



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 decimotercero del orden del día, referido a la **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR IV "EL ABULAGAR" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

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

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

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

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha



(valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 18 de enero de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

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

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 18 de enero de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 28 de marzo de 2019, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011,



de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Puertollano se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 28 de marzo de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, con fecha 24 de junio de 2019, e informe jurídico sobre la resolución del PAU el día 3 de septiembre de 2019.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 28 de marzo de 2019, constando en el punto tercero el acuerdo de suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución. En relación al acuerdo de suspensión adoptado, consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la práctica de las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados.

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

En el supuesto que nos ocupa no constan oposición a la resolución por parte de la Empresa Municipal de Suelo que ostenta la condición de Agente Urbanizador ni existe aval depositado, por lo que no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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



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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector IV "El Abulagar" del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 3 de septiembre de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Puertollano fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, tipificada en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

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

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

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

(...) Ello no obstante la propia Administración ha alegado que la empresa hoy adjudicataria se encuentra en proceso de disolución, así como se desprende de su comportamiento, que no hay una voluntad real de ejecutar las obras por la misma o llevar a efecto el convenio del PAU. Ello implica que permanezca la paralización de las obras de urbanización y que, además, la misma



vaya a mantenerse "sine die" pues realmente el convenio urbanístico no va a ser ejecutado, sino que será ejecutado en la forma y manera que se considere oportuno y sin sujeción a los plazos lo que determina que esa ejecución de otra forma y manera, lo que es contrario al principio de la vinculación contractual

Todo lo anterior sirve para llegar a tres conclusiones:

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

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

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

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

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



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

- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6355/2019) formulado por Fernando Segura Martínez: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6356 /2019) formulado por Tomás Bautista Naranjo: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 23 de abril de 2019 (NRE 6479/2019) formulado por Rosario Mozos Gómez: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las responsabilidades económicas que fueran procedentes por pérdida de valor de los terrenos (se propone una pericial para fijar este importe), así como la devolución de las contribuciones en efectivo por cuotas de urbanización.
- Con fecha de 24 de abril de 2019 (NRE 6425/2019) formulado por Andrés Martínez Segura: Solicita un pronunciamiento sobre los diferentes extremos a que hacer referencia el artículo 125 TrLOTAU en el sentido de que se declare que ningún terreno ha adquirido la condición de solar, que no procede reclasificación de terrenos dado que es imposible finalizar las obras mediante actuaciones edificatorias, que se reintegren los terrenos de su propiedad en el estado previo al PAU cuya programación se ha de cancelar, que es devuelvan las contribuciones efectivamente satisfechas y que se fijen las



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

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

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

- En todos los casos se desestiman las pretensiones de indemnización de daños y perjuicios derivadas de la pérdida de valor de los terrenos para lo cual se transcriben las afirmaciones contenidas en la Sentencia que da origen al expediente de resolución, que estima extrapolables a todos los supuestos reclamados en el trámite de información pública, en base a las cuales la pérdida de valor de los terrenos no se consuma hasta el momento en que efectivamente se reciban los terrenos y se disponga de los mismos considerando que lo que ocurre en el momento es una fluctuación de precios en el



periodo durante el periodo de la mora en la ejecución del contrato sin que conste cuales el precio que tenían o habrían tenido de concluirse el contrato en plazo no acreditándose daño patrimonial o lucro cesante sino únicamente una pérdida de una expectativa abstracta.

- Dado que el Ayuntamiento pretende continuar con el desarrollo del Sector no procede una prueba pericial para determinar indemnizaciones.

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

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

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador., mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Puertollano el día 27 de febrero de 2007, según la Estipulación Tercera consistía en iniciar las obras de urbanización del Sector en el plazo de tres meses contados desde que se obtuviera la disponibilidad de terreno necesario para acometerlas, que se entiende obtenida desde la última fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación en su caso, y a finalizarlas dentro del plazo máximo de TRES AÑOS a contar desde la fecha que se obtenga la disponibilidad del terreno para acometerlas.

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

En su virtud, con respecto a la causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución contractual, la recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, relativa al *"El incumplimiento de las restantes*



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 establece que *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.* No obstante, según ha informado el Ayuntamiento, este precepto no es de aplicación al presente supuesto puesto que *“estamos ante*



una empresa municipal con capital íntegramente municipal y que no tiene presentada garantía en este Ayuntamiento”.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina lo siguiente:

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

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 veintiocho de noviembre de 2019.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Sagrario Gómez de Vivar