



Acta 7/2019

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Sr. Director General de Planificación Territorial y Urbanismo. Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representada por D^a. María Victoria Galán Mora, Jefa del Servicio de Régimen Jurídico y Coordinación Administrativa.

- Consejería de Desarrollo Sostenible. Representado por D. José M^a Michelena, Jefe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Secretaría General de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, D^a. Juana Velasco Mateos-Aparicio

- Dirección General de Desarrollo Rural. Representado por D^a. Soraya Corroto, Coordinadora del Área de Desarrollo Rural

- Secretaría General de Educación, Cultura y Deportes. Representado por D^a. Helena Hernández López

- * Viceconsejería de Cultura y Deportes. Representado por D. Jesús Irala Santos, Servicio de Patrimonio y Arqueología

- Dirección General de Salud Pública. Representado por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental, Salud Laboral y Laboratorios.

- Dirección General de Protección Ciudadana. Representado por D. Alejo de la Orden, Jefe de Sección de Protección Civil.

- Dirección General de Acción Social y Cooperación. Representado por D^a. Patricia Fernández Montaño, Coordinación de Atención Primaria

- Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo Representado por D. Rafael Perez de Agreda Garcia-Aranda

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D. Pedro Parada González.

- En representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, D. Félix Ruiz Rabadán.

- En representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha, D. Angel Manuel Leiva Abascal.

- En representación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha, D. Serapio Cabañas Páez

- En representación del Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantil de Castilla-La Mancha, D. Luis Manuel Benavides.

- En representación del Consejo de la Abogacía de Castilla-La Mancha, D. Oscar Ruiz Pérez.

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D^a M^a Belén Pérez Donaire

PONENTES:

- D^a. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.
- D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área
- D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico.

- SECRETARIA:

- D^a M^a del Sagrario Gómez de Vivar, Jefe de Sección Jurídica.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día 25 de noviembre 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





Acta 7/2019

asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Fomento, sita en Calle Río Marchés, 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 del Consejero de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.

ORDEN DEL DIA

1. - LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CELEBRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

Toma la palabra el Sr. Presidente preguntando a los asistentes si aprueban la citada Acta, no habiendo ninguna objeción al respecto, se aprueba la misma por unanimidad.

2. - INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, (INFORME ARTÍCULOS 15.2 TRLOTAU Y 149 RP).

El Sr. Presidente cede la palabra a la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta, quien expone dicho punto del orden del día, manifestando que una vez trasladada a los miembros de la Comisión la propuesta de Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para su estudio y análisis, según acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de septiembre de 2019 y, cumplido el plazo de aportar observaciones, se somete a la Comisión el texto propuesta definitivo, para la emisión de informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la Instrucción por la persona titular de la Consejería de Fomento.

El Sr. Presidente da la oportunidad a los miembros de la Comisión para que en cualquier momento puedan puntualizar sin tener que esperar a su finalización ya que son varios artículos los afectados. Asimismo, agradece las aportaciones dadas por los distintos colectivos y manifiesta que todas han sido incorporadas.

Se informa favorablemente.

3. - PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUCCIÓN Nº 7 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 64.2.2º TRLOTAU, REFORESTACIÓN EN LOS SUPUESTOS DE PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS.

Debido a las múltiples consultas que, en relación con el objeto de la instrucción, se han recibido por parte de los diferentes actores urbanísticos y las diferentes interpretaciones que sobre la citada cuestión se han suscitado, se presenta a los miembros de la Comisión propuesta de instrucción en la que, de acuerdo con lo previsto en el art. 7.1 h) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se clarifica la interpretación del artículo 64.2.2º TrLOTAU en cuanto a la exigencia de replantación en al menos el 50% de la finca en los supuestos de plantas de solares fotovoltaicas, informándose que no resultan de aplicación a determinados proyectos debiéndose fijar en estos casos de acuerdo a cada proyecto concreto y con las posibles afecciones que deberán analizarse en el correspondiente procedimiento medioambiental de la actividad.

Se propone que se acuerde dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la propuesta de Instrucción Nº 7 de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, sobre la exigencia de reforestación de al menos el 50% de la superficie vinculada a las actividades de generación de energía





Acta 7/2019

en suelo rústico, para su estudio y análisis, otorgando un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma, con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión, en su caso, de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo a su publicación y difusión.

Así mismo se propone que se dé traslado y trámite de audiencia a los Servicios competentes en materia de urbanismo de las Delegaciones Provinciales de esta Consejería de Fomento.

Se informa favorablemente.

4. - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR DE SUELO URBANO INCORPORADO SUI-03. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 37 Y 39.3 DEL TRLOTAU, 136 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP 15/17 GU).

El Sr. Presidente cede la palabra al ponente D. Tomás Saura Aparici, quien expone que la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Guadalajara en el sector de suelo urbano incorporado SUI-03, tiene por objeto la recalificación como zona verde de la parcela denominada SLP.C (AC-1) actualmente calificada como terciario/comercial, y el traslado del aprovechamiento lucrativo de dicha parcela a una parte de la denominada SLepl-1 (PP-1), permutando de este modo las calificaciones correspondientes a ambas parcelas, sin merma de las dotaciones públicas ni de los aprovechamientos urbanísticos inicialmente existentes, solicitando que se proceda a su aprobación definitiva, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y dictamen del Consejo Consultivo, y comprobado que en dicho documento se da cumplida respuesta a las consideraciones contenidas en el informe de la Comisión de 27 de septiembre de 2017, se propone que, según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, se informe favorablemente la modificación de la calificación del suelo que afecta a zonas verdes y la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del dictamen preceptivo.

Se informa favorablemente

5. - MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLÍAS DEL REY (TOLEDO), CONSISTENTE EN PERMUTAR UNA PARCELA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO DEL SECTOR 11 CON OTRA DE ZONA VERDE DEL SECTOR 10, PARA LA AMPLIACIÓN DE UN INSTITUTO. (EXP. 19/19 TO)

El Sr. Presidente da la palabra a la ponente D^a Virginia Cavia, manifestando que debido a que la modificación de la ubicación de la zona verde se justifica en el interés general que promueve el cambio, por la necesidad de ampliación de la superficie destinada actualmente a uso educativo, además de la cercanía física de ambas zonas y, en consecuencia, el respeto a los estándares de calidad establecidos legalmente, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que **informe favorablemente** la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Olías del Rey (Toledo), según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, y su remisión para el preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En todo caso, previamente a la aprobación definitiva del Modificación Puntual, se deberá incluir la ejecución del acondicionamiento de la nueva zona verde que deberá asumir el Ayuntamiento como Administración actuante.

Se informa favorablemente.

6. - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA LEGALIZACIÓN DE UNA CONDUCCIÓN DE AGUAS RESIDUALES, REUTILIZÁNDOLAS COMO AGUA DE RIEGO, QUE DISCURRE POR DIVERSAS PARCELAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE (EXP: SR 01/17 AB).





Acta 7/2019

Toma la palabra la ponente Virginia Cavia para exponer este punto del orden del día en los siguientes términos, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación urbanística solicitada de acuerdo con las características del proyecto presentado. Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Asimismo, se deberá cumplir lo estipulado en el artículo 4 del R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas residuales.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá 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. Fijar un 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. 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).
5. 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 Albacete 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.

Con respecto a lo anterior, se informa la propuesta favorablemente.

No obstante, el representante de la Consejería de Sanidad, D. Fernando Cebrián manifiesta que también esté condicionado a informe sanitario vinculante.

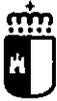
7. - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA AMPLIACIÓN DEL FILTRO VERDE DE LAS ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE ZANJAS FILTRANTES PARA LA EVACUACIÓN DEL VERTIDO DEPURADO, EN LAS ÁREAS DE SERVICIO SAN CLEMENTE I" Y "SAN CLEMENTE II", SITUADAS EN LA AUTOVÍA A-43, P.K. 156,100, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE (CUENCA) (EXP: SR 4/19 CU).

Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación urbanística solicitada de acuerdo con las características del proyecto presentado y con las siguientes condiciones de 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.





Acta 7/2019

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. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. 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).
5. 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 San Clemente (Cuenca) 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.

Se concede otorgar la Calificación urbanística citada.

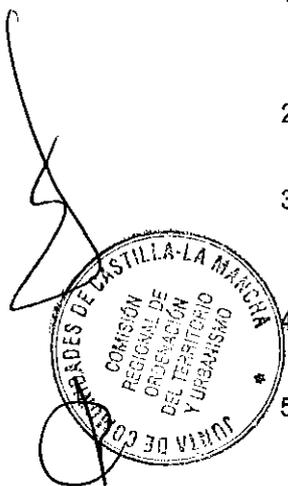
8. - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA INSTALACIÓN DE SEIS PUNTOS DE RECARGA RÁPIDA EN ÁREA DE SERVICIO, SITUADA EN EL P.K. 193 DE LA AUTOVÍA A-4, MADRID-CÁDIZ, EN EL POLÍGONO 90, PARCELA 155, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) (EXP: SR 28/19 CR).

Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación urbanística solicitada de acuerdo con las características del proyecto presentado.

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto, en concreto, la referente a la reforestación, y la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, 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. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. 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).
5. 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



Acta 7/2019

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 Valdepeñas (Ciudad Real) 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.

Se concede otorgar la Calificación urbanística citada.

9.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMANSA, PARA CONSTRUCCIÓN DE LÍNEA AÉREA A.T. 66 KV ENTRE L.A.T. 66 KV IBDE "ALPERA-RENFE ALMANSA" Y NUEVA SUBESTACIÓN "EL MUGRÓN" (EXP: SR 06/19 AB).

Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos del Proyecto informado. Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Almansa, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- 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.

Se concede otorgar la Calificación urbanística citada.

10.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA AMPLIACIÓN DE NAVE DE BARRICAS EN VARIAS PARCELAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (EXP: SR 31/19 CR).

Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue calificación urbanística para construcción de una nave almacén de uso agrícola, de acuerdo con las características del proyecto presentado y se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Valdepeñas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:





Acta 7/2019

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 Valdepeñas 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.

Se concede otorgar la Calificación urbanística citada

11. - INFORME RELATIVO A LA EXENCIÓN DEL PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA LA AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE SECADERO DE ORUJO DE ACEITUNA, PARCELAS 282, 10, 13 Y 259, DEL POLÍGONO 91 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN (ALBACETE), (EXP: 32/19 AB).

Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita informe favorable a la solicitud del Ayuntamiento de Hellín de exención del porcentaje máximo de ocupación en suelo rústico para la ampliación y modificación de secadero de orujo de aceituna, parcelas 282, 10, 13 y 259, polígono 91 del Plan de Ordenación Municipal de Hellín.

Como el suelo donde se ubican las balsas, parcela 282 del polígono 91, está clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección forestal, subcategoría 55, según el Plan de ordenación Municipal de Hellín, y contar este municipio con más de 20.000 habitantes, según los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se deberá tramitar por el Ayuntamiento de Hellín la correspondiente calificación urbanística y solicitar la misma a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debiendo constar en el expediente informe favorable del organismo correspondiente a la protección del suelo.

Se informa favorablemente.

12.-AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR "LAS VIÑAS" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MALAGÓN (CIUDAD REAL

Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimosegundo del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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





Acta 7/2019

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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución del programa de actuación urbanizadora del sector "las viñas" de las normas subsidiarias de Malagón (Ciudad Real)

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre de 2019, conforme al siguiente tenor literal:

Primero.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que "esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas". En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU 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, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior."

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 5 de junio de 2009, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.





Acta 7/2019

Segundo.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que *"Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos."*

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, 9 de abril de 2015. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

"1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido. Si la petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.

2. En el caso de que el contratista no solicitase prórroga en el plazo anteriormente señalado, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultada la Administración para conceder, dentro del mes último del plazo de ejecución, la prórroga que juzgue conveniente, con imposición, si procede, de las penalidades que establece el artículo 95.3 de la Ley o, en su caso, las que se señalen en el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo que considere más aconsejable esperar a la terminación del plazo para proceder a la resolución del contrato."

En el caso que nos ocupa, la solicitud formulada por el Agente Urbanizador ante el Ayuntamiento propone una ampliación del plazo de ejecución de tres años más, extremo éste que el Consistorio justifica en el Acuerdo de Pleno por el que se informa favorablemente la petición de manera sucinta asumiendo los motivos alegados por el solicitante y la situación de crisis económica de los últimos años sin entrar a valorar de manera más pormenorizada la concurrencia de las circunstancias excepcionales a las que alude el artículo 110 TrLOTAU.

Respecto a la petición formulada, constan escritos de alegaciones formulados durante el trámite de audiencia de la solicitud por tres propietarios del Sector de los que se dio asimismo traslado al Urbanizador para su conocimiento y efectos oportunos. En los citados escritos se ponen de manifiesto las siguientes cuestiones:

- Escrito formulado por D. Manuel Salcedo Balmaseda con fecha de 20 de enero de 2017: Ausencia de reparcelación y pérdidas económicas derivadas de no poder disponer de los terrenos ni para uso agrícola ni para uso urbano.
- Escrito formulado por D^a Ángeles Cruz Rodríguez-Rey con fecha de 24 de enero de 2017: se opone expresamente a la prórroga del plazo de ejecución en tres años alegando que no ha recibido las indemnizaciones correspondientes por el viñedo arrancado, la ausencia de reparcelación e inviabilidad de la misma y la necesidad de los terrenos por cuestiones personales.
- Escrito formulado por D^a María del Carmen Tapiador Soler con fecha de 24 de enero de 2017 en el que se opone expresamente a la prórroga solicitada señalando la inviabilidad financiera del proyecto.



Acta 7/2019

Relacionado con este expediente, consta asimismo escrito formulado por María Vera García de Marina con entrada de 29 de octubre de 2019 en el que pone de manifiesto la paralización del proyecto por años, destaca la inviabilidad del mismo y su deseo de que su parcela vuelva a la clasificación de suelo rústico.

Las alegaciones formuladas son informadas por la Secretaria y el Arquitecto Municipal con fecha de 18 de enero de 2018 concluyendo que las alegaciones presentadas *"No están debidamente fundamentadas, sino que son más bien una crítica general al Agente Urbanizador y a los defectos de tramitación y de ejecución de dicho Programa, en la que estos funcionarios no deben entrar, limitándose a informar exclusivamente la prórroga y no otras cuestiones (que aun probablemente razonables) no proceden en este momento procedimental."* En base al citado informe, el Pleno del Ayuntamiento de Malagón en sesión de 1 de febrero acordó informar desfavorablemente las alegaciones formuladas.

Llegados a este punto, procede poner de manifiesto que el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Las Viñas" de las Normas Subsidiarias de Malagón se aprobó definitivamente con fecha de 5 de junio de 2009. Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil adjudicataria, cuya estipulación tercera prevé en su apartado 2 letra e) un plazo de ejecución de obras no superior a 5 (cinco) años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

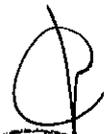
En relación con lo anterior, y de acuerdo con el acta de inicio de obra suscrita con fecha de 12 de febrero de 2013 las obras de urbanización correspondientes al Programa de Actuación Urbanizadora de referencia fueron iniciadas con fecha de 1 de febrero de 2013, por lo que el plazo de ejecución de las mismas habría finalizado el 1 de febrero de 2018 antes de que el Ayuntamiento remitiera la documentación necesaria para la emisión del presente informe.

De lo expuesto se deduce que, al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP, no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del Programa en tres años tal y como solicita el Agente Urbanizador en su escrito pues dicho precepto exige que en todo caso la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado y en el presente caso, aunque la misma fue solicitada estando vigente el plazo de ejecución del Programa, aquel finalizó, de acuerdo con los plazos previstos en el convenio, el 1 de febrero de 2018.



Tercero.- Finalmente, y en relación a otras cuestiones puestas de manifiesto en el expediente remitido, en el informe del Arquitecto Municipal de 23 de enero de 2018 se señala que se ha ejecutado un porcentaje de las obras de urbanización que asciende al 10, 05 % del total. Asimismo, no consta que se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación, respecto del cual se preveía en la Estipulación Quinta la obligación de formularlo y presentarlo en plazo de seis meses, prorrogable hasta un año desde la notificación de la adjudicación del Programa. Estas cuestiones podrían determinar que resultara procedente que el Ayuntamiento de Malagón iniciara el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, incoando si lo estima oportuno el procedimiento para acordar una nueva programación más adecuada a las actuales circunstancias del mercado o, en su caso, su no programación, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 125 TrLOTAU.

13.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR IV "EL ABULAGAR" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL).



Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimotercero del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.





Acta 7/2019

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector IV "El Abulagar" del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real) acordada a favor de la Empresa Municipal de Suelo 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 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.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre 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 18 de enero de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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"*.



Acta 7/2019

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 18 de enero de 2007, 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 el TRLOTAU de 2004 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 28 de marzo de 2019, 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 Puertollano 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 28 de marzo de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, con fecha 24 de junio de 2019, e informe jurídico sobre la resolución del PAU el día 3 de septiembre de 2019.

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 ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 28 de marzo de 2019, constando en el punto tercero el acuerdo de suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución. En relación al acuerdo de suspensión adoptado, consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la práctica de las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados.

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"*.

En el supuesto que nos ocupa no constan oposición a la resolución por parte de la Empresa Municipal de Suelo que ostenta la condición de Agente Urbanizador ni existe aval depositado, 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 [...]"*.





Acta 7/2019

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 IV "El Abulagar" del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 3 de septiembre de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Puertollano fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, tipificada en la letra g) 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.

No obstante, tanto en dicho informe jurídico como en el que sirvió de base para la adopción del Acuerdo de Pleno por el que se acuerda el inicio del presente expediente de resolución, se hace referencia a la Sentencia del 217/2018, de 12 de noviembre del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real cuyo fallo declara el incumplimiento de obligaciones de la Administración en relación con la ejecución del PAU del Sector IV Este "El Abulagar", resuelve el convenio para la urbanización del referido Programa y condena a la Administración a tramitar el expediente de cancelación de la programación en la forma señalada en el artículo 125 TrLOTAU.

En la citada Sentencia se señala respecto al incumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador lo siguiente: *"Atendiendo a que es un contrato de naturaleza pública y al incumplimiento del mismo por quien actualmente es agente urbanizador, la Empresa Municipal de Suelo, y del anterior contratista en todos y cada uno de los plazos, determina que la situación sea de flagrante incumplimiento, más cuando los plazos habían sido tomados como criterio en la adjudicación, tal y como consta en el expediente y lo han hecho valer las partes. El acortamiento de los plazos fue causa de elección de la original empresa urbanizadora frente a otras empresas.*

La Administración tenía y tiene la obligación de hacer cumplir con la urbanización aún cuando la misma sea gestionada de manera indirecta, debiendo en este caso proceder como señala la ley a la resolución de los convenios y a la anulación o a adoptar las medidas convenientes de sanción respecto de los incumplidores cuando los incumplimientos son esenciales.

(...) Ello no obstante la propia Administración ha alegado que la empresa hoy adjudicataria se encuentra en proceso de disolución, así como se desprende de su comportamiento, que no hay una voluntad real de ejecutar las obras por la misma o llevar a efecto el convenio del PAU. Ello implica que permanezca la paralización de las obras de urbanización y que, además, la misma vaya a mantenerse "sine die" pues realmente el convenio urbanístico no va a ser ejecutado, sino que será ejecutado en la forma y manera que se considere oportuno y sin sujeción a los plazos lo que determina que esa ejecución de otra forma y manera, lo que es contrario al principio de la vinculación contractual Todo lo anterior sirve para llegar a tres conclusiones:

La primera que la Administración no ha cumplido con la obligación de garantizar y vigilar el cumplimiento del convenio urbanístico o de la ejecución indirecta de las obras de urbanización como es su obligación conforme al artículo 98 TRLOTAU. La misma ha consentido de manera pasiva el vencimiento de los plazos y la paralización de las obras.

La segunda es que los urbanizadores no han cumplido con sus obligaciones. Ni la primera de las empresas ni la Empresa Pública del Suelo.

La tercera es que tampoco hay una posibilidad ni una voluntad real a día de hoy de poder cumplir con el convenio por parte de la empresa urbanizadora ni por parte del Ayuntamiento, habiéndose sobrepasado todos los límites razonables para ello y estando en fase de disolución la empresa municipal de suelo".

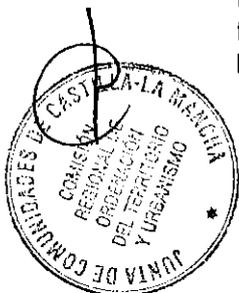
Durante el trámite de audiencia articulado en el seno del expediente de resolución de la adjudicación tramitado constan las siguientes alegaciones:





Acta 7/2019

- Con fecha 14 de abril de 2019 (NRE 6274/2019) formulado por Construcciones José Luis García Gallego SL, Ángel Gómez Cano, José Arias Mora, Nicolasa Gijón Fernández y D. Juan Ignacio Chacón Gutiérrez, que intervienen en nombre y representación de María de las Mercedes, Ana Ascensión y María de la Asunción Ferrer Gijón: hacen referencia a escritos previos en los que se aludía a la paralización de obras, los incumplimientos del Agente Urbanizador y a las incidencias ocurridas durante la tramitación del Programa. Asimismo, manifiestan su conformidad con los hechos puestos de manifiesto en la sentencia y con el expediente de resolución de la adjudicación iniciado y solicitan que se inicien los trámites correspondientes para la valoración de los daños y perjuicios causados y su efectivo abono.
- Con fecha de 14 de abril de 2019 (NRE 6191/2019) formulado por Ángela María Gijón Ruiz en el que solicita que las comunicaciones se envíen nombre de Herederos de Zoilo Gijón Fernández.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6333/2019) formulado por Agustín, José, María de los Ángeles y Ana Isabel Benavent García: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6355/2019) formulado por Fernando Segura Martínez: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6356 /2019) formulado por Tomás Bautista Naranjo: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6479/2019) formulado por Rosario Mozos Gómez: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 24 de abril de 2019 (NRE 6425/2019) formulado por Andrés Martínez Segura: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran





Acta 7/2019

precedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización

- Con fecha de 6 de mayo de 2019 (NRE 7168/2019) formulado por María Asunción Ferrer Gijón: solicita en su nombre y en el de sus hermanas que, tras el fallecimiento de su madre Amparo Gijón Fernández, las comunicaciones relativas a los diferentes trámites del expediente le sean remitidas a las direcciones indicadas.
- Con fecha de 30 de mayo de 2019 (NRE 2981/2019) formulado por Leonardo Lozano Fernández en nombre y representación de la mercantil Puertolofar, SL: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran precedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 14 de junio de 2019 (NRE 9372/2019) formulado por Santiago Marchante Mora en nombre propio y representación de Matilde Sánchez Dominguez: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran precedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.

Las citadas alegaciones han sido objeto de informes jurídicos individualizados de fecha de 30 de agosto de 2019 en los que se concluye:

- En todos los casos se desestiman las pretensiones de indemnización de daños y perjuicios derivadas de la pérdida de valor de los terrenos para lo cual se transcriben las afirmaciones contenidas en la Sentencia que da origen al expediente de resolución, que estima extrapolables a todos los supuestos reclamados en el trámite de información pública, en base a las cuales la pérdida de valor de los terrenos no se consuma hasta el momento en que efectivamente se reciban los terrenos y se disponga de los mismos considerando que lo que ocurre en el momento es una fluctuación de precios en el periodo durante el periodo de la mora en la ejecución del contrato sin que conste cuales el precio que tenían o habrían tenido de concluirse el contrato en plazo no acreditándose daño patrimonial o lucro cesante sino únicamente una pérdida de una expectativa abstracta.
- Dado que el Ayuntamiento pretende continuar con el desarrollo del Sector no procede una prueba pericial para determinar indemnizaciones.

Asimismo, consta informe técnico de fecha de 29 de agosto de 2019 en el que respecto al conjunto de alegaciones se establece:

- No existe en el área del Sector IV ningún terreno que haya alcanzado la condición de solar.
 - No se puede reclasificar ningún terreno dado que las obras no se encuentran en un grado avanzado como para poder concluir las en régimen de actuaciones edificatorias.
- Una vez realizada la resolución del convenio la opción que se prevé más factible es la de continuar el desarrollo del Sector por gestión indirecta y en caso de que no fuera posible la misma se procedería a intentar la gestión directa si se cuenta con medios suficientes.
- El suelo no se desclasifica, sigue estando clasificado como urbanizable conforme establece el art. 46 del TrLOTAU.

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador., mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Puertollano el día 27 de febrero de 2007, según la





Acta 7/2019

Estipulación Tercera consistía en iniciar las obras de urbanización del Sector en el plazo de tres meses contados desde que se obtuviera la disponibilidad de terreno necesario para acometerlas, que se entiende obtenida desde la última fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación en su caso, y a finalizarlas dentro del plazo máximo de TRES AÑOS a contar desde la fecha que se obtenga la disponibilidad del terreno para acometerlas.

A este respecto, según informe de la jefa de unidad administrativa de urbanismo del Ayuntamiento de fecha 4 de septiembre de 2019, en el expediente no figura el acta de replanteo y comienzo de las obras, no obstante, mediante según certificado del Secretario de 23 de agosto de 2019, el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 4 de septiembre de 2008 y subsanado y ratificado por Resolución de Alcaldía de fecha de 2 de abril de 2009. Teniendo en cuenta que a partir de la firmeza de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Reparcelación el Agente Urbanizador contaba con la plena disponibilidad de los terrenos para iniciar las obras de urbanización, podríamos afirmar que las obras de urbanización deberían haber finalizado, como mínimo, el día 2 de julio de 2012, sin que durante dicho plazo el urbanizador haya procedido a finalizar las obras de urbanización, ni el Ayuntamiento haya requerido la continuación de las mismas.

En su virtud, con respecto a la causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución contractual, la recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, relativa al *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, ha quedado acreditado en el expediente que han transcurrido más de siete años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU sin que éstas hayan finalizado, sobrepasándose con creces los plazos contenidos en el Convenio Urbanístico, así como los establecidos con carácter general para la conclusión de las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TRLTAU, de lo que se desprende que la Empresa Municipal de Suelo, tal y como queda acreditado en la Sentencia que da origen al presente expediente de resolución, ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo concedido al efecto. En este sentido, el Consejo Consultivo en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, señala que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que permitiría, en virtud de la penalización recogida en la cláusula séptima del convenio urbanístico, la resolución de la adjudicación del Programa por suponer un incumplimiento grave. Por tanto, queda acreditada la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU recogida en el artículo 111, letra g), del TRLCAP.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA. - El artículo 125 del TRLTAU 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, en sus letras a) a d) una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución. tales como:

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la





Acta 7/2019

liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos).

En relación con lo anterior, según el informe jurídico municipal de fecha 3 de septiembre de 2019, no existe ningún terreno en el área del Sector IV Este que haya alcanzado la condición de solar, ni se puede reclasificar ningún terreno dado que las obras no se encuentran en un grado avanzado como para poder concluir las en régimen de actuaciones edificatorias. En este sentido consta informe técnico municipal de fecha de 24 de junio en el que se señala que: "Aparte de las obras realizadas por el Agente Urbanizador inicial y que quedan reflejadas en la octava certificación emitida y que ascienden a un 22,21% del total de las mismas por la Empresa Municipal del Suelo se han realizado obras incluidas en la segunda fase del proyecto de urbanización referidas éstas básicamente a la prolongación de calle Jaén, limpieza de pozos de saneamiento, encintado de acerados y eliminación de blandones en el capítulo de movimiento de tierras."

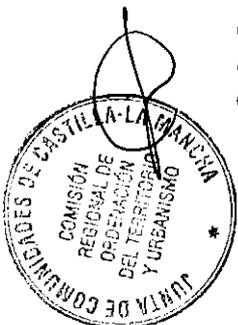
Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d), relativas a la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos.

Al respecto, en el informe jurídico de fecha de 3 de septiembre se informa que: "Una vez realizada la resolución del convenio la opción que se prevé más factible es la de continuar con el desarrollo de dicho Sector por gestión indirecta y en caso de que fuese imposible la misma se procedería a intentar la gestión directa si se cuenta con los medios suficientes".

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 establece que "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". No obstante, según ha informado el Ayuntamiento, este precepto no es de aplicación al presente supuesto puesto que "estamos ante una empresa municipal con capital íntegramente municipal y que no tiene presentada garantía en este Ayuntamiento".

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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

"El urbanizador será responsable de 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, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."



Acta 7/2019

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».

14.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR K DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO)

Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimocuarto del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector K de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán (Toledo), acordada a favor de la empresa MULTISADI, 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 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.

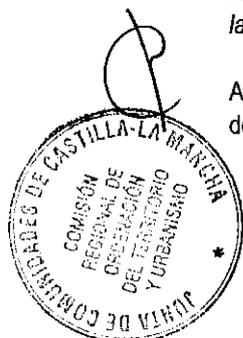
El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre de 2019, conforme al siguiente tenor literal:

Primera. - Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (STS de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. 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 sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM (valga por todos citar el Dictamen 58/2013 de 06 de marzo) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar *“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 efectos de la determinación del régimen jurídico aplicable al supuesto objeto de estudio debemos abordar aquel desde una doble perspectiva:

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.





Acta 7/2019

- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 15 de marzo de 2008, formalizándose la adjudicación mediante convenio urbanístico el 18 de abril de 2008, siendo el texto normativo vigente el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), cuyo artículo 125 referente a 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, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 15 de marzo de 2008, 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.

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución el precitado artículo 125 TRLOTAU establece:

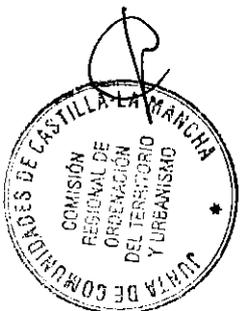
"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador."

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, 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 de inicio del expediente de resolución, es decir, el 26 de marzo de 2019. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Segunda. - Como ya se indicó en la Consideración precedente, la aplicación del principio *tempus regit actum* al procedimiento instruido determina que aquél deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, producido por acuerdo de 26 de marzo de 2019.

Dicha regulación se encuentra recogida en el citado RAE-TRLOTAU, que dispone al efecto en su artículo 114, apartados 2 y 3 que el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones





Acta 7/2019

hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

- b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
- c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
- d) Sólo en caso de 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.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, se observa que aquel se inicia de oficio mediante acuerdo de inicio de fecha de 26 de marzo de 2019, otorgando un plazo de audiencia de diez días hábiles. Respecto al resultado de dicho trámite se aporta certificado del Secretario Municipal de 1 de julio de 2019 en el que se precisa:

- "Que, de los antecedentes y documentos de la Entidad, y salvo error u omisión, resulta que el Acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria celebrada el 26 de marzo de 2019, de inicio, de oficio, del procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector K de las NNSS, fue notificado a los interesados en el procedimiento".

Por la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 28 de junio de 2019, se informa:

- Que durante el plazo de audiencia sólo se ha recibido una alegación por parte de D. Manuel Sánchez Sánchez, remitiéndose a alegaciones efectuadas anteriormente y dando su conformidad a la resolución del PAU de referencia.

Constan asimismo los informes jurídicos y técnicos a los que se alude en el apartado b) del párrafo segundo del art. 114 RAE-TRLOTAU de fechas de 28 de junio de 2019 y 2 de abril de 2019, respectivamente.

De acuerdo con todo lo expuesto se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados.

Continuando con los aspectos procedimentales, debemos pronunciarnos acerca del plazo del procedimiento. 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 ocho meses desde su inicio, habiéndose iniciado mediante Acuerdo Plenario de 26 de marzo de 2019. Consta asimismo en el Decreto de la Alcaldía de fecha de 1 de julio de 2019 el acuerdo de suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por todo lo anterior, se constata que el plazo de ocho meses previsto aún no ha transcurrido.

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".





Acta 7/2019

En el presente caso, en tanto que ni el urbanizador ni ningún interesado han manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no resulta preceptivo 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 las adjudicaciones de PAU, 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.

Las determinaciones del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, aprobatorio del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, que versa sobre las "causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora", sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la disposición transitoria primera del RAE TrLOTAU, donde se indica que "los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]".

De tal modo, será el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora el que determinará la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que se aprobó el 15 de marzo de 2008 y su adjudicación se realizó con fecha de 18 de abril de 2008, las causas de resolución planteadas en este caso y los efectos de las mismas habrían de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en 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 relación con lo anterior el artículo 111 del citado TRLCAP establece, son causas de resolución del contrato:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.
- d) La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquella en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.
- e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el art. 71.2, letra d).
- f) La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al art. 99.6.
- g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.
- h) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.



Acta 7/2019

i) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley.

En cuanto a las causas concretas de resolución que concurren en el supuesto de hecho de referencia, el informe jurídico municipal de fecha 28 de junio de 2019, además de recoger las cláusulas séptima y novena del Convenio ya reseñadas anteriormente en el antecedente segundo del presente informe, pone de manifiesto lo siguiente:

- No consta que el Agente Urbanizador haya constituido garantía por valor del 7% de los costes de urbanización, a lo que se obliga de conformidad con la legislación urbanística y el Convenio suscrito.
- Según el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 9 de febrero de 2018, no se han recibido las obras de urbanización ni se han ejecutado la totalidad de las mismas, existiendo deterioro por el paso del tiempo.
- No consta que, transcurrido el plazo de 24 meses desde el inicio de las obras de urbanización, MULTISADI, S.L. haya prestado fianza por el importe equivalente al coste de las obras pendientes de urbanización.

Concluyendo el Ayuntamiento que los anteriores incumplimientos, son causas constitutivas de resolución, previstas en los apartados e) demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y h) las establecidas expresamente en el contrato, del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y, califica los mismos como graves a efectos de determinar la causa habilitante para la resolución que declare la extinción del Programa.

Respecto a la demora en el cumplimiento de plazos, causas prevista en la letra e) del artículo 111 TrLACAP el Ayuntamiento justifica su concurrencia señalando que: *"Habiéndose suscrito el Convenio urbanístico el 18 de abril de 2008, y considerando el plazo de 1 año para el inicio de las obras de urbanización, esto es, hasta el 18 de abril de 2009, sería el día 18 de abril de 2014, el último día del plazo máximo para la terminación de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, ya que no consta en el expediente el día exacto del inicio de las mismas."* Tipificando la citada demora asimismo en la letra h) del artículo 111 relativa a las causas que se establezcan expresamente en el contrato dado que la Estipulación Novena del convenio suscrito contempla la demora injustificada y excesiva por parte del agente urbanizador en el cumplimiento de sus obligaciones.

Asimismo, dentro de esa letra e) del apartado 111 que prevé como causas de resolución aquellas que se establezcan expresamente en el contrato, se tipifica la falta de constitución de garantías dado que a la misma se hace también referencia en la estipulación novena del convenio suscrito.

En relación a las causas de resolución invocadas, debemos poner de manifiesto que la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o de las especiales o complementarias, como ocurre en el caso que nos ocupa, está contemplada como causa autónoma de resolución en la letra d) del artículo 111. Respecto a su efectiva concurrencia, consta en el expediente remitido que el valor de las fincas que se ofrecieron como garantía real ascendía a la cantidad de 55.147,93 euros no cubriendo el 7% del presupuesto de ejecución de las obras del Programa de Actuación Urbanizadora que es de 93.489,05 euros. Asimismo, en la Estipulación Séptima del convenio se preveía la constitución de una garantía adicional por importe equivalente al coste de las obras pendientes de realización, si transcurrido el plazo de 24 meses desde el inicio de las obras de urbanización no hubieran éstas concluido, MULTISADI, S.L. No constando la constitución de las citadas garantías se aprecia la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 TrLACAP, siendo asimismo posible incardinar la misma en la letra h) del citado artículo, tal y como establece en el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán.

Respecto a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, prevista en la letra e) del artículo 111 TrLACAP aunque la aplicación de dicha causa de resolución es en principio excluida para el contrato de gestión de servicios públicos por el artículo 167 TrLACAP, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en sucesivos dictámenes ha permitido su aplicación dada la naturaleza mixta de como contratos de obras y de servicios de los Programas de Actuación Urbanizadora. En el supuesto que nos ocupa, consta acreditada la misma dado que el plazo de ejecución





Acta 7/2019

para las obras de urbanización concluyó el 18 de abril de 2014, y las obras no han sido ejecutadas en su totalidad ni se encuentran en estado para ser recibidas.

Por tanto, ha quedado acreditado en el expediente municipal el incumplimiento por parte de "MULTISADI, S.L." de las obligaciones contractuales que le correspondían como Agente Urbanizador, puesto que no ha procedido a urbanizar completamente los terrenos del ámbito de actuación del PAU ni ha constituido la totalidad de la garantía, real o financiera, legalmente establecida.

No obstante, 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) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de constitución de la garantía por parte del Agente Urbanizador.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de once años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, 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 tales como:

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

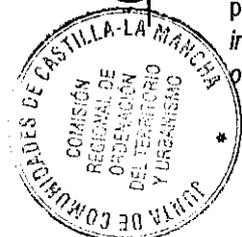
2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

Respecto a lo previsto en las letras a) y b), dado que existe obra ejecutada, aunque en la documentación remitida no se especifica en qué porcentaje, el Ayuntamiento deberá hacer referencia a estos extremos en el acuerdo de resolución.

Asimismo, y en relación a las letras c) y d), aunque el Ayuntamiento no hace referencia a estos extremos en el expediente remitido, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las citadas cuestiones.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 3 y 4 prevén que "*Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese*



Acta 7/2019

constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del 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 que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”.

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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

“El urbanizador será responsable de 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, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”.

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.

15.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA del SECTOR POLIGONO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORRAL DE ALMAGUER (TOLEDO)

Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimoquinto del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector POLIGONO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORRAL DE ALMAGUER de Toledo, actualmente acordada a favor de la Empresa Desarrollos Industriales Corral de Almaguer 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 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.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre 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).





Acta 7/2019

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 16 de noviembre de 2009, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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"*.

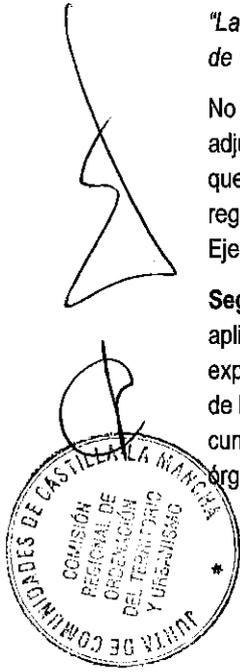
Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16 de noviembre de 2009, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 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 1 de abril de 2019, 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 Corral de Almaguer 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 1 de abril de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un





Acta 7/2019

plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa e informe jurídico sobre la resolución del PAU, ambos con fecha de 16 de agosto de 2019.

Respecto al resultado del trámite de audiencia se aporta certificado de la Secretaría Municipal de 16 de agosto de 2019 en el que se precisa que sólo han presentado alegaciones Orbiana de Construcciones, S.L. y Secaderos De Almaguer, SAU.

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 ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 1 de abril de 2019, constando acuerdo del Pleno de fecha de 26 de septiembre de 2019, de suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución. En relación al acuerdo de suspensión adoptado, consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la práctica de las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados.

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”*.

En el supuesto que nos ocupa no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo puesto que no consta oposición a la resolución por parte de Desarrollos Industriales Corral de Almaguer SL, que ostenta la condición de Agente Urbanizador y la garantía constituida presenta la forma de garantía real como hipoteca sobre la finca 12 del ámbito.

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 Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corral de Almaguer.

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 16 de agosto de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Corral de Almaguer fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales y las establecidas expresamente en el contrato, causas de resolución que tipifica en las letras f) g) y h) del artículo 206 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

Durante el trámite de audiencia articulado en el seno del expediente de resolución de la adjudicación tramitado constan las siguientes alegaciones:

- Orbiana de Construcciones, S.L., con fecha de 7 de mayo de 2019 presenta escrito en el que alega arbitrariedad y vulneración del principio de servir con objetividad a los intereses generales, (art. 103 CE),





Acta 7/2019

por entender que con el inicio del expediente de resolución el Ayuntamiento de Corral de Almaguer trata de generar una apariencia de legalidad en su proceder ante una posible denuncia por corrupción urbanística.

- Secaderos de Corral de Almaguer, SAU, mediante escrito de fecha de 10 de mayo de 2019 manifiesta su conformidad con el procedimiento de resolución iniciado solicitando que, el Pleno acuerde la resolución de la adjudicación del PAU a Desarrollos Industriales Corral de Almaguer, S.L., se reconozca el pago de los costes de urbanización que le corresponden. A lo que la Secretaria informa que esta última cuestión deberá resolverla el pleno en un momento posterior cuando se acuerde definitivamente la resolución de la adjudicación.

Al contenido de las citadas alegaciones se refiere el informe jurídico de fecha de 16 de agosto de 2019 en el que se concluye:

- Respecto al escrito presentado por Orbiana de Construcciones SL, se desmiente la existencia de arbitrariedad en la decisión municipal de iniciar expediente de resolución de la adjudicación dado que el Ayuntamiento está siguiendo los trámites legalmente previstos ante un incumplimiento del Agente Urbanizador de las previsiones que regulaban la adjudicación y que se concretaron en el convenio urbanístico.
- Respecto al escrito presentado por Secaderos de Almaguer SAU se señala que las cuestiones planteadas relativas al reconocimiento del pago de los costes de urbanización se deberán resolver en el momento procedimental oportuno.

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador, mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Corral de Almaguer el día 22 de febrero de 2012, según la cláusula quinta consistía en proceder al inicio de las obras de urbanización, dentro del trimestre siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y a finalizarlas en el realizarán dentro del plazo de SESENTA MESES desde el inicio mencionado

A este respecto, por Decreto de Alcaldía nº 448, de 8 de junio de 2012, se resuelve aprobar definitivamente el Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación Polígono Industrial de las NNSS de Planeamiento de Corral de Almaguer, formalizándose el acta de comprobación de replanteo con la misma fecha. Teniendo en cuenta lo anterior, y la existencia de la prórroga de dos años acordada por el Pleno del Ayuntamiento en junio de 2017 podríamos afirmar que las obras de urbanización deberían haber finalizado el 8 de junio de 2019, sin que durante dicho plazo el urbanizador haya procedido a finalizar las obras de urbanización, ni el Ayuntamiento haya requerido la continuación de la mismas. En este sentido en el informe de Secretaría de fecha de 16 de agosto de 2019 se señala que: *"Resulta claro y manifiesto que a fecha de iniciación del expediente de resolución se había incumplido el plazo de ejecución de las obras de urbanización a que se comprometió el Agente Urbanizador y que en el plazo que restaba hasta el vencimiento de la prórroga concedida el día 8 de junio de 2017 era materialmente imposible completarla."*

Por su parte, el informe técnico señala en cuanto a las obras ejecutadas lo siguiente:

"Se realiza inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la situación de las obras el día 12 de agosto de 2019, constatando la siguiente situación en relación a las definiciones del proyecto de urbanización:

Están ejecutadas el desbroce y desmonte del vial A (hasta vial B). Igualmente está ejecutado el desbroce del vial B y del vial C. Parte del vial B se ha labrado y, consecuentemente han desaparecido los límites marcados de éste.

Está ejecutado el colector derecho del vial A en el tramo más cercano al suelo urbano y en una longitud aproximada de 500 metros lineales, incluidas las acometidas a las parcelas, los pozos de registro del colector y de los pozos de registro de las acometidas. En relación al colector del lado izquierdo, se encuentran abiertas las zanjas, sin haberse colocado los tubos en el fondo ni los pozos de registro, elementos que se encuentran dispersos por la obra.

Se encuentra ejecutado, parcialmente, la excavación de la balsa de recarga para pluviales.

Se estima que el porcentaje ejecutado sobre la totalidad de la obra es del 1,80 %."





Acta 7/2019

En relación con lo expuesto, la jurisprudencia ha realizado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 -Ar. RJ 2000 8915 expresó que *"la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración"*.

En este sentido, el Consejo Consultivo en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, señala que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que permitiría, en virtud de la cláusula séptima del convenio urbanístico, la resolución de la adjudicación del Programa por suponer un incumplimiento grave. Por tanto, queda acreditada la concurrencia de las causas de resolución de la adjudicación del PAU recogidas en las letras g) y h) LCSP.

Finalmente, y respecto a la causa relativa a la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, dicha causa de resolución no se contemplaba en la redacción del artículo 206 vigente a la fecha de la adjudicación habiendo sido introducida la misma por el apartado trece de la disposición final decimosexta de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, por tanto, no procede apreciar su concurrencia como presupuesto de hecho habilitante de la resolución. No obstante, tampoco se justifican en el expediente remitido las circunstancias concretas por los que el Consistorio entiende que se impide que la prestación objeto del contrato se realice en los términos pactados.

Finalmente, y aunque a priori, se han apreciado dos causas de resolución diferentes en el expediente remitido, dada la similitud entre las mismas puesto que el convenio habilita a la resolución por incumplimientos graves, en el presente caso, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 111 TRLCAP.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, 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 tales como:

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:





Acta 7/2019

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.”.

En cuanto a las letras a) y b), de acuerdo con el informe técnico citado anteriormente, en el que se establece que se ha ejecutado solo un 1,80 % de las obras, no resulta previsible que de los terrenos incluidos en la actuación pueda haber alcanzado la condición de solar.

Respecto a las letras c) y d), se señala en el informe técnico municipal que, en relación con la propuesta de resolución "se considera que las causas de excepcionalidad que justificaron la ampliación de plazo, es decir, la necesidad de contar el municipio con suelo industrial, e mantienen, por lo que se estima oportuno incoar el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación”.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyo apartados 3 y 4 prevén que "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del 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 que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”.

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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

“El urbanizador será responsable de 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, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

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.

16.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 2 DEL SECTOR 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMAGRO (CIUDAD REAL)



Acta 7/2019

Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimosexto del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 2 DEL SECTOR 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMAGRO (CIUDAD REAL), actualmente acordada a favor de la Empresa Desarrollos Industriales Corral de Almaguer 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 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.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre 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 30 de diciembre de 2008, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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





Acta 7/2019

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 30 de diciembre de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 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 26 de septiembre de 2019, 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 Almagro 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 artículo. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 26 de septiembre de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han incorporado los informes técnico y jurídico emitidos en fechas de 15 y 20 de noviembre de 2018, respectivamente, con ocasión del procedimiento de resolución de la adjudicación anteriormente tramitado.

Respecto al resultado del trámite de audiencia se aporta certificado de la Secretaria Municipal de 4 de noviembre de 2019 en el que se precisa que no han presentado alegaciones al acuerdo de inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación.

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 ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 26 de septiembre de 2016, acordándose asimismo en el citado acuerdo de Pleno la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución..

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"*.





Acta 7/2019

En el supuesto que nos ocupa no constan oposición a la resolución por parte la mercantil Madrid y Pérez SL que ostenta la condición de Agente Urbanizador ni existe aval depositado, 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 Polígono 2 del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro.

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 20 de noviembre de 2018, se constata que el Ayuntamiento de Almagro fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la no formalización del contrato en plazo, causa de resolución contractual que invoca citando el artículo 111 del Decreto Legislativo 2/2000 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. No obstante, y aunque la citada legislación no es aplicable dado el momento de la adjudicación, la letra d) del artículo 206 LCSP contempla la no formalización del contrato en plazo como causa de resolución.

En el acuerdo por el que se inicia el expediente de resolución de la adjudicación se señala respecto al Programa de Actuación Urbanizadora lo siguiente:

- No ha sido suscrito el convenio previsto en el artículo 122.8 TrLOTAU y 97.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.
- No ha sido presentado el aval previsto en la letra d) del número 3 del artículo 110 TrLOTAU constando en el expediente requerimiento para su constitución de fecha de registro de salida nº 1473 de 6 de abril de 2011.
- No ha sido inscrito el PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico conforme al procedimiento previsto en el artículo 101 Reglamento de la Actividad de Ejecución.
- No ha sido publicado el acuerdo aprobatorio del PAU en el DOCM conforme a lo previsto en el artículo 101.2 Reglamento de la Actividad de Ejecución.
- No cuenta con aprobación el Proyecto de Reparcelación.

Por nuestra parte, indicar que la no formalización del contrato en plazo se encuentra recogida como causa de resolución en la letra d) del artículo 206 LCSP. En el presente caso el contrato ha de asimilarse al convenio urbanístico dado que como establece el artículo 122.8 TrLOTAU: "La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento."





Acta 7/2019

En este sentido, el Consejo Consultivo en reiterados dictámenes, ha señalado que: *"la no formalización del contrato en plazo, afirmación que hay que entender referida al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 12.4 del TRLOTAU, que en este caso se encuentra indisolublemente vinculada a la falta de prestación de la garantía definitiva, toda vez que para poder proceder a la formación resulta exigible con carácter previo la constitución de la garantía.*

Es así que, al igual que se señalara en el dictamen 58/2013, de 6 de marzo, concerniente a la resolución de la adjudicación de otro PAU tramitado en el mismo municipio de Cabanillas del Campo, donde tampoco llegó a depositarse la preceptiva fianza por el agente urbanizador ni a formalizarse el Convenio Urbanístico, también en este caso sería advertible la concurrencia de la causa resolutoria de la adjudicación contemplada en el artículo 111.d) del TRLCAP"

Por lo expuesto queda acreditada la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento referida a la falta de formalización del contrato en plazo.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de once años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, 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 tales como:

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

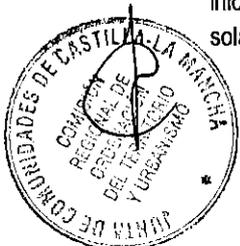
c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

En cuanto a las letras a) y b), de acuerdo con el informe técnico de fecha de 15 de noviembre de 2018, que no ha sido iniciada ninguna de obra de urbanización, no sería oportuno pronunciarnos al no haber alcanzado la condición de solar ninguno de los terrenos incluidos en la actuación.





Acta 7/2019

Respecto a las letras c) y d), no se contienen referencias en el expediente remitido acerca de si el Ayuntamiento estima incoar una nueva programación del ámbito debiendo contener el acuerdo por el que se resuelva definitivamente la adjudicación del Programa un pronunciamiento expreso en este sentido.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyo apartados 3 y 4 prevén que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del 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 que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable."

En el supuesto que nos ocupa, al no haberse constituido garantía resulta imposible su incautación.

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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

"El urbanizador será responsable de 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, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

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.

17.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMAGRO (CIUDAD REAL)

Toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, en relación con el punto decimoséptimo del orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 5 de noviembre de 2019.

En virtud de lo anterior, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora DEL SECTOR 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALMAGRO (CIUDAD REAL) acordada a favor de la Empresa Promociones Clavero Fernandez de Cordoba 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 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.





Acta 7/2019

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 5 de noviembre 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 30 de diciembre de 2008, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 30 diciembre de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 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 26 de septiembre de 2019, 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





Acta 7/2019

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 Almagro 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 artículo. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 26 de septiembre de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han incorporado los informes técnico y jurídico emitidos en fechas de 15 y 20 de noviembre de 2018, respectivamente, con ocasión del procedimiento de resolución de la adjudicación anteriormente tramitado.

Respecto al resultado del trámite de audiencia se aporta certificado de la Secretaria Municipal de 4 de noviembre de 2019 en el que se precisa que no han presentado alegaciones al acuerdo de inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación.

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 ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 26 de septiembre de 2016, acordándose asimismo en el citado acuerdo de Pleno la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución..

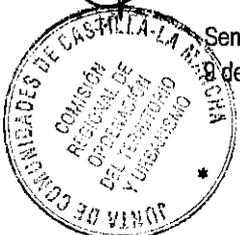
Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del 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”*.

En el supuesto que nos ocupa no constan oposición a la resolución por parte la mercantil Promociones Clavero Fernández de Córdoba SL que ostenta la condición de Agente Urbanizador ni existe aval depositado, 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 registrarán 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro.





Acta 7/2019

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 20 de noviembre de 2018, se constata que el Ayuntamiento de Almagro fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la falta de constitución de garantía, causa de resolución contractual que invoca citando el artículo 111 del Decreto Legislativo 2/2000 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el acuerdo por el que se inicia el expediente de resolución de la adjudicación se señala respecto al Programa de Actuación Urbanizadora, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- No ha sido presentado el aval previsto en la letra d) del número 3 del artículo 110 TrLOTAU constando en el expediente requerimiento para su constitución de fecha de registro de salida nº 1386 de 31 de marzo de 2011.
- Con fecha de 23 de marzo de 2011, fue suscrita propuesta de convenio urbanístico, sin que se haya formalizado el texto definitivo de conformidad con el artículo 97.2 RAE.
- No ha sido inscrito el PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico conforme al procedimiento previsto en el artículo 101 Reglamento de la Actividad de Ejecución.
- No ha sido publicado el acuerdo aprobatorio del PAU en el DOCM conforme a lo previsto en el artículo 101.2 Reglamento de la Actividad de Ejecución.
- No cuenta con aprobación el Proyecto de Urbanización.
- No cuenta con aprobación el Proyecto de Reparcelación.

Por nuestra parte, indicar que aunque el art. 111 TrLACAP no es aplicable dado el momento de la adjudicación del Programa. No obstante, la letra d) del artículo 206 LCSP pese a no regular la falta de constitución de garantía como causa de resolución autónoma como sí hacía el TrLACAP contempla la no formalización del contrato en plazo como causa de resolución. En este sentido, el Consejo Consultivo en reiterados dictámenes, ha señalado que: *"la no formalización del contrato en plazo, afirmación que hay que entender referida al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 12.4 del TrLOTAU, que en este caso se encuentra indisolublemente vinculada a la falta de prestación de la garantía definitiva, toda vez que para poder proceder a la formación resulta exigible con carácter previo la constitución de la garantía."*

Es así que, al igual que se señalara en el dictamen 58/2013, de 6 de marzo, concerniente a la resolución de la adjudicación de otro PAU tramitado en el mismo municipio de Cabanillas del Campo, donde tampoco llegó a depositarse la preceptiva fianza por el agente urbanizador ni a formalizarse el Convenio Urbanístico, también en este caso sería advertible la concurrencia de la causa resolutoria de la adjudicación contemplada en el artículo 111.d) del TrLACAP"

Por lo expuesto queda acreditada la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento referida a la falta de formalización del contrato en plazo.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de once años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, 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 tales como:

"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización."





Acta 7/2019

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.”

En cuanto a las letras a) y b), de acuerdo con el informe técnico de fecha de 15 de noviembre de 2018, en el que se señala que no ha sido iniciada ninguna obra de urbanización, ningún terreno habría alcanzado la condición de solar ni sería posible iniciar procedimientos para reclasificación de terrenos mediante actuaciones edificatorias.

Respecto a las letras c) y d), no se contienen referencias en el expediente remitido acerca de si el Ayuntamiento estima incoar una nueva programación del ámbito debiendo contener el acuerdo por el que se resuelva definitivamente la adjudicación del Programa un pronunciamiento expreso en este sentido.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyo apartado 3 y 4 prevén que “Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del 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 que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”

En el supuesto que nos ocupa, al no haberse constituido garantía resulta imposible su incautación.

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, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

“El urbanizador será responsable de 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, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

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.”





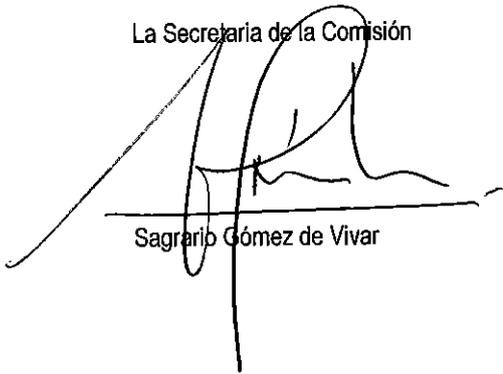
Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo

Acta 7/2019

A continuación, el Presidente toma la palabra para preguntar a los asistentes si tienen algún ruego o pregunta y, sin más asuntos a tratar se termina la sesión dando de nuevo las gracias a todos por su asistencia, siendo las 11.30 horas del día señalado en el encabezamiento y que yo como Secretaria de la misma certifico, con el Visto Bueno del Presidente.

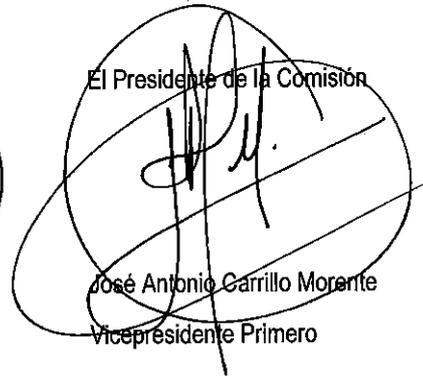
La Secretaria de la Comisión



Sagrario Gómez de Vivar



El Presidente de la Comisión



José Antonio Carrillo Morante
Vicepresidente Primero

