



D^a SAGRARIO GÓMEZ DE VIVAR, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2019, en relación con el punto decimosegundo del orden del día, referido a la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR "LAS VIÑAS" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MALAGÓN (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución del programa de actuación urbanizadora del sector "las viñas" de las normas subsidiarias de Malagón (Ciudad Real)

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

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

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública



conurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:

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

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

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

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

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, 9 de abril de 2015. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución



(RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

“1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.

Si la petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.

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

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

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

- Escrito formulado por D. Manuel Salcedo Balmaseda con fecha de 20 de enero de 2017: Ausencia de reparcelación y pérdidas económicas derivadas de no poder disponer de los terrenos ni para uso agrícola ni para uso urbano.



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

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

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

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

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

De lo expuesto se deduce que, al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP, no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del Programa en tres años tal y como solicita el



Agente Urbanizador en su escrito pues dicho precepto exige que en todo caso la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado y en el presente caso, aunque la misma fue solicitada estando vigente el plazo de ejecución del Programa, aquel finalizó, de acuerdo con los plazos previstos en el convenio, el 1 de febrero de 2018.

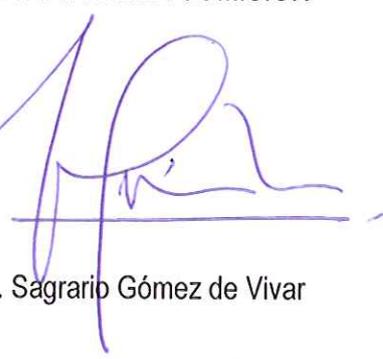
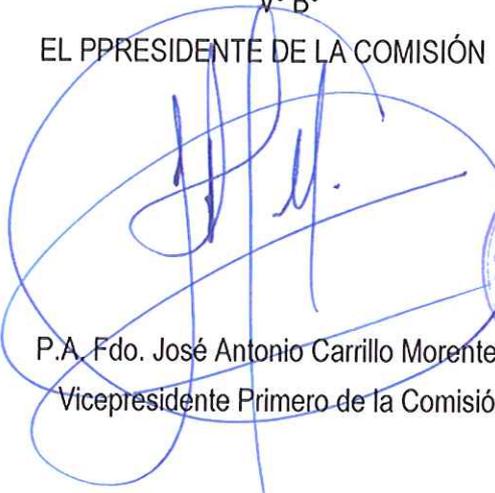
Tercero.- Finalmente, y en relación a otras cuestiones puestas de manifiesto en el expediente remitido, en el informe del Arquitecto Municipal de 23 de enero de 2018 se señala que se ha ejecutado un porcentaje de las obras de urbanización que asciende al 10,05 % del total. Asimismo, no consta que se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

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a veintiocho de noviembre de 2019.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



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

Fdo. Sagrario Gómez de Vivar