

D^a CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, 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 29 de abril de 2020, en relación con el punto decimosegundo del orden del día, referido a la **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR “LAS VIÑAS” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MALAGÓN (CIUDAD REAL)**. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 10/20 CR), 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “Las Viñas” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Malagón (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil **OMACAS, S.L.**, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público,, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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, se señala 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 5 de junio de 2009, siendo el texto normativo vigente en esa fecha 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), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los



actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”.

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 5 de junio de 2009, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 27 de noviembre de 2019, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TRLOTAU).

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-TRLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Malagón se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 27 de noviembre de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado actual de los terrenos comprendidos dentro del citado ámbito de actuación, e informe jurídico sobre el expediente de resolución de la adjudicación del presente PAU, con fechas de 11 y 12 de marzo de 2020, respectivamente.

Consta en el expediente certificado de la Secretaría municipal, de fecha 11 de marzo de 2020, sobre la práctica de su notificación a todos los interesados y la presentación de alegaciones a la resolución de la adjudicación del PAU por parte del urbanizador.

El plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de un PAU, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TRLOTAU, es de ocho meses desde su inicio, por lo que, habiéndose iniciado el presente Programa mediante Acuerdo Plenario de 27 de noviembre de 2019, cabe concluir que éste no ha caducado

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-TRLOTAU 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 este sentido, en el informe jurídico de fecha de 12 de marzo de 2020 se señala que durante el trámite de audiencia se presenta una única alegación que es la suscrita por D. Genero Carrasco Martin, en representación de la mercantil OMACAS SL, en la que viene a poner de manifiesto su oposición a la resolución del presente Programa, por lo cual deberá evacuarse el informe del Consejo Consultivo previsto en el artículo que acabamos de citar.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector "Las Viñas" de las Normas Subsidiarias de Malagón (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 12 de marzo de 2020, se constata que el Ayuntamiento de Malagón fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en las causas de resolución contractuales recogidas en las letras e) y g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por los siguientes motivos:

- 1) Incumplimiento los siguientes plazos:
 - El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación.
 - El plazo de finalización de las obras de urbanización, las cuales, además, según el informe técnico, resulta inviable que estén terminadas en un plazo inminente o corto.
- 2) Incumplimiento de obligaciones esenciales del PAU:
 - La no constitución de la garantía exigida por TRLOTAU en su art. 110.3 d) y por el propio Programa.
 - Falta de atención al nuevo requerimiento realizado por plazo de un mes.

En relación con lo anterior, en el citado informe jurídico de 12 de marzo de 2020 se recoge que: *"Durante el trámite de audiencia se presenta una única alegación que es la suscrita por D. Genero Carrasco Martin, en representación de la mercantil OMACAS SL, en el que viene a poner de manifiesto lo siguiente:*

1º.-Por nuestra parte siempre ha sido y sigue siendo la intención acabar la obra de dicha adjudicación, a pesar del incumplimiento de los acuerdos aceptados y firmados por parte de algunos propietarios, de que iban a pagar los gastos de urbanización en efectivo, negándose después a cumplir el compromiso adquirido, más otros propietarios que verbalmente se comprometieron a pagar en efectivo pero luego su palabra dejó de tener algún valor.



2º.- En cuanto al requerimiento de aval, es algo que no se ha exigido en la primera fase y en esta segunda fase se nos solicita a los 8 años del acuerdo de adjudicación, coincidiendo con el aumento del impuesto a pagar por IBI, algo lógico y que ya sabían los propietarios al cambiar los terrenos de uso, por lo que alguno de los tres o cuatro propietarios que más extensión tienen, al estar muy bajos los niveles de venta de parcelas, ya no les interesa que se haga la obra, sin tener en cuenta que los gastos de obra ya realizada ascienden a 647.888,71 euros, esto es sin contar 175.000 euros de gasto de proyecto, más 15.000 euros de gasto por el asesoramiento jurídico urbanístico.

Por todo lo expuesto, considera que no es justo la rescisión de este contrato, sin alguna indemnización por todos los gastos realizados y que podría ser al menos del 50% de los gastos.”.

La citada alegación es objeto de desestimación por el Ayuntamiento en base a los siguientes argumentos: “(...) cabe señalar en primer término que el mismo no acredita la situación de incumplimiento de los propietarios a los que alude. Aún si así fuera, debería haber puesto en marcha los trámites previstos en la normativa urbanística para reclamar las cuotas de urbanización pendientes, que podrían incluso extenderse a cuotas por adelantado.

Respecto a la falta de requerimiento de aval en otro PAU anterior en el que OMACAS S.L. fue agente urbanizador decir que nada afecta a que ahora fuera precisa su exigencia. La irregularidad anterior no justifica el mantenimiento presente de esa situación.

Por otro lado, el hecho de que coincidiendo con las quejas de los propietarios se haya constatado que no hay irregularidades a solventar, no es obstáculo para que se actúe conforme al trámite que se ha exigido; precisamente lo irregular sería mantener una situación de incumplimiento normativo si se tiene conocimiento de esa situación”.

Por lo que respecta a la primera causa invocada por el Ayuntamiento, “La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”, recogida en el artículo 206, letra e), del TRLCAP, debe tenerse en cuenta que el artículo 262 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No puede dejar de tenerse en cuenta, no obstante, que si bien el urbanizador en cuanto que gestiona indirectamente una función pública, por ser, según el artículo 117.1 TRLOTAU, “[...] el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]”, participa de la condición de concesionario de un servicio público; también en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador “[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]” (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente).

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha afirmado, por su parte, que “el contenido mismo del Texto Refundido de la castellano-manchega Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Decreto Legislativo 1/2010) permite conceptuar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos



con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos 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”.

Desde la perspectiva expuesta y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU -obra y servicio-, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista que se contempla en el artículo 262 LCSP sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación sin excepción las causas resolutorias previstas en el artículo 206 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TRLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1 letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que en cuanto a las causas de resolución de estos provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público.

En el supuesto que nos ocupa, como se ha señalado anteriormente, consta en el expediente municipal remitido acta de inicio de obra suscrita con fecha de 12 de febrero de 2013, por lo que el plazo de ejecución de las mismas, de acuerdo con la Estipulación Tercera del convenio suscrito en la que se establece un plazo máximo de ejecución de obras de cinco años, habría finalizado el 1 de febrero de 2018.

No obstante lo anterior, consta también en el expediente que, con fecha de 9 de abril de 2015 (NRE 1568), vigente el plazo de ejecución del Programa, tiene entrada en el Ayuntamiento de Malagón escrito formulado por D. Genero Carrasco Martín en representación de OMACAS, SL en el que expone la inviabilidad de cumplir con el plazo de urbanización de cinco años por los siguientes motivos:

- La demora sufrida en cuanto al consentimiento de los propietarios respecto de los repartos de aprovechamientos derivados de la reparcelación. En este sentido hacen referencia a que varios propietarios han renunciado a pagar en metálico los costes de urbanización como habían manifestado inicialmente lo que ha condicionado el ritmo de ejecución de las obras, la imposibilidad de iniciar las partes más importantes de las obras de urbanización hasta que se recibiera el Sector PP1 + PP2 a efectos de poder realizar correctamente las conexiones con las redes de servicios.
- El dialogo con el Ayuntamiento en relación con la minoración de los árboles situados en alcorques en las calles para reforzar la masa de arbolado en las zonas verdes, cuestión no resuelta aún en ese momento.
- La situación de crisis en que se encuentra el sector económico de la construcción que afecta al desarrollo de la actuación
- En base a lo anterior solicita que se acuerde prorrogar el plazo de ejecución material del PAU por un periodo de tres años o subsidiariamente que se acordara la suspensión del plazo de ejecución



material del Programa por un periodo de 2 años por aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, vigente en el momento de la solicitud.

En este sentido, y pese a que con fecha de 22 de diciembre de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Malagón acuerda informar favorablemente la solicitud de prórroga de los plazos de ejecución formulada y remitirla a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe previsto en el art. 110.3 b) TrLOTAU, tras el requerimiento formulado por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo en fecha de 5 de febrero de 2016 en el que se indican una serie de cuestiones a subsanar con carácter previo a la elevación del expediente a la CROTU, el Ayuntamiento remite la documentación correspondiente transcurrido el plazo máximo previsto en el convenio para la ejecución de las obras, lo que determinó que la misma no fuera favorablemente informada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 25 de noviembre de 2019, por haberse producido aquella fuera del periodo de vigencia del plazo de ejecución del contrato vulnerando lo previsto en el art. 100 RGLCAP. De todo lo expuesto se desprende que el incumplimiento de plazos no resulta claramente imputable al Agente Urbanizador puesto que aquel presentó la solicitud de prórroga estando vigente el plazo de ejecución del contrato no resultando por tanto aplicable la causa de resolución alegada relativa al incumplimiento de plazos al exigir la jurisprudencia que el citado incumplimiento sea doloso y claramente imputable al contratista.

En cuanto a la segunda de las causas alegadas, tipificada en la letra g) del artículo 206 LCSP y relativa al incumplimiento de obligaciones esenciales previstas en el contrato, en el informe jurídico de fecha de 20 de marzo de 2020 se señala que no se ha presentado por parte del Agente Urbanizador la garantía prevista en el artículo 110.3 d) TrLOTAU y que habiendo sido requerido el Agente Urbanizador en este sentido no ha procedido a la constitución de la misma, tipificando dicho incumplimiento en la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 206 LCSP.

Al respecto, debemos señalar que el artículo 110.3.d) del TrLOTAU dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador deberá 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. Esta obligación se recogía asimismo en la Estipulación Cuarta del convenio suscrito, habiendo quedado debidamente acreditado en el expediente que la misma no se ha producido existiendo requerimientos al Agente Urbanizador en este sentido por parte del Ayuntamiento que no han sido atendidos. Al respecto de lo anterior, cabe señalar que la desobediencia a las órdenes dadas por la Administración se ha considerado por la jurisprudencia como incumplimiento de obligaciones esenciales (STS 21 de junio de 2004 y Dictamen del Consejo de Estado 1956/2009 de 22 de diciembre).

Por otro lado, en el informe técnico, de 14 de noviembre de 2019, recoge textualmente lo siguiente:

"Que, según el Acta de Inicio de Obra del PAU. "Las Viñas, las obras de urbanización del PAU. "Las Viñas" se iniciaron el 1 de febrero de 2013.

Que, consultado el expediente no nos consta la presentación del preceptivo Proyecto de Reparcelación, a pesar de que el Urbanizador asumió "el compromiso expreso formular y presentar ante el Ayuntamiento en el plazo de SEIS MESES, prorrogable hasta un año desde la notificación de la adjudicación del PAU" conforme al Convenio Urbanístico.

Que, por lo dicho antes, al día de la fecha se ha sobrepasado ampliamente el plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación

[...]



Que, girada visita de inspección a los terrenos pertenecientes al PAU. de referencia, se comprueba que las obras de urbanización de tales terrenos, efectivamente, se iniciaron bastante tiempo atrás; mas podemos suponer por su apariencia que llevan años paralizadas. Se observa que las mismas están muy lejos de su finalización, estimando que lo hasta ahora ejecutado representaría un pequeño porcentaje del total de las obras de urbanización.

*Evaluando lo antedicho y teniendo en la "Certificación de Obra Ejecutada" de fecha 04/04/2017, emitida por Juan Basiano Salcedo Calvo (adjunta al expediente de solicitud de prórroga, en la que se certificaba un **"costo" de obra ejecutada por valor de 647.888,71 euros, que significa el 10,05 % del total del presupuesto** -6.446.708,88-) y el "Informe Técnico" suscrito por el arquitecto técnico municipal Juan Manuel Plaza Burgos el 23/01/2018, **podemos aceptar que, en lo sustancial (como expresaba el informe de mi compañero Juan Manuel Plaza), el importe de las obras realmente ejecutadas y el porcentaje de éstas sobre el total del presupuesto de urbanización que refleja la "Certificación de Obra Ejecutada" de fecha 04/04/2017, emitida por Juan Basiano Salcedo Calvo, sería (a día de hoy y no constándonos ninguna variación al respecto, sin menoscabo de las comprobaciones necesarias y pertinentes derivadas de las mermas y/o deterioro que hayan podido sufrir los trabajos de urbanización efectuados, y con el pertinente margen de error a solventar en ulteriores liquidaciones, si fuera preciso) correcto.***

*Que, evidentemente **se ha superado el plazo para la total ejecución de las obras de urbanización previstas en PAU del Sector "Las Viñas".***

*Que, **la terminación de las obras de urbanización del PAU del Sector "Las Viñas", atendiendo a lo ya expuesto, resulta inviable en un plazo inminente o corto."***

En relación con las circunstancias expuestas, es doctrina consolidada la que declara causas de resolución del contrato por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales la *interrupción o abandono de las obras, dado que como señala el Consejo de Estado en su dictamen 3113/2002, "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 del plazo de entrega y redacción del Proyecto de Reparcelación, no sería encuadrable en la letra e) del artículo 206 pero sí sería encuadrable como un incumplimiento de obligaciones esenciales dada la naturaleza del citado proyecto a efectos de permitir la disponibilidad de los terrenos y habilitar al comienzo de las obras.

Todo lo expuesto nos lleva a afirmar que queda debidamente acreditado en el expediente remitido que se ha producido un incumplimiento de obligaciones esenciales del contrato por parte de la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador, causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 LCSP.

Asimismo, cabe señalar que, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación Sexta, los incumplimientos señalados habilitan a la Administración actuante a incoar el expediente de resolución.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez 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), ya que, según el informe técnico municipal de fecha 14 de noviembre de 2019, el porcentaje de obra ejecutada ascendería a un 10,05% del total. Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de 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 de la LCSP, cuyos apartados 3 y 4 prevén lo siguiente:

“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable”.

En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, en su caso, a la Administración, deberá tramitarse otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del 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».

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 veintinueve de abril de dos mil veinte.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Fdo. Ignacio Hernando Serrano

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez