. Viceconsejero de Cultura.  
Representado por D. Jesús Irala Santos,  
Jefe de Sección del Servicio de Patrimonio y Arqueología.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería.  
Representado por D. Javier de la Villa Albares,  
Jefe del Servicio de Minas.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana.  
Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo,  
Jefe de Sección de Protección Civil.
- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo.  
D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.
- Sr. Vocal designado en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.  
D. Emilio Díaz Bravo.
- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.  
D<sup>a</sup>. Marina I. Alba Pardo.
- Vocal designado en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.  
D. Félix Ruíz Rabadán.
- Vocales designados entre personas de acreditada experiencia profesional en materia de ordenación territorial y urbanística,  
D. Serapio Cabañas Páez y D. Francisco Javier García Más.

### ASISTENTE CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.  
D.<sup>a</sup> Araceli Muñoz de Pedro,  
Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### PONENTES:

- D.<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta,  
Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- D.<sup>a</sup> Elvira Cabanas Plana,  
Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

### SECRETARIA:

- D.<sup>a</sup> Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas y seis minutos del día **5 de febrero de 2019**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento en Toledo, sita en el Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando como Presidente de la misma en sustitución de la Consejera de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.





ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 17 de diciembre de 2018.**
2. **Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en la desafectación del vial público SL-Vial B8, entre las manzanas 5 y 7 del Sector "La Veredilla III". Informe según el artículo 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 22/18 TO).**
3. **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 01/19 CU).**
4. **Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Almaguer (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 02/19 TO).**
5. **Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de La Guardia (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/18 TO).**
6. **Calificación urbanística para reparación de cubierta en vivienda, en suelo no urbanizable de especial protección ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 39, diseminado 1022. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 23/18 AB).**
7. **Calificación urbanística para obras de adecuación y mejora en el santuario de Belén, en suelo no urbanizable de especial protección cultural del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 505, diseminado 233. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 24/18 AB).**
8. **Calificación urbanística para consolidación y mantenimiento de la casa labor "Santa Rosa", en suelo no urbanizable de especial protección, área de interés ecológico, del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 49, parcela 5379, paraje de "Botas". Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 26/18 AB).**
9. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1, "Estación del AVE", del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 16/18 GU).**
10. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 3 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 17/18 GU).**
11. **Ruegos y preguntas.**





1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 17 de diciembre de 2018.

Siendo las 12:06 horas, se da por leída el acta 9/2018 correspondiente a la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2018, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, ambas funcionarias de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en la desafectación del vial público SL-Vial B8, entre las manzanas 5 y 7 del Sector "La Veredilla III". Informe según el artículo 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 22/18 TO).

A continuación, toma la palabra la Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, que inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 28 de enero de 2019, indicándose que este expediente se informa previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

El presente expediente tiene por objeto la modificación del Plan de Ordenación Municipal de Illescas y de la ordenación detallada del Sector "La Veredilla III" para la desafectación del vial público, concretamente el SL-Vial B8, entre las manzanas 5 y 7, que permita la configuración de una manzana y parcela de mayor superficie a las existentes (del entorno de los 70.000 a los 75.000 m<sup>2</sup>), más acorde con los nuevos usos e industrias demandados por el mercado actual y que se están implantando en otros sectores del municipio. La modificación califica el suelo del SL-Vial B8, actualmente sistema local viario, en suelo de uso industrial. La nueva parcela no tiene edificabilidad asignada por lo que no se produce un aumento del aprovechamiento del sector.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación





de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR favorablemente la Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en la desafectación del vial público SL-Vial B8, entre las manzanas 5 y 7 del Sector denominado "La Veredilla III", al considerarse que la modificación responde a las necesidades de adecuación del tamaño de las parcelas a los nuevos usos y demandas del mercado actual, principalmente las de carácter logístico y, por tanto, al interés general de desarrollo económico y creación de empleo.

Como el Plan de Ordenación Municipal de Illescas contiene la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Detallada (OD), y esta Modificación Puntual afecta únicamente a la Ordenación Detallada (OD), la tramitación se debe realizar según lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo al Ayuntamiento-Pleno de Illescas su aprobación definitiva.

Tras la aprobación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Illescas deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del RP».

**3. Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 01/19 CU).**

La Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 5 de febrero de 2019, señalando que esta Modificación Puntual ha sido remitida por el Ayuntamiento de Belinchón (Cuenca) a la Consejería de Fomento solicitando de ésta su elevación a la Comisión Regional para que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del TRLOAU, se proceda a la emisión de informe favorable previo a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para recabar su dictamen por afectar a zonas verdes.

La Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón afecta a diecisiete ámbitos dentro de la ZOU 1 y propone cambios o correcciones de la calificación de pequeñas superficies en suelo urbano consolidado, sin que se eliminen equipamientos ni espacios libres de sistema local, afectándose sólo viales de sistema local e incrementándose sistemas generales, tanto de equipamiento como de zonas verdes.

Durante el examen del presente asunto se incorpora D<sup>a</sup>. Araceli Muñoz de Pedro.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**



«De conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta en la **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón (Cuenca)**, consistente en el cambio de la calificación de varios ámbitos del suelo urbano, ya que con ello se reduce el aprovechamiento de la zona de ordenación urbanística de casco consolidado y se amplía la superficie destinada a dotaciones públicas, incrementándose los sistemas generales de zonas verdes en 1.156,39 m<sup>2</sup>, y generándose un gran pasillo verde que circunda la población en sus lados este y sur.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen».

**4. Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Almaguer (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 02/19 TO).**

D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 5 de febrero de 2019, señalando que esta Modificación Puntual ha sido remitida por el Ayuntamiento de Corral de Almaguer (Toledo) a la Consejería de Fomento solicitando de ésta su elevación a la Comisión Regional para que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del TRLOTAU, se proceda a la emisión de informe favorable previo a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para recabar su dictamen por afectar a zonas verdes.

El objeto de la presente Modificación es ampliar la superficie de las instalaciones deportivas, afectando a dos parcelas municipales dotacionales, una de zona verde que se califica como equipamiento ubicada junto al deportivo existente, y otra de equipamiento que pasa a calificarse en parte como zona verde, de forma que se mantienen las superficies destinadas a ambos usos produciéndose variación tan solo en su emplazamiento.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de





Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta en la **Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Almaguer (Toledo)**, consistente en el cambio de la calificación que afecta a dos parcelas de suelo urbano, una de ellas zona verde, ya que se compensa la superficie y no se alteran los estándares dotacionales calificados en el planeamiento, ahondándose en la mejora de la calidad y el servicio de las dotaciones existentes.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen.

Como el Plan de Ordenación Municipal de Corral de Almaguer contiene la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Detallada (OD), y esta Modificación Puntual afecta únicamente a la Ordenación Detallada (OD), la tramitación se debe realizar según lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo al Ayuntamiento-Pleno de Corral de Almaguer su aprobación definitiva una vez se haya obtenido el dictamen favorable del Consejo Consultivo en cuanto a la innovación de zonas verdes.

Tras la aprobación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Corral de Almaguer deberá remitir a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del RP».

**5. Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de La Guardia (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/18 TO).**

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, explicando los antecedentes, objeto y conclusión contenidos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 5 de febrero de 2019.

La presente Modificación Puntual nº 1 tiene por objeto la actualización de la delimitación de varias unidades de ejecución establecidas las Normas Subsidiarias situadas al sureste del casco urbano, redefiniendo nuevas unidades de actuación y clasificando el resto como suelo urbano consolidado, regularizando las actuaciones que se han ido realizando a lo largo de estos años, por lo que el expediente requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el artículo 39.5 del TRLOTAU y el 120.3 del Reglamento de Planeamiento.

Interviene D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo para preguntar sobre la duración del plazo del que dispone el Ayuntamiento para completar el expediente, a lo que a la Ponente contesta que ello dependerá del estado en que se encuentren los informes que están pendientes de emisión, añadiendo D. Gerardo

*C. Cavia*





Morales Carrión que, aunque se encuentra pendiente de firma, se ha emitido informe favorable por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.k) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la regularización que supone la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de La Guardia (Toledo), dado que se establecen los estándares de calidad urbana establecidos en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano que se ha ido ejecutando, y que se clasifica como suelo urbano consolidado para reflejar la situación actual, y que se delimitan los terrenos sujetos a unidades de actuación urbanizadora conforme a lo establecido en el artículo 45 del TRLOTAU, sujetos al régimen dispuesto en este texto legal y en el Reglamento de Planeamiento.

Previamente a la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se deberá completar el expediente administrativo».

6. Calificación urbanística para reparación de cubierta en vivienda, en suelo no urbanizable de especial protección ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 39, diseminado 1022. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 23/18 AB).

La Ponente da cuenta del sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 28 de enero de 2019, manifestando que se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental cauces, conforme al POM actualmente en tramitación, y ser Almansa un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la realización de obras de reparación de cubierta de vivienda existente, construida en el siglo XIX, dirigidas a su conservación y mantenimiento, dado que el estado de los forjados supone un riesgo para la seguridad de las personas, que actualmente se encuentran apuntalados localmente. La edificación dista 70 metros del borde del cauce y está situada a más de 7 metros de altura de dicho borde, constando informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de que la actuación no precisa autorización de este Organismo.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.





La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por D. Luis Mas Martínez, para la realización de obras de reparación de cubierta en la vivienda existente sita en el paraje Fuentecicas, polígono 39, diseminado 1022, en suelo no urbanizable de especial protección ambiental, del Plan General de Ordenación Urbana de Amansa (Albacete), de acuerdo con las siguientes determinaciones:

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Obras de reposición de cubierta de vivienda
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 39, diseminado 1022, paraje Fuentecicas
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental
<i>Sup. parcela</i>	13.213 m <sup>2</sup> .
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	13.213 m <sup>2</sup>
<i>Aprovechamiento</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.

**Condiciones para su materialización**

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).





4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Almansa expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

7. Calificación urbanística para obras de adecuación y mejora en el santuario de Belén, en suelo no urbanizable de especial protección cultural del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 505, diseminado 233. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 24/18 AB).

Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 1 de febrero de 2019.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en área de interés cultural y de ocio, para la realización de obras en edificios situados dentro del entorno del Santuario de Belén de Almansa (Albacete), inmueble histórico que está declarado como Bien de Interés Cultural, en base a la dispuesto en el Real Decreto 17/1991, de 11 de enero, con la categoría de Monumento, concretamente en la planta baja de las dos edificaciones anexas a la ermita de Belén, y a las que se accede desde la plaza del santuario. Esta actuación consiste en la adecuación del uso de la vivienda del guardés y la tienda del santuario, así como la reforma y mejora del merendero. Además, se pretenden zonificar los distintos usos existentes en el Santuario con el fin de que se puedan regularizar y posteriormente legalizar administrativamente. La superficie catastral de la ermita de Belén es de 454 m<sup>2</sup>, siendo la superficie de la parcela en la que está implantada de 9.073 m<sup>2</sup>.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por la Asociación Nuestra Señora de Belén, para la realización de obras de adecuación y mejora del Santuario de Belén,

C. Gómez





sito en el polígono 505, diseminado 233, en suelo no urbanizable de especial protección cultural y ocio, del Plan General de Ordenación Urbana de Amansa (Albacete), de acuerdo con el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Obras de adecuación y mejora del Santuario de Belén.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 505, diseminado 505, paraje "El Ángel".
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección, Área de Interés Cultural y de Ocio.
<i>Sup. parcela</i>	9.073 m2.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	9.073 m2.
<i>Aprovechamiento</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.

**Condiciones para su materialización**

El Ayuntamiento de Amansa deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Amansa expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».





- 8. Calificación urbanística para consolidación y mantenimiento de la casa labor "Santa Rosa", en suelo no urbanizable de especial protección, área de interés ecológico, del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), en el polígono 49, parcela 5379, paraje de "Botas". Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. (Exp SR 26/18 AB).

La Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 28 de enero de 2019.

El objeto del presente expediente es la calificación urbanística en suelo no urbanizable de especial protección cultural y paisajística para la realización de obras de restauración de la casa labor "Santa Rosa" dirigidas a su conservación y mantenimiento, consistentes en un cambio parcial de la cubierta y la pintura de la fachada de "la casa de los señores", previa reposición de las molduras que están desaparecidas o parcialmente deterioradas.

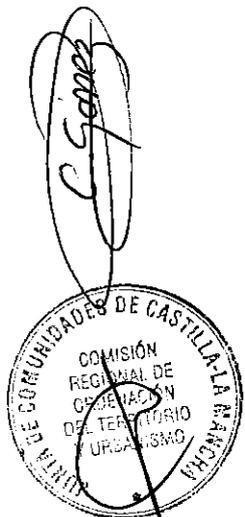
Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por Agrícolas Santa Rosa S.L., para la realización de obras de consolidación y mantenimiento de la casa labor "Santa Rosa", sita en la parcela 5379, del polígono 49, en suelo no urbanizable de especial protección, área de interés ecológico, del Plan General de Ordenación Urbana de Amansa (Albacete), de acuerdo con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Obras de consolidación y mantenimiento.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 49, parcela 5379, casa labor "Santa Rosa".
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección, Área de Interés Ecológico.
<i>Sup. parcela</i>	19.944 m2.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	19.944 m2..





<b>Aprovechamiento</b>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras
------------------------	--

**Condiciones para su materialización**

El Ayuntamiento de Almansa deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

- Como el edificio se encuentra inventariado y catalogado y, por tanto, forma parte del Patrimonio arquitectónico de Almansa, la intervención debe cumplir con la Ley 4/13, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, por lo que la eficacia de esta calificación queda condicionada a la obtención del informe favorable del organismo competente en Patrimonio Histórico, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Almansa expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

9. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1, "Estación del AVE", del Plan de Ordenación Municipal de Yeves (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 16/18 GU).**

Toma la palabra la Ponente, D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, que da cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento por el Ayuntamiento de Yeves (Guadalajara) al objeto de que, con carácter previo a resolución de la adjudicación del PAU arriba





referenciado por parte de ese Ayuntamiento, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1 “Estación del AVE” del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Las Dehesas de Guadalajara S.L., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.**

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 11 de enero de 2019, conforme al siguiente tenor literal:

**PRIMERA.** – Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del Sector Público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 14 de octubre de 2002, por lo que el texto





normativo de aplicación es Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) cuyo artículo 125 dispone que:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de octubre de 2002, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del LOTAU que:

*“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”*

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 5 de octubre de 2018, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

**SEGUNDA.-** El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yeves se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente mediante Acuerdo del Pleno, de fecha 5 de octubre de 2018, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico, con fecha 21 de noviembre de 2018, e informe jurídico sobre la tramitación del procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU y sus causas con fechas de 1 de octubre y 22 de noviembre de 2018.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio encontrándose vigente en la actualidad dicho plazo.





Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*.

Según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Yeves, de fecha 9 de noviembre de 2018, durante el trámite de audiencia concedido al efecto han presentado alegaciones el administrador concursal del Agente Urbanizador y Bankia en calidad de entidad avalista, oponiéndose a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico"*.

**TERCERA.-** Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

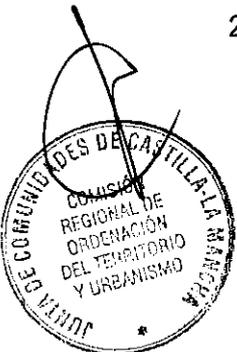
Del expediente municipal remitido, y en concreto del informe jurídico de fecha 1 de octubre de 2018, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del Programa en las causas previstas en la letra a) del artículo 111 TrLCAP, la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, dado que la resolución de 28 de julio de 2017 del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid señala en su punto 4 que se declara disuelta la sociedad concursada si no lo estuviera ya.

Contra el acuerdo por el que se inicia el expediente de resolución del PAU, el urbanizador administrador concursal de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador (Reyal Urbis, S.A.) formula una serie de alegaciones de las que cabe destacar lo siguiente:

1. Solicita que por el Ayuntamiento de Yeves se proceda a la notificación del acuerdo a todos los propietarios de la unidad de ejecución.
2. Manifiesta su disconformidad con las obras pendientes de ejecución a las que hace referencia el informe del Arquitecto Municipal así como con su valoración realizando un análisis pormenorizado de cada una de ellas y señalando lo siguiente:

Obras correspondientes a la primera fase:

- Respecto al vial acceso sur a la estación del AVE se observa que no se procedió a su ejecución por estar los terrenos vallados por ADIF aludiendo a la sentencia 308/2014 del TSJ de Castilla-La Mancha que revoca el requerimiento municipal respecto a las obras de





la calle acceso sur Estación. Asimismo, se hace referencia al escrito remitido por ADIF al Ayuntamiento de Yeves con fecha de 11 de mayo de 2011 en el que ADIF renuncia a que se lleven a cabo dichos aparcamientos y el final del tramo 2 del vial de acceso al aparcamiento norte, así como el aparcamiento sur y sus accesos a la estación del AVE al encontrarse en terrenos demaniales de ADIF. Por tanto, dado que el vial acceso sur sirve únicamente para dar acceso al aparcamiento sur a cuya ejecución se ha renunciado por ADIF carece de sentido su ejecución.

- Respecto al acondicionamiento de parte de la zona verde V se manifiesta la conformidad por derivar la citada obligación de una sentencia firme que así lo establece.
- En cuanto al vial 5 se muestra la disconformidad con la valoración de las obras del mismo ya que dicha valoración propone la realización de un vial con características diferentes a las del resto de los viales ejecutados en la urbanización y recibidos por el Ayuntamiento valorando las obras correspondientes al mismo en 57.823 euros.

Obras correspondientes a la segunda fase:

- Obras del vial de acceso norte a la estación del AVE: se señala que el Ayuntamiento ha recibido las obras de las dos fases en que se desarrolló la ejecución del citado vial aportando acta de recepción de 6 de agosto de 2007 en la que respecto a dicho vial se señalan 3 deficiencias que cuya subsanación fue realizada por el Agente Urbanizador y comunicada al Ayuntamiento con fecha de 21 de agosto de 2007 a la que el Ayuntamiento no efectuó reparo alguno.

Obras de urbanización tercera fase:

- Respecto al tramo de carril bici y vial B49: se considera desproporcionada la realización de dichas obras y se señala que se incluyen materiales diferentes a los instalados incluyendo cableados de media tensión que no corresponden a Reyal Urbis y ofreciendo una valoración alternativa de 143.267 euros según relación valorada hecha por la dirección facultativa en su día.

Obras cuarta fase:

- En cuanto al mobiliario urbano se señala que se ejecutó de forma diferente al proyecto inicial y que el propio Ayuntamiento ha ido trasladando el mismo a otras zonas recibidas para evitar su deterioro no pudiéndose valorar como no ejecutado lo realmente ejecutado pero trasladado a otras zonas por el propio Ayuntamiento.
- Reparaciones del lago: se valoran en 45.514 euros señalándose que al igual que con el mobiliario urbano el Ayuntamiento ha dispuesto de la maquinaria de bombeo del agua para rellenado y recirculación de los lagos para usarla en zonas recibidas.
- En cuanto a las zonas verdes: se valoran en 93470 euros y al igual que con el mobiliario urbano se hace referencia a que el Ayuntamiento ha procedido al traslado de plantas a otras zonas recibidas, así como que no se contempla la partida de imprevistos y otros coeficientes que han utilizado en el resto de capítulos.
- Respecto a las redes de energía eléctrica se hace referencia a que el propio Ayuntamiento comunicó verbalmente al Agente Urbanizador que Unión Fenosa distribución había desarmado algunos centros de transformación no pudiendo reclamar a éste ya que la red de media y baja tensión del Sector fue en su día recibida por Unión Fenosa debiendo dirigirse a dicha compañía para cualquier reclamación sobre el estado de dicha red.



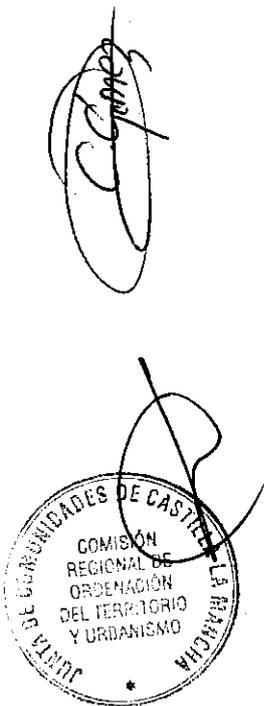


### Obras externas

- EDAR: se señala que las obras fueron recibidas en fecha de 12 de febrero de 2007 sin que por el Ayuntamiento se manifestara la necesidad de ampliación del citado depósito aludiendo a un informe pericial que se aportó en el contencioso que por este extremo entabló el Ayuntamiento de Yebes en el que se confirmaba la capacidad de la infraestructura ejecutada.
- Ampliación del depósito de agua: se alega la innecesaridad de esta obra, y se señala que las manifestaciones contenidas en el proyecto relativas a que el depósito sólo abastece a las tres primeras fases quedan desmentidas en el anejo de cálculo hidráulico que justifica que el volumen es suficiente para todas las viviendas del sector. En este sentido, se indica que en el informe técnico de 28 de septiembre de 2018 acerca del segundo depósito de abastecimiento, se señala por el redactor que *"el desarrollo que ha experimentado en los últimos años el Sector 1 así como el consumo actual de agua no requieren su inminente construcción."* Se hace también referencia a un informe del estudio de ingeniería redactor del POM de Yebes en el que se indica que lo único que deberá hacerse al inicio de las obras de edificación de la cuarta fase sería la instalación de una cuarta bomba lo que supone un coste de 3.375 euros. Muestra su desacuerdo con las conclusiones contenidas en el informe encargado por el Ayuntamiento de Yebes para analizar la capacidad de los depósitos en el que se indica que la capacidad del mismo prácticamente coincide con la adoptada en el POM de Yebes de 250 litros por habitante y día. Asimismo, muestra su disconformidad con la valoración del coste de ejecución de un nuevo depósito que cifran en 1.038.458,29 euros.
- Carretera de conexión a Yebes: muestran su desacuerdo con la incautación íntegra de la garantía para la ejecución de esta infraestructura poniendo de manifiesto que si estas obras no se han realizado antes ha sido porque la carretera discurre en su mayoría por Horche y era necesario un acuerdo entre Administraciones para obtener la disponibilidad de los terrenos. Aluden asimismo a la existencia de un proyecto de 2011 aprobado por el Ayuntamiento para la ejecución de la citada infraestructura en el que PEM asciende a 796.383,65 euros, menos de la mitad del aval que se pretende incautar y cuyo importe es de 1.931.051,89 euros.
- Cementerio.- muestran su conformidad con el Ayuntamiento respecto a este punto.

### Incautación de los avales constituidos

Muestran su desacuerdo con la incautación íntegra del aval por importe de 5.119.303,61 € señalando que en el propio aval se especifica que tal cantidad es un límite máximo que se irá reduciendo en función del porcentaje de obra de edificación por tanto únicamente procedería que se incautara el 7% de la obra pendiente. Asimismo, la incautación del mismo requiere que se acredite de forma documental y suficiente el incumplimiento de las obligaciones señaladas no tratándose de un aval a primer requerimiento como señala el Ayuntamiento. En cuanto al aval que responde de la ejecución de las obras de la carretera de conexión a Yebes se indica que no procedería la incautación total dada la valoración de las obras contenida en el proyecto de ejecución de la citada infraestructura aprobado por el Pleno. Finalmente, y en relación al aval para responder de la ejecución del vial de acceso sur al aparcamiento de ADIF dado que el mismo conduce a un aparcamiento que ADIF no ha querido ejecutar carece de sentido su incautación.





Pone de manifiesto asimismo que, dada la situación de la mercantil en fase de liquidación del concurso de acreedores, la incautación íntegra de los avales implicará que Reyal Urbis, S.A. nunca recupere el sobrante con el perjuicio para el resto de acreedores y concluye poniendo en tela de juicio los criterios utilizados por los técnicos para la valoración de las obras y la efectiva necesidad de las mismas.

Así mismo Bankia, S.A. como entidad avalista ha formulado alegaciones al acuerdo de resolución del Programa, que en síntesis hacen referencia a los siguientes extremos:

1. Que del informe de Secretaría de fecha de 1 de octubre de 2018 se afirma que no existe incumplimiento culpable del contratista ni se ha calificado como culpable el concurso de acreedores.
2. Que carece totalmente de fundamento la incautación del importe total de 5.119.303,61 euros del aval constituido el 8 de noviembre de 2002 pues no ha solo ha quedado claro la falta de rigor del Ayuntamiento en cuanto a la relación y cuantificación de las obras pendientes de realización, sino que además, de conformidad con el aval constituido, Bankia sólo respondería por el importe del 7% de las obras pendientes de realización en el caso de que se hubiera acreditado documental y suficientemente el incumplimiento, extremo éste que no se ha realizado. Aportan asimismo la valoración de las obras de ejecución pendientes que les ha trasladado Reyal Urbis, S.A y cuyo importe asciende a 1.280.661 €.
3. Que carece de fundamento pretender incautar el importe total de 402.681,57 € del aval constituido para garantizar la ejecución de obras de urbanización del vial acceso sur al aparcamiento de ADIF formalizado el 26 de enero de 2007 porque ADIF renunció a su ejecución, y porque el requerimiento del Ayuntamiento para su ejecución fue declarado contrario al ordenamiento jurídico por la Sentencia nº 308/2014, de 15 de diciembre, del Tribunal de Justicia de Castilla-La Mancha donde expresamente se señala que el requerimiento del Ayuntamiento es *"contrario al ordenamiento jurídico por arbitrario e injustificado al tiempo de dictarse"*.

Los aspectos técnicos contenidos en las alegaciones formuladas son objeto de estudio mediante informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha de 21 de noviembre de 2018 en el que se concluye que:

- Se reduce estima parcialmente en cuanto a las obras de ampliación del depósito de agua reduciendo la valoración de las mismas a 1.424.598,68 €.
- Se desestiman el resto de alegaciones.
- El coste de las obras pendientes de realizar sería de 4.347.260,12 €.
- No se han realizado las obras del acceso sur del aparcamiento ni de la carretera de Yebes que cuentan con avales propios lo que justifica su incautación.
- El porcentaje total de las obras de urbanización ejecutadas asciende al 95,8 %.

Mediante informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha de 22 de noviembre de 2018, se desestiman conjuntamente las alegaciones planteadas por el urbanizador y el avalista, en el sentido que a continuación pasamos a exponer de forma breve:

- Que la afección urbanística de los suelos del sector al pago de las cuotas de urbanización únicamente puede predicarse respecto a los terrenos situados en la cuarta fase y no de las tres





primeras ya recibidas, respecto de los cuales se ha producido en algunos casos la cancelación de cargas urbanísticas conforme determina el art. 20 RD 1093/1997.

- En cuanto al vial acceso sur a la estación AVE se reconoce que la sentencia 308/2014 revocaba el requerimiento de ejecución de obras del vial por no contar el Ayuntamiento a la fecha del requerimiento con la disposición de los terrenos y que ADIF renunció a que se llevaran a cabo los aparcamientos y el final del tramo 2 del vial que da acceso al aparcamiento norte, así como el aparcamiento sur y sus accesos al encontrarse en terrenos de titularidad de ADIF de orden demanial. No obstante, lo anterior mantiene la necesidad de ejecución del citado vial ya que su inejecución supondría el incumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y entiende que la renuncia de ADIF en ningún caso puede alcanzar a la ejecución del sistema viario del sector máxime cuando el trazado de dicho vial no discurre por dominio público ferroviario como puede comprobarse en los planos de clasificación de suelo del Plan Parcial del Sector y se reconoció en el Auto 139/2010 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Guadalajara.
- En cuanto a la ejecución de la carretera que une los núcleos de Yebes y Valdeluz se reconoce la imposibilidad, hasta la fecha, de su ejecución, dado que las expropiaciones para llevarla a cabo no se han realizado por ninguna de las actuaciones competentes. Respecto al proyecto de afirmado del camino de concentración parcelaria existente entre los términos de Horche y Yebes se señala que la adecuación de un camino de este tipo no es adecuada para conectar por carretera el núcleo de Yebes con el de Valdeluz y que el Ayuntamiento no puede renunciar a la ejecución de la carretera contenida en el Plan Parcial.
- Respecto a las cuestiones relacionadas con los avales constituidos, se aclara, en primer lugar, que la garantía no responde sólo de la ejecución de las obras de urbanización, sino que, tal y como establece el artículo 110.3 d) TrLOTAU asegura el cumplimiento íntegro de todas las previsiones contenidas en el Programa de Actuación Urbanizadora. Asimismo, señala que el aval ha de permanecer íntegramente vigente y que, en cualquier caso, aunque la estipulación del convenio lo previera nunca se redujo, lo que además era potestativo para el Ayuntamiento. Asimismo, en cuanto a la acreditación formal del incumplimiento, la misma se deduce del expediente administrativo de resolución tramitado.
- Que procede la incautación íntegra del aval prestado puesto que este no responde exclusivamente del importe de la obra urbanizadora, que aún no ha sido iniciada, sino que se extiende a los compromisos derivados del Programa, entre los que se encuentran los asumidos entre el agente y la Administración en el convenio urbanístico, además de los asumidos entre el agente y los propietarios, en las bases de la urbanización que rigen la proposición jurídico económica.
- Se desestiman las alegaciones en cuanto a la incautación de los avales relativos a la ejecución de las obras de ejecución de la carretera de unión Yebes-Valdeluz, del vial de acceso sur al aparcamiento.
- La previsión de reducción del aval contenida en el convenio no procede si hubiera alguna obligación del Urbanizador pendiente de liquidación firme, como sucede en el supuesto de hecho.

Por nuestra parte indicar respeto a la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento que, aunque el Ayuntamiento alude a la causa prevista en la letra a) del artículo 111 TrLCAP por entender que el





Auto de apertura del concurso de acreedores disuelve la mercantil, entendemos que sería de más correcta aplicación la prevista en la letra b) del mismo artículo, *"La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento."* Respecto a la citada causa establece el artículo 112.2 de la misma norma que *"La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato. (...)"*

En relación con dicha causa de resolución, procede señalar que la doctrina administrativista afirma que la razón última por la que los contratos administrativos son objeto de resolución una vez el contratista ha sido declarado en concurso se basa en el carácter personalísimo de dichos contratos, doctrina que también ha seguido el Tribunal Supremo (vid. STS de 8 de octubre de 1984) lo que se comprende si se piensa en la finalidad de servicio público que casi siempre encierran (artículo 103 CE), cuya prestación exige muchas veces que concurren cualidades especiales en el contratista.

La resolución de los contratos en el supuesto de apertura de la fase liquidación opera bajo la vigencia del TRLCAP *ope legis* tal y como señala el artículo 112 de la citada norma por lo que estamos ante una causa de resolución sobre la cual la Administración no tiene facultad o margen de apreciación alguno. En el caso que nos ocupa, mediante Edicto del Juzgado de lo Mercantil, número 6 de Madrid de fecha de 21 de septiembre de 2017 se acuerda la apertura de oficio de la fase de liquidación del concurso de la mercantil Reyal Urbis, S.A. Por tanto, la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia deviene obligada en función de las previsiones contenidas en el TrLACAP. Sentado lo anterior, ningún reproche jurídico merece el acuerdo de resolución de la adjudicación del Programa adoptado por el Ayuntamiento de Yebes, dada la situación jurídica en que se encuentra incurso la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador.

No obstante, como ha señalado el Consejo de Estado en su Dictamen 681/2009, la existencia del concurso no impide la apreciación de otras causas de resolución contractual cuando los incumplimientos sean anteriores a la declaración del mismo. En el supuesto que nos ocupa, y pese a que por parte del Ayuntamiento se señala que no concurren otros incumplimientos, se observa el incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de los plazos para la ejecución de determinados elementos del contrato sin que concurre causa alguna que justifique que por el mismo no se haya podido proceder a su ejecución. Así, examinando las diferentes obras cuya ejecución queda pendiente según el informe municipal de fecha de 1 de octubre de 2018 se concluye que:

- En cuanto al acceso sur a la estación del AVE: mediante Sentencia de se concluyó la improcedencia del requerimiento para su realización ya que no se contaba con la disponibilidad de los terrenos. Dicha disponibilidad se obtuvo en 2011 no habiéndose realizado las obras por el Agente Urbanizador por lo que en principio se constataría un incumplimiento del plazo de ejecución de dichas obras respecto a las cuales y, pese a la renuncia por ADIF a la ejecución del aparcamiento al que conduce dicho vial, el Ayuntamiento mantiene la necesidad de que se ejecute el mismo por venir previsto en el Plan Parcial que ordena el Sector y en ese sentido ha requerido al Agente Urbanizador.
- El ajardinamiento de la zona verde V situada frente al viario 5 tal y como admite el Agente Urbanizador no ha se ha llevado a cabo habiéndose cumplido sobradamente los plazos previstos para la ejecución del mismo cifrados en meses en el convenio urbanístico. Existe





orden de ejecución para la realización de la misma confirmada por sentencia 118/2013 que no ha sido cumplida por parte del Agente Urbanizador.

- En cuanto a la urbanización del vial B-5: dichas obras pertenecen a la segunda fase. Por el Agente Urbanizador se discrepa su valoración, pero se admite que las mismas no se han ejecutado. Respecto a aquellas consta requerimiento de fecha de 8 de septiembre de 2010 tal cuya conformidad a derecho se dictaminó por Sentencia 308/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.
- Segundo tramo del acceso norte a la estación AVE: Del expediente remitido se desprende que no se iniciaron los trabajos por falta de disponibilidad de los terrenos y las autorizaciones pertinentes de la Consejería de Agricultura. Solucionados estos extremos, mediante escrito de fecha de 09 de septiembre de 2010, el Agente Urbanizador manifiesta su disposición de proceder a la realización de los citados trabajos, que hasta la fecha no se han realizado.
- Urbanización de tramo de 35 metros lineales de carril bici en calle A2.B2 y urbanización de la calle B-49: dichas obras pertenecen a la segunda fase. Por el Agente Urbanizador se discrepa su valoración, pero se admite que las mismas no se han ejecutado. Respecto a aquellas consta requerimiento de fecha de 8 de septiembre de 2010 tal cuya conformidad a derecho se dictaminó por Sentencia 308/2014 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.
- Respecto a las obras de urbanización de la cuarta fase: La cuarta fase debía estar finalizada en un plazo de 24 meses desde el séptimo año de vigencia del Programa, es decir en 2011. Respecto a dicha fase se detallan en el informe una serie de aspectos relativos al mobiliario urbano que deberán ser objeto de aclaración en el acuerdo de resolución que adopte la Corporación.
- En cuanto a la carretera de unión del núcleo urbano de Yebes con el Sector Valdeluz: Consta la existencia de un proyecto de nuevo sistema general viario redactado por el Agente Urbanizador el 31 de octubre de 2005 y cuya ejecución no se ha podido llevar a cabo, tal y como admite el Ayuntamiento por la imposibilidad hasta el momento de llevar a cabo las expropiaciones por lo que, respecto a este concreto extremo no ha habido incumplimiento por parte del Agente Urbanizador conforme a lo previsto en las Estipulaciones A.2 y B.3 del convenio que establecen el comienzo del cómputo para la realización de las mismas en el momento de que se liberen los terrenos por expropiación.
- Respecto al depósito de abastecimiento: Señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 8 de noviembre de 2012 respecto a esta cuestión que *"la parte no acredita la viabilidad técnica de tal recepción parcial de las obras de la cuarta fase sin recibir al mismo tiempo el depósito regulador de agua."* La no ejecución de la ampliación del depósito por parte del Agente Urbanizador impide la recepción de la cuarta fase de la urbanización.
- En cuanto a la segunda fase de la Estación Depuradora de Aguas Residuales: El convenio establece que la misma debía estar ejecutada en su totalidad en 24 meses desde el inicio de las obras de ejecución de la segunda fase cuya recepción se llevó a cabo en fecha de 6 de agosto de 2007 de lo que se constata un incumplimiento de los plazos de ejecución previstos para la misma.
- Ampliación del cementerio municipal: El Agente Urbanizador admite que procede su ejecución en su escrito de alegaciones. La obra debía estar finalizada según el convenio urbanístico en el plazo de 24 meses desde el inicio de las obras de urbanización de la cuarta





fase cuya recepción se solicitó en de 2008 lo que determina asimismo el incumplimiento de los plazos previstos respecto a la misma.

De acuerdo con lo anterior, y puesto que del examen del expediente tramitado por el Ayuntamiento de Yeves se desprende que existen determinadas obras de urbanización respecto de las cuales se han incumplido los plazos de ejecución previstos en el convenio urbanístico suscrito. En este sentido, el artículo 95 TrLCAP establece que el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva pudiendo la Administración optar por la resolución del contrato en este supuesto.

En relación con este extremo, hay que señalar la estipulación D.1 del convenio señala que "Se entenderá que el urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa de Actuación Urbanizadora, cuando la demora a él, imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir cada fase de actuación dentro de los ocho meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos.

*El incumplimiento de los plazos regulados en esta cláusula será motivo de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora que deberá ser acordada previa audiencia del Urbanizador y con el dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo".*

En el caso que nos ocupa, examinado el expediente se constata que, respecto a determinadas obras de urbanización (zonas verde, carril bici, ampliación de depósito, cementerio etc) constan requerimientos municipales, cuya legalidad ha sido posteriormente confirmada por los Tribunales, que no han sido atendidos por parte del Agente Urbanizador, por lo que cabría apreciar que se ha producido un incumplimiento de obligaciones esenciales del contrato por parte de la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador, causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 TrLCAP.

Al respecto cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o abandono de las obras o la desobediencia a las órdenes dadas por la Administración ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, "de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato."

Acreditada la concurrencia de estos incumplimientos contractuales por parte del urbanizador, procede señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución "debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo" (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996). Es paradigmático de esta doctrina el Dictamen 47.892, de 4 de julio de 1985, en el que se dice que "cuando concurren diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción debe atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo".

En el presente caso, entendemos que lo que se produjo primero en el tiempo fueron los sucesivos incumplimientos en cuanto a la realización de las diferentes obras de urbanización pendientes respecto de las cuales, como hemos apuntado, existen requerimientos para su ejecución que datan del año 2010 habiendo finalizado el plazo de ejecución del Programa el 17 de noviembre de 2011





mientras que, de acuerdo con la documentación aportada, la apertura de la fase de liquidación del concurso de la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador se produjo el 21 de septiembre de 2017.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de siete años desde que se debieron finalizar las obras de urbanización objeto del Programa se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**CUARTA.-** El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos y sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), a la vista del informe jurídico municipal, de fecha 1 de octubre de 2018, que indica que según se desprende del informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha de 28 de septiembre de 2018, la urbanización del interior del Sector estaba ejecutada en un 95,8 % quedando pendientes de ejecución las obras a las que se ha aludido a lo largo del informe. Señalan asimismo que *"están recibidas 3 de las cuatro fases de la urbanización del Sector estando la primera de ellas edificada en grado muy elevado con unos 3.000 residentes. Por tanto, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 TrLOTAU los suelos comprendidos en las citadas fases del proyecto de urbanización tienen la consideración de urbanos en ejecución del planeamiento.*

*Respecto a los terrenos situados en la cuarta fase y dado que dicha fase no está recibida se señala que se desaconseja que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del anterior "porque la urbanización está ejecutada e integrada en Sector, si bien defectuosamente por la falta de mantenimiento."*

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113 del TRLCAP cuyos apartados 4 y 5 establecen:

*"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada".*

*En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía".*

En el caso que nos ocupa, se propone la incautación total de la garantía del 7% del importe de las obras de urbanización que se constituyó por un importe máximo de 5.119.303,61 €. En cuanto a las garantías específicas que se constituyeron con la exclusiva finalidad de garantizar las obras de carretera de unión del núcleo de Yebes con Valdeluz y la urbanización del vial de acceso sur al aparcamiento de ADIF, señala el Ayuntamiento, que ningún problema existe para su inmediata incautación dado que ninguna de las obras se ha ejecutado y el importe de los avales coincide con el presupuesto de las obras.





Al respecto, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, se han formulado alegaciones durante el trámite de audiencia, tanto por el administrador concursal del Agente Urbanizador como por Bankia, en su condición de avalista, sobre las que procede poner de manifiesto las siguientes cuestiones:

- En relación con el aval constituido como garantía del 7% de las obras de urbanización del Sector, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110.3 d) TrLOTAU aquel responde del cumplimiento de la totalidad de las previsiones contenidas en el Programa y debe ser mantenida hasta la conclusión del mismo y durante el plazo de garantía establecido al efecto. Tal y como afirma el TSJ de Castilla-La Mancha en su sentencia 316/2016, de 20 de junio *"se trata de una garantía constituida en función de una relación contractual de naturaleza administrativa e incorporada dentro del instrumento de gestión urbanística, en que consiste la aprobación del PAU, con su proyecto de urbanización. La naturaleza y alcance de la garantía constituida, como garantía autónoma, se ejecuta según lo comprometido y en razón al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas respectivas del agente urbanizador"*. Por tanto, dicha garantía no se limitaría al importe del 7% de las obras pendientes de ejecución, como pretende el avalista en su escrito de alegaciones, sino que respondería del cumplimiento del total de las previsiones del Programa tal y como se contempla en la estipulación C.1 del convenio suscrito.
- Respecto a la minoración del aval, el artículo 47.2 TrLCAP establece que: *"2. En el supuesto de recepción parcial sólo podrá el contratista solicitar la devolución o cancelación de la parte proporcional de la garantía cuando así se autorice expresamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares."* En el supuesto que nos ocupa, si bien es cierto que en el convenio suscrito se prevé la posibilidad de que el aval se vaya reduciendo a medida que se vayan realizando las obras de cada fase, la estipulación F.2 excluye tal posibilidad en el supuesto que hubiera alguna obligación pendiente de liquidación como ocurre en el supuesto de hecho.

Asimismo, y en relación a la incautación de la garantía, el Ayuntamiento de Yeves en el apartado quinto del informe de la Secretaría Municipal señala que *"no consta en el expediente un incumplimiento culpable ni el concurso de acreedores se ha calificado así por el juez; por ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113.4 TrLCAP la garantía constituida tendrá únicamente carácter indemnizatorio y se incautará por el importe pendiente de las obras de ejecución previstas en el Programa."*

Al respecto de lo anterior, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TrLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [ ] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una*





**interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [ ] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [ ] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [ ] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".**

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, la citada Estipulación Décima del Convenio Urbanístico determina lo siguiente:

*"El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado o a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta".*

En relación con lo anterior, el Ayuntamiento de Yebes señala que "en todo caso procedería la declaración de incumplimiento del deber de urbanizar por *Reyal Urbis*, en la medida que la garantía constituida no alcance a cubrir el importe de ejecución de las obras pendientes de dicha fase."

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado».





**10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 3 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 17/18 GU).**

D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana interviene de nuevo para dar cuenta del último punto del orden del día exponiendo brevemente el objeto, los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del expediente remitido a la Consejería de Fomento por el Ayuntamiento de Yebes (Guadalajara) al objeto de que, con carácter previo a resolución de la adjudicación del PAU arriba referenciado que deba adoptar el citado Ayuntamiento, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. Al terminar su exposición, se suscita debate en relación con la extinción de la personalidad jurídica de la mercantil urbanizadora, causa alegada por el Municipio para la resolución de la adjudicación del presente Programa, que concluye con una breve exposición por parte de D. Francisco Javier García Más sobre el régimen jurídico de la extinción societaria y los efectos de la cancelación de los asientos registrales de las sociedades extinguidas.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 3 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil EUROGESTIÓN 2001, S.A., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.**

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 15 de enero de 2019, conforme al siguiente tenor literal:

**PRIMERA.** – Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se





encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 6 de octubre de 2003, siendo el texto normativo vigente en esa fecha la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

*"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas".*

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que "Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior". Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 6 de octubre de 2003, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU de 1998 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

*"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador."*

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 5 de octubre de 2018, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

**SEGUNDA.** - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yebes se observa que,





antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 5 de octubre de 2018, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se han emitido con fecha 22 de noviembre de 2018 informe jurídico sobre la resolución del PAU e informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado.

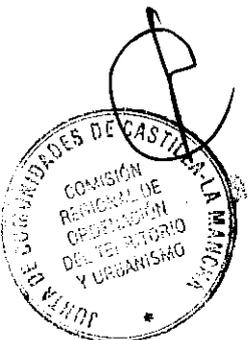
Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*. De acuerdo con la certificación de Secretaría de fecha de 15 de noviembre de 2018 no se han presentado alegaciones a la resolución del Programa por la entidad avalista (Liberbank) por lo que no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]"*

**TERCERA.-** Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector 3, denominado "Estación del AVE", del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en *"La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista"*, causa de resolución contractual recogida en la letra a) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, al haberse extinguido la personalidad jurídica de la sociedad que ostenta la condición de agente urbanizador por su disolución mediante auto judicial de 23 de mayo de 2013, por el que se acuerda la conclusión del concurso de acreedores por insuficiencia de masa activa de la mercantil urbanizadora, y la extinción de la personalidad jurídica y cancelación de las hojas registrales





correspondientes. Por lo que quedaría acreditado en el expediente que concurre la causa de resolución de la adjudicación del PAU del Sector 3 "Estación del AVE" recogida en la letra a) del artículo 111 del TRLCAP.

Al respecto de la causa invocada para proceder a la resolución consta escrito de alegaciones formulado por D<sup>a</sup> María del Pilar Viana Lozoya en nombre y representación de D. Jacinto Doñoro Pastor en el que, haciendo referencia a la doctrina del Consejo Consultivo, señala que " *el Ayuntamiento debería haber tenido en cuenta que antes de la extinción de la personalidad jurídica de Eurogestión 2001, S.A (el 23 de mayo de 2013), la citada empresa ya había incumplido sus obligaciones como Agente Urbanizador pues, como dice el informe de secretaría que fundamenta la resolución notificada, la obra no se ejecutó conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, sino de acuerdo a una modificación que nunca se aprobó, hecho que motivó que la Corporación remitiera al urbanizador un requerimiento, con fecha de 3 de octubre de 2006, que quedó inatendido por éste.*". Asimismo, se hace referencia en el escrito de alegaciones remitido a la concurrencia de otra causa de resolución como sería el incumplimiento del plazo total para la conclusión de las obras de urbanización que ya había finalizado en el momento de la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador.

Esta alegación es desestimada por el Ayuntamiento entendiendo que las causas alegadas tanto de incumplimiento de obligaciones como de incumplimiento de los plazos totales de ejecución son de potestativa apreciación por el Ayuntamiento y que la regla de la prioridad temporal sólo se aplicaría cuando el Ayuntamiento argumentara varias causas de resolución para resolver el Programa, no siendo éste el caso que nos ocupa.

Por nuestra parte debemos señalar que compartimos el sentido de la alegación formulada ya que, como ha señalado el Consejo de Estado en su Dictamen 681/2009, al respecto del concurso de acreedores, la existencia de una causa de resolución automática no impide la apreciación de otras causas de resolución contractual cuando los incumplimientos sean anteriores a la declaración de la misma.

En el supuesto que nos ocupa, y pese a que por parte del Ayuntamiento se señala que no concurren otros incumplimientos, del expediente tramitado por el Ayuntamiento se desprende que el Agente Urbanizador realizó las obras de urbanización de conformidad, no con el proyecto de urbanización aprobado, sino de acuerdo a la modificación presentada por el mismo con fecha de 1 de marzo de 2006, extremo éste que motivó que por parte del Ayuntamiento no se procediera a la recepción de las obras. Respecto a la citada modificación, pese a que la misma obtuvo el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 1 de julio de 2008, la misma no se tramitó finalmente dado que no se subsanaron las deficiencias a las que el acuerdo del citado órgano colegiado hacía referencia por lo que no se produjo la aprobación inicial de la misma por el Ayuntamiento ni se obtuvo el preceptivo informe del Consejo Consultivo relativo a la modificación de zonas verdes.

Dichos incumplimientos motivaron que las obras del Programa de Actuación Urbanizadora no pudieran recibirse por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo previsto para la ejecución del mismo que, de acuerdo con la Estipulación Tercera del convenio suscrito, habría finalizado el 29 de septiembre de 2010.



En este sentido, cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la ejecución de las obras en términos diferentes a los pactados (STS 527/2000, de 27 de abril y 1007/2002, de 16 de mayo, entre otras) o la desobediencia a las órdenes dadas por la Administración ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *"de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato."*

Acreditada la concurrencia de estos incumplimientos contractuales por parte del urbanizador, procede señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996). Es paradigmático de esta doctrina el Dictamen 47.892, de 4 de julio de 1985, en el que se dice que *"cuando concurren diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción debe atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo"*.

En el presente caso, la solicitud de recepción de las obras de urbanización se produjo en septiembre de 2006 lo que puso de manifiesto que la mismas habían sido realizadas al margen de las previsiones contenidas en el proyecto de urbanización aprobado y de acuerdo a la modificación que se encontraba en tramitación. Consta asimismo respecto a dichas obras requerimiento municipal a efectos de que se aportaran planos que reflejaran las actuaciones realizadas, así como el certificado final de obras que no fue atendido por el Agente Urbanizador en el plazo otorgado para ello. Asimismo, del expediente tramitado se desprende que tampoco se realizaron las subsanaciones requeridas en el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que motivaron que la misma no se aprobara.

Por su parte, la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento, esto es la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad, tuvo lugar mediante Auto de fecha 23 de mayo de 2013, por el que se declara la conclusión del concurso de acreedores por insuficiencia de masa activa de la mercantil urbanizadora, acarreado con ello la extinción de la personalidad jurídica y cancelación de las hojas registrales.

De lo expuesto, se desprende que la primera causa de resolución que se produjo en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales por lo que, de acuerdo con la doctrina expuesta, se consideraría más adecuado resolver la adjudicación del Programa de referencia al amparo de la misma.

**CUARTA.** - El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución. En el presente caso, según consta en el informe jurídico municipal de 17 de septiembre de 2018, el acuerdo de resolución municipal habrá de tener en cuenta el contenido del fallo de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Albacete y recogerá las siguientes cuestiones:





**4.2.- [...]:**

- A) El estado de las obras de urbanización puesto de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 15/09/2018, impide declarar la edificabilidad de los terrenos, pues si bien en el caso de don Juan Francisco Pastor Doñoro, se ha acreditado en sede jurisdiccional que ha contribuido a las cargas de urbanización, en la cuantía en que estaban estimadas en el proyecto de urbanización aprobado, lo cierto es que no puede considerarse que los suelos hayan alcanzado la condición de solar por cuanto no cuenta con los servicios legalmente precisos para obtener tal condición. Baste indicar aquí que no existe cableado en la red de alumbrado público del sector.
- B) Tampoco parece que sea posible reclasificar los terrenos como urbanos y concluir las obras de urbanización pendientes, dada su entidad, a través de actuaciones edificatorias, ya que éstas solo pueden tener como objeto un único solar o parcela y las carencias de la urbanización no son puntuales.
- C) Así pues, la urbanización del ámbito está ejecutada en un elevado porcentaje (entre el 76,60 y el 84,96 % para cada una de las valoraciones de obra pendientes efectuadas por los servicios técnicos), pero aun así, no resulta posible declarar los terrenos edificables. Por ello y en línea con el contenido del fallo de la sentencia del Juzgado confirmada por el TSJ, procederá en el momento oportuno, acordar una nueva programación del sector en la que otro urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada, incluida la garantía, a ejecutar la programación que la sustituya.
- D) Como quiera que de los dos propietarios de suelos en el sector, don Juan Francisco Pastor Doñoro satisfizo la totalidad de cuotas de urbanización que le correspondían conforme a la liquidación provisional contenida en el proyecto de reparcelación, las obras de urbanización pendientes, una vez aprobadas las correspondientes bases de ejecución de la reprogramación, habrán de ser ejecutadas por el agente urbanizador que resulte seleccionado, con cargo a la garantía que se propone incautar y a las cuotas de urbanización no satisfechas por el propietario del resto de los suelos, que en inicio ostentaba a la vez la condición de agente urbanizador, en tanto que no se culminó la obra de urbanización en los términos previstos en la alternativa técnica del programa.

**4.3.-** Procede, a juicio de esta Secretaría, concluir la urbanización conforme a la modificación tramitada y finalmente no aprobada, por las siguientes razones:

1ª.- Al haberse ejecutado la urbanización conforme a la modificación tramitada, resultaría menos costoso concluir la urbanización como se ha acreditado en el informe del Arquitecto. De otro modo, la terminación de la urbanización exigiría la demolición de parte de las obras y por consiguiente un mayor gasto (104.281,01.- €).

2ª.- El principio operativo de conservación de los actos administrativos, que constituye una manifestación de los principios generales de economía procesal y de eficacia, ha sido reiteradamente alegado como fundamento de justificación de diversos instrumentos jurídicos de derecho público. En este sentido recuérdese que el Ayuntamiento tramitó una aprobación del PAU que obtuvo el informe favorable condicionado de la Comisión Regional de Urbanismo; y sería por tanto coherente con ese proceder previo, el hecho de que las bases que se





*aprueben para la adjudicación del programa fueran acordes con las determinaciones de la modificación tramitada, en tanto que las obras se han atendido a las determinaciones de la misma.*

*3ª.- La doctrina de los actos propios que vincularía al Ayuntamiento con la declaración de voluntad que implica haber tramitado una modificación del PAU que si bien no resultó finalmente aprobada, tampoco se declaró la caducidad del procedimiento.*

*4ª.- La modificación del programa se tramitó a instancia del urbanizador para, entre otros objetivos, aumentar el número de viviendas previstas en el sector, incremento que puede contribuir a que este desarrollo urbanístico resulte más viable.*

*No obstante todo lo antedicho, tomando en consideración que la programación existente se cancelará al resolver la adjudicación del PAU, todo lo actuado no tiene porqué condicionar la nueva programación que se llevará a efecto conforme a las bases que el Ayuntamiento considere más adecuadas a los intereses generales”.*

Además de estos efectos del LOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice “Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

Al respecto señala el Ayuntamiento en su informe que no consta en el expediente un incumplimiento culpable del contratista, ni que el concurso de acreedores se haya calificado así por el Juez, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 113.4 la garantía constituida tendrá únicamente carácter indemnizatorio y se incautará por el importe de las obras pendientes de ejecución de las previstas en el programa. En concreto, el informe jurídico recoge literalmente las siguientes circunstancias que habrán de tomarse en consideración:

[...]

*1.- La estimación del importe de las obras pendientes de ejecutar para concluir la urbanización conforme al informe del Arquitecto Municipal de fecha 15/09/2018, asciende a 621.642,88.- €, en el supuesto de menor cuantía.*

*2.- La Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 427/2015 de 16/12/2015, posteriormente ratificada por el Tribunal Superior de Justicia, insta al Ayuntamiento a procurar terminar adecuadamente las obras de urbanización con el aval constituido en su día por el agente urbanizador.*

*3.- Se opte por adecuar las obras de urbanización ejecutadas al proyecto de urbanización aprobado, tal y como se recogía en el informe emitido por la Arquitecto Municipal de fecha 16/05/2012; o bien se considere más conveniente aprobar un nuevo programa acorde con la modificación tramitada y no aprobada y acorde también con las obras realmente ejecutadas, la urbanización en ningún caso se puede considerar concluida.*

*A la vista de cuanto antecede procede la incautación de la GARANTÍA constituida el 23/02/2004 por importe de 130.962,70.- €, equivalente al 7 por 100 del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización y su destino a la finalización de la urbanización.*

C. Gómez





*La incautación sería así acorde con el fallo de la repetida sentencia que insta a concluir las obras de urbanización del sector a través de la entidad de crédito avalista".*

Al respecto de lo anterior, procede señalar que la ausencia de culpa por parte del contratista, difícilmente justificaría la incautación de la garantía que se acuerda por el Consistorio. Así, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [ ] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [ ]*

*La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [ ] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [ ] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

En cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 de la LOTAU determina que será el urbanizador

C. Gómez





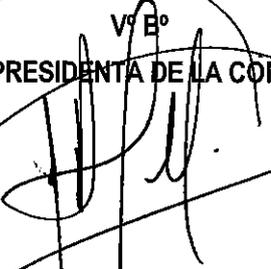
quien responda por los "daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones", extremo sobre el que el Ayuntamiento deberá pronunciarse y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, teniendo en cuenta que la mercantil urbanizadora EUROGESTIÓN 2001, S.A. se encuentra extinguida.

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado».

#### 11. Ruegos y preguntas

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional abre el turno de ruegos y preguntas, trasladando a sus miembros la alta participación registrada en las convocatorias de ayudas realizadas por la Consejería de Fomento correspondientes al Programa de Fomento de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, y para la financiación de actuaciones en materia de redacción de diversos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Y no habiendo más asuntos que tratar, la Vicepresidencia de la Comisión agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las trece horas y cuatro minutos del día cinco de febrero de dos mil diecinueve.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN  
  
P. A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente  
Vicepresidente primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
  
Fdo. Cristina Gómez Sánchez