



Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 1/2017

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

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

VOCALES:

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por Dña. María Victoria Galán Mora, Jefe de Servicio Jurídico de Administración Local.

- Sr. Director de Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Mario Malagón Tendero, Jefe de Servicio Eficiencia Agraria.

- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente. Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sr. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Representado por Dña. Elena Fernández López, Jefa de Servicio de Obras y Mantenimiento.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería. Representado por D. Manuel Villaverde Fernandez, Jefe de Sección del Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz Redondo, Jefe de Sección de Protección Civil.

- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por Dña. Rosa Pérez Utrilla, Coordinadora de Inclusión Social.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios: D. Francisco Castilla Rodríguez.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha: D. Ángel Sánchez Fernández.

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

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística: D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: Dña. Araceli Muñoz de Pedro, Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- Dña. Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

SECRETARIA:

- D. Carlos Díaz Martín, Secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la Ciudad de Toledo, siendo las trece horas del día 30 de enero de 2017, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión, da por iniciada la sesión.

Acta 1/2017

ORDEN DEL DÍA

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2016.
2. REVISIÓN Y ACTUALIZACIONES DE LA CIRCULARES EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE CUATRO PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y UNA DE DOTACIONAL PÚBLICO, TODAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, UBICADAS EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 6. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 01/17 TO)
4. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE DOS PARCELAS DE USO DOTACIONAL CONTINGENCIAS PÚBLICO Y UNA DE DOTACIONAL DEPORTIVO PÚBLICO, UBICADAS EN LA MISMA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 02/17 TO)
5. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BALAZOTE (ALBACETE), CONSISTENTE EN EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES DEL VIARIO EN LA ZONA DE "EL CERRICO". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 Y 5 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 Y 3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP 03/17 AB)
6. PLAN PARCIAL DE MEJORA Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO AGRO-INDUSTRIAL DE BALAZOTE (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 Y 5 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 Y 3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP.4/17 AB)
7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE APEROS EN EL POLÍGONO 82 PARCELA 132 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE, SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 08/16 AB)
8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 16/16 TO)
9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "PRIM II" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 17/16 CR)
10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "LOS MONTALVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLANUEVA (TOLEDO) - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 18/16 GU)



Acta 1/2017

11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 33 "CALLE ALCARAZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP RES 22/16 AB)
12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 26 Y 27 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 23/16 GU).
13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RESIDENCIAL DENOMINADA "PASEO DE LOS MÁRTIRES" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SOCUÉLLAMOS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 24/16 CR)
14. RUEGOS Y PREGUNTAS.

* * *

Antes de dar paso a los puntos del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su calidad de Director General de Vivienda y Urbanismo da la bienvenida y agradece a los asistentes su presencia.

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2016.

A continuación, siendo las 13,05 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 16 de septiembre de 2016, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que sin manifestación u observación alguna se aprueba en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes administrativos incluidos en el orden del día, por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, y por parte de D^a Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, funcionarias ambas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyan sus respectivas explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. CIRCULARES DE LA DIRECCION GENERAL EN MATERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.



Acta 1/2017

A las 13:07 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede a su exposición señalando los antecedentes, objeto y la conclusión expuesta en el informe de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 25 de enero de 2017.

Interviene el Director General de Vivienda y Urbanismo para referirse a la motivación de traer a la Comisión Regional las circulares. Explica que la intención es hacer, en primer lugar, una tarea de depuración jurídica de las referidas circulares, teniendo en cuenta que algunas de estas circulares se emitieron cuando no estaban en vigor los reglamentos hoy existentes; señala que de las 27 circulares algunas podrían estar superadas y otras en vigor aún. Por lo demás, lo que se pretende al elevar las circulares al conocimiento de la Comisión Regional, es dar a las mismas un carácter más formal y solemne, y adicionalmente, tras su informe y conformidad por la Comisión, darles también mayor publicidad a través de su inserción en la web. Informa, asimismo, el Director de que el criterio a seguir con las circulares que en el futuro se emitan es que se elevarán antes a informe previo de la Comisión Regional.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«Dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la propuesta de circulares actuales a mantener y/o modificar y de la nueva redactada, relación que más abajo se indican, para su estudio y análisis, otorgando un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a las mismas, con el objeto de la preparación definitiva de la actualización de los contenidos y de la emisión de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo a la publicación de las circulares y a su difusión.

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

	Fecha	Objeto	Vigencia
C-1	31/03/2008	Requisitos SR para municipios con planes anteriores a la ITP	NO (C-26)?
C-2	15/04/2008	Medidas de Inspección urbanística autonómica	NO normat
C-3	19/05/2008	Artículo ABC Urbanismo y Registro de la Propiedad	NO inform
C-4	5/09/2008	Dictamen CC sobre viviendas de protección pública	NO inform
C-5	17/09/2008	Artículo sobre el Informe de Sostenibilidad Económica	NO inform
C-6	16/03/2009	Art. 100 LOTAU OPO en munic. con PDSU a único propietario	SÍ
C-7	26/03/2009	Sentencia TS Armonización Ley contratos con PAUs	NO normat
C-8	16/04/2009	Sentencia J C-A excepcionalidad industrias en suelo rústico	NO normat
C-9	30/04/2009	STS No hay silencio positivo contra legem en licencias urban.	NO normat
C-10	4/05/2009	Recordatorio Comisiones, autorización informes por servicios	NO inform
C-11	5/05/2009	Requer. a CPOTUs para que Municipios redacten sus PG	NO inform



Acta 1/2017

C-12	27/05/2009	Doc de la J. Andalucía: Urbanismo con perspectiva de género	NO inform
C-13	24/08/2009	Aclaración "área de servicio" y su tramitación-calificación	SÍ
C-14	24/09/2009	Sentencia J C-A que anula la aprobación de un PAU	NO inform
C-15	13/01/2010	STS Silencio positivo aprobación definitiva planeamiento	NO inform
C-16	24/06/2010	Notificación de la modificación del Código Penal	NO inform
C-17	29/06/2010	Notificación de la Declaración de Toledo de la Unión Europea	NO inform
C-18	30/06/2010	Documento del Defensor Pueblo Seguridad niños en parques	NO inform
C-19	12/07/2010	Libro Blanco de la sostenibilidad del Ministerio de Vivienda	NO inform
C-20	29/07/2010	Convenio de colaboración con el COACM tras aprob. de NTP	NO inform
C-21	9/08/2010	Notificación RD 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio	NO inform
C-22	29/10/2010	Convenio de colaboración con el COICCPCM tras NTP	NO inform
C-23	27/05/2011	Sentencia TSJ C Europea sobre ley urbanística valenciana	NO inform
C-24	27/05/2011	S TC anula DA18 L25/2002 Presupuestos CM sobre VPO	NO inform
C-25	28/01/2013	Vallados y cerramientos en SRNUEP	SÍ
C-26	26/06/2013	Modificación de la C-1 con cambio de criterio	SÍ?VER C-1
C-27	20/02/2015	Edificaciones (industrias) adscritas al sector primario Trat UE	SÍ

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE CUATRO PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y UNA DE DOTACIONAL PÚBLICO, TODAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, UBICADAS EN LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 6. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 01/17 TO)

A las 13:15 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede su exposición del tercer punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 24 de enero de 2017.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«Conforme con lo establecido en los artículos 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, ya que consiste en el cambio de uso de determinadas parcelas municipales situadas en la misma Zona de Ordenación Urbanística (ZOU-06), afecta exclusivamente a la



Acta 1/2017

ordenación detallada del Plan, sin que se altere la ordenación estructural ni el modelo territorial establecido en el mismo.

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

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

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO), CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE USO DE DOS PARCELAS DE USO DOTACIONAL CONTINGENCIAS PÚBLICO Y UNA DE DOTACIONAL DEPORTIVO PÚBLICO, UBICADAS EN LA MISMA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 02/17 TO)

A las 13:19 horas continúa la Ponente exponiendo el cuarto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones y la conclusión expuesta en el informe técnico de 24 de enero de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«Conforme con lo establecido en los artículos 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, ya que consiste en el cambio de uso de tres parcelas municipales situadas en la misma Zona de Ordenación Urbanística (ZOU-S.Ub.PE-05), afecta exclusivamente a la ordenación detallada del Plan, sin alterar la ordenación estructural ni el modelo territorial establecido en el mismo, manteniéndose las superficies actualmente calificadas de dotacional público, si bien, adecuando los usos concretos a las necesidades actuales.



Acta 1/2017

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

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

5. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BALAZOTE (ALBACETE), CONSISTENTE EN EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES DEL VIARIO EN LA ZONA DE "EL CERRICO". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 Y 5 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 Y 3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP 03/17 AB)

A las 13:24 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, el quinto, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 24 de enero de 2017.

Tras la exposición, la Comisión ha adoptado por mayoría de los miembros el siguiente **ACUERDO:**

«Conforme con lo establecido en el artículo 39.3 y 5 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y en el 120.5 y 3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) y k) del artículo 9.1 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Balazote (Albacete) al regularizarse con ésta la situación actual para adaptarse a la realidad topográfica de la zona y asimismo unificar zonas verdes.

La ubicación en una única parcela de la zona verde permitirá un mejor uso y disfrute por parte de los ciudadanos, facilitará las labores de conservación y mejorará su funcionalidad al comunicar distintas calles.

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

6. PLAN PARCIAL DE MEJORA Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO AGRO-INDUSTRIAL DE BALAZOTE (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 Y 5 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (120.5 Y 3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP.4/17 AB)



Acta 1/2017

A las 13:31 horas prosigue la Ponente con el sexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 25 de enero de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 y 5 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y en el 120.5 y 3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra j) y k) del artículo 9.1 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, **EMITIR INFORME FAVORABLE** del Plan Parcial de Mejora y ampliación del Polígono agro-industrial de Balazote, referido a la modificación de la ubicación de las zonas verdes y la regularización de actuaciones, por considerar que las infraestructuras ya construidas plantean una adecuada conexión con las derivadas de la ampliación del polígono, en especial la red viaria, se mejora la funcionalidad de las dotaciones públicas del polígono ejecutado y la nueva ubicación de la zonas verdes facilita al Ayuntamiento su conservación y un mejor uso y disfrute por los ciudadanos.

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

Una vez concluida la tramitación del expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento de Planeamiento, se deberá remitir una copia del Plan Parcial de Mejora y ampliación del Polígono agro-industrial de Balazote, con la documentación, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, para su depósito en la Consejería de Fomento.»

7. **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE APEROS Y ESTANCIA DE DOS CABALLOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN EL POLÍGONO 82, PARCELA 132, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE (Exp: SR 08/16 AB).**

A las 13:36 horas prosigue la Ponente con el séptimo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 19 de enero de 2017.

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

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de



Acta 1/2017

la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada por D. Juan Angel Cuartero Villar para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos y estancia de dos caballos en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 82, parcela 132, en el término municipal de Albacete, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Nave almacén de uso agrícola. Balsa para riego.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 82, parcela 132.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	30.012,37 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	30.012,37 m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Nave agrícola 300 m ² Balsa para riego 40 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (0,99 %)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

Condiciones para su materialización


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 el Ayuntamiento deberá proceder a:




Acta 1/2017

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. Así mismo, se establece como superficie de reforestación la propuesta por el promotor en su proyecto de 365 m2.
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».



8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 16/16 TO)

A las 13:40 horas toma la palabra la Ponente la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico en relación con el octavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 25 de enero de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:



Acta 1/2017

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 25 de enero de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-10 de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán (Toledo), acordada a favor de “NAVEUROPA XXI, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe citado anteriormente, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 25 de enero de 2017:

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

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 28 de diciembre 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



Acta 1/2017

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, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del 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. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de diciembre 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 (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 presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 29 de julio de 2016, 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 La Puebla de Montalbán 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,



Acta 1/2017

se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 29 de julio de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados y al urbanizador, mediante publicación del citado acuerdo en el Boletín Oficial del Estado nº 211, de 1 de septiembre de 2016, y se ha emitido informe jurídico por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 16 de agosto de 2016, y técnico del Arquitecto municipal, con fecha 7 de noviembre de 2016.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de fecha 29 de julio de 2016, el presente expediente no ha caducado, puesto que en el mismo se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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"*.

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 16 de septiembre de 2016, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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



Acta 1/2017

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-10 de La Puebla de Montalbán.

En el expediente municipal remitido se recogen textualmente las siguientes causas de resolución por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador:

- No ejecutar en plazo inferior a un año todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizador (206 e) de la Ley 30/2007).
- Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses (206 h) de la Ley 30/2007).
- La falta de prestación de *"...garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto en las obras de urbanización..."*, exigida en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por aplicación de la causa establecida en el artículo 206 g) de la Ley de Contratos del Sector Público (*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*).

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 206 de la Ley 30/2007 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. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 28 de diciembre de 2007, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Aplicando el referido TRLCAP, se observa que en el artículo 111, letras e), g) y h), se contemplan como causas de resolución *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista"*, *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"* y *"Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato"*, respectivamente, que son causas equivalentes a las que alude el Ayuntamiento en el citado informe municipal.

En cuanto a la primera causa alegada por el Ayuntamiento, *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)"*, contemplada en el artículo 111, letra e), del TRLCAP señalar que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU por cuanto, según el artículo 125 del TRLTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 167 del mismo texto legal, que regula las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 111 del TRLCAP.



Acta 1/2017

Respecto a la segunda y tercera causas previstas respectivamente en las letras g) y h) del artículo 111 del TRLCAP se examinan de manera conjunta. Así, y respecto al incumplimiento de obligaciones esenciales previsto en la letra g) de dicho precepto debemos precisar que la obligación contractual esencial contraída por el urbanizador mediante el Compromiso Tres, letra d), del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán, el día 8 de enero de 2008, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en un plazo inferior a un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización del mismo. Por ello, conforme se indica en el informe de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 16 de agosto de 2016, considerando el tiempo transcurrido desde la fecha de la formalización de la adjudicación del PAU mediante la suscripción del Convenio Urbanístico, se puede afirmar que el plazo de un año del que disponía la mercantil "NAVEUROPA XXI, S.L." para la ejecución de todas las obras de urbanización del PAU ha sido ampliamente superado, puesto que, según consta en el informe técnico municipal, de 8 de abril de 2016, *"tal y como puede observarse en la documentación gráfica anexa, al día de la fecha las obras se encuentran sin finalizar y con deterioro por el paso del tiempo desde su ejecución"*.

Teniendo en cuenta, además, que el Compromiso Cinco del citado Convenio recoge como un incumplimiento grave de las obligaciones del Agente Urbanizador el abandono injustificado por parte del mismo de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses, el Ayuntamiento entiende que la mercantil "NAVEUROPA XXI, S.L." ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de urbanizador al paralizar la ejecución de las obras de urbanización de manera injustificada. A este respecto cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o el abandono de las obras, ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *"de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato"*.

Por otra parte, el informe jurídico de 16 de agosto de 2016 recoge que el urbanizador no ha constituido la garantía por valor del 7% de los costes de urbanización del PAU a que se obligaba de conformidad con la legislación urbanística y el Convenio Urbanístico suscrito, considerando esta falta de prestación del aval como causa de resolución de la adjudicación del Programa por incumplimiento de una obligación contractual esencial, no obstante dicha causa está recogida de manera autónoma en la letra d) del art.111 TrLCAP. En este sentido cabe señalar que, de conformidad con el artículo 41.1 del TRLCAP que dispone que la constitución de la garantía deberá realizarse en el plazo de quince días, contados desde que se le notifique la adjudicación del contrato, debiendo declararse la resolución del contrato en caso de incumplimiento por causas imputables al adjudicatario, la prestación de la garantía se erige como un requisito previo a la formalización del contrato. En el caso de los Programas de Actuación Urbanizadora el artículo 110.3.d) del TRLTAU dispone que el adjudicatario



Acta 1/2017

seleccionado como urbanizador debe prestar garantía, financiera o real, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización en caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es el supuesto que nos ocupa.

Por tanto, ha quedado debidamente justificado en el expediente municipal la existencia de las causas de resolución previstas en las letras d) y g) del artículo 111 TRLCAP pues se acredita el incumplimiento por parte de "NAVEUROPA XXI, S.L." de las obligaciones contractuales esenciales que le correspondían como Agente Urbanizador, puesto que no ha procedido a urbanizar completamente los terrenos del ámbito de actuación del PAU y no se ha constituido 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 ocho 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.

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), puesto que consta en el expediente un certificado del Arquitecto Director en el que se establece un porcentaje de ejecución que alcanza aproximadamente el 88% de las obras de urbanización del PAU. Así mismo, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos); en particular, a la vista del alto porcentaje de obra ejecutada, el Ayuntamiento debería dejar resuelto, en el acuerdo por el que se ponga fin al procedimiento, cómo va a concluir las obras de urbanización que quedan pendientes de ejecución en la Unidad de Ejecución.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios"*



Acta 1/2017

ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada". Según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, que deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del presente PAU.

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".

9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "PRIM II" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL (CIUDAD REAL) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 17/16 CR)

A las 13:49 horas prosigue la Ponente con el noveno punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 25 de enero de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 25 de enero de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "PRIM II" del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel (Ciudad Real), acordada a favor de "URBANIZACIONES Y DESARROLLOS INSER, S.A.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, al quedar acreditada la concurrencia de las causas de resolución previstas en las letras f) y g) del artículo 206 de la LCSP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».


El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 25 de enero de 2017:




Acta 1/2017

"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 se aprobó y se adjudicó el día 7 de julio 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), 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 de contratación del Sector Público."

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del 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"*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó



Acta 1/2017

mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de julio 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 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 4 de julio de 2016, 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 Daimiel se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno de 4 de julio de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido informes técnico y jurídico con fecha 26 de julio de 2016.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de seis meses desde su inicio. No obstante, el 5 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento de Daimiel ha adoptado un acuerdo por el que suspende dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.




Acta 1/2017


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”*.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, el urbanizador ha presentado escrito de alegaciones en el que considera justificada la resolución de la adjudicación del Programa con base en la enorme crisis de origen financiero sufrida por el país, no apreciándose una oposición a la resolución del mismo, por lo que no se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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



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



Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación “Prim II” del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel (Ciudad Real), y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento y, más en concreto, del informe conjunto emitido por la Secretaria y la Arquitecta Municipal el día 26 de julio de 2016, se constata que los motivos en los que el Municipio se basa para fundamentar la resolución de la adjudicación del presente Programa se encuentran recogidos, por un lado, en las letras f), *“El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales de Programa de Actuación Urbanizadora”* y g), *“Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora”*, del artículo 114.1 del 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). Y, por otro lado, en la causa de




Acta 1/2017


extinción contemplada en la Cláusula 9.2 del Convenio Urbanístico y en el incumplimiento de plazos recogido en la Cláusula 5.1 del mismo.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE 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. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 7 de julio de 2008, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Aplicando la referida Ley de Contratos, se observa que en las letras f) y g) del artículo 206 se encuentran contempladas como causas de resolución *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato"* y *"Las establecidas expresamente en el contrato"*, respectivamente, que son causas equivalentes a las que alude el Ayuntamiento en el citado informe municipal.



En primer lugar debemos precisar que la obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Daimiel, el día 4 de noviembre de 2010, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU dentro del plazo de dieciocho meses desde la suscripción del mismo. Según consta en el informe técnico-jurídico, de 26 de julio de 2016, tras firmar el convenio, la única actuación ejecutada fue la demolición de las edificaciones existentes, sin que el urbanizador haya formalizado desde entonces ninguna de las dos fases establecidas en Cláusula 2.1 del Convenio. Por tanto, se aprecia un incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de la obligación contractual esencial de ejecutar en su totalidad las obras de urbanización del PAU en los plazos previstos, concretamente, en el plazo de dieciocho meses fijado en la Cláusula Segunda del Convenio Urbanístico, computado desde la fecha en que debían haberse iniciado las mismas, es decir, antes del 10 de mayo de 2012, sobrepasándose con creces los plazos establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU para la conclusión de las obras de urbanización, constituyendo causa imputable al Agente Urbanizador.



Tanto el incumplimiento del plazo de inicio de las obras como el incumplimiento del plazo total para concluir las, ha quedado acreditado en el expediente municipal mediante informe técnico-jurídico, de 26 de julio de 2016, en el que se señala que tras girar visita a la obra *"El estado general es el de un solar vallado, pero sin limpiar desde hace meses. No se comenzó ningún tipo de obras de la actuación programada. Tampoco en el solar ubicado frente al cementerio, en el que se proyectaba la dotación discontinua se han llevado a cabo ninguna actuación."*

Acta 1/2017


Por otro lado, el urbanizador en su escrito de alegaciones ha manifestado:

Su disposición a colaborar con el Municipio para hacer viable la Unidad de Actuación, dadas las actuales circunstancias del contexto económico y de la actual propiedad de cada uno de los solares que componen el ámbito de la misma.


Que el retraso en el desarrollo de la Unidad de Actuación no obedece a un comportamiento negligente del urbanizador sino al actual contexto de crisis económica.

Que está de desacuerdo con la reconducción a clave de manzana cerrada de los solares pertenecientes al ámbito de actuación.

Por su parte, el Ayuntamiento ha informado con respecto al retraso producido en el desarrollo del ámbito que *“desde la firma del convenio más los 18 meses que se estimaron para la conclusión de las cláusulas establecidas en el mismo, es decir, desde mayo del 2012, han pasado 4 años y medio, y que el Agente Urbanizador es responsable directo de la planificación tanto de la Gestión del Programa de Actuación como de la Ejecución, incluyendo estos procedimientos tanto el estudio de mercado, la planificación de gastos e inversiones, así como la ejecución técnica de los documentos y obras necesarias para la culminación del Programa en sí. En cualquier caso, en todos estos años, el Agente Urbanizador no ha solicitado nunca una prórroga justificando la necesidad de nueva planificación temporal del Programa”*.



En cuanto al criterio urbanístico de aprovechamiento del interior de manzanas urbanas, se informa que *“el propio alegante reconoce que las condiciones que se firmaron en el convenio de desarrollo han cambiado, por lo que no tiene sentido mantener vigente dicho contrato. El hecho de que aún no se haya desarrollado la UA es prueba suficiente de que no ha resultado realmente viable económicamente. Resulta incongruente defender que se mantenga una solución que no han sido capaces de llevar a cabo, sobre todo ahora que le régimen de propiedad ha cambiado, no siendo los alegantes propietarios de ninguno de los terrenos afectados por el ámbito”*.



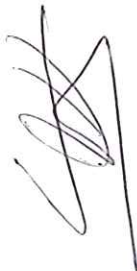
Identificada la causa de incumplimiento, debemos, en último lugar, proceder a determinar si ese incumplimiento puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a la incautación de la garantía y eventual responsabilidad por daños y perjuicios, comporta una u otra calificación. En materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el artículo 1104 del Código Civil. Así, el Dictamen nº 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha no duda en señalar que el *“elemento culposo exigido en el art. 113.4 TrLCAP”* se *“incardina en el concepto de culpa”* según ésta es definida en el artículo 1104 del CC. Trasladando al ámbito administrativo este concepto puede afirmarse que existe un




Acta 1/2017

incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o, en palabras de algunos autores, cuando infringe lo que se denomina "*diligencia promotora*" entendida "*como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley*". En el supuesto que nos ocupa se constata el incumplimiento por parte del contratista de la obligación asumida con la adjudicación del Programa de urbanizar completamente los terrenos del ámbito de referencia conforme a lo acordado mediante Convenio, por lo que, a priori podríamos afirmar que existe incumplimiento tal y como afirma el Consejo de Estado, en su Dictamen 1264/2002, de 23 de mayo, en el que aprecia la existencia de incumplimiento culpable cuando el contratista infringe sus obligaciones contractuales sin causa que lo justifique. No obstante, el urbanizador ha alegado que no ha existido un comportamiento negligente por su parte, puesto que el origen de la falta de ejecución de las obras de urbanización hay que buscarlo en la enorme crisis económica sufrida por el país en estos últimos años, por lo que sobre este extremo deberá pronunciarse la Administración actuante en la resolución que declare la extinción del Programa.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de seis 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.



En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

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



Acta 1/2017

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:

“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”.

10. PLAN RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA “LOS MONTALVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLANUEVA (TOLEDO) - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 18/16 GU)

A las 14:05 procede la Ponente a iniciar la exposición del décimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 24 de enero de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la



Acta 1/2017

Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de enero de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Los Montalvos” de las normas subsidiarias de la Pueblanueva (Toledo), acordada a favor de “PROMOCIONES Y PROYECTOS PEMAR, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, fundamentada en el mutuo acuerdo de las partes, la cual figura como causa de resolución en el artículo 206, letra c) de la LCSP.»

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 24 de enero de 2017:

“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 se aprobó y se adjudicó el día 6 de agosto de 2009, por lo que el texto normativo aplicable 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



Acta 1/2017

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 supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del 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”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 6 de agosto 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 de un PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 4 de agosto de 2016, 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 La Pueblanueva 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 mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 4 de agosto de 2016 y se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días al urbanizador, al avalista y demás interesados en el procedimiento, no habiéndose procedido a la emisión de los informes, técnico y jurídico,



Acta 1/2017

posteriores a la iniciación del expediente; sin embargo, esta irregularidad formal no se considera relevante ni esencial para resolver el procedimiento toda vez que el Urbanizador ha solicitado voluntariamente la resolución del mismo por mutuo acuerdo y no se han formulado alegaciones al respecto durante dicho trámite.

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

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

Entre la documentación del expediente remitido no consta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto se hayan presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, las causas de resolución de la adjudicación del presente Programa, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), normativa contractual vigente en el momento en que se realizó la adjudicación.



Acta 1/2017

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU "Los Montalvos" de las Normas Subsidiarias de La Pueblanueva (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de La Pueblanueva, en virtud del informe técnico de 3 de mayo de 2016, fundamenta la resolución del presente PAU en el mutuo acuerdo entre las partes por razones de interés público, al no existir actualmente demanda de un número tan elevado de viviendas en la localidad y en la imposibilidad económica de desarrollar un PAU tan amplio, de conformidad con lo recogido en la Estipulación E del Convenio Urbanístico suscrito entre el Municipio y el Agente Urbanizador con fecha 22 de noviembre de 2010, relativa a la vigencia, caducidad y resolución del Programa, cuyo punto segundo, letra e), prevé como causa de extinción del Programa el *"acuerdo voluntario entre el Urbanizador y la Administración actuante"*.

Del mismo modo, el artículo 206, letra c), de la LCSP contempla como causa de resolución de la adjudicación de un PAU *"El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista"*, que es causa equivalente a la aludida por el Ayuntamiento en el acuerdo de inicio del presente expediente. No obstante lo anterior, el artículo 207.4 de la citada Ley preceptúa que la resolución por mutuo acuerdo *"sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato"*.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, y más concretamente del citado informe técnico que textualmente manifiesta que *"[...] No se observan causas para desestimar la resolución del PAU, pero se deberá de tramitar la anulación del mismo a la administración que corresponda en materia urbanística, para su anulación definitiva, por lo que se informa FAVORABLE la anulación"*, se desprende la inexistencia de causas de resolución imputables al contratista, por lo que, a priori, se cumplirían las condiciones que exige el artículo 207.4 de la LCSP para resolver por mutuo acuerdo la adjudicación del presente PAU, al no existir un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del PAU. Por tanto, aun siendo la resolución una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente dicha resolución en el presente caso.

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

En el presente caso, en principio, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que las obras de urbanización ni siquiera se han iniciado, y tampoco procede pronunciarse sobre la cuestión



Acta 1/2017

prevista en la letra d) (pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), puesto que el Ayuntamiento no considera que exista incumplimiento imputable al contratista, de hecho, propone la resolución del PAU basándose en el mutuo acuerdo de las partes. Por el contrario, sí procedería pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra c) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyo apartado 2º expresa que *"Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas"*. Asimismo, el apartado 5 establece *"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, hubiera sido constituida"*.

A este respecto, cabe señalar que el último apartado del informe del técnico del Ayuntamiento de La Pueblanueva, de 3 de mayo de 2016, recoge que *"El aval depositado corresponde a la garantía para la ejecución de la urbanización, que al no haberse ejecutado y desestimar la propiedad la ejecución ya no es necesaria tal garantía"*.

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

11. RESOLUCION DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 33 "CALLE ALCARAZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP RES 22/16 AB)

A las 14:17 procede la Ponente a iniciar la exposición del undécimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 24 de enero de 2017.

Interviene la Directora del Gabinete Jurídico, preguntando a la ponente cuanto tiempo tiene el Ayuntamiento para concluir el expediente, pues es al parecer la tercera vez que caduca el expediente.

La ponente le indica que la corporación municipal dispone tres meses.


La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**




Acta 1/2017

«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 (en adelante, TRLOTAU), 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (en adelante, RAE) y 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 22 de diciembre de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación nº 33, denominada "Calle Alcaraz", del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, acordada a favor de la mercantil "DESARROLLO URBANÍSTICO UA 33, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.»

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 24 de enero de 2017:



“Primera.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia del Tribunal Supremo 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 lleva consigo 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 Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones, valga por todos citar el Dictamen 58/2013, de 6 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 aquél desde una doble perspectiva:



Acta 1/2017

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- 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 PAU para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 33 del PGOU de Albacete se aprobó y se adjudicó el día 31 de marzo de 2005, siendo el texto normativo aplicable 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 establece 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 supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), cuya Disposición Transitoria Primera dispone, en su apartado segundo, que 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"*.

Por tanto, teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 31 de marzo de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Por otro lado, en cuanto al procedimiento para llevar a cabo la resolución del PAU, el referido artículo 125 del 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 19 de mayo de 2016. Lo anterior determina que para la resolución del PAU de la Unidad de Actuación nº 33 del PGOU de Albacete debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por



Acta 1/2017

el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (en adelante, RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Segunda.- Como ya se ha indicado 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, que en este caso se produjo por Acuerdo de 19 de mayo de 2016. Dicha regulación se encuentra recogida en el artículo 114, apartados 2º y 3º, del RAE, que dispone que "*el procedimiento de resolución de la adjudicación de un 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 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 Albacete se observa que el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU se ha iniciado de oficio mediante acuerdo de fecha 19 de mayo de 2016, quedando constancia documental en el mismo de la concesión del trámite de audiencia a todos los interesados para la formulación de alegaciones al acuerdo adoptado por un plazo de diez días, y la presentación de escritos de oposición a la resolución por parte del Agente urbanizador y de varios interesados.

Las alegaciones formuladas han sido contestadas en el informe jurídico municipal, de fecha 27 de julio de 2016, emitido en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 114.b) del RAE dentro



Acta 1/2017

del procedimiento de resolución de adjudicación del PAU. Asimismo, consta informe técnico municipal, de fecha 28 de julio de 2016, al que hace referencia el citado artículo.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados. A este respecto, debemos pronunciarnos sobre el 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 un Programa de Actuación Urbanizadora es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 19 de mayo de 2016, no obstante, el presente expediente aún no ha caducado al haberse acordado por la Vicepresidencia del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, con fecha 27 de octubre de 2016, la suspensión del plazo para resolver, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 presente caso, en tanto que el urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, resultaba preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo por lo que se remitió el expediente a dicho órgano consultivo que mediante informe de 6 de octubre de 2016 devolvió el expediente sin entrar en el fondo del asunto señalando la necesidad de solicitar el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter previo por haberse incorporado documentos nuevos al expediente por lo que tras la emisión del informe de la Comisión deberá volver a recabarse el informe del Consejo Consultivo.

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

Tercera.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la



Acta 1/2017

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 RAE, 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 en la cual 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 [...]”*.

Por todo ello, el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 31 de marzo de 2005, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

En relación con lo anterior, el artículo 111 del TRLCAP establece que *“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 aquélla 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 artículo 71.2, letra d).*
- f) *La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.*
- g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- h) *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*
- i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley.”*

En el supuesto que nos ocupa, debemos señalar que con fecha de 22 de diciembre de 2015, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informó favorablemente la resolución de la adjudicación del presente expediente entendiendo que quedaba acreditada la causa de resolución alegada por el Ayuntamiento referida al incumplimiento en los plazos




Acta 1/2017


de ejecución de las obras y de otras obligaciones esenciales previstas en el contrato. Por su parte, el Consejo Consultivo con fecha de 29 de marzo de 2016 informo asimismo de manera favorable la resolución del citado Programa por concurrencia de la causa prevista en el art. 111.1 g) TrLCAP. Dado que transcurrió el plazo máximo previsto para la resolución el Ayuntamiento de Albacete dictó resolución de caducidad del expediente acordando el inicio de un nuevo expediente de resolución.

En el marco de la tramitación del nuevo expediente iniciado con fecha de 16 de mayo de 2016 y dentro del trámite de alegaciones consta escrito del Agente Urbanizador oponiéndose a la resolución en base a los siguientes argumentos:

- El inicio del plazo de las obras se computa desde el 2 de noviembre de 2011, fecha de la firmeza de la Sentencia recaída en el recurso contencioso administrativo 93/2010 por tanto la ejecución estuvo suspendida por resolución judicial.
- A partir de ese momento está acreditado que fueron los vecinos los que obstaculizaron el inicio de las obras y así se acredita mediante Acta Notarial que acompaña al escrito.
- La causa por la que no se iniciaron las obras es imputable a algunos propietarios y a la falta de disposición de los terrenos.
- Dado que no existe disponibilidad de los terrenos, en consecuencia no se ha iniciado el plazo para la ejecución de las obras y por tanto no se ha agotado.
- La no disponibilidad de los terrenos no es imputable al Agente Urbanizador dado que el propietario que tiene derecho a recibir indemnización se niega a recibirla y el Ayuntamiento no ha contestado al Urbanizador sobre cómo consignarla.
- El retraso en el inicio de las obras se debe al Ayuntamiento que durante más de dos años ha mantenido el Programa en un limbo jurídico.
- Emplazan al Ayuntamiento para que informe sobre cómo deben consignar la indemnización y al inmediato comienzo de los trámites legales para llevar a cabo el desalojo y el inicio de las obras.



Asimismo, consta escrito de alegaciones por D. Miguel Ángel Rueda Salto en nombre y representación de D. Miguel Pérez Herreros, en las que manifiesta su disconformidad con la resolución del PAU por afectar a permuta de terrenos por obra futura suscrita con el Agente Urbanizador.



Las alegaciones formuladas son contestadas a través de informe jurídico de fecha de 27 de julio de 2016 (consta 2015, entendemos que por error por el resto de referencias temporales del informe) en el que:

Respecto a las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador se reproduce la contestación dada en el anterior procedimiento de resolución tramitado por entender que son similares en cuanto al contenido. Así el Ayuntamiento manifiesta que:

- Que desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación el urbanizador no ha realizado actuación alguna respecto a las obras a ejecutar, sin que nada haya impedido al urbanizador iniciar las obras de urbanización dentro de plazo.




Acta 1/2017

- Que el urbanizador ha incumplido con la obligación de pago de las cantidades que resultan a favor de los acreedores netos de la reparcelación aprobada para la U.A. 33 en relación con la parcela de aportación A-8, puesto que, a día de la fecha y pese a la voluntad de pago manifestada en sus escritos, el urbanizador no ha ofrecido su abono al afectado ni consignado la cantidad en la Caja General de Depósitos del Ayuntamiento. Por tanto, el urbanizador no puede justificar la falta de inicio de las obras de urbanización por no disponer de todos los inmuebles a demoler cuando dicha situación es provocada principalmente por su incumplimiento, al no poderse llevar a cabo la ocupación de la citada parcela y la consiguiente demolición de esta construcción.
- Que, solicitado por el Agente urbanizador auxilio municipal para el cobro por vía de apremio de cuotas de urbanización y desalojo de las fincas a demoler, con fecha 28 de septiembre de 2011, el urbanizador no ha atendido hasta la fecha el requerimiento posterior efectuado por el Ayuntamiento, relativo a la presentación de la justificación del previo pago de las indemnizaciones a los propietarios que resulten ser acreedores netos y la exigibilidad de garantía previa al cobro de cuotas de urbanización.
- Que la situación de falta de disponibilidad de los terrenos para iniciar las obras de urbanización del PAU no es total ni afecta a la disponibilidad de todos los terrenos a urbanizar, puesto que la ejecución de las mismas podría haberse iniciado sobre terrenos públicos o de titularidad privada disponibles, y entre otras obras haber ejecutado la apertura de la prolongación del vial de la calle Panamá, que conecta las calles Vereda y calle Alcaraz, en cuyos terrenos no existen construcciones y se encuentran disponibles para urbanizar y poder abrir la calle al uso público.
- Que no resulta aplicable a este caso la suspensión de los plazos de ejecución regulada en el Convenio Urbanístico, por cuanto ésta presupone la iniciación de las obras de urbanización y su paralización solo puede producirse porque lo impida alguna edificación a demoler, presupuesto que no se ha llegado a producir y cuya inactividad conlleva que los plazos del programa se entiendan ampliamente superados.



La alegación formulada por D. Miguel Ángel Rueda Salto se contesta por el Ayuntamiento en el informe jurídico señalando al respecto que "La resolución del Programa de la UA-33 está motivada por los incumplimientos del Urbanizador del mismo, anteriormente indicados, sin que las relaciones jurídico privadas contenidas en acuerdos o documentos privados puedan vincular a las resoluciones administrativas."



Por nuestra parte, debemos poner de manifiesto que las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador son sustancialmente coincidentes con las ya formuladas en el anterior procedimiento de resolución tramitado en el que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informó favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de referencia. En el Acta Notarial aportada se refleja que, efectivamente el Agente Urbanizador se personó en los terrenos objeto del Programa para el inicio de los trabajos de demolición de las edificaciones, hecho éste que el Ayuntamiento no ha puesto en duda en ningún momento, y que en la edificación nº 22 de la C/ Alcaraz había una persona en el interior del inmueble, que el resto de edificaciones de la C/ Alcaraz y C/ Honduras estaban cerradas y que no se llevó a cabo ninguna demolición en su presencia. Los hechos recogidos en el Acta descrita, en ningún caso, constituyen circunstancias novedosas no contempladas en el anterior expediente que modifiquen la culpabilidad del Urbanizador



Acta 1/2017

pues ante todo, para proceder a las demoliciones es indiscutible que con carácter previo se tiene que haber procedido al pago de las indemnizaciones preceptivas, extremo éste que el Urbanizador no ha cumplido y que justifica señalando que su voluntad siempre ha sido poner las cantidades a disposición del propietario pero que el Ayuntamiento nunca le ha informado cómo hacerlo. Sobre este concreto particular, debemos precisar que resulta desmentido por el escrito aportado por el propio contratista en el que informan a los propietarios que en caso de no tener noticias suyas en el plazo de 20 días se procederá a la consignación de las cantidades en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento a su disposición, actuación que nunca se ha llevado a cabo.

Asimismo no podemos olvidar las manifestaciones realizadas por el Ayuntamiento en el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU de la U.A. 33 caducado con respecto a la incapacidad del Agente urbanizador para cumplir con las obligaciones económicas derivadas del Programa, y que no se han cumplido en relación con:

- El pago del Ayuntamiento de Albacete del 10 % del aprovechamiento urbanístico de la Administración y que en la reparcelación fue cedido a favor del agente urbanizador de la UA 33 a cambio del pago de su valor.
- El pago a favor del Ayuntamiento de Albacete del importe de las obras ya ejecutadas por éste y que forman parte de la UA 33, cantidad que deberá abonarse a este Ayuntamiento una vez se apruebe el PAU, tal y como se acordó mediante Resolución de alcaldía de fecha 22 de octubre de 2004, como parte del precio previsto para las obras de urbanización.

De todo lo expuesto se desprende que han transcurrido más de tres años desde que el Agente urbanizador hubiera debido realizar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación nº 33 sin que éste las haya siquiera iniciado, y otros tantos desde que hubiera debido concluir las, sin que aparentemente exista causa que lo justifique. La demora en el cumplimiento de estos plazos así como el incumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del Programa a las que se ha hecho referencia suponen el incumplimiento de obligaciones contractuales de carácter esencial por lo que el urbanizador incurre en la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 TRLACAP .

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 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*



Acta 1/2017

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.”

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

Por otra parte, el propio Convenio urbanístico establece que el urbanizador responderá por el incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el presente convenio en la forma prevista en la LOTAU y en las normas rectoras de la contratación administrativa. Por tanto, la garantía depositada mediante aval bancario podrá incautarse al concurrir culpa del Agente urbanizador”.

12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 26 Y 27 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 23/16 GU).

A las 14:30 procede la Ponente a iniciar la exposición del decimosegundo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 24 de enero de 2017.

Interviene la Directora del Gabinete, y manifiesta que, en su opinión, la Comisión Regional no debe entrar en formulaciones apriorísticas sobre si el incumplimiento del contratista es culpable o no. Es esta una cuestión un pronunciamiento que se debe dejar en manos del propio Ayuntamiento. En su opinión la Comisión sólo debe dar noticia de los datos de hecho del expediente y de la doctrina existente en esta materia por el Consejo de Estado, pero nada más. Además es un expediente que irá al Consejo Consultivo y no cree que este órgano entre en esa materia.

Toma la palabra el representante de FERECO para señalar que en este expediente se da una circunstancia objetiva, que es que el agente urbanizador está en concurso de acreedores, cuestión que, en su opinión hace improcedente que la Comisión entre a



Acta 1/2017

deliberar en cuestiones de naturaleza subjetiva, esto es sobre si existe culpabilidad o no del contratista. Manifiesta expresamente estar de acuerdo con el criterio expresado por la Directora Jurídica.

El representante del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores D. Serapio Cabañas, pregunta si el apunte legal hecho por la Directora Jurídica es de aplicación al expediente que nos ocupa o es un criterio general. La Directora Jurídica contesta que es general.

El representante del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, entiende que dada la capacidad de los servicios jurídicos de la Consejería de Fomento, superiores a los de muchos Ayuntamientos, pronunciarse sobre estas cuestiones no les vendría mal.

El Director General de Vivienda y Urbanismo, concluye que es mejor que sea el Consejo Consultivo quien decida sobre esa cuestión.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 16 de enero de 2017, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE la resolución de la adjudicación del PAU de los Sectores 26 y 27 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara), acordada a favor de "GEDIAZ SUELO, S.A.", al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 16 de enero de 2017:

"PRIMERA.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (Sentencias del Tribunal Supremo 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



Acta 1/2017

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 Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 58/2013, de 6 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.
- 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 se aprobó y se adjudicó el día 20 de abril de 2006, siendo el texto normativo aplicable 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 (en adelante, TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

“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, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado texto legal, 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 y se adjudicó mediante Acuerdo municipal de 20 de abril de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto



Acta 1/2017

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).

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución, el precitado artículo 125 TRLTAU 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 28 de julio de 2016. 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RAE).

SEGUNDA.- Como ya se ha indicado 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, que en este caso se produjo por Acuerdo de 28 de julio de 2016. Dicha regulación se encuentra recogida en el artículo 114, apartados 2º y 3º, del RAE, que dispone que *"el procedimiento de resolución de la adjudicación de un 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 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.



Acta 1/2017

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 Horche se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno de 28 de julio de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los interesados, se ha realizado trámite de información pública por plazo de 20 días hábiles mediante inserción de publicado Anuncio en el DOCLM nº 160 de 29 de julio de 2016, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y se ha emitido informe técnico de fecha de 14 noviembre de 2016 e informe jurídico el 15 de noviembre de 2016.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación del PAU es de seis meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado constanding acuerdo de suspensión de plazos (Resolución de Alcaldía 389/2016) para resolver en virtud de lo dispuesto en el art. 42.5 c) Ley 30/1992.

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"*.

Durante el trámite de audiencia concedido para que los interesados pudieran formular las alegaciones que estimaran oportunas en relación con el inicio del expediente de resolución, se presenta escrito por la representante de SAREB, propietaria de parcelas del Sector en el que, solicita que:

- Resuelva el procedimiento con la declaración del incumplimiento del urbanizador como causa de resolución y se proceda a incautar las garantías constituidas.
- Se inste expediente contradictorio para determinar las indemnizaciones de daños y perjuicios a imputar al Agente Urbanizador.
- Que se acuerde la gestión directa del ámbito.

Por su parte D. Emilio Díaz Bravo, administrador de la mercantil que ostentaba la condición de Urbanizador hasta la disolución de la misma, formula escrito en el que no se opone a la



Acta 1/2017

resolución del Programa pero sí a la incautación de la garantía. En relación a este extremo, en el informe de Secretaría de fecha de 11 de noviembre de 2016 se señala que *"siguiendo el contenido literal de la norma, D. Emilio Díaz Bravo, independientemente, como ya se ha dicho de que haya mostrado su oposición a la incautación de la garantía y a la resolución del PAU, en los términos del citado acuerdo plenario, no daría lugar a que sea requerido por este Ayuntamiento dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha."* Por nuestra parte, entendemos que, dadas las especiales características del expediente motivadas, por un lado, en el hecho que el alegante ha ostentado la condición de Administrador de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador hasta la liquidación de la misma no habiendo realizado manifestación alguna sobre la resolución el administrador concursal-liquidador y, por otro, en que la oposición se realiza en cuanto a los efectos de la resolución consistentes en la incautación de la garantía de 2.777.304,61 euros constituida por el urbanizador, a efectos de una mayor seguridad jurídica procedería recabar el dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, 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 en la cual 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 [...]"*.

Por todo ello, el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 20 de abril de 2006, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real



Acta 1/2017

Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

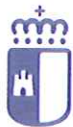
En relación con lo anterior, el artículo 111 del TRLCAP establece que *"Son causas de resolución del contrato:*

- j) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.*
- k) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- l) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- m) La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.*
- n) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d).*
- o) La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.*
- p) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- q) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*
- r) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley."*

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de los Sectores 26 y 27 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara), y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento y, más en concreto, de los informes del Secretario-Interventor de fechas de 22 de julio y 15 de noviembre de 2016, se constata que las causas de resolución de la adjudicación del presente Programa, imputables al Agente Urbanizador, son las siguientes:

- a) Incumplimiento de los plazos establecidos en la Proposición Jurídico-Económica y en el Convenio Urbanístico para la finalización y cumplimiento del total de las previsiones establecidas en el PAU que quedaría englobado en el incumplimiento de la obligación esencial de ejecutar completamente las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales asumidas por el Agente Urbanizador como adjudicatario del PAU entre las que se cita expresamente la paralización de facto de las obras de urbanización, incumplimiento de documentación relativa a la justificación de gastos efectivamente realizados en relación a los previstos en la



Acta 1/2017

Proposición Jurídico Económica e incumplimiento en la promoción de una Entidad de Conservación Urbanística.

- c) Liquidación de la empresa tras la declaración del concurso de acreedores de GEDIAZ SUELO S.A.

En relación con lo anterior, debemos hacer referencia asimismo a los escritos de alegaciones formulados en el trámite de información pública del procedimiento de resolución a las que se ha hecho referencia de forma somera en el apartado anterior y que procedemos ahora a analizar:

1.- Escrito formulado por D^a María Reig Rincón de Arellano en nombre y representación de la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), propietaria de tres parcelas en el ámbito (fincas nº 10391, 10382 y 10383 según proyecto de reparcelación) en el que se analizan las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento constatando su existencia y señalando la existencia de incumplimiento culpable por el Agente Urbanizador. Asimismo, y respecto a la posible retasación de costes que fue solicitada por el GEDIAZ SUELO, S.A. se señala que la omisión de costes en la proposición jurídico económico relativos a la conexión y suministro de los sectores en ningún caso puede derivarse a los propietarios puesto que se trata de obras de urbanización necesarias que deberían haberse previsto en la proposición jurídico económica y que en ningún caso pueden reputarse como circunstancias técnicas objetivas que no hubieran podido ser previstas, no siendo sobrevenidas pues concurrían desde el inicio. En base a todo lo anterior solicita al Ayuntamiento de Horche que:

- Resuelva el procedimiento con declaración de incumplimiento del Urbanizador como causa de resolución del contrato suscrito y proceda a incautar las garantías prestadas por reputar el citado incumplimiento como culpable.
- Se inste expediente contradictorio para determinar las indemnizaciones de daños y perjuicios a imputar al Agente Urbanizador.
- Acuerde la gestión del ámbito por gestión directa.

Las alegaciones expuestas se responden mediante informe del Secretario-Interventor de fecha de 15 de noviembre de 2016 en el que se estiman las alegaciones formuladas precisando en cuanto a la solicitud de que se acuerde la gestión directa del ámbito que *"debe ser el Ayuntamiento-Pleno como órgano competente el que se pronuncie en el momento procedimental oportuno."*

Por nuestra parte, debemos poner de manifiesto en relación a la alegación formulada que se comparten los argumentos en cuanto a la improcedencia de la retasación de costes de urbanización motivados como consecuencia de las obras de conexión y suministro de electricidad por no darse los presupuestos previstos en el art. 115.4 TrLOTAU respecto a *"la*



Acta 1/2017

aparición de circunstancias técnicas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización” por cuanto que el art. 110.4.3 establece respecto al contenido de la proposición jurídico económica que comprenderá entre otros los siguientes aspectos: b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 cuyo apartado 1 por su parte establece en su que los gastos de urbanización son todos los correspondientes a los siguientes conceptos incluyendo en su letra c) los relativos a “suministro de energía eléctrica comprendiendo la conducción y distribución así como el alumbrado público.”.

Lo anterior, unido al hecho de que en la Estipulación Cuarta se establezca la ejecución a riesgo y ventura y el carácter de “cerrado” del presupuesto de las obras de urbanización así como la previsión de la partida a coste cero en la proposición jurídico económica determinan la asunción de dichos gastos por parte del Urbanizador y la imposibilidad de que los mismos sean derivados a los propietario. Este extremo aparece reforzado por la información suministrada al Ayuntamiento de Horche por Unión Fenosa Distribución en la que se hace referencia a la existencia de un convenio para la ejecución de las citadas obras de electrificación suscrito en 2008 pero cuya tramitación se inició en marzo de 2006, fecha anterior a la adjudicación del PAU.

2.- Escrito de alegaciones formulado por D. Emilio Díaz Bravo, administrador hasta su liquidación de la sociedad GEDIAZ SUELO, S.A. que ostentaba la condición de Agente Urbanizador en el que se expone que:

- Respecto a lo que entiende por finalización súbita de la “tercera prórroga” y aunque se confirma su innecesaridad dada la situación en liquidación el Agente Urbanizador, se alega que contraviene los propios actos del Ayuntamiento ya que cuando se acordó la misma el Ayuntamiento conocía perfectamente que el convenio con Unión Fenosa estaba pendiente de suscribir y que las razones de la misma obedecían además de a la problemática con el suministro eléctrico a problemas surgidos entre el Ayuntamiento de Horche y el de Yebes por cuestiones relativas al saneamiento.
- Respecto a la no suscripción del convenio con Unión Fenosa se señala que obedece principalmente a la responsabilidad del propio Ayuntamiento puesto que para asumir los compromisos económicos que la suscripción de dicho convenio implicaba y que el Agente Urbanizador sólo podía asumir mediante la incoación de un proceso de retasación de los gastos de urbanización, procedimiento que “por abandono de sus responsabilidades” el Ayuntamiento decidió no tramitar.
- En relación al resto de incumplimientos recogidos en el informe del Ayuntamiento de Horche se realizan las siguientes afirmaciones:
 - Respecto a la ocultación respecto del coste de la partida de electrificación del Sector que el Ayuntamiento achaca al Agente Urbanizador se precisa que la afirmación se desmiente por la propia incoación del expediente de retasación



Acta 1/2017

cuyo fin era precisamente obtener la financiación para la ejecución de estas concretas obras.

- Respecto a la paralización de facto de las obras por el Agente Urbanizador se remite al Decreto de Alcaldía de 10 de mayo de 2013 en el que se recogía que se tenían por ejecutadas y conformes con las actuaciones previstas en el Programa determinadas obras de urbanización dejando en suspenso las de jardinería, red de riego y mobiliario urbano pendientes de ejecutar y aseguradas por garantía constituida por el Agente Urbanizador.
- En cuanto al abandono de las labores de mantenimiento y conservación de la urbanización ejecutada se señala que GEDIAZ SUELO, S.A. mantiene a su costa en la obra de urbanización una empresa encargada del mantenimiento de la obra y una empresa de vigilancia y control de accesos.
- Respecto al presunto incumplimiento relativo al abono de determinadas partidas económicas al Ayuntamiento se señala que las cantidades adeudadas en concepto de monetarización del aprovechamiento urbanístico se encuentran garantizada mediante hipotecas sobre parcelas libres de cargas del ámbito de los Sectores y que la totalidad de las obligaciones económicas pendientes con el Ayuntamiento se hallan recogidas al Plan de Viabilidad unido a la propuesta de concurso de acreedores a la que el Ayuntamiento acordó adherirse en fecha de 29 de septiembre de 2015.

En otro orden de cosas, y respecto a la incautación de la garantía otorgada por Cajamar se muestra la oposición a dicha decisión fundada en los siguientes argumentos:

- Si la partida correspondiente al suministro de energía eléctrica no contemplaba la ejecución de las obras externas que impone Unión Fenosa torna irracional que esa partida se exija en términos de responsabilidad a la entidad financiera que aseguraba la totalidad de las previsiones de ejecución del PAU.
- La doctrina del Consejo de Estado y del Consultivo de Castilla-La Mancha en relación a la ejecución de las garantías en los Programas de Actuación Urbanizadora, viene limitando el alcance de las mismas a aquellos supuestos en que se acredite una situación de incumplimiento objetiva por parte del Agente Urbanizador, extremo éste que entiende que no se produce en el supuesto de hecho objeto del expediente, por no poder conformarse como un presupuesto de culpa la situación legal de concurso y posterior liquidación de la mercantil urbanizadora. Concurso que ha sido calificado como fortuito por Juzgado de 1ª instancia y de lo Mercantil nº 4 de Guadalajara.

Para finalizar se hace una referencia a la posible responsabilidad del Ayuntamiento en la gestión y tramitación del PAU de los Sectores 26 y 27 del POM de Horche por los siguientes motivos:



Acta 1/2017

- Si las obras necesarias para dotar de suministro eléctrico al PAU no estaban convenientemente determinadas en la proposición jurídico económica, el Ayuntamiento no puede eludir esa responsabilidad en tanto que aprobó el citado documento.
- Inactividad y falta de iniciativa por parte del Ayuntamiento de Horche en orden a propiciar la consecución de una solución con la compañía suministradora de energía eléctrica.
- Desidia del Ayuntamiento en la formalización de los procedimientos de apremio a los que venía obligado y cesión obligatoria de crédito por más de un millón de euros que el Agente Urbanizador tuvo que realizar respecto a lo adeudado en concepto de derramas por la sociedad Altamira Real Estate.
- Dejación de funciones en la tramitación del expediente de resolución de PAU pues el Ayuntamiento era conocedor de la situación de concurso que origina la misma desde noviembre de 2015.

Las alegaciones expuestas son desestimadas mediante informe del Secretario del Ayuntamiento de Horche de fecha de 15 de noviembre de 2016 en el que, tras analizar pormenorizadamente cada uno de los argumentos invocados se concluye que:

- En cuanto a la finalización del expediente de prórroga se señala que la misma no era un acto firme y que, el Ayuntamiento conociendo que el Agente urbanizador había entrado en liquidación no tenía otra opción dada la situación de hecho. Respecto al objeto de la segunda prórroga que el Ayuntamiento señala tenía como objeto que se acreditara la existencia efectiva del convenio con la suministradora de energía eléctrica, se constata incumplimiento pues el Agente Urbanizador dejó caducar el expediente por inactividad. Finalmente, en cuanto a la repercusión del conflicto jurisdiccional mantenido con el Ayuntamiento de Yebes, aquel fue motivo de una suspensión en los plazos de ejecución que determinó que el Urbanizador contara con un plazo real de 31 meses y 10 días para subsanar el proyecto y suscribir el oportuno convenio con Unión Fenosa.
- En relación a la responsabilidad del Ayuntamiento en la no suscripción del convenio por no haber tramitado el expediente de retasación se recuerda que la propuesta del urbanizador fue a precio cerrado y que el expediente de retasación caducó porque el Agente Urbanizador no subsanó determinados extremos requeridos por el Ayuntamiento en relación a la justificación de los conceptos cuya retasación se pretendía de acuerdo con el art. 119 TrLOTAU. A mayor abundamiento, se señala respecto a lo anterior que el concepto que el Agente Urbanizador señala como retasable debería haberse incluido en la proposición jurídico-económica dentro del marco normativo establecido por el Real Decreto-Ley 1955/2000. Señala además que, según la información suministrada por la Unión Fenosa en fecha de 16 de enero de 2008 se suscribió un convenio por el mismo concepto y por un importe superior al que



Acta 1/2017

posteriormente se solicitaba y sobre el que no se solicitó la incoación de expediente de retasación alguno.

- Respecto a la ejecución de la totalidad de las obras del Programa con conformidad por el Ayuntamiento se señala que en fecha de 3 de abril de 2013 se desestimó por el Ayuntamiento la solicitud de recepción tácita de las obras de urbanización solicitada por GEDIAZ SUELO motivada principalmente por el problema del suministro eléctrico y que dicha decisión nunca fue recurrida por la mercantil.
- Respecto a la responsabilidad del Ayuntamiento en la situación económica de la mercantil por la no formalización de los procedimientos de apremio se señala que las aportaciones del Agente Urbanizador en su condición de propietario se elevan al 73.45% de la totalidad de los recursos que suponen la cuenta de liquidación provisional y que ascienden a la cantidad de 42.071.607,71 €, suma de la que no existe completa justificación en el Ayuntamiento.
- En cuanto a la incautación de la garantía otorgada por Cajamar, y en concreto en relación a la afirmación de D. Emilio Díaz respecto a la exigibilidad de la garantía para responder de las obras necesarias para el suministro eléctrico de los Sectores cuyo coste no aparecía contemplado en la proposición jurídico económica, se comienza señalando que según el art. 99.2 TrLOTAU *"Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última."* Precizando que es imposible que el Agente Urbanizador interprete que el Programa se haya completamente ejecutado sin haber dotado a las parcelas de todos los servicios básicos entre los que se encuentra la electricidad. Se incide de nueva en que la propuesta del urbanizador se realizó como precio cerrado incluso conociendo el mismo que le correspondía el abono de dicho concepto para lo cual, según la información suministrada por Unión Fenosa inició negociaciones con la compañía en marzo de 2006 (fecha anterior a la adjudicación del Programa). Concluye recordando que la garantía responde de todas las obligaciones del Programa y que *"no parece que pueda sostenerse que dotar de suministro eléctrico a las parcelas no está entre tales previsiones, máxime cuando esta obligación, fue considerada por el Agente Urbanizador como propia."* Señalando asimismo que la justificación de la incautación del aval no procede únicamente por las obligaciones económicas que puedan generarse por la tramitación de un nuevo expediente ante Unión Fenosa sino por la totalidad de los incumplimientos del Agente Urbanizador con transcendencia económica y la valoración de los perjuicios que haya causado.
- En último lugar y en cuanto a las alegaciones sobre orden de responsabilidad se hacen las siguientes manifestaciones:



Acta 1/2017

- Respecto a la calificación del concurso como fortuito y la trascendencia de lo anterior de cara a desmentir la posible culpabilidad o negligencia en la actuación del Agente Urbanizador se precisa que la *“calificación del concurso analiza y evalúa la llevanza de la empresa y la posible responsabilidad en el ámbito penal a la hora de llevar a la empresa a la situación de concurso. Eso, nada tiene que ver con las actuaciones que la empresa GEDIAZ SUELO, S.A. o su administrador, haya realizado en el ámbito de actuación de Agente Urbanizador u materia urbanística, en cuyo ámbito pueden adquirirse responsabilidades, administrativas, civiles e incluso penales, aún cuando en la llevanza de la empresa no se aprecien esas irregularidades.”*
- En cuanto a la demora del Consistorio en tramitar el expediente de resolución del Programa una vez hubo conocido la situación de concurso del Urbanizador se realiza un relato de hechos cronológicamente ordenado de las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento al respecto.

Una vez examinados y analizados los diferentes argumentos puestos de manifiesto por cada una de las partes, y en cuanto a las causas de resolución invocadas, procede hacer las siguientes consideraciones:

En cuanto a la primera y segunda causas alegadas por el Ayuntamiento se califican como incumplimiento de obligaciones esenciales a efectos de lo dispuesto en el artículo 111, letra g), del TRLCAP. A este respecto, el Ayuntamiento de Horche, entiende según lo expuesto en los informes de Secretaría a los que se ha hecho referencia a lo largo del presente informe que la mercantil “GEDIAZ SUELO S.A.” ha incumplido diversas obligaciones calificadas por el Consistorio como esenciales tales como el incumplimiento del plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, la paralización de facto de las obras de urbanización, el incumplimiento de los requerimientos municipales de aportación de la documentación básica sobre la liquidación del Programa y sobre el abono al Ayuntamiento de partidas económicas pendientes y la obligación de promover una entidad urbanística de conservación.

Por nuestra parte debemos precisar en primer lugar que la obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Horche, el día 31 de julio de 2006, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora en los plazos previstos en el citado Convenio.

Así, la Estipulación Séptima de dicho documento establecía un plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de treinta y cinco meses desde la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación del Programa, producida con fecha de 4 de noviembre de 2006 y 1 de julio de 2007 (proyecto modificado). En cuanto al cómputo del plazo establecido, como hemos hecho referencia en los antecedentes de hecho del presente informe, consta la aprobación de dos prórrogas del plazo de ejecución así como una suspensión del mismo



Acta 1/2017

motivada por el conflicto jurisdiccional sostenido con el Ayuntamiento de Yebes. Lo anterior, determina que, en principio, el plazo máximo de ejecución finalizara el 25 de noviembre de 2015, fecha en la que, aunque por parte del urbanizador se habían realizado un importante porcentaje de las obras de urbanización previstas en el Programa, constaba expresamente la suspensión de la ejecución de determinadas partidas (jardinería y mobiliario urbano) que, si bien garantizadas, no habían sido hasta el momento ejecutadas y seguía sin suscribirse el convenio necesario para la ejecución de las obras que dotaran de suministro eléctrico a los Sectores.

En relación a este último extremo, el coste de la partida correspondiente a la "derrama de las obras e instalaciones necesarias en la subestación de Unión Fenosa ubicada en la subestación de la urbanización "Valdeluz" para el suministro de energía eléctrica de los Sectores 26 y 27 que aparece presupuestada en el Programa con un coste cero, debería haberse incluido en la proposición jurídico-económica dentro del marco normativo establecido por el Real Decreto-Ley 1955/2000 y por aplicación de los arts. 110.4.3 y 115 TrLOTAU por lo que su omisión podría entenderse asimismo como un incumplimiento de obligaciones esenciales de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2002 según la cual *"la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista."* puede considerarse como el incumplimiento de una obligación esencial.

Lo anterior, según se ha expuesto en los antecedentes de hecho del presente informe, ha tenido una repercusión directa en la ejecución de las obras de urbanización provocando que las parcelas carezcan de uno de los servicios básicos para adquirir la condición de solar y la imposibilidad de recibir lo hasta el momento ejecutado. Así, según el informe técnico de fecha de 21 de octubre de 2016, girada visita a las obras se concluye que: *"De acuerdo a las consideraciones y valoraciones que forman parte del presente informe se concluye que las obras pendientes de ejecutar, para poder dar por finalizadas la totalidad de las obras de urbanización de los Sectores 26 y 27, según las previsiones del PAU, son fundamentalmente las derivadas de las acometidas y las conexiones con las redes generales de infraestructuras y servicios, los mantenimientos y reparaciones en general, así como los costes derivados de las obligaciones derivados de la contribución a la ejecución de los sistemas generales del municipio y los costes derivados de los compromisos adquiridos en la Proposición Jurídico Económica por el Agente Urbanizador."*

En base a ello, según el análisis de la documentación contenida en el expediente así como de los antecedentes y lo anteriormente expuesto en relación a la obra ejecutada, técnicamente el ámbito de actuación no se encontraría dotada con todos los servicios del suelo urbano, por lo que no reuniría todas las condiciones que garanticen su completa ejecución y funcionamiento, de acuerdo con el artículo 110.2 TrLOTAU"

Por todo ello, ha quedado acreditado en el expediente el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización establecido en la Estipulación Séptima del Convenio Urbanístico que engloba en sí mismo el incumplimiento de la obligación esencial de ejecutar



Acta 1/2017

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

En cuanto al incumplimiento de otras obligaciones esenciales como las económicas, no ha quedado suficientemente acreditado en el expediente remitido puesto que los diferentes conceptos adeudados aparecen contemplados en el Plan de Viabilidad aportado con ocasión del concurso y al que el Ayuntamiento se adhirió en septiembre de 2015.

Respecto a las obligaciones relativos al mantenimiento y la conservación de las obras de urbanización según el informe técnico aportado *"se ha podido comprobar que se realizan trabajos de mantenimiento de la obra hasta el momento ejecutada, por lo que se considera que, de mantenerse esta situación no se tenga que considerar mayores costes en la reparación o reposición de la obra ya realizada"* por lo que en principio no se consideraría acreditado el incumplimiento alegado.

En cuanto a la última causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, se aprecia la existencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU recogida en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, *"La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento"* del Agente Urbanizador, pues, según consta en el expediente municipal, mediante Auto judicial se ha abierto la fase de liquidación de la sociedad mercantil concursada "GEDIAZ SUELO, S.A." y se ha declarado disuelta la misma. Por tanto, y de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2º del artículo 112 del TRLCAP, en redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal

"[...] 2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato".

Acreditada la concurrencia de las causas de resolución contractual por parte del urbanizador, procede señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte de la mercantil "GEDIAZ SUELO S.A." ya que, aunque a la fecha de declaración de la fase de liquidación del concurso (16 de noviembre de 2015) se encontraba aún vigente el plazo de ejecución concedido al amparo de la segunda prórroga, el objeto de la misma, según ha informado el Ayuntamiento era realizar las gestiones con Unión Fenosa a efectos de suscribir el convenio para la ejecución de las obras de electricidad de los Sectores habiendo caducado dicho expediente en marzo de 2015 por



Acta 1/2017

inactividad del Urbanizador. Lo anterior, determina que desde ese momento se produzca una paralización de la actividad tendente a la finalización de las obras que, por otro lado debían haber estado completamente concluidas el 25 de noviembre de 2015, extremo éste de imposible consecución dados los antecedentes de hecho expuestos.

[...]

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU y las circunstancias de hecho analizadas en el presente apartado, 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 en la resolución de la adjudicación del PAU la Administración actuante, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, determinará la cancelación de la programación, y, cuando proceda, como en el caso que nos ocupa, deberá pronunciarse además sobre las siguientes cuestiones:

"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 concluirlas 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."



Acta 1/2017

Al respecto señala el informe del Secretario de 15 de noviembre que han sido garantizados los saldos de las siguientes partidas de la proposición jurídico-económica mediante constitución de hipoteca voluntaria:

Escritura de constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer , otorgada ante Notario en fecha de 29 de julio de 2013 por la que se garantizó el saldo no ejecutado por importe de 2.365.003,96 € correspondiente a la partida 2.7 de la proposición jurídico-económica 2.7 "Otros gastos y cargas suplementarias.". En base a lo anterior se constituyó hipoteca voluntaria sobre la parcela RP13 a favor del Ayuntamiento de Horche, estableciéndose como fecha límite de cumplimiento el 15 de junio de 2016, entendiéndose incumplida la obligación si con anterioridad se solicitara el concurso voluntario de la empresa.

Escritura de constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras de hacer , otorgada ante Notario en fecha de 29 de julio de 2013 por la que se garantizó el saldo no ejecutado por importe de 822.763,99 € correspondiente al importe restante de la partida 2.1.1 de la proposición jurídico-económica "Presupuesto ejecución material obras ámbito.". En base a lo anterior se constituyó hipoteca voluntaria sobre la parcelas TC2 y TC 3 a favor del Ayuntamiento de Horche, estableciéndose como fecha límite de cumplimiento el 15 de diciembre de 2014, entendiéndose incumplida la obligación si con anterioridad se solicitara el concurso voluntario de la empresa.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, en el acuerdo municipal de resolución de la adjudicación del PAU se deberían contemplar los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º preceptúa 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"*.

Finalmente, 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:

"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."

13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RESIDENCIAL DENOMINADA "PASEO DE LOS MÁRTIRES" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 24/16 CR)



Acta 1/2017

A las 14:45 procede la Ponente con la exposición del decimotercer punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 12 de diciembre de 2016.

El representante del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, D. Serapio Cabañas en su condición de personal técnico del Ayuntamiento de Socuéllamos se abstiene en virtud de lo establecido en el artículo 23.2 letra e) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

La Comisión ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 12 de diciembre de 2016, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU del Sector-1 "PASEO DE LOS MÁRTIRES" de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil "MAJOISA, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del informe de la ponente al concurrir las causas de resolución previstas en las letras d) y g) del artículo 206 de la LCSP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.»

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe por Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 12 de diciembre de 2016:

"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



Acta 1/2017

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 29 de octubre de 2010, por lo que el texto normativo de aplicación es el 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 (TRLOTAU), 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 de contratación del Sector Público.”

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del 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”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de octubre de 2010, 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 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo



Acta 1/2017

municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 29 de septiembre de 2016, 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 Socuéllamos 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 (Acuerdo de Pleno, de 29 de septiembre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados y se ha emitido informe técnico e informe jurídico con fechas 5 y 6 de octubre de 2016, respectivamente.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo fue objeto de suspensión mediante Decreto de Alcaldía de 16 de noviembre de 2016, fecha en la que el Ayuntamiento de Socuéllamos solicitó informe preceptivo a la Consejería de Fomento por el tiempo que mediere entre la petición de este informe y la recepción del mismo, 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, y procedió a declarar la conservación de las actuaciones llevadas a cabo en el anterior procedimiento caducado.

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

Del expediente remitido por el Ayuntamiento se constata que no existe oposición a la resolución del Programa ni por parte del Agente Urbanizador ni por quien constituyó la garantía a su favor; más al contrario, durante el trámite de audiencia para presentar alegaciones al inicio del presente expediente, el urbanizador ha manifestado las



Acta 1/2017

dificultades encontradas debido a la falta de financiación por los propietarios e incumplimiento de los compradores sobre suelo futuro, por lo que considera procedente la resolución del contrato por causa directa de la situación económica en la que se encuentra, solicitando que se considere su actuación como no culpable, dado el alto porcentaje de ejecución de las obras de urbanización, a los efectos de minimizar la cuantía que se establezca como indemnización derivada de la resolución. Como en el presente caso se propone la incautación de la garantía por considerar el incumplimiento culpable se estima procedente 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 [...]”*

TERCERO.- 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 denominado “PASEO DE LOS MÁRTIRES” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Socuéllamos (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en las causas recogidas en las letras d), f) y g) del artículo 114.1 del RAE. No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las causas de resolución contenidas en el citado artículo no resultan de aplicación al asunto analizado puesto que el acuerdo municipal de adjudicación, de fecha 29 de octubre de 2010, es anterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Por tanto, las causas de resolución del presente PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación constituida por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

El artículo 206 de la citada LCSP, tras la modificación introducida por el artículo 1.33 de la Ley 34/2010, de 5 de agosto, de modificación de las Leyes 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de



Acta 1/2017

contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para adaptación a la normativa comunitaria de las dos primeras, recoge como causas de resolución en las letras d), f) y g) *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista”, “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato” y “Las establecidas expresamente en el contrato”,* respectivamente, que son causas equivalentes a las que alude el acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución.

En relación con las causas recogidas en el artículo 206, letras d) y g), de la LCSP, señalar que el Secretario del Ayuntamiento, con fecha 7 de junio de 2016, informa que en base a las obligaciones contenidas en el Convenio Urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento de Socuéllamos el 28 de febrero de 2011, el Agente Urbanizador ha incumplido:

- El plazo estipulado para llevar a cabo las obras de urbanización.
- Abonar al Ayuntamiento el importe fijado en concepto de aprovechamiento urbanístico.

Por lo que respecta al primer incumplimiento reseñado, cabe señalar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador mediante el citado Convenio consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de dieciocho meses desde la firma del mismo. A pesar de que en la documentación municipal remitida consta Acta de Replanteo y comienzo de las obras de urbanización del PAU de 8 de mayo de 2015, ha quedado suficientemente acreditado en el expediente que el Agente Urbanizador habría ejecutado hasta el día 17 de febrero de 2014, fecha de la certificación de obra ejecutada presentada ante el Ayuntamiento para su aprobación, un porcentaje aproximado de obra del 75,43% del total de las mismas, sin que hasta la fecha el urbanizador haya procedido a su finalización a pesar de que el Municipio le haya requerido en reiteradas ocasiones la continuación de las mismas, que se encuentran paralizadas desde esa fecha.

En este sentido, la Estipulación 6.1 del Convenio Urbanístico determina que se entienden incumplidos los plazos previstos en el PAU cuando la demora imputable al Agente Urbanizador haga imposible concluir la actuación dentro del plazo de dieciocho meses desde la firma del mismo, pudiendo en este caso el Ayuntamiento optar por la resolución del contrato. Del mismo modo, la Estipulación 10 establece, en primer lugar, que procederá la extinción del Programa la *“Negativa reiterada del Agente Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración actuante y/o los propietarios”*. Por tanto, queda acreditada como causa



Acta 1/2017

de resolución del contrato la demora del urbanizador en el cumplimiento de los plazos de ejecución del PAU.

En cuanto al incumplimiento alegado por el Ayuntamiento de abonar en metálico al Ayuntamiento la cantidad de 699.772 € en concepto de aprovechamiento lucrativo urbanístico previsto en el artículo 68 del TRLOTAU, señalar que la Estipulación 1.4 del Convenio establece la obligación del Agente Urbanizador de hacer efectivo su importe en cinco plazos a contar desde la fecha de inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente. Dado que, según consta en el informe técnico municipal de 24 de mayo de 2016, el Ayuntamiento ha inscrito en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el citado Proyecto de Reparcelación con fecha 18 de febrero de 2013, el Agente Urbanizador estaría obligado a partir de esta fecha a ingresar las cantidades establecidas en el convenio, por lo que ha quedado acreditado que el urbanizador ha incumplido con esta obligación contractual.

Por lo que respecta a la segunda causa invocada por el Ayuntamiento, esto es, *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato"*, cabe señalar que no resulta directamente aplicable a la resolución de la adjudicación del presente PAU, por cuanto, según el artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, y, en virtud del artículo 262 de la LCSP, que regula las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, quedan exceptuadas como causas de resolución de los mismos las señaladas en las letras e) y f) del artículo 206 de dicha Norma.

[...].

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de seis 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.

En el presente caso, según consta en el informe técnico municipal de 24 de mayo de 2016, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre la cuestión prevista en la letra a) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares), puesto que no



Acta 1/2017

se ha adquirido la condición de solar en ningún terreno dentro del ámbito del PAU, ni respecto de la prevista en la letra b) del mismo (reclasificación de terrenos), porque, además de obras de urbanización pendientes, existen otras obligaciones también pendientes de cumplimentar por el Agente Urbanizador. Por el contrario, sí procedería pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

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.”.

Por otro lado, 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:

“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”.

14. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas.



Acta 1/2017

Interviene el representante de la Dirección General de Protección Ciudadana, D. Alejo de la Orden Muñoz, quien pide a la Comisión Regional, al Presidente y al Secretario, si es posible que con carácter previo a la celebración de la reunión de la Comisión los miembros reciban un resumen ejecutivo, sucinto, de no más de media página de los todos asuntos a tratar, más allá del mero orden del día, a los efectos de tener con antelación información suficiente sobre cuestiones de carácter tan técnico.

El Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, muestra su aceptación con esta idea, no obstante hay que ver de qué modo hacerla efectiva. Pide a tal efecto algo de tiempo para ver de qué modo se puede operar esta petición.

Finalmente informa a los asistentes de que desde el correo del Secretario se remitirán las circulares a las que se ha hecho referencia en el punto segundo del orden del día.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 15:05 horas del día 30 de enero de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.
Vicepresidente Primero de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo.: Carlos Díaz Martín