



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 26 de febrero de 2021, en relación con el punto decimocuarto del orden del día, referido a la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RESIDENCIAL R-11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POBLETE (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 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, 75.b) 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 LA NO PROCEDENCIA DE LA CONCESIÓN DE PRÓRROGA del plazo del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-11 de las Normas Subsidiarias Municipales de Poblete (Ciudad Real), solicitada por la mercantil adjudicataria PRAILCO, S.L., al entender que aquella se ha producido fuera del periodo de vigencia del plazo de ejecución del contrato vulnerando lo previsto en el artículo 100 del RGLCAP, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Primera. - 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 1/2010, 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), prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

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

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de septiembre de 2010, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

Segunda.- 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, el 21 de enero de 2016. 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.”

Llegados a este punto, procede poner de manifiesto que el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-11 de las Normas Subsidiarias de Poblete se aprobó definitivamente con fecha de 30 de septiembre de 2010. Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil adjudicataria, estableciéndose en el apartado d) del Compromiso Tres del documento suscrito lo siguiente:

“PRAILCO, S.L. en su calidad de urbanizador se compromete, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete a:

(...)

d) EJECUTAR en plazo inferior a cinco años desde la inscripción registral de la reparcelación, todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del sector urbanizable R11”

En el caso que nos ocupa, la solicitud formulada por el Agente Urbanizador ante el Ayuntamiento propone una ampliación del plazo de ejecución de diez años más, extremo éste que el Consistorio no justifica de manera expresa ni en los informes técnicos ni en el Acuerdo de Pleno por el que se manifiesta la conformidad con la petición 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. Así, en relación con la petición formulada, en el informe emitido por el Técnico Municipal con fecha de 25 de septiembre de 2020, se señala respecto a la petición formulada, entre otros, lo siguiente:

- La reparcelación se inscribió en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 2011, momento en el que comienza el cómputo del plazo de cinco años para la ejecución de las obras de urbanización objeto del Programa que, conforme a lo expuesto, finalizaba el 14 de marzo de 2016.
- En ningún momento anterior a la petición del Agente Urbanizador se requirió por la Administración actuante el inicio de las obras.
- En virtud de lo expuesto se considera que la solicitud de prórroga inicial se efectuó antes de terminar el plazo previsto en el convenio, por la tanto en tiempo y forma. Se hace constar

asimismo que la petición no fue tramitada por el Ayuntamiento ante la situación persistente de crisis y la escasa demanda inmobiliaria.

- En cuanto a los motivos alegados por el Agente Urbanizador, señala el informe que entienden la solicitud adecuadamente fundamentada sobre la base de la situación económica en general, y especialmente en los sectores financiero, inmobiliario y urbanístico.
- Finaliza el informe municipal señalando que: *“La ubicación del PAU y su situación como punto de unión con los Sectores R-4, R-6 y R-10 de la localidad, conlleva que su desarrollo y urbanización sea de especial interés general para la trama urbana de la localidad, la conexión de los servicios municipales básicos y le mejora sustancial de las conexiones con los sectores mencionados y la entrada de la localidad desde la población de Ciudad Real.*

Su ejecución mejoraría sustancialmente la planificación de la trama urbana, existiendo por tanto un elevado interés general para el conjunto de la población.”.

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, 14 de marzo de 2016.

Tercera.- Finalmente, y en relación a otras cuestiones puestas de manifiesto en el expediente remitido, en el informe técnico municipal se pone de manifiesto que el Agente Urbanizador no ha llegado a comenzar las obras de urbanización objeto del Programa objeto del presente informe. Lo anterior, podría determinar que resultara procedente que el Ayuntamiento de Poblete 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 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 veintiséis de febrero de dos mil veintiuno.

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. Cristina Gómez Sánchez