

## Acta 2/2014

### COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

#### PRESIDENTE:

- Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Isidro Javier Zapata Romero.

#### VOCALES:

- Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Antonio Chávez Vélez. Jefe de Servicio de Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representada por D. Gerardo Morales Carrión. Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sr. Director General de Cultura. Representado por D. Álvaro Ruiz de la Torre. Arquitecto del Servicio de Patrimonio.

- Sra. Directora General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo. Representada por D. Fernando Cebrián Gómez. Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental, Salud Laboral y Laboratorio de Salud Pública.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Javier de la Villa. Jefe de Sección del Servicio de Minas.

- Sra. Directora General de Familia, Menores, Promoción Social y Voluntariado. Representada por D. Ángel Isabel Molero. Técnico del Servicio de Programas Sociales.

- Sra. Directora Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representada por D<sup>a</sup> Isabel Moreno Díaz. Jefa de Sección.

- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D<sup>ña</sup>. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística: D. Jesús Pintado Manzanque, D. Serapio Cabañas Páez y D<sup>a</sup> Rosa M<sup>a</sup> Montijano Carbonell.

#### ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. Ángel Quereda Tapia.

#### EXPOSICIÓN:

- D<sup>ña</sup>. Esther Villalpalos Gaspar. Jefatura de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Ponente.

- D<sup>ña</sup>. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D<sup>ña</sup>. Mercedes Villanueva Melero. Asesora Técnica de Planificación Territorial de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- En calidad de invitada, D<sup>ña</sup>. Raquel Bonilla Cacho. Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

#### SECRETARIA:

- D<sup>ña</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen García Muñoz. Jefa de Servicio Jurídico, de Asesoría Jurídica, de Vivienda y Urbanismo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta minutos del día 24 de marzo de 2014, 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 el Salón de Actos 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, el Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D. Isidro Javier Zapata Romero, actuando como Presidente, en sustitución de la Sra. Consejera de Fomento, da por iniciada la sesión.

Acta 2/2014

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 21 DE ENERO DE 2014.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 50 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, CONSISTENTE EN LA "INNOVACIÓN REFERENTE AL RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4.1.2, 4.2.4 Y 4.2.8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y MODIFICACIÓN DE LA MEMORIA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12/12AB).
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRP.3 DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, PARA LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICIO PARA EXPLOTACIÓN HELICÍCOLA Y VIVIENDA ANEXA EN LA PARCELA 72, DEL POLÍGONO DE RÚSTICA NÚMERO 1, EL CAÑAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 14/13 GU).
4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, Y DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 81, PARCELA 10238, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 9/13 AB).
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, PARA OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SITA EN LA CARRETERA DE BARRAX S/N, PARCELA CATASTRAL 394066DXJ0134B0001JR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 02/14 AB).
6. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1 Y 2 (Y SG-2) DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 2/14 GU).
7. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR II-1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALOVERA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 7/12 GU).



Acta 2/2014

8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA PARCELA 51 DEL POLÍGONO 8 "LAS CALLEJUELAS" DE PUERTO LÁPICE (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 14/13 CR).
9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR DENOMINADO "PUERTA DE ALCUDIA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 13/13 CR).
10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2AN "CARRETERA DE ALBACETE I", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 6/14 AB).
11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SE-3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 3/14 TO).
12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR IND-1, DEL MUNICIPIO DE POBLETE (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 8/14 CR).
13. RUEGOS Y PREGUNTAS

\* \* \*

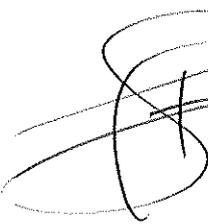
1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 21 DE ENERO DE 2014.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 21 de enero de 2014, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos por D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar, adscrita a la Jefatura de Servicio de Planeamiento Municipal, y D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento Municipal, funcionarias de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, 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; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 50 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, CONSISTENTE EN LA "INNOVACIÓN REFERENTE AL RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4.1.2, 4.2.4 Y 4.2.8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y MODIFICACIÓN DE LA MEMORIA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS".

**Acta 2/2014**

**INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12/12AB).**



Siendo las 10:31 horas, en este punto del orden del día D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar inicia la exposición del punto segundo del orden del día de la sesión, poniendo de manifiesto que la presente modificación tiene por objeto flexibilizar los usos permitidos y concretar el tipo de obras autorizables en los edificios incluidos en el catálogos de Bienes protegidos, sin que haya menoscabo de la protección del patrimonio y a la vez se adecuan los grados de protección a los establecidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento. Se trata, por tanto, de una modificación que básicamente afecta a los artículos 4.2.1, 4.2.4 y 4.2.8 de las Normas y a los apartados A.3 y A.4 de la Memoria del catálogo de bienes protegidos. Indica, asimismo, la Ponente que la ordenanza establece tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental, y pasa a denominarlos como el Reglamento de Planeamiento y el denominado de protección estructural pasa a ser de protección parcial.

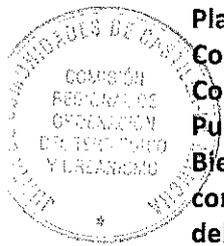
A las 10:35 horas entra a la Sala de Juntas D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de los Ángeles Jerónimo de Paz, y sale D. Jesús Pintado Manzaneque.

Prosigue la Ponente indicando que el documento se ha tramitado de forma correcta, y sobre el contenido y la documentación de esta Modificación se ven adecuados. Se modifica la Memoria del catálogo y de las Normas Urbanísticas y se flexibiliza el régimen de obras y de usos, y se adecua al artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, y tiene la conformidad de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte; observándose los trámites preceptivos y que se adecua al cumplimiento de la normativa urbanística vigente y se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente.

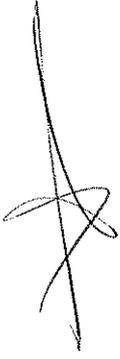
A las 10:40 horas entra D. Jesús Pintado Manzaneque y sale D. Luis Antonio Chávez Vélez.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, implicando la innovación propuesta tanto la modificación de la Memoria del Catálogo de Bienes Protegidos y las Normas urbanísticas del PGOU flexibilizando el régimen de obras y de usos conforme a los diferentes niveles de protección, sin que suponga un menoscabo de la protección del patrimonio, como la adecuación de los grados de protección del PGOU a los establecidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento, contando además, con la conformidad expresa de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, y dado que sobre la tramitación seguida por el expediente se comprueba la adecuación a lo establecido en la normativa urbanística vigente (arts. 36 y 37 TRLOTAU y 135 y 136 RP), esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 50 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, consistente en la "Innovación

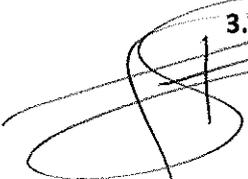


COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



**Acta 2/2014**

referente al régimen de usos y obras en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos. Modificación de los arts. 4.1.2 "Catálogo de Protección y Normas de aplicación", 4.2.4 "Obras admitidas conforme al grado de protección" 4.2.8 "Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados". Modificación de la memoria del Catálogo de Bienes Protegidos".



**3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SRP.3 DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, PARA LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICIO PARA EXPLOTACIÓN HELICÍCOLA Y VIVIENDA ANEXA EN LA PARCELA 72, DEL POLÍGONO DE RÚSTICA NÚMERO 1, EL CAÑAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 14/13 GU).**

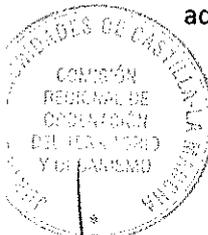
Siendo las 10:41 horas, se continúa la con la exposición del tercer punto del orden del día, siendo expuesto por D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, que señala que se trata de una explotación elicícola (para la cría de caracoles) y vivienda anexa. La clasificación del suelo es de suelo rústico de especial protección de alta productividad agrícola SRP3. La parcela tiene una superficie de 20.593 m<sup>2</sup> y el edificio que se pretende legalizar está la mitad de superficie de vivienda y la mitad de superficie para la explotación elicícola, y está situado en una parcela, junto con más edificaciones, existiendo compromiso del promotor con Ayuntamiento sobre la demolición del resto de edificaciones existentes en la parcela para el cumplimiento de las ITP.

Se ha justificado en el expediente una correcta tramitación (con información pública, no formulación de alegaciones, el uso está expresamente permitido en el PGOU de Guadalajara, y se han justificado las condiciones de inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, y se cumplen las Instrucciones Técnicas del Planeamiento y respecto al núcleo de población hay informe municipal justificativo al efecto.

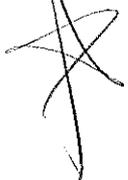
A las 10:42 horas entra a la Sala de Juntas D<sup>a</sup> Rosa M<sup>a</sup> Montijano Carbonell.

Se prosigue la exposición indicando que la caducidad de la calificación implica la caducidad de la licencia de obras y habrá que comprobar el resto de requisitos exigibles, incluido el compromiso de demolición del resto de edificaciones en la parcela, y que se inscriba en el Registro de explotaciones previamente al inicio de la actividad.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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 OTORGAR la calificación urbanística en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara como suelo rústico protegido S.R.P.3, para los usos del Proyecto presentado, para la legalización de explotación



**Acta 2/2014**

helicícola y vivienda anexa, en la parcela 72, del Polígono 1, del término municipal de Guadalajara, promovida a instancia de D. Luis Gil Recio, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

**Características del aprovechamiento.**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Uso                                   | Explotación helicícola y vivienda anexa.   |
| Emplazamiento                         | Polígono 1, parcela 72   |
| Clasificación del suelo               | Suelo Rústico Protegido del PGOU de Guadalajara S.R.P.3  |
| Sup. parcela vinculada a calificación | 20.593 m <sup>2</sup>  |
| Aprovechamiento                       | 372'76 m <sup>2</sup> (186,36 m <sup>2</sup> de explotación helicícola y 186,36 m <sup>2</sup> para de vivienda) |
| Ocupación                             | 1'81 % (372,76 m <sup>2</sup> )  |

**Condiciones para su materialización**

El Ayuntamiento deberá proceder a:

- 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.
- 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).
- 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).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en particular el compromiso de la demolición de las edificaciones que se señalan en el expediente y la inscripción en el Registro Oficial de Explotaciones de Castilla-La Mancha de la Consejería de Agricultura, con carácter previo al ejercicio de la actividad.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención, en su caso, a cuantos informes o resoluciones favorables sean pertinentes en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»



Acta 2/2014

**4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, Y DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 81, PARCELA 10238, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 9/13 AB).**

Presigue D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde, a la 10:45 horas, exponiendo el siguiente punto, indicando que se trata de suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, también tiene protección arqueológica y se pretende construir nave agrícola. Señala que está en el radio de protección del Yacimiento Santa Ana de Arriba. Destaca que se otorgó en esta parcela otra calificación para otra nave. Ahora la calificación es para nave y la superficie de la parcela es de 32.763 m<sup>2</sup>, y la ocupación va a ser del 3,88%. Indica que se ha seguido en la tramitación del expediente los trámites de información pública, sin alegaciones, con cumplimiento de los aspectos requeridos por la Consejería de Fomento (con informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes que señala que la documentación anterior es válida para este expediente y que no existe lesión contra elemento digno de protección), cumpliéndose los requisitos del PGOU de Albacete, por lo que se hace propuesta de otorgamiento de calificación y con verificación por el Ayuntamiento del cumplimiento de condiciones exigibles.

A las 10:47 horas entra D. Luis Antonio Chávez Vélez.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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 OTORGAR la calificación urbanística en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete como suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, para la construcción de nave almacén agrícola en la parcela 10238, del Polígono 81, del término municipal de Albacete, promovida a instancia de D. Eliécer Olivas Romero, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

**Características del aprovechamiento.**

|               |  |
|---------------|--|
| Uso           | Construcción de nave de uso agrícola.          |
| Emplazamiento | Polígono 81, Parcela 10238, del TM de Albacete |

**Acta 2/2014**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <i>Clasificación del suelo</i>       | Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3) y Suelo No Urbanizable De Especial Protección Arqueológica          |
| <i>Sup. parcela</i>                  | 32.763 m <sup>2</sup>   |
| <i>Sup. Vinculada a calificación</i> | 32.763 m <sup>2</sup>   |
| <i>Aprovechamiento</i>               | 1.272,36 m <sup>2</sup> (const. existentes 251,27 m <sup>2</sup> + nueva const. 1.021,09 m <sup>2</sup> ) |
| <i>Ocupación</i>                     | 3,88% (1.272,36/32.763 m <sup>2</sup> )   |
| <i>Altura máxima</i>                 | 6,00 m. a alero   |
| <i>Retranqueos</i>                   | ≥ 10 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:

- 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.
- 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).
- 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).
- 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.»



Acta 2/2014

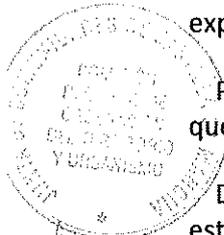
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, PARA OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SITA EN LA CARRETERA DE BARRAX S/N, PARCELA CATASTRAL 394066DXJ0134B0001JR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 02/14 AB).



En este punto, siendo las 10:47 horas, procede a exponer el quinto punto del orden del día D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, indicando que el suelo es rústico no urbanizable de especial protección CP3 de interés agrícola y/o ganadero. La propuesta es una obra menor y de obras de mantenimiento y conservación de vivienda unifamiliar. El PGOU de Albacete tiene una aprobación parcial y se denegaron unas áreas y se remite en estas áreas al planeamiento anterior de 1985, donde esta área era de protección (también CP3). En los suelos rústicos de especial protección, cualquier acto constructivo, requiere calificación urbanística. El Catastro tiene clasificado como bien de naturaleza urbana y no rústica, y la vivienda no la entendemos vinculada a ninguna explotación. En Catastro está declarada la edificación desde 1988. Y el promotor indica que la escritura dice que la vivienda existe desde los años 50. En definitiva, esta datación de obras no es sustancial, dado que estamos ante situación de fuera de ordenación, y si ha habido licencia no queda nada claro. Y en cuanto a las obras no afectan a la estructura, ni a la cubierta y no implican aumento de volumen y hay una organización interior dado que quieren eliminar un tabique de despensa para cederlo a la cocina, quedando justificado para el cumplimiento de la dimensión mínima de la cocina (aunque esto cree ya se cumplía). Estas obras se permiten en el régimen de fuera de ordenación cuando no es un uso totalmente incompatible (art. 24). También supone cambio de carpintería (exterior e interior), reforma de instalaciones de fontanería y electricidad, cambio de sanitarios de cuartos de baño y por seguridad tiene que reconstruir aleros de cubierta.

El Ayuntamiento, a la hora de calificar las obras, las considera como obras de rehabilitación. Realmente lo que prohíbe taxativamente la ley son aumentos de volumen y obras consolidación; aquí no se afecta a la estructura, ni a la cubierta, de hecho no se aporta proyecto sino memoria técnica y las obras de rehabilitación que se citan por el Ayuntamiento, a la vista del régimen de fuera de ordenación, relativas al menos al 25% de aumento de valor edificado, no lo alcanza, no se trata de obras que hayan de hacer pervivir la ordenación (aumento de valor a efectos expropiatorios).

Por lo expuesto, propone informe favorable para conceder calificación con mismas condiciones que anteriormente.

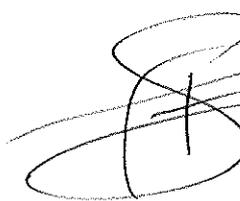


D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta si no sería más coherente haber gestionado esto como legalización. D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde dice que en tal supuesto se requiere el cumplimiento de la normativa vigente y en este caso no se cumple. El caso es que como está denegado se aplica la normativa del año 1985 que no permite expresamente ese uso (no se puede legalizar si no está permitido). El régimen de fuera de ordenación es aplicable incluso en suelo rústico (lo que es parcialmente compatible por obras de mejora y mejora, y no afectamos a la estructura). El uso no está expresamente prohibido, sino que no está expresamente permitido.



Acta 2/2014

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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 OTORGAR la calificación urbanística en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete como suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero, para las obras de mantenimiento y conservación de vivienda unifamiliar, sita en la Carretera de Barrax, s/n, parcela catastral 394066DXJ0134B0001JR, del término municipal de Albacete, promovida a instancia de D. Santiago Orovitg García, de acuerdo con las condiciones de la Memoria Técnica presentada

**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:

- 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.
- 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).
- 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).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

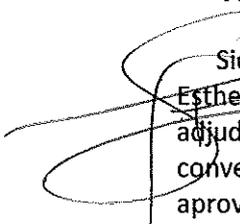
La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención, en su caso, a cuantos informes o resoluciones favorables sean pertinentes en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»

En este punto a las 10:55 horas, D. Isidro Javier Zapata Romero, respecto del siguiente punto del orden del día (punto sexto), indica que el viernes, y hoy por la mañana, se ha recibido documentación y con petición expresa de retirada del orden del día. Se trata de un PAU iniciado

**Acta 2/2014**

en el año 2007, y nos aportan sentencia y se va a analizar con más tranquilidad, llegó el expediente hace un mes a la Consejería y se va a retirar para tener en cuenta esas sentencias y analizarlo con más detalle.

**7. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR II-1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALOVERA (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 7/12 GU).**

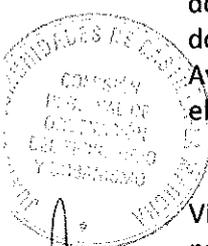


Siendo las 10:58 horas, se procede a exponer el séptimo punto del orden del día por D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar, remitiendo en cuanto a la tramitación a las diapositivas. Señala la adjudicación a Grupo Rayet, por Acuerdo de Pleno de 21 de mayo de 2007; se suscribe un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y el urbanizador para la materialización del aprovechamiento susceptible de adquisición el 27 de julio de 2007. Sobre la duración de las obras establece 36 meses desde que fuera posible su inicio. La Junta de Gobierno Local en julio de 2008 aprueba el proyecto de reparcelación con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y el 18 de julio de 2011 el urbanizador reitera una solicitud de prórroga que se había ya solicitado en enero de 2011. Se recibe en 29 de noviembre de 2012 en la Consejería de Fomento, remitiendo copia del expediente con petición de informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A las 11:00 sale de la Sala de Junta D. Luis Antonio Chávez Vélez.

Prosigue la Ponente señalando que el régimen jurídico aplicable es el TRLOTAU de 2004 donde se establecen las reglas sobre prórrogas: contrato de gestión de servicios públicos. En cuanto al tema de contratos es aplicable del TRLCAP2000, y el principio de *tempus regit actum* TRLCSP2011. El artículo 110.1 del Reglamento indica que la petición de prórroga debe hacerse 15 días antes de expiración del contrato para que pueda resolver.

El 25 de julio de 2008 se publica en el BOP el proyecto de reparcelación. El plazo finalizaría el 25 de julio de 2011 y en 31 de enero 2011 se solicita por la UTE ampliación del plazo de 18 meses y un año y pico y más tarde se remite a la Consejería de Fomento para solicitar informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El 26 de diciembre la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial pide al Ayuntamiento la documentación complementaria, y, finalmente, en febrero de este año el Ayuntamiento remite la documentación requerida. Las solicitudes de ampliación están en plazo pero, al remitir el Ayuntamiento el expediente, el plazo está vencido. No procede conceder esta prórroga al vencer el plazo de ejecución.



D. Isidro Javier Zapata Romero pregunta por el porcentaje de ejecución, a lo que D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero contesta que aproximadamente el 80%. D. Jesús Pintado Manzanque pregunta que si figura en el expediente el plazo de inicio de obras, el acta de replanteo, etc. A lo que la Ponente indica que desde el proyecto de reparcelación (25-07-2008).



A las 11:05 horas entra a la Sala D. Luis Antonio Chávez Vélez.

#### Acta 2/2014

D. Emilio Díaz Bravo señala que hay que hacer una reflexión de calado mayor. Estamos denegando (o señalando que no procede su formalización) por demora por parte de la Administración. Señala que desde CEOE CECAM desacuerdo sobre este régimen de tramitación y de toma de decisión de prórrogas dado que en muchos municipios es de imposible tramitación, sobre la propia Administración y sus medios. Y es la Administración la que no cumple. Le preocupa que, si el informe es en sentido desfavorable, va a dejar un voto particular expreso en sentido contrario. Señala que cuando ha llegado para informe un PAU y afecta a un número importante de viviendas y acabadas, y ocupadas y debemos ser conscientes a dónde nos llega la decisión que tomamos. Indica, asimismo, que trae para acompañar al acta, si fuera necesario, la explicación al voto discordante de Ponencia. El PAU ve afectado por la situación concursal de miembros de la UTE. Señala que al Secretario del Ayuntamiento le ha resultado imposible su retirada del orden del día, o que se modificase el informe de Ponente en el sentido de entender que no es de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos y si la Administración local solicita de forma expresa una prórroga es que entiende que el contrato no está vencido.

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de los Ángeles Jerónimo señala que parece que el único problema es el de procedimiento y qué otras salidas resuelven el problema. Indica D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero que hay que dar cobertura jurídica, y es con el informe de la Abogacía del Estado que versa sobre esta cuestión: contratos que dependen, no de la duración del contrato, sino de su ejecución. D. Emilio Díaz Bravo pone de manifiesto que el Reglamento de la Actividad de Ejecución no remite expresamente a la Ley de Contratos y en el caso de prórrogas.

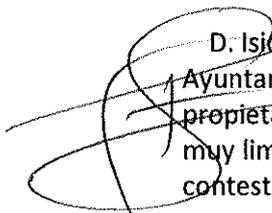
D. Isidro Javier Zapata Romero señala que está totalmente de acuerdo con el planteamiento, que parece que hay que seguir adelante, pero hay que tener en cuenta que hay más partes que el Ayuntamiento y el urbanizador, y son los propietarios. Y hay que conocer que los propietarios participaban en esta actuación con condiciones tasadas y éstas son las que nos lleva según ley urbanística y legislación de contratos, a no poder autorizar esa prórroga; lo que no implica que esté avocado a la resolución del contrato, sino que, como hemos visto, hay otras fórmulas, y teniendo también voz los propietarios y particulares afectados por la actuación.

Reitera D. Emilio Díaz Bravo la reflexión a no aplicar expresamente la Ley de Contratos para las prórrogas. D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero señala otras fórmulas remitiendo al informe de la Abogacía del Estado, planteándose como una incidencia en la ejecución del contrato que está contemplada en el artículo 97 del RCAP de modificación de convenios urbanísticos con modificación del plazo. Entiende, por tanto, que la Abogacía del Estado da cobertura jurídica a esta situación. Señala que los propietarios presentan alegaciones que indican que está fuera de plazo la solicitud. D. Emilio Díaz Bravo señala que un PAU es parte de contrato de obras y parte de gestión. Los particulares en su gran mayoría están absolutamente morosos de sus obligaciones y van en la línea desde la firma del acta de replanteo, y ello no es así dado que el órgano de contratación estima que la fecha de inicio de cómputo de plazo está desde la reparcelación. D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero señala que nosotros respetamos la voluntad del órgano de contratación. Y sobre la morosidad añade que en el expediente figura una sentencia de lo civil que se reclamaba por urbanizador a los propietarios esos gastos, y la sentencia indica que no se puede reclamar nada, dado que el urbanizador había incumplido.

**Acta 2/2014**

D. Emilio Díaz Bravo insiste en la retirada del orden del día del asunto, al igual que el caso anterior, por los perjuicios que supone para el urbanizador este tipo de acuerdos.

D. Ángel Quereda Tapia pone de manifiesto que la propuesta de retirar no nos va a sacar de nada. Hay que tutelar la legalidad y resulta de aplicación supletoria el TRLCSP. Retirar esto, y traerlo dentro de quince días no soluciona nada. No corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo dar otra solución distinta a la planteada, se prorroga o no se prorroga. El contrato mientras no se resuelva no está resuelto, con sus consecuencias, y sus penalidades.

 D. Isidro Javier Zapata Romero señala que estamos abiertos, en calidad de Dirección General, al Ayuntamiento dentro de nuestras funciones, a orientar al Ayuntamiento de cara al urbanizador y propietarios, pero el papel de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo es muy limitado. D. Emilio Díaz Bravo, insiste en que basamos todo el informe negativo por falta de contestación en plazo para solicitud de esta prórroga, de un mes desde que lo pida el contratista.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta si se ha considerado que operaría el silencio negativo. A lo que entiende D<sup>a</sup> Mercedes que es desestimatorio.

D. Jesús Pintado Manzaneque señala que le consta que hay muchos PAUs en situación similar, y con posibles alegaciones, y que el Ayuntamiento quiere que se continúe, por lo que no vendría mal reflexionar sobre tomar alguna medida para buscar una vía de solución.

D. Emilio Díaz Bravo considera que en estos casos de prórroga es de directa aplicación la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC), no la Ley de contratos de las Administraciones Públicas. D. Ángel Quereda Tapia señala que la LRJAP y PAC es de igual rango que el TRLCSP. Se refería dice, D. Emilio Díaz Bravo, que la conocían mejor los Ayuntamiento que la otra. Se nos somete a un informe y dice D. Ángel que debemos adoptar una decisión y centrarnos en si procede o no la prórroga, sin perjuicio de lo que deba arrastrar. D. Mercedes Villanueva Melero comenta que tenemos una Sentencia que dice que el urbanizador ha incumplido sus obligaciones y es premisa para no poder prorrogar.

D. Isidro Javier Zapata Romero señala que si hay más miembros del orden del día que decidan retirarlo y si no es así, lo elevamos en este sentido.

D. Jesús Pintado Manzaneque indica que hay que reflexionar a nivel general, y debemos solucionar estos temas.

D. Emilio Díaz Bravo acompaña a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo su voto desfavorable en el sentido del informe y acompaña escrito para unir al acta <sup>(1)</sup>

D. M<sup>a</sup> de los Ángeles Jerónimo de Paz indica que hay problemas de forma y se debería abrir otra vía de salida al Ayuntamiento, y dado que es de interés general que ello se resuelva,

<sup>(1)</sup> Se incluye, al final del Acta, informe de disconformidad presentado por la CECAM.

**Acta 2/2014**

indicarle al Ayuntamiento que hay informe de la Abogacía del Estado que es interpretable por el cual el Ayuntamiento puede continuar con este convenio.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes, con el voto de disconformidad de la CECAM (cuyo informe se une al Acta), el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 75.b) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 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, y a la vista del expediente relativo a la prórroga para la ampliación del plazo de ejecución material del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR II-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALOVERA (GUADALAJARA), adjudicado a la UTE "GRUPO RAYET, S.A.U-QUABIT INMOBILIARIA, S. A., al haber vencido el plazo de ejecución del referido Programa de Actuación Urbanizadora el 25 de julio de 2011, sin que proceda pronunciarse sobre el fondo, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR LA NO PROCEDENCIA DE LA CONCESIÓN DE PRÓRROGA** del plazo de ejecución material del referido Programa de Actuación Urbanizadora, según lo expuesto en la fundamentación jurídica del informe de Ponencia de 12 de marzo de 2014 de la Asesora Técnica de Planificación Territorial, con el visto bueno de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, que sirve como motivación "*in aliunde*" al presente acuerdo (Consideraciones primera, segunda y tercera). No obstante, lo anterior y en atención al debate suscitado en la sesión, considerar la propuesta de nuevo plazo no como una prórroga, pero sí como la solución que sugiere la Abogacía del Estado en su informe 6/09 (Consideración cuarta). Todo ello siempre y cuando no se lesionen los intereses de terceros y se cumplan los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

▪ **EN ATENCIÓN AL INFORME DE PONENCIA DE 12 DE MARZO DE 2014:**

«**PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.**

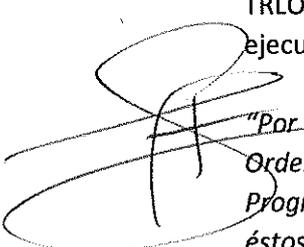
Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 21 de mayo de 2007, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

**Acta 2/2014**

*“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.”*

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU no regula el procedimiento a seguir para tramitar las prórrogas para la ejecución de los PAU, limitándose a señalar en su artículo 110.3, letra b), 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.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), 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, como ya se ha dicho, el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de mayo de 2007, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU 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).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas debe ser el vigente en la fecha de su solicitud (31 de enero de 2011). Comoquiera que tal procedimiento no ha sido regulado hasta la fecha, será aplicable el previsto en el RGLCAP.

**SEGUNDA. Procedimiento para tramitar la prórroga.**

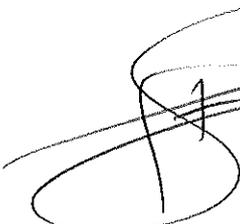
En cuanto al procedimiento, el artículo 100.1 del RGLCAP dispone:

*“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,*

**Acta 2/2014**

*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."*

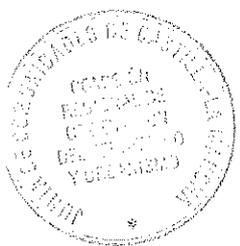


Con base en el precepto anteriormente transcrito, la Administración debe resolver sobre la solicitud de prórroga antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, o antes de los quince días siguientes a dicha terminación si la petición se formulara en el último mes de ejecución del contrato.

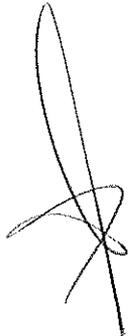
**TERCERA. Tramitación del expediente de prórroga.**

En el presente caso, como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, según la estipulación novena del Convenio Urbanístico de 24 de abril de 2008, el plazo de duración de las obras era de TREINTA Y SEIS MESES a contar desde el día en que legalmente fuera posible su inicio. La U.T.E. solicitó al Ayuntamiento la ampliación de dicho plazo en DIECIOCHO MESES, la primera vez el 31 de enero de 2011 y la segunda vez el 18 de julio de 2011.

El Ayuntamiento no remite el expediente administrativo a la Consejería de Fomento hasta el 27 de noviembre de 2012 (registro de salida núm. 4058), a fin de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita el preceptivo informe respecto del asunto. Es decir, remite el expediente casi dos años después de la primera solicitud de la U.T.E. y un año y cuatro meses después de la segunda solicitud de la U.T.E.



Examinado el expediente, la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial observa la necesidad de requerir al Ayuntamiento documentación complementaria. Dicho requerimiento tiene fecha de salida el 26 de diciembre de 2012 (registro núm. 5294157). El Ayuntamiento remite la documentación solicitada el 12 de febrero de 2014 (registro de salida núm. 323), más de un año después del requerimiento.



**Acta 2/2014**

Estudiada la documentación remitida se constata que el Proyecto de Reparcelación se publicó en el B.O.P. el 25 de julio de 2008. Tanto el Ayuntamiento como la U.T.E. entienden que el plazo de TREINTA Y SEIS MESES para ejecutar el PAU debe computarse desde ese día, finalizando dicho plazo, por tanto, el 25 de julio de 2011. Teniendo en cuenta esa fecha, las dos solicitudes de ampliación formuladas por la U.T.E. (el 31 de enero de 2011 y el 18 de julio de 2011) se presentaron antes del vencimiento del plazo, quedando acreditado, sin embargo, que cuando el Ayuntamiento remitió el expediente a la Consejería de Fomento (el 27 de noviembre de 2012) estaba ya vencido.

Por todo ello, a fecha de hoy, resulta imposible que el Ayuntamiento pueda cumplir el requisito temporal que exige el artículo 100.1 del RGLCAP cuando establece que la Administración contratante debe resolver la prórroga "antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato". »

▪ EN ATENCIÓN AL INFORME 6/09 DE LA ABOGACÍA DEL ESTADO:

**CUARTA: Solución propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

Siguiendo el Informe 6/09 de la Abogacía del Estado, ante esta situación atípica en la que no procede la concesión de una prórroga, en cuanto no regulada en la Ley, sugiere proceder del siguiente modo:

- "Considerar que se está ante una de las «incidencias en la ejecución» a las que «con carácter general» se refiere el artículo 97 del RCAP, y aplicar el procedimiento genérico que en él se regula: Ello permitiría al órgano de contratación, previa audiencia del contratista, informe de esta Abogacía del Estado e informe de la Intervención Delegada; dictar una resolución en la que se fije el 30 de mayo de 2009 como nuevo plazo para la terminación de las obras.
- Como se ha razonado, tal acuerdo tendría por objeto la fijación de un nuevo plazo para el contrato, y no, por tanto, una prórroga del plazo anterior (que es el acuerdo que, aplicando el artículo 100 del RCAP y antes de haber expirado el plazo, debería haberse dictado por la Administración si es que tenía el propósito de que la empresa contratista continuara la ejecución del contrato)."

Visto lo anterior, y dado el estado del desarrollo de la actuación, con el fin de evitar la lesión de los intereses públicos y para una mejor satisfacción de éstos, lo procedente sería considerar la propuesta de nuevo plazo, no como una prórroga del mismo, puesto que como se ha señalado no es posible jurídicamente, pero sí como la solución que sugiere la Abogacía del Estado en su informe 6/09.»

Acta 2/2014

**8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA PARCELA 51 DEL POLÍGONO 8 "LAS CALLEJUELAS" DE PUERTO LÁPICE (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLTAU (EXP. RES. PAU 14/13 CR).**

Siendo las 11:45 horas D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell continúa exponiendo el punto octavo del orden del día. El 28 de diciembre de 2007 consta la aprobación y adjudicación del PAU (que contenía Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización) a Arquitectura, Comunicaciones y Obras, S. L. El PAU es industrial y se apoya en la Antigua N-IV de Andalucía. No hay nada ejecutado en este momento. A la vista que no prestó la garantía y no se formalizó el contrato, cuando han remitido el expediente de resolución, se ha visto que la adjudicación se hizo estando vigente el TRLCAAPP que contiene diferencia respecto a la LCSP, respecto a la formalización de garantía, pero, en todo caso, el contrato tiene causa de resolución (no de dejar sin efecto la adjudicación).

Siendo las 11:46 sale D. Luis Antonio Chávez Vélez.

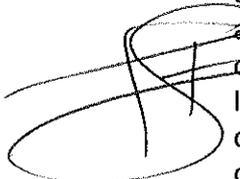
Indica, además, la expositora que existe declaración de concurso de la empresa. El expediente se ha tramitado correctamente, se da audiencia al contratista, a la Administración concursal y a los propietarios. Se ha requerido el informe técnico y jurídico en el que se señala que no hay alegaciones, y hay propuesta de resolución y ahora entiende que estaba vigente el TRLC en su versión 2008 que no varía mucho en TRLCAP 2000. En todo caso, no hay formalización de contrato que es causa de resolución por ambos Textos Refundidos de la Ley de Contratos. La resolución es obligada por parte de la Administración, por lo que se propone informe favorable, y señala, asimismo, que se vio en BORME la apertura de fase de liquidación de la empresa.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLTAU), 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 (RAE), y artículo 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** respecto al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Puerto Lápice de 8 de noviembre de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Parcela 51, del Polígono 8 "Las Callejuelas" de Puerto Lápice (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil Arquitectura, Comunicaciones y Obras, S. L., de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111.b) y d) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, sin que proceda ni la incautación de la garantía ni la indemnización por daños y perjuicios al Ayuntamiento, por existir concurrencia de culpa de éste, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Acta 2/2014

**PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.**



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, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido 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 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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.*

*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.” [...]*

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.

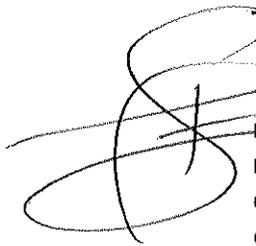


Acta 2/2014

SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 15 de mayo de 2012. Dicho procedimiento 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.

TERCERA. Causas de resolución.



El Ayuntamiento de Puertolápice, entendiéndose que la adjudicación se produjo el 29 de mayo de 2008, fecha en la que el Ayuntamiento de Puerto Lápice adoptó acuerdo de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora propone la resolución del contrato por concurrir las siguientes causas, previstas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público :

a) No formalización del contrato en plazo tras ser requerido para ello (art.206.d LCSP). Se añade además que la falta de prestación de garantía está indisolublemente vinculada a la no formalización del contrato en plazo, pues se trata de un requisito previo a dicha formalización, constatándose por ello que la no formalización del contrato es imputable al contratista.

b) La declaración del concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento (art.206.b LCSP). El auto de declaración del concurso fue dictado en fecha 10-11-2008 y actualmente se encuentra en fase de liquidación.

Con carácter previo al examen de las causas invocadas por el Ayuntamiento, procede destacar en relación con el régimen jurídico aplicable que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el 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, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.



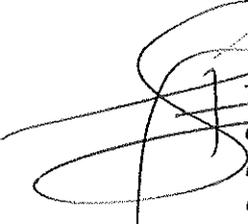
Mas frente a lo señalado por el Ayuntamiento, el acuerdo plenario adoptado en sesión de 29-05-2008 modificó el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por el Pleno el 27 de diciembre de 2007, sin mencionar nada al respecto de la adjudicación acordada el 27 de diciembre de 2007, por lo que las relaciones derivadas de la adjudicación del aludido PAU quedan sujetas a la normativa contenida en el TRLCAP, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la

**Acta 2/2014**

Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 – como su equivalente en el actual Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público- 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 duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Determinado así el régimen jurídico aplicable, procede abordar el análisis de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento:

**- No formalización del contrato a consecuencia de la falta de constitución de la garantía**



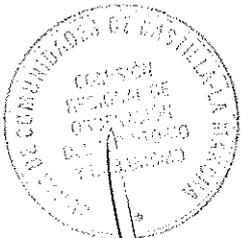
La obligación de constituir garantía se encuentra contemplada en el artículo 110.3 del TRLOTAU a cuyo tenor *“Los Programas de Actuación Urbanizadora asegurarán el cumplimiento de sus previsiones (...) mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.”*

De conformidad con el artículo 111.d) del TRLCAP, la falta de prestación de la garantía definitiva en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo son causas de resolución. Del expediente remitido resulta acreditado que se requirió al adjudicatario para ello, de acuerdo con el informe del Secretario, sin que a la fecha actual se hayan cumplido estas obligaciones.

**- Declaración del concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.**

De acuerdo con el artículo 111.b) del TRLCAP la declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento, es causa de resolución especificándose además en el artículo 112.d) del mismo texto legal que 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. Dicha regulación es idéntica a la contenida en los artículos 206.b) y 207.2 de la LCSP.

En informe del Secretario se señala que el auto de declaración del concurso fue dictado en fecha 10 de noviembre de 2008 y que actualmente se la empresa se encuentra en fase de liquidación, constando en el BORME de fecha 7 de julio de 2010 que con fecha 14-06-2010 se dictó auto de apertura de la fase de liquidación, por lo que debe resolverse el contrato.

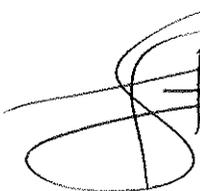


Acta 2/2014

CUARTA. Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente y según se hace constar en el informe técnico del arquitecto técnico al no haberse iniciado la urbanización, no procede la declaración de edificabilidad de los terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar.

QUINTA. Finalización.



Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución "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.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio." »

**9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR DENOMINADO "PUERTA DE ALCUDIA", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 13/13 CR).**

Siendo las 11:47 horas, en este punto prosigue la Ponente, D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar, indicando que en la diapositiva se puede ver la relación de los hitos de tramitación: aprobación en 26 de enero de 2006, con adjudicación a Cisterra, S. L. (no consta publicada la aprobación) y se modifica la ordenación estructural de suelo rústico de reserva en el Plan General a suelo urbanizable, por lo que se requería informe de la Comisión, de ahí que la Dirección General le requiere, y en este período de tiempo se firma convenio urbanístico. Se emite informe favorable de la Comisión Regional en 7 de abril de 2008 con ciertas consideraciones que el Ayuntamiento debe asumir antes de aprobarlo definitivamente

Siendo las 11:48 horas y entra D. Luis Antonio Chávez Vélez.



En enero de 2008 hay aprobación definitiva por el Pleno del PAU, con sometimiento del urbanizador a las condiciones del informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dos años más tarde Cisterra, S. L., solicita al Ayuntamiento el desistimiento de la condición de agente urbanizador por modificaciones legislativas, por situación de crisis existente, y porque hay un procedimiento contencioso que recurre el PAU, y solicita la devolución del aval depositado. Hay informes municipales donde se valora que la no ejecución del PAU ha ocasionado perjuicios al Ayuntamiento, en torno a los 700.000 euros, y se plantea descontar de la fianza. Hay más informes municipales donde se dice que no se pudo remitir el PAU al Registro de PAUs por no aportación de documentación requerida por el agente urbanizador. Se abre período de audiencia, y hay alegaciones, de las que finalmente hay un informe que entiende que hay que aceptar las alegaciones de algunas empresas para

#### Acta 2/2014

incrementar la cantidad a incautar de la garantía. El expediente llega en septiembre de 2013 a Consejería de Fomento, se pide documentación complementaria sobre acreditación de informarse al urbanizador de determinadas obras municipales ejecutadas. Se indica en informe municipal que no coinciden las obras realizadas con el PPM.

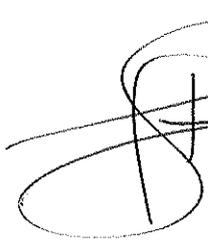
Respecto al régimen jurídico aplicable: al ser la adjudicación en 2006, por tanto, es el TRLOTAU 2004, con aplicación supletoria del TRLCAP 2000 y al procedimiento de resolución se le aplica el RAE. El procedimiento de resolución del PAU es correcto. El expediente no ha caducado (existe acuerdo de suspensión). Se ha procedido a dar audiencia, se han emitidos sendos informes técnico y jurídico, no constan alegaciones en contrario por el urbanizador, por tanto, no se precisaría informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha; lo que sí sería necesario es que, cuando se resuelva, el PAU se inscriba en el Registro.

En cuanto a las causas de resolución, en el informe municipal se indica el incumplimiento de las obligaciones esenciales, no existiendo causa justificada, al desistir de su condición de agente urbanizador, y por abandono de la ejecución (no ha redactado la documentación técnica del PPM del PAU siguiendo las consideraciones de la CROTU), y respecto a los efectos de la resolución, procede la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y no procede pronunciarse sobre la edificabilidad de solares ya que no se llegaron a iniciar las obras de urbanización, y respecto a la incautación garantía, la jurisprudencia ha modulado la misma. No debe dar lugar a pérdida de fianza cuando existe compensación de culpas con la de la Administración contratante. Valoramos en el expediente las circunstancias concurrentes en la viabilidad del PAU, valoramos que se aprobó el PAU omitiéndose el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, emitiéndose con posterioridad a la aprobación. Valoramos que dentro del ámbito del PAU hay ejecución de obras públicas municipales sin que conste que esto se haya comunicado al urbanizador previamente, y que valoramos que actualmente el POM está en tramitación y que el último documento que entra en la Consejería está fechado en 2013 y que no coincide con la ordenación del PAU, dado que en 2008 se aprueba el PPM y se ratifica el acuerdo de aprobación del 2006, quedando condicionada la eficacia del PAU, al cumplimiento de las consideraciones de la Comisión, especialmente destacamos lo relativo a las consideraciones de la evaluación ambiental preliminar, y sin inscripción del Programa, por tanto, el acto de aprobación y adjudicación no llegó a tener eficacia. En cuanto a obras municipales, el Ayuntamiento, para argumentar que ha sido perjudicado argumenta que ha tenido que adaptar estas obras a la ordenación urbanística del PPM, que ha supuesto un sobrecoste, del que debe resarcirse de la incautación de la garantía, y además indicar que el trazado viario ejecutado de estos proyectos, no coincide con el previsto en el PPM del PAU y que, por tanto, altera las condiciones previstas en PAU y valorar además que en el POM actual el ámbito se modifica, se reduce, se divide en dos nuevos ámbitos, y teniendo en cuenta el informe de evaluación de impacto ambiental, ello supone una ordenación diferente. Además existe concurrencia de culpas del urbanizador y de la Administración, por lo que no procedería la incautación de garantía e indemnización de daños y perjuicios a terceros. Y en cuanto a daños y perjuicios a terceros ello debe valorarse en expediente a parte de la resolución. Por lo expuesto, se propone informe favorable de resolución del PAU, pero no procede la incautación de la garantía.



Acta 2/2014

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), 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 (RAE), y artículo 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 PAU del Sector "Puerta de Alcudía" del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real), acordada a favor de Cisterra, S. L., al haber incumplido el urbanizador sus obligaciones contractuales esenciales, lo que constituye causa de resolución según lo dispuesto en el artículo 111.g) del TRLCAP, sin que proceda ni la incautación de la garantía ni la indemnización por daños y perjuicios al Ayuntamiento, por existir concurrencia de culpa de éste, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 26 de enero de 2006, ratificándose el 24 de abril de 2008, 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 actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Así, de conformidad con 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."*

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 mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

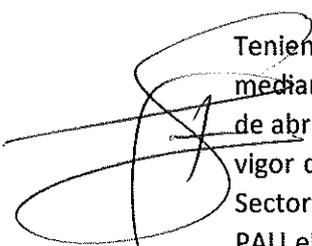
*"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador."*



#### Acta 2/2014

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), 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*".



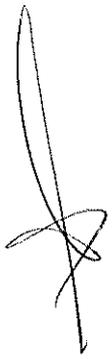
Teniendo en cuenta que el PAU del Sector "Puerta de Alcudia" se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de enero de 2006, ratificándose el 24 de abril de 2008, ambos acuerdos, por tanto, adoptados con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable a la extinción del mencionado PAU 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).

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 26 de junio de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento 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 (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar.

#### Segunda. *Potestad para resolver el PAU.*

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) 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.



Acta 2/2014

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU 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 se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 26 de junio de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido, con fechas 29 de julio y 17 de septiembre de 2013, sendos informes de carácter técnico y de carácter jurídico por parte del Jefe de Servicio de Urbanismo y del Técnico Adjunto de la Unidad Administrativa, respectivamente.

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 26 de junio de 2013, el expediente no ha caducado puesto que en el punto 6 se acordó la suspensión del plazo, 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. Dicha suspensión comenzó a surtir efectos el 19 de septiembre de 2013, según escrito del Ayuntamiento de Puertollano de esa misma fecha.

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"*.

En el presente caso, en tanto que el urbanizador no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, 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"*

**Acta 2/2014**

*en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU del Sector "Puerta de Alcudia" y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

En el escrito de 24 de septiembre de 2012, presentado por "CISTERRA, S.L.", se aduce como motivos que hacen previsible que el PAU no se pueda realizar en las condiciones previstas inicialmente y que, por ello, se estima oportuno desistir de su condición de agente urbanizador, los siguientes:

- Modificaciones legislativas que afectan a la figura del agente urbanizador.
- Procedimiento contencioso-administrativo en tramitación contra la aprobación del PAU.
- Situación económica general.

En cuanto a las modificaciones legislativas, el adjudicatario no concreta las normas que considera que afectan a su condición de agente urbanizador y en qué medida dichas modificaciones constituyen un impedimento, o una carga que no tiene el deber jurídico de soportar, para desarrollar la actuación.

Respecto a la alegación relativa al procedimiento contencioso-administrativo seguido contra la aprobación del PAU, cabe indicar que la mera interposición de un recurso contencioso-administrativo no supone la suspensión de la ejecución del acto administrativo impugnado, sino que para ello es necesario que el órgano jurisdiccional acuerde expresamente dicha suspensión como medida cautelar (artículos 129 a 136 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

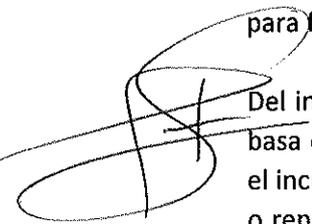
Dado que no consta en el expediente que el órgano jurisdiccional hubiera adoptado ninguna medida cautelar respecto de la suspensión de la ejecución del Acuerdo Plenario,

**Acta 2/2014**

no concurre ninguna razón fundamentada en derecho para que el urbanizador no cumpliera con sus obligaciones contractuales esenciales.

Por último, si bien es cierto que la coyuntura económica actual dificulta la financiación de las empresas, no basta apelar a la “*situación económica general*” para justificar su renuncia, sino que debería haber apelado, en su caso, a su propia situación económica como empresa y acreditar debidamente que dicha situación hace inviable llevar a cabo la mencionada actuación.

Por todo ello, se considera que las causas aducidas por el adjudicatario “CISTERRA, S.L.”, para fundamentar su renuncia al PAU, no están justificadas.



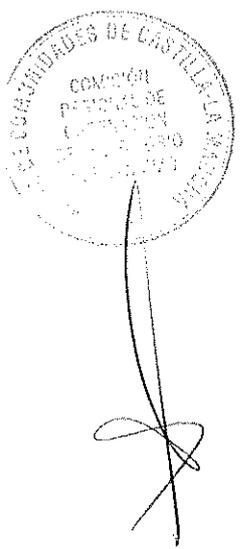
Del informe municipal de 21 de mayo de 2013, se desprende que la causa en la que se basa dicho Ayuntamiento para fundamentar la resolución de la adjudicación del PAU es el incumplimiento de las obligaciones esenciales por parte de “CISTERRA, S.L.”, al desistir o renunciar expresamente a su condición de agente urbanizador, ya que entienden que ello implica el abandono de la gestión y la ejecución del PAU.

Respecto a esto se ha de señalar, en primer lugar, que la causa alegada por el Ayuntamiento sí que figura en el artículo 111, letra g) del TRLCAP como causa de resolución del contrato “*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*”.

En segundo lugar, se debe determinar si dicha renuncia se considera un incumplimiento de una obligación contractual esencial o no. Según Informe 27/99, de 30 de junio, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa la renuncia sí debe considerarse un incumplimiento de una obligación contractual esencial. A continuación, se transcribe un extracto del mencionado informe:

*“La renuncia expresa del contratista a la ejecución de un contrato de obras debidamente formalizado debe considerarse causa de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial del mismo de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda apreciarse el incumplimiento de obligaciones concretas que operen el mismo efecto [...]”*

Con base en lo expuesto, se ha de concluir que dicha renuncia constituye causa de resolución y que ésta es imputable a “CISTERRA, S.L.”, puesto que es dicha mercantil la que ha manifestado expresamente su renuncia a ser agente urbanizador, es decir, a la adjudicación del PAU y, por ende, a ejecutarlo, sin causas justificadas.



#### Acta 2/2014

Asimismo, aunque el Ayuntamiento no lo aduce expresamente como causa de resolución, en el expediente se aprecia el incumplimiento de otra obligación contractual esencial que se produjo muy anteriormente a la renuncia planteada por "CISTERRA, S.L.", y es el incumplimiento de uno de los compromisos que asumió como urbanizador, en virtud de lo dispuesto en el apartado primero del Convenio Urbanístico suscrito el 20 de octubre de 2006:

"[...]

- La redacción de los pertinentes instrumentos de ordenación y gestión necesarios para el desarrollo urbanístico del Sector "La Puerta de Alcudia", así como su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Puertollano para su preceptiva tramitación.

[...]."

En el expediente ha quedado acreditado que "CISTERRA, S.L." no cumplió con su obligación de presentar ante el Ayuntamiento de Puertollano el Plan Parcial de Mejora, integrante del PAU, con la inclusión de las consideraciones realizadas en el informe de 7 de abril de 2008, de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que, a su vez, fueron recogidas en el Acuerdo Plenario de 24 de abril de 2008, como condición de la aprobación definitiva del mencionado Plan. Constan en el expediente, dos requerimientos efectuados por el Ayuntamiento de Puertollano, fechados el 22 de febrero y el 20 de junio de 2010, solicitando a "CISTERRA, S.L." tres ejemplares visados del documento refundido del PAU y que el urbanizador no atendió.

La obligación de redactar el instrumento de ordenación necesario para el desarrollo urbanístico del PAU del Sector "Puerta de Alcudia", y presentarlo ante el Ayuntamiento, constituye una obligación contractual esencial sin la cual no podía gestionarse ni ejecutarse el PAU. Por tanto, dicho incumplimiento constituye también causa de resolución imputable al urbanizador.

#### Quinta. Efectos de la resolución.

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 no se han ejecutado las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones

#### Acta 2/2014

previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, o disponer la devolución de los gastos de urbanización o la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, 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 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”*.

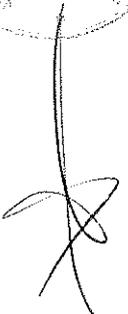


En relación con la incidencia de este precepto, la Jurisprudencia ha modulado la incautación automática de la garantía en los casos en los que, en el incumplimiento contractual, concurre culpa de la Administración, y así el Tribunal Supremo, en Sentencia de 14 de junio de 2002 (recurso 3008/1997), recuerda que:

*“Incluso en los casos en que puede afirmarse esa imputación del retraso a la contratista, hay que tener en cuenta que, como dice la sentencia de 19 de mayo de 1998, «las consecuencias del incumplimiento deben ser fijadas conforme a los principios de equidad y de buena fe, que rige específicamente en materia de contratos (artículo 1258 del Código Civil), buscando un equilibrio de los intereses en presencia en la solución del debate (sentencias de 10 de junio y 11 de noviembre de 1987 o de 10 de julio de 1990)», por lo que si el incumplimiento es imputable a la contratista, deviene causa de resolución del contrato (artículos 53-1 de la LCE y 159 del Reglamento), pero no se debe dar lugar ni a la pérdida de fianza ni a indemnización de daños y perjuicios a la Administración, cuando la culpa de la empresa contratista queda compensada por la propia culpa de la Administración contratante.”*

Lo cierto es que se han observado una serie de circunstancias tanto en la tramitación de la adjudicación y aprobación del PAU, las cuales han quedado expuestas en los antecedentes, como en otros expedientes tramitados por el Ayuntamiento (obras públicas municipales y Plan de Ordenación Municipal) que han incidido significativamente en la viabilidad de la ejecución del PAU, de tal modo que han supuesto la imposibilidad de ejecutarlo en las condiciones inicialmente previstas. Estas circunstancias son:

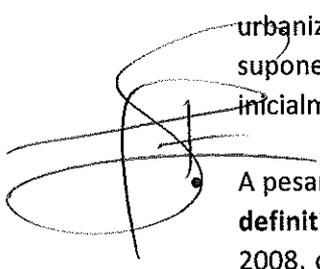
- El PAU se aprobó y se adjudicó a “CISTERRA, S.L.” mediante Acuerdo Plenario de 26 de enero de 2006, en cuya tramitación se omitió el previo, preceptivo y vinculante informe



**Acta 2/2014**

de la entonces Comisión Regional de Urbanismo; informe que se emitió con posterioridad, concretamente, el 7 de abril de 2008.

- En el mencionado informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el Plan Parcial de Mejora integrante del PAU, se establecen una serie de consideraciones que deben cumplirse **con anterioridad a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento**. En particular, destacan las previstas en el Documento de Evaluación Ambiental Preliminar, que implican clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural determinadas zonas del ámbito del PAU, lo cual supone necesariamente modificar la delimitación de suelo urbanizable del PAU prevista inicialmente.



A pesar de no haberse cumplido dichas consideraciones, el Ayuntamiento Pleno **aprueba definitivamente** el Plan Parcial de Mejora del PAU, mediante Acuerdo de 24 de abril de 2008, condicionado a la inclusión de las consideraciones reseñadas en el informe de la Comisión Regional, y **ratifica** el Acuerdo Plenario de 26 de enero de 2006, de aprobación y adjudicación del PAU, quedando, en consecuencia, la eficacia de la aprobación del PAU condicionada al cumplimiento de esas consideraciones. Por otra parte, procede indicar que el Acuerdo Plenario de 24 de abril de 2008 no se inscribe en el Registro de PAU ni es objeto de publicación.

Por tanto, el acto de aprobación y adjudicación del PAU no llegó nunca a desplegar sus plenos efectos tanto por motivos materiales como formales.

En definitiva, el Pleno ratificó la aprobación y adjudicación de un PAU que, en caso de llevarse a cabo, nunca se habría podido ejecutar en las condiciones inicialmente previstas.

- El Ayuntamiento ejecuta dos obras públicas municipales denominadas "*Mejora y Acondicionamiento para el Ciclo Integral del Agua. Abastecimiento a Puertollano*" y "*Mejora de la Accesibilidad de los Barrios de El Carmen y Las Mercedes*", que **afectan a los terrenos del PAU**, sin que quede acreditado en el expediente que se haya comunicado previamente al urbanizador la ejecución de las mismas.

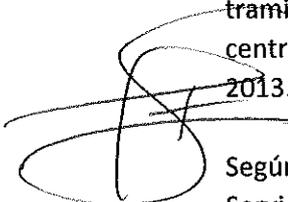
El Ayuntamiento argumenta que el hecho de tener que adaptar ambas obras a la ordenación urbanística del Plan Parcial de Mejora del PAU, le ha supuesto un sobrecoste del que quiere resarcirse mediante la incautación parcial de la garantía. Sin embargo, en cuanto a esta pretensión municipal cabe señalar que lo único que hace el Ayuntamiento es ajustarse a la ordenación de un instrumento urbanístico que ha aprobado definitivamente él mismo (aunque aún no hubiera desplegado sus plenos efectos).



**Acta 2/2014**

Además, hay que decir al respecto que el trazado del viario ejecutado del proyecto "Mejora de la Accesibilidad de los Barrios de El Carmen y Las Mercedes" no coincide con el previsto en el mencionado Plan Parcial de Mejora, por tanto, esta obra no se ajusta exactamente a la ordenación urbanística contenida en dicho plan, alterando, por tanto, las condiciones previstas inicialmente en el PAU.

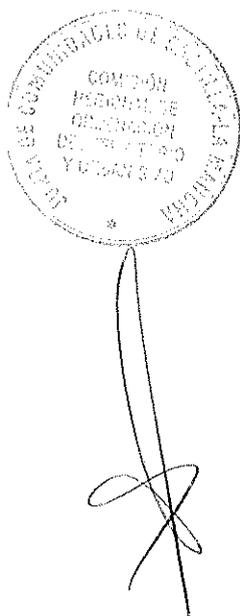
- En la actualidad, el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Puertollano está en tramitación. El último documento del POM tuvo entrada en el registro de los servicios centrales de la Consejería de Fomento el día 9 de julio de 2013 y está fechado en abril de 2013.



Según el informe de fecha 26 de noviembre de 2013 emitido por la Jefa Acctal. del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Puertollano, dicho documento «*contiene un Anexo "Modificaciones durante la tramitación administrativa", en el que se justifica la modificación relativa a la limitación del ámbito del sector de Suelo Urbanizable asumido PAU Puerta Alcudia en los siguientes términos [...]. Por todo ello, el ámbito delimitado en la Aprobación Inicial se reduce según lo establecido en el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 20 de abril de 2011, dividiéndose en dos nuevos ámbitos de suelo urbanizable, uno de uso industrial (UZ-I-4 Terri Norte Industrial) y otro de uso residencial, al este (UZ-R-4 Terri Norte Residencial). Se utiliza el criterio ya expresado de tomar referencia el documento de Avance, que ya establecía una delimitación similar y una división del ámbito en dos sub-ámbitos de distinto uso. [...]*»

A la vista del referido informe municipal, se observa que se han emitido informes sectoriales, en concreto, el Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 20 de abril de 2011 (anterior a la renuncia del agente urbanizador) que inciden directamente en la viabilidad de la ejecución del PAU, ya que obligan a reconsiderar la clasificación del suelo objeto del mismo y, en consecuencia, modificar el ámbito de suelo urbanizable del PAU. Por ello, en el último documento del POM remitido a esta Consejería, el Ayuntamiento de Puertollano propone una ordenación que no asume la prevista en el Plan Parcial de Mejora del citado PAU, resultando, por tanto, **la ejecución del PAU incompatible con la ordenación contenida en dicho documento del POM.**

Todas estas circunstancias han lastrado la ejecución del PAU por lo que se ha de entender que, por más que exista culpa del urbanizador, también existe una concurrencia de culpa (responsabilidad) de la Administración que compensa la culpa de aquél, de tal forma que, siguiendo el criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo, no procedería ni la incautación de la garantía ni la indemnización de daños y perjuicios al Ayuntamiento.



**Acta 2/2014**

Por último, respecto de las alegaciones formuladas por algunos titulares de derechos afectados sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados, 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.”*

En los mismos términos se expresa el Convenio Urbanístico en su apartado primero, cuando establece que “CISTERRA, S.L.” se obliga respecto de los propietarios:

*“- A responsabilizarse de todos los daños que pudiere causar a los propietarios o terceras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento deberá sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 28 de abril de 2007, 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.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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.”»*

- 10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2AN “CARRETERA DE ALBACETE I”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 6/14 AB).**

**Acta 2/2014**

Se continúa con la exposición del décimo punto del orden del día a las 12:02 horas, indicando D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar, que la unidad de actuación se sitúa en el Casco urbano de Aguas Nuevas. Son terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, con uso global residencial, y con calificación de vivienda unifamiliar. Se trata de PAU adjudicado en 2005. En el convenio urbanístico suscrito se indica que en el plazo de un mes desde disponibilidad de los terrenos deben empezar las obras de urbanización y su duración es de 24 meses. En octubre de 2013 hay Pleno municipal donde se concluye que hay causas de resolución, por incumplimiento de plazos del contratista. Se da trámite de audiencia, y respecto a las alegaciones formuladas se informan por la Gerencia.

El régimen jurídico aplicable es el TRLOTAU, donde se indica que supletoriamente se aplica el TRLCAP 2000 y en cuanto al procedimiento de resolución se aplica el RAE (normativa vigente al acuerdo de inicio de expediente de resolución). El procedimiento seguido se observa correcto. Estamos en plazo. No ha caducado. No existe oposición por el urbanizador. La causa en la que se basa el Ayuntamiento de Albacete es el incumplimiento de plazos del convenio, dado que en la estipulación cuarta se determina el inicio de obras debía producirse en un mes y la ejecución en 24 meses, ambos desde la disponibilidad de terrenos, es decir, desde la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que las obras de urbanización deberían haberse iniciado antes de 14 abril de 2009, y haberse ejecutado en su totalidad en 18 de marzo de 2011, pero en el Pleno municipal de 29 mayo de 2013 ninguna actuación se ha iniciado, ya han pasado 9 años, por lo que no se entiende ningún interés preponderante que determine la ejecución.

Por lo expuesto, se propone informe favorable a la resolución del PAU de referencia, con los efectos legales que resulten procedentes (cancelación de programación, indemnización de daños y perjuicios, no cabe declaración de edificabilidad de los terrenos), en atención a la consideración quinta del informe de Ponencia.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

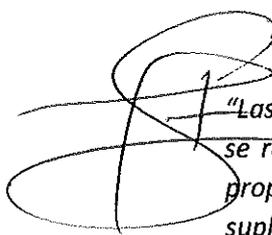
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 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 (PAU) de la Unidad de Actuación 2AN "Carretera de Albacete I" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, acordada a favor de Promolosa, S. L., con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, y no existir un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Acta 2/2014

PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 23 de junio de 2005, 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 actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:



*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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.”*

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 mencionado 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.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor (y a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que refunde el TRLCSP), *“se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.



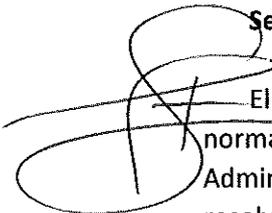
Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de junio de 2005, le es aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

**Acta 2/2014**

del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 31 de octubre de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento 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 (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**



El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) 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.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albacete 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 fecha 31 de octubre de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido, con fecha 27 de enero de 2014, informe técnico y jurídico por parte del Servicio de Actuaciones Urbanizadoras de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



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, por tanto, el expediente no ha caducado.



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

**Acta 2/2014**

*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”.*

Dado que el urbanizador no ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no procede recabar el referido dictamen.

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. [...]”*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación 2AN “Carretera de Albacete I”, del PGOU de Albacete y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, se constata que la causa en la que se basa para fundamentar la resolución del PAU es el incumplimiento de los plazos previstos en el Convenio Urbanístico de 19 de enero de 2006, para ejecutar las obras de urbanización del PAU.

Esta causa se encuentra contemplada en la letra e) del artículo 111, del TRLCAP *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”*. Dicho incumplimiento ha quedado acreditado en el expediente remitido por el Ayuntamiento. Concretamente, la estipulación cuarta del citado Convenio Urbanístico dispone que el inicio de las obras de urbanización se debía producir en el plazo de UN MES y su ejecución total en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES, ambos plazos contados desde que se obtuviera la disponibilidad del terreno necesario para acometerlas, estableciéndose el

**Acta 2/2014**

inicio del cómputo de ese plazo desde la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Considerando que el Proyecto de Reparcelación se aprobó el 18 de marzo de 2009, debería haberse iniciado las obras de urbanización antes del 18 de abril de 2009 y haberse ejecutado en su totalidad antes del 18 de marzo de 2011. Sin embargo, según informe técnico municipal de 29 de mayo de 2013, en esta fecha, no se había realizado ningún tipo de obra de urbanización en los terrenos objeto del PAU, quedando con ello acreditado que se han sobrepasado con mucho los plazos previstos en el Convenio Urbanístico.

A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido casi nueve años desde la adjudicación del PAU y que, tal y como se ha dicho anteriormente, según el mencionado informe técnico municipal, no se ha iniciado ningún tipo de obra en los terrenos objeto del mismo, no concurre ningún interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución. Por tanto, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

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 llegaron 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, o disponer la devolución de los gastos de urbanización o la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación, deberá 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”*.

Acta 2/2014

Por último, respecto de las alegaciones formuladas por algunos propietarios de terrenos del PAU, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados, 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.”*

Por su parte, el Convenio Urbanístico en su estipulación undécima, párrafo cuarto, dispone que:

*“El urbanizador deberá indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause el Urbanizador al incumplir sus obligaciones”.*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento deberá sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

**11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SE-3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 3/14 TO).**

Se continúa con la exposición del undécimo punto del orden del día a las 12:10 horas, indicando D<sup>a</sup> Esther Villalpalos Gaspar que son terrenos con clasificación de urbanizable en las NNSS y con uso característico de vivienda unifamiliar, en tipología unifamiliar aislada o adosada. En enero de 2006 por Acuerdo Pleno se adjudica y aprueba el PAU. Se firma el convenio urbanístico y donde se establecen los plazos para iniciar las obras y de ejecución de dichas obras. En febrero de 2008 se cede la condición de agente urbanizador a Coniberin, S. L., que en octubre de 2008 queda en concurso voluntario. Se aprueba proyecto de urbanización en 2009, y con publicación en el BOP nº 50, de 3 de marzo de 2010. En noviembre de 2013 hay acuerdo plenario donde, con base al informe de la Comisión, se vuelve a iniciar procedimiento de resolución, con audiencia a los interesados.

D. Emilio Díaz Bravo sale a las 12:11 horas.

En 2013 hay informe municipal donde se comprueba que no se ha iniciado obra alguna y que no se tiene constancia de daños y perjuicios al Ayuntamiento por incumplimiento de obligación del PAU. En enero de 2014 llega a la Consejería de Fomento el expediente con solicitud de informe preceptivo de la Comisión, y la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial realiza requerimiento, que es contestado por Ayuntamiento en marzo de 2014, se aporta la documentación requerida y en informe se concluye que urbanizador ha



## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### Acta 2/2014

incumplido los plazos. El urbanizador se encuentra en concurso y no se aprecian daños al Ayuntamiento, ni a terceros. Si se adjudica en 2006 se aplica el TRLOTAU2004, TRLCAPP 2000 y para el procedimiento de resolución rige el RAE.

A las 12:15 horas entra D. Emilio Díaz Bravo.

El procedimiento que se ha seguido en sede municipal es correcto, por órgano competente, con audiencia, con informes técnico y jurídico, estamos en plazo, no procede pedir informe al Consejo Consultivo. El TRLOTAU no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación, y el RAE no es de aplicación ya que es posterior. Por tanto, hay que aplicar el TRLCAP, supletoriamente. En informe municipal se argumentan causas de resolución: en incumplimiento del plazos del clausulado primero del convenio, y en la declaración en concurso del urbanizador. Ambas causas son imputables al urbanizador y tenemos en cuenta la doctrina del Consejo de Estado que determina que, cuando hay varias causas concurrentes, se debe preferir aquella que primero se perfecciona en el tiempo (incumplimiento de obligaciones esenciales del urbanizador). Por tanto, se considera adecuada la resolución. Los efectos de la resolución: no inicio de obras, hay incumplimiento culpable del contratista y debería indemnizar a la Administración por daños y perjuicios, pero esta cuestión se deberá sustanciar en expediente aparte. Por lo expuesto, se propone informe favorable, y se entiende que no hay interés público preponderante que haya aconsejable la no resolución.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), 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 (RAE), y artículo 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 PAU del SE-3 de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas (Toledo), cuyo agente urbanizador es Coniberin, S. L, a los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al concurrir las causas de resolución previstas en las letras e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, y no existir un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

#### PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 8 de noviembre de 2006, 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

**Acta 2/2014**

Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Así, de conformidad con 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.”*

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 mencionado 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.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor (y a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que refunde el TRLCSP), *“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 referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 8 de noviembre de 2006, le es aplicable 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).

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 14 de noviembre de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento 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 (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del

**Acta 2/2014**

Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

**Segunda. Potestad para resolver el PAU.**

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) 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.

**Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.**

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bargas 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 fecha 14 de noviembre de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido, con fecha 28 de noviembre de 2013, informe técnico sobre el estado de las obras de urbanización y, con fecha 4 de marzo de 2014, informe jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento sobre las causas de resolución de la adjudicación del PAU.

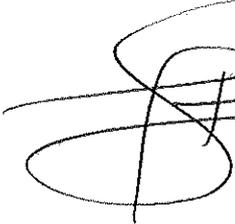
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, finalizando, por tanto, dicho plazo el 14 de mayo de 2014.

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

**Acta 2/2014**

*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”.*

Dado que el urbanizador no ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no procede recabar el referido dictamen.



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. [...]*”

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

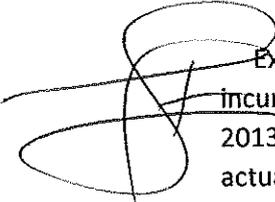
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del SE-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, en particular, del informe jurídico de 4 de marzo de 2014, se constata que las causas en la que se basa para fundamentar la resolución del PAU son, por un lado, el incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos previstos en la cláusula primera del Convenio Urbanístico de 14 de marzo de 2007, y por otro, la declaración en concurso del urbanizador.

La primera de ellas, el incumplimiento de los plazos por parte del urbanizador, se encuentra contemplada como causa de resolución en la letra e) del artículo 111, del TRLCAP “*La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]*”. Teniendo en cuenta que el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU se publicó

**Acta 2/2014**

en el B.O.P. de Toledo núm. 95, de 26 de abril de 2007, el urbanizador debería haber iniciado la ejecución material de las obras de urbanización antes del 26 de abril de 2008, es decir, dentro del primer año de vigencia del PAU, debería haber presentado el Proyecto de Reparcelación antes de los dos meses de dicha publicación y haber iniciado las obras a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del citado proyecto y, por último, debería haber finalizado las obras en el plazo de dos años desde su inicio.



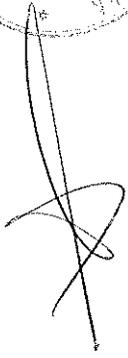
Examinada la documentación municipal, quedan acreditados todos esos incumplimientos, en concreto, mediante el informe técnico de 28 de noviembre de 2013 se constata que no se han iniciado ningún tipo de obras en el ámbito de actuación del PAU. Pero estos incumplimientos de los plazos suponen también el incumplimiento de una obligación esencial del PAU, cual es ejecutar en su totalidad las referidas obras de urbanización, incurriendo así también en la causa de resolución prevista en la letra g) del mencionado artículo 111 *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*.

En cuanto a la declaración de concurso del agente urbanizador, se ha tenido conocimiento, consultada publicación en el B.O.E. núm. 54, de 4 de marzo de 2013, de que en el procedimiento concursal núm. 400/08, referente al concursado "CONIBERIN, S.L.", mediante Auto de 6 de febrero de 2013, se acordó abrir la fase de liquidación del concurso a petición del deudor, suspender las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio y declarar disuelta la entidad "CONIBERIN, S.L.", cesando en su función de administradores, que serán sustituidos por la administración concursal. Esta situación constituye también causa de resolución de conformidad con lo previsto en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP *"La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera"*.

Del expediente se concluye, pues, que ambas causas son imputables al urbanizador, no obstante, debe tenerse en cuenta que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 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 los plazos y de las obligaciones contractuales esenciales por parte del urbanizador.



A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de siete años desde la adjudicación del PAU y que, tal y como se ha dicho anteriormente, según el informe técnico municipal, de 28 de noviembre de 2013, no se ha iniciado ningún tipo de obra en los terrenos objeto del mismo, no concurre ningún interés

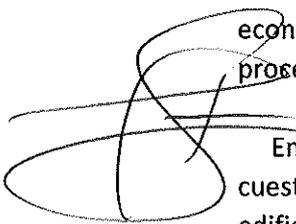


**Acta 2/2014**

público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución. Por tanto, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**Quinta. Efectos de la resolución.**

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, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación, deberá 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 último, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, 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.”*

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por parte del Ayuntamiento en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»



Acta 2/2014

**12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR IND-1, DEL MUNICIPIO DE POBLETE (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 8/14 CR).**

Se continúa con la exposición del duodécimo punto del orden del día a las 12:20 horas, indicando D<sup>a</sup> Esther Villapalos Gaspar que se trata de la resolución de la adjudicación de un PAU. Se trata de terrenos con clasificación de suelo urbanizable industrial. Se aprueba en enero 2011 y se adjudica a Obras Aconsa. Y se firma antes el convenio urbanístico al acuerdo plenario de aprobación y adjudicación, en particular, el 24 de enero de 2011. El 24 de abril de 2011 la Alcaldía aprueba el proyecto de reparcelación, que se publica en BOP. Y en octubre de 2011 entra en el Registro del Ayuntamiento una comunicación sobre la tramitación de la Administración concursal por concurso voluntario. En noviembre de 2012 hay 3 concejales que solicitan informe a la Junta sobre este PAU.

En 2013 hay acuerdo de inicio por el Pleno de expediente de resolución por incumplimiento de obligaciones esenciales (no prestación de garantía por el urbanizador) y por declaración de concurso de acreedores que es causa suficiente para la resolución. Se informa por la Dirección General que el PAU está inscrito y que la garantía debe estar constituida antes de la firma del convenio. Hay informe del Secretario del Ayuntamiento que indica que no hay alegaciones, ni oposición por parte del urbanizador. Y el 17 de febrero de 2014 hay informe del arquitecto municipal que señala que la declaración de concurso del urbanizador es causa de resolución del PAU y recomienda una nueva programación una vez resuelta la adjudicación del PAU. Y en este mismo día hay resolución de la Alcaldía por suspensión del expediente por remisión para informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al régimen jurídico resulta de aplicación TRLOTAU 2010, supletoriamente LCSP 2007, y rige la normativa vigente en el momento del acuerdo de inicio del PAU (RAE). En cuanto al procedimiento para la resolución es el enumerado anteriormente. Consta la correcta tramitación municipal. No existe oposición del urbanizador, por tanto, no cabe informe del Consejo Consultivo, y sobre las causas de resolución en que se fundamenta el expediente municipal son la falta de prestación de garantía del 7% de las obras de urbanización y la declaración de concurso del agente urbanizador, y ambas causas constan en el expediente y son imputables al urbanizador. Los efectos serían la cancelación de la programación (sin perjuicio de los perjuicios económicos que sucedan), incumplimiento culpable y sobre indemnización a la Administración y a terceros, ello debe determinarse en procedimiento contradictorio, en sede municipal. Por lo expuesto, se informa favorablemente la presente resolución, no observándose preponderante interés público que aconseje la no resolución.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), 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 (RAE), y artículo



**Comisión Regional de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo**

**Acta 2/2014**

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 PAU del Sector IND-1 de suelo urbanizable industrial de Poblete (Ciudad Real), acordada a favor de Obras Aconsa, S. L., con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en el artículo 206.g) de la Ley de Contratos del Sector Público, y no existir un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.**

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 28 de enero de 2011, el texto normativo aplicable es el actualmente vigente 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). Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU:

*“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.”*

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 mencionado 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.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), 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”*.



## Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

### Acta 2/2014

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector IND-1 de Poblete, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 2011, le es aplicable la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que entró en vigor el 30 de mayo de 2008.

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 diciembre de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento 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 (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar.

### Segunda. Potestad para resolver el PAU.

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

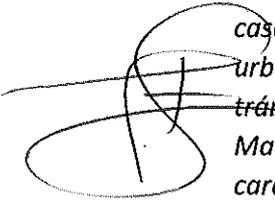
Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole 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.

### Tercera. Procedimiento de resolución del PAU.

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Poblete se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe preceptivo 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 fecha 19 de diciembre de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido, con fecha 14 y 17 de febrero de 2013, informe jurídico e informe técnico, respectivamente.

Acta 2/2014

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver este procedimiento y notificar la correspondiente resolución es de seis meses desde su inicio, no obstante, en virtud de la Resolución de 17 de febrero, de la Alcaldía, este plazo se encuentra actualmente suspendido hasta que se reciba el preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



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”*.

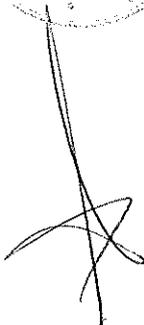
En el presente caso, el urbanizador no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, por tanto, no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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. [...]”*

**Cuarta. Causas de resolución.**

El TRLOTAU no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, el presente PAU se registrará en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en la LCSP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.





**Comisión Regional de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo**

**Acta 2/2014**

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU del Sector IND-1 de Poblete y, en el caso de que concorra, si ésta es imputable al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento de Poblete se constata que las causas en las que se basan para fundamentar la resolución del PAU son las siguientes:

- El incumplimiento de obligaciones esenciales por parte del urbanizador, al no haber constituido la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU, a que hace referencia el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU.

- La declaración de concurso del agente urbanizador.

La LCSP recoge como causas de resolución las dos, la primera, en la letra g) del artículo 206 *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato"*, y la segunda en la letra b) del mismo precepto *"La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier procedimiento"*.

Respecto a considerar la falta de prestación de la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU como incumplimiento de una obligación esencial del urbanizador, como ya se ha dicho en la consideración primera del presente informe, el artículo 125 del TRLOTAU establece que *"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley [...]"*. Por su parte, el artículo 110.3, letra d) del TRLOTAU dispone que los PAU *"Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante 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 de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta"*. Por tanto, según el TRLOTAU esta exigencia constituye una obligación esencial del urbanizador para ejecutar el PAU.

En cuanto a la acreditación de esa falta de prestación de la garantía, según el informe jurídico municipal de 14 de febrero de 2014, el urbanizador fue requerido por el Ayuntamiento mediante escrito de fecha 10 de abril de 2013, enviado por correo certificado con acuse de recibo no recepcionado, siendo reenviado dicho escrito mediante burofax de fecha 25 de abril de 2013, recibido por el urbanizador el 27 de mayo de 2013, sin que hasta la fecha haya constituido la mencionada garantía. Por lo que este incumplimiento se considera acreditado.



**Acta 2/2014**

En cuanto a la declaración de concurso del urbanizador, esta circunstancia también queda acreditada en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Poblete mediante el escrito del Administrador concursal de 24 de octubre de 2013. Asimismo, efectuada consulta, se ha localizado en el B.O.E. núm. 252, de 21 de octubre de 2013, la publicación del Auto de declaración de concurso voluntario del deudor "OBRAS ACONSA S.L.", dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 y de lo Mercantil de Ciudad Real, con el nº 132/2013.

Del expediente se concluye, pues, que ambas causas concurren y que son imputables al urbanizador. En relación con esto, debe tenerse en cuenta que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 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 una obligación contractual esencial por parte del urbanizador, cual es la falta de constitución de la garantía del 7% de las obras de urbanización del PAU.

Conviene señalar, no obstante, que se ha observado una irregularidad en el expediente de adjudicación del PAU, y es que el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el urbanizador "OBRAS ACONSA, S.L." se suscribió el 24 de enero de 2011, es decir, con anterioridad al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de aprobación y adjudicación del PAU, de 28 de enero de 2011, cuando, según lo dispuesto en el artículo 122.9 del TRLOTAU, debería haberse suscrito después:

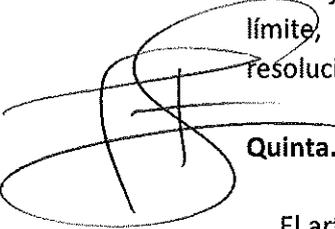
*"La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento."*

El Ayuntamiento intenta solventar esta irregularidad ratificando el mencionado convenio en el Acuerdo Plenario de 28 de enero de 2011. Si bien esta circunstancia no altera en nada el hecho fundamental, que es la falta de constitución de la garantía después de la adjudicación del PAU por parte del urbanizador, conviene ponerla de manifiesto para que se tenga en cuenta en futuras actuaciones.

A todo ello se ha de añadir que, considerando que han transcurrido más de tres años desde la adjudicación del PAU sin que se haya prestado la preceptiva garantía, y que la declaración de concurso del urbanizador indica la falta de liquidez

**Acta 2/2014**

empresarial no sólo para constituir la garantía del 7% requerida sino para asumir la inversión que supone la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de dicho PAU, no concurre ningún interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución. Por tanto, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.



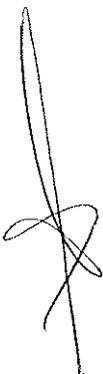
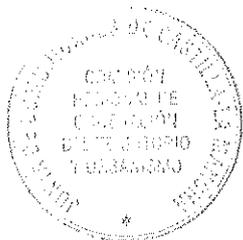
**Quinta. Efectos de la resolución.**

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, procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre todas las cuestiones previstas en el citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos, 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, 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 4 dice *"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 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, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados los cuales deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que el Ayuntamiento deberá incoar, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.»



**Acta 2/2014**

**13. RUEGOS Y PREGUNTAS**

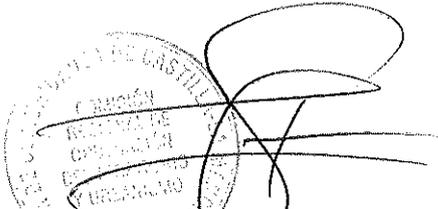
Siendo las 12:25 horas en el turno de ruegos y preguntas D. Isidro Javier Zapata Romero señala que, en breve, se tramitará la modificación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y vendrá a esta Comisión Regional para dar conocimiento de la misma.

Por último, señala D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero que considera muy importante hacer constar en el expediente que los asuntos de Chiloeches y Alovera no tiene nada que ver. Son diferentes. Hay una sentencia que anula el proyecto de urbanización del Sector 2 de Chiloeches y el Ayuntamiento entiende que el cómputo del plazo empieza correr a partir del último instrumento urbanístico aprobado.

Y no habiendo más ruegos, ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, siendo las doce y veintiocho minutos del día veinticuatro de marzo de dos mil catorce.

Vº Bº

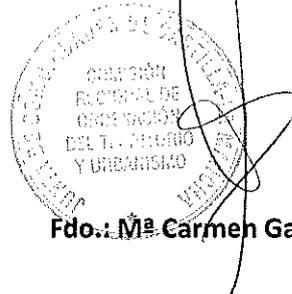
**LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN**



Handwritten signature of Isidro Javier Zapata Romero over a circular stamp of the Regional Commission of Territorial Planning and Urbanism of Castilla-La Mancha.

**P.A. Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.  
Vicepresidente de la Comisión**

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**



Handwritten signature of M<sup>a</sup> Carmen García Muñoz over a circular stamp of the Regional Commission of Territorial Planning and Urbanism of Castilla-La Mancha.

**Fdo.: M<sup>a</sup> Carmen García Muñoz**

D. EMILIO DIAZ BRAVO, con D.N.I. núm. 3085707-G en representación de CECAM con C.I.F. núm. \_\_\_\_\_ y domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_

EXPONE:

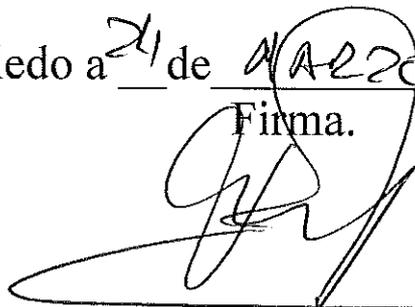
ACOMPAÑADO INFORME EXPLICATIVO  
VOTO NEGATIVO PUNTO SEPTIMO DEZ  
ORDEN DEL DIA CRT04 24/3/2014

SOLICITA:

SE ACOMPAÑAN A LA ACTA DE LA REUNION

Toledo a 24 de MARZO de 2014.

Firma.



|  |            |
|--|------------|
| GOBIERNO DE LA MANCHA<br>REGISTRO UNICO<br>Servicios Centrales de la Consejería de Fomento<br>- T.O. RDD - |            |
| 24 MAR 2014  |            |
| SALIDA Nº  | ENTRADA Nº |
|  | 702.872    |

CONSEJERIA DE FOMENTO

TOLEDO

**NOTA PARA LA SESION DE LA COMISION REGIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 24 DE MARZO DE 2014, PUNTOS SEIS Y SIETE DEL ORDEN DEL DÍA.**

En los últimos años han sido numerosas las sesiones de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTyU) en las que se ha tratado, sobre casos concretos, el tema de la autorización de las prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) que se regula en el artículo 110.3 b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TrLOTAU).

Así, por referirnos a las últimas de ellas, en la 1/2014, de 21 de enero de 2014, se trató la cuestión de la ampliación del plazo del PAU del municipio de Guadalajara "El Ruiseñor", SPpp40, la cual fue autorizada finalmente por la CROTyU en base a las causas alegadas por el Consistorio de esa ciudad:

- a) Falta de disponibilidad de los terrenos, hasta la obtención de informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- b) Situación económica actual.
- c) Morosidad de los propietarios de terrenos del ámbito.
- d) No se consideró la relativa a las dificultades en llegar a un acuerdo con la Compañía Suministradora de electricidad.

En el acta de dicha sesión y asunto se señala que la prórroga debía "autorizarse" antes de la terminación del cómputo del plazo (se entiende que el de ejecución material de la actuación al que se refiere el citado artículo 110.3 b) TrLOTAU).

En esta sesión, la 2/2014, de 24 de marzo de 2014, serán analizados los asuntos referentes a la ampliación de plazo de los PAUs de los Sectores 1 y 2 del POM de Chiloeches y del S-II.1 de Alovera, ambos en la provincia de Guadalajara. En concreto para estos últimos asuntos los servicios técnicos de la Consejería concluyen en su ponencia la imposibilidad de informar favorablemente la prórroga solicitada por cuanto:

Por todo ello, a fecha de hoy, resulta imposible que el Ayuntamiento pueda cumplir el requisito temporal que exige el artículo 100.1 del RGLCAP cuando establece que la Administración contratante debe resolver la prórroga "antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato".

Discrepo abiertamente de que ese deba ser el criterio con que deba ser analizados los asuntos referentes a prórrogas de PAUs incluidos en el ORDEN DEL DÍA de esta sesión y SOLICITO FORMALMENTE QUE SE RETIREN DEL ORDEN DEL DÍA HASTA QUE BIEN SE DEBATAN CON CARÁCTER GENERAL LOS CRITERIOS SOBRE LOS QUE DEBERÁN SER INFORMADAS ESTAS CUESTIONES, BIEN MEDIANTE CIRCULAR DE LA DIRECCION GENERAL SE FIJEN LOS CRITERIOS A SEGUIR EN LA EMISIÓN DE TALES

INFORMES. TODO ELLO SIN RENUNCIAR A QUE SE ELABORE Y APRUEBE UN MARCO REGLAMENTARIO ESPECÍFICO.

CASO DE QUE SE INSISTA EN MANTENER TALES PUNTOS EN EL ORDEN DEL DÍA, SE SOLICITA QUE SE MODIFIQUE EL INFORME DE LA PONENCIA A FIN DE QUE SEA FAVORABLE, SOBRE LA BASE DE LOS SIGUIENTES

#### ARGUMENTOS:

##### PRIMER ARGUMENTO:

Cuando esta Comisión informa sobre prórrogas de PAUs es porque existe una Administración local que estima procede ampliar los plazos de ejecución del mismo y, en consecuencia, el mantenimiento del Contrato. Sin duda lo hace, además, después de confirmar que es la mejor solución para los intereses generales en juego y que no existe en el Urbanizador un incumplimiento o bien que éste no es grave ni le es imputable, sin desconocer que la casuística es muy variada, pero sin duda en lo casos que analizamos ambas circunstancias concurren.

Desde todos los puntos de vista, el tema requiere algo más que una mera respuesta formal o dogmática, cuando el Derecho ha de ser aplicado en consonancia con la realidad social del momento y aportar soluciones; No generar más problemas y condenar al limbo de la ajuricidad a multitud de actuaciones urbanizadoras, cuya vicisitudes pueden ser de lo más variopinto pero casi siempre con un elevado grado de complejidad. Y este momento es especialmente duro para la Administración local y para las empresas, de modo que no conviene echar más leña al fuego.

Y tampoco debe perderse de vista que lo que debe preocuparnos es la mejor realización de los fines que persigue la actividad urbanística: desde el uso racional del suelo hasta el fomento de la actividad económica. Si nos atenemos a esto último, en lo que la Junta está empeñando múltiples iniciativas y esfuerzos, es más que dudoso que si negamos un informe favorable a la prórroga que se nos pide, la inseguridad jurídica que se genera permita seguir invirtiendo en el ámbito de que se trate. Y si no lo hace el responsable actual, sin duda no aparecerá nadie que lo haga.

##### SEGUNDO ARGUMENTO:

La regulación de las prórrogas de los PAUs está claro que es una cuestión de candente actualidad y pudiera parecer, en contraposición, que encuentra en nuestra normativa de ordenación territorial y urbanística una parca regulación, contenida en el

ya aludido artículo 110.3 b) TrLOTAU y en su reproducción en la artículo 75 b) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE). Pero no es parca, sino sencilla.

Esa supuesta parquedad ha venido siendo entendida con carácter general con la consecuencia obligada de acudir a la llamada aplicación supletoria de la normativa de contratación pública, en bloque, y en particular a la figura del contrato de gestión de servicios públicos, por aplicación de la genérica mención que realiza el artículo 125.1 TrLOTAU desde su promulgación en 1998.

No estamos de acuerdo en que eso deba ser así. De hecho, desde 1998 hasta hoy nuestro TrLOTAU ha tenido un desarrollo reglamentario completo que se concreta, en los aspectos que aquí nos ocupan, en el RAE. En éste Reglamento, sin perjuicio de respetar esa genérica alusión del artículo 125.1 TrLOTAU a la aplicación supletoria de la normativa de contratación pública (art. 102.1 RAE) se ha concretado ésta en otros diversos y puntuales preceptos de su cuerpo (v.gr., los arts. 86.1 u 86.2 d). Quiere esto decir que el RAE culmina la remisión supletoria a la normativa de contratos del sector público en concretas y determinadas llamadas a lo largo de su texto, lo que conlleva que allí donde no se hacen estas remisiones expresas no existe tal llamada a la supletoriedad sino la existencia, por parte de la normativa de ordenación territorial y urbanística, de una regulación plena.

Esto último es lo que puede predicarse de la regulación que contienen los aludidos artículos 110.3 b) TrLOTAU y 75 b) RAE. No hay más, es una regulación sencilla y clara que no tiene más requerimientos que los que la norma especial urbanística contiene. Y no puede compartirse en más ocasiones la afirmación del informe de la ponencia según la cual

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TrLOTAU no regula el procedimiento a seguir para tramitar las prórrogas para la ejecución de los PAU, limitándose a señalar en su artículo 110.3, letra b), que:

(...)

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público.

Si de ausencia de regulación PROCEDIMENTAL se trata, y es lo que se afirma, la normativa de contratación del Sector Público no es la solución. Tenemos una norma estatal específica, de carácter general, que puede perfectamente resolver esta cuestión y que además es la norma que debe ser aplicada si nos atenemos a lo que decía la exposición de motivos de la LOTAU (apartado I): *“La Ley aborda, consecuentemente, todas las cuestiones que son de la competencia autonómica, pero solo éstas. Se explica, así, que no contenga sino disposiciones secundarias y en algunos casos solo referencias accesorias en extremos importantes, tales como la expropiación*

*forzosa y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Y también que dé por supuesta la regulación general del régimen jurídico de éstas y el procedimiento administrativo común*". Vamos, que no puede haber carencias de procedimiento porque siempre es aplicable la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Probablemente resulte pedante, pero conviene recordar ahora que la jurisprudencia ha reiterado en muchas ocasiones que la Exposición de Motivos de una norma tiene un valor interpretativo fundamental como se constata en Sentencias del Tribunal Supremo de 13/10/98, de 27/02/01 y de 11/02/09. Es verdad que el TrLOTAU no incluye la Exposición de Motivos de las Leyes que refunde, ni una propia, ante lo cual Don José Borrego López, Magistrado especialista de lo Contencioso-Administrativo (que fue Presidente de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha), ha sostenido que *"Entiendo que deben ser consideradas como columnas vertebrales, por su carácter general y principal, para la interpretación normativa de aquél grupo, en relación a los diversos elementos exegéticos que recoge el art. 3.1 de nuestro Código Civil, vinculados con su sistema de fuentes (art. 1.1 del mismo Texto), la Exposición de Motivos de la Ley Autonómica 2/1998 (que sorprendentemente no se recoge en el Texto Refundido del 2004, pero que ha de considerarse, pese a su aparente derogación, y a falta de otra que la sustituya en su contenido y alcance, esencial para su interpretación por conformar el espíritu jurídico que informa y explica la Ley urbanística analizada);..."*(BORREGO LOPEZ, JOSE en el prólogo a la obra colectiva SANCHEZ GOYANES, ENRIQUE (Dir.), *DERECHO URBANÍSTICO DE CASTILLA-LA MANCHA*, Madrid, Wolters Kluwer LA LEY, 2006, Pág. 6).

En conclusión, a mí parecer la regulación del TrLOTAU en cuanto a las prórrogas de los PAUs es sencilla, pero completa, y el procedimiento para su concesión no puede ser otro que el procedimiento administrativo común. La mayoría de las Administraciones locales así lo han entendido y lo aplican, porque de otro modo no vendrían una y otra vez a esta CROTyU peticiones de informe sobre prórrogas de plazos que a todas luces son imposibles según venimos informando. No es la realidad de nuestros municipios, que además ni siquiera en muchos casos están en condiciones de tramitar los expedientes con la celeridad que los servicios técnicos de la Comisión entienden que debe hacerse (de hecho habría que ver si en la propia Comisión seríamos capaces de informar en los plazos marcados). Desde hace al menos dos años muchos municipios están absolutamente superados en su quehacer diario por las normas presupuestarias, los planes de ajuste, la reforma local y un sinnúmero de obligaciones que deben cumplir son pena de sufrir el colapso de sus servicios. Añadir obligaciones que la norma no contiene no hace sino agravar una situación francamente complicada y generar una litigiosidad innecesaria que la agrava.

### TERCER ARGUMENTO:

El traer y aplicar sin más la normativa de contratación supone introducir requisitos sustantivos para la tramitación del procedimiento que ni el TrLOTAU ni el RAE, pudiendo hacerlo, han establecido. De todas maneras, tampoco la aplicación de la normativa de contratación debería llevarnos a la conclusión que alcanza el informe de la ponencia.

La figura de la prórroga en materia de contratos públicos encuentra una regulación general en el Título I del Libro IV del TrLCSP y no tanto en la regulación especial que se contiene en el Título II de ese Libro, y en concreto en su Capítulo III, para el contrato de gestión de servicios públicos, siendo éste –y exclusivamente éste– a quien llama el TrLOTAU en su aplicación supletoria<sup>1</sup>. No debe olvidarse nunca que el contenido y alcance del Convenio que firma un agente urbanizador es muy complejo, de modo que no puede pretenderse que la regulación general sea la que deba ser aplicada sin modulación alguna. Estaríamos aplicando la norma que regula un contrato de ejecución de asfaltado de una calle, por poner un ejemplo, a una actuación urbanizadora de miles de metros, cuando no de millones de metros. Lamentablemente la problemática en uno y otro caso son muy diferentes.

En todo caso, aún moviéndonos en la hipótesis de una supletoriedad plena de la normativa de contratación pública, que se encuentra hoy en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, respecto a la normativa de ordenación territorial y urbanística castellano-manchega (cuestión que además, pese a haber recogido refrendos de prácticamente todas las instancias nacionales y autonómicas, ha quedado bastante reducida tras la STJUE de Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala 3ª, de 26 de mayo de 2011, TJCE 2011, 162), habría que dirigirse en primer término al artículo 212.2 TrCLSP que señala que *“el contratista vendrá obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo”*, y tras éste al precepto que regula de un modo genérico la prórroga de los contratos que es el artículo 213.2. Señala este precepto que, para que proceda la prórroga, la no ejecución en plazo de los contratos deberá tener causa no imputable al contratista y con otorgamiento de plazo igual o menor al perdido. Hay que destacar

---

<sup>1</sup> En la Comunidad Valenciana, el artículo 332 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, también remite para la regulación de las prórrogas de los Programas de Actuación Integrada (PAI) a la normativa de contratación pública, si bien diferencia la fase en la que se produce la causa que la motiva: Si es en la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación se remite a las reglas del contrato de consultoría y asistencia técnica (hoy de servicios); si es durante la ejecución de las obras, se remite a la regulación del contrato de obras. No obstante, no debe olvidarse que la vigente normativa valenciana ha tenido que modificarse para adaptarse a requerimientos de la Comisión Europea que no se ajustaban a la legalidad, como después vino a sentar la sentencia de 26 de mayo de 2011 del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.

que este precepto no refiere el que la prórroga deba ser autorizada/solicitada antes del vencimiento del plazo del contrato, lo que pudiera llevarnos a sostener que cabe tras acaecido este hecho.

Pero también es de obligada referencia el artículo 23.2 TrLCSP cuando, en referencia al plazo de ejecución de los contratos, dispone que pueda ser prorrogado por el órgano de contratación y, de hacerlo, ser obligatoria la prórroga para el contratista, sin que pueda ser tácita.

Tales preceptos no pueden ser perdidos de vista cuando se acude al artículo 100.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP) que, como el informe de la ponencia recoge, señala:

*“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.”*

La CROTyU, con base en el precepto anteriormente transcrito, ha venido estimando que indefectiblemente *“la Administración debe resolver sobre la solicitud de prórroga antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, o antes de los quince días siguientes a dicha terminación si la petición se formulara en el último mes de ejecución del contrato.”* O dicho en otros términos, esta concreta mención normativa es la que lleva a los servicios técnicos de la CROTyU a exigir que la prórroga sea autorizada durante la vigencia del plazo establecido para la ejecución del contrato.

Pero avancemos ya que no faltan pronunciamientos jurisprudenciales que validan la concesión de prórrogas tras el vencimiento del plazo contractual, pese a la prohibición de prórrogas tácitas que contiene el artículo 23.2 TrLCSP. Así MARTÍN MORALES cita la STS de 4 de mayo de 2005 que *“establece que no procede la resolución del contrato, si el propio ayuntamiento recurrente, tras haber expirado el plazo del contrato y haber incluso abandonado el contratista la obra, tomó un nuevo acuerdo por el que requirió al contratista para iniciar la obra y terminarla antes de determinada fecha, es claro que con ese acuerdo dicho ayuntamiento está autorizando y*

*concediendo al contratista un nuevo plazo, una prórroga del plazo para la terminación de la obra.”<sup>2</sup>*

Ahora bien, partiendo desde esta aplicación literal del precepto reglamentario que se considera subsidiario, **¿qué sucede con aquellos PAUs cuyo plazo de ejecución ya se ha sobrepasado sin que se haya instado su resolución, pero en los que tampoco se ha solicitado su prórroga? ¿En qué situación quedan?**

Hay que considerar que el mero transcurso del plazo de ejecución del contrato, hito que, conforme a la anterior posición conlleva la imposibilidad de solicitar su prórroga, no supone sin más la resolución automática del mismo.

En efecto la resolución de los contratos encuentra su regulación en el artículo 223 TrLCSP, cuya letra d) considera como causa de la misma la superación del plazo del contrato. Pero dicha figura, la resolución, para su aplicación, tal y como se ha avanzado, precisa el cumplimiento de una serie de requisitos. Fundamentalmente los relativos al procedimiento que conduzca a la declaración del incumplimiento del plazo referido y cuya regulación se comprende en el artículo 109 RGLCAP.

Pero es que además del seguimiento de dicho procedimiento, bien puede acaecer que la Administración decida, a la luz de los hechos concurrentes y de su ponderación con los intereses en juego, que no es conveniente la resolución del contrato y mantenga la vigencia y desarrollo del mismo con su contratista original. Así viene previsto en el artículo 212.4 TrLCSP (en términos coincidentes con los del 196.4 de la LCSP y 95.3 TrLCAP) en el supuesto de concurrencia de causas imputables al contratista:

*“Cuando el contratista, por causas imputables al mismo hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades...”*

Así lo refiere una corriente jurisprudencial de la que es muestra la STS de 14 de diciembre de 2001 (RJ 2002, 1433): *“La mera constatación del vencimiento del plazo contractual sin que el contratista haya cumplido satisfactoriamente sus obligaciones no determina, por sí misma e indefectiblemente, la resolución del contrato, pues habrá que ponderar, en atención a las circunstancias del caso, si el incumplimiento es de tanta trascendencia<sup>3</sup> que justifica la resolución y nueva apertura del procedimiento de selección de contratistas, o si, por el contrario, procede sólo la imposición de penalidades hasta el límite del 20 por 100 del presupuesto total del contrato (...), no*

---

<sup>2</sup> MARTIN MORALES, M.L. *Resolución de los contratos del sector público. Supuestos, procedimiento y efectos entre las partes contratantes*. Ed. Fundación de Asesores Locales. Málaga, 2011. Pág. 61.

<sup>3</sup> La STS de 1 de octubre de 1999 señala al respecto que *“a los efectos de apreciar un incumplimiento bastante para la resolución, lo determinante debe ser: que afecte a la prestación principal del contrato, y que se exteriorice a través de una inobservancia total o esencial de dicha prestación.”*

*pudiendo caracterizarse este juicio de ponderación como el fruto de un voluntarismo inmotivado y carente de cualquier posibilidad de control.”*

En definitiva, el ejercicio por la Administración de esta facultad, alternativa a la resolutive, de mantener –prolongada– la ejecución del contrato, supone un claro ejemplo, previsto por la norma, de prórroga del contrato tras el vencimiento del plazo de éste.

Tal decisión de continuar con la ejecución del contrato, pese a haber concurrido su vencimiento, corresponde adoptarla al órgano de contratación, el cual deberá emplear *“una interpretación «atemperada a las circunstancias de cada caso» (Dictamen del Consejo de Estado de 19 de octubre de 1989, expediente número 52254) y «a la mejor atención a los intereses públicos» (Dictamen del Consejo de Estado de 12 de julio de 1962, expediente número 28998). Coordinadas desde las que el máximo órgano consultivo se decanta generalmente por la concesión de una prórroga al contratista bajo el principio de que es siempre «preferible la dilación que la prórroga implica al retraso que una nueva licitación ha de suponer» (Dictamen del Consejo de Estado de 10 de enero de 1951, expediente número 6544), hasta el punto, como ya se dijo, de que ha llegado a defender la existencia de una «norma de conveniencia de llevar adelante las obras, siempre que sea posible, mejor que rescindir o resolver los contratos»<sup>4</sup>; apuesta, en definitiva, en favor de la continuidad del contrato presente también, según ha puesto de manifiesto R. García Macho, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo.”<sup>5</sup>.*

En este sentido puede decirse así que su facultad no puede ser vedada por la CROTyU, a la cual solo corresponderá informar la prórroga instada en los términos del artículo 110.3 b) TrLOTAU. Del mismo modo, no puede ser óbice para ello el tenor del artículo 100 RGLCAP, empleado en tal sentido en otras ocasiones por la CROTyU, pues sobre éste ha de primar la propia regulación del artículo 212.4 TrLCSP.

Pero es que además, si la solicitud y concesión de dicha prórroga con posterioridad al plazo del artículo 100 RGLCAP cabe en el supuesto de concurrencia de causa de resolución culpable del contratista, cuanto más no cabrá si no concurre dicha culpa. Supuesto éste último nada inusual, como he defendido en mi primer argumento (véase el acuerdo sobre el PAU “El Ruiseñor” de Guadalajara acordado por la CROTyU

---

<sup>4</sup> *“Más aún, dice la sentencia de 26 de marzo de 1987 que existen razones suficientes para que las penalidades o resoluciones contractuales “sólo se adopten cuando están plenamente justificadas puesto que la prudencia aconseja, salvo en casos extremos, no romper la atmósfera de concordia y colaboración que debe reinar en las relaciones contractuales administrativas, teniendo siempre la proporcionalidad entre el plazo pactado para la ejecución de la obra y el de la prórroga o prórrogas interesadas por los contratistas”, pues, como añade esta misma sentencia, “lo peor para todos, es una resolución del contrato y una vuelta a empezar en la selección de un nuevo contratista”. MARTIN MORALES, M.L. Op. Cit. Pág. 62.*

<sup>5</sup> BARRERO RODRÍGUEZ, C. *La resolución de los contratos administrativos por incumplimiento del contratista*. Ed. Lex Nova. 2ª Ed. Valladolid, 2011. Pág. 66.

el 21-1-2014), “en cuyo caso ha de mantenerse necesariamente el contrato. Así se establece en el artículo 213.2 del TRCSP que determina que «si el retraso fuese producido por motivos no imputables al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos, dándole prórroga del tiempo que se le había señalado, se concederá por la Administración un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor». Así ha sido reconocido en aplicación del TRCAP de 2000, por el Consejo de Estado en sus Dictámenes 1069/2001, de 3 de mayo, 1677/2007, de 11 de octubre, o 427/2008, de 22 de mayo, y por una jurisprudencia consolidada que se expresa, entre otras, en la Sentencia de la Audiencia Nacional de 11 de noviembre de 2009 (JUR 468033) o en las del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 67) y 9 de abril de 2009 (RJ 2421).”<sup>6</sup>

En todo caso estaremos igualmente ante un supuesto de prórroga, si bien este no encuentra regulación expresa en el procedimiento del artículo 109 RGLCAP, debiendo entenderse que, en la instrucción de éste y a la vista de lo practicado en la misma, bien puede el órgano de contratación proponer el mantenimiento del contrato en los términos del artículo 212.4 TrLCSP, dado que nada opone a ello el artículo 110.3 b) TrLOTAU más que recabar el correspondiente informe de la CROTyU (art. 9.1 ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

ORTEGA JIMÉNEZ señala, no obstante, que “*si cumplidos los plazos, de los que el contratista es consciente de acuerdo a los pactos asumidos, éste no solicita la prórroga, como es su derecho, el incumplimiento del plazo se imputa automáticamente al contratista, correspondiendo a la Administración la facultad de resolver el contrato o imponer penalidades, conforme con las matizaciones ya expuestas. La solicitud de prórroga se configura así como una carga para el contratista, que se enfrentara a las consecuencias de una ejecución fuera de plazo previstas en el art. 212 TrLCSP. El artículo 213.2 TrLCSP determina que es el contratista quien debe tomar la iniciativa de la solicitud de prórroga.*”<sup>7</sup>

Es notorio que esta última situación puede deberse a causas encuadrables dentro de la negligencia o descuido no culpable del contratista e, incluso, en la confianza –la cual sería legítima por otra parte– que despierte en él la tolerancia de la Administración ante la continuidad en la prestación del contrato.

En conclusión, ni siquiera el aplicar supletoriamente la normativa de contratación pública debe conducir a que esta CROTyU informe de manera categórica y sin alternativa la imposibilidad de concesión de la prórroga, solicitada por el contratista o promovida por la propia Administración, sin dejar margen alguno al órgano de contratación de ésta.

<sup>6</sup> BARRERO RODRÍGUEZ, C. *Op. Cit.* Págs. 65-66.

<sup>7</sup> ORTEGA JIMENEZ, M.P. En la obra colectiva CASTRO ABELLA, F. (Coord.) *Contratación del Sector Público Local*. 3ª Ed. Ed. La Ley. Madrid, 2013. Pág. 1185

#### CUARTO ARGUMENTO:

Si tomamos como ejemplo los PAUs cuyas prórrogas hoy se traen a estudio se comprueba que el tema no es ni mucho menos sencillo.

El caso de los Sectores 1 y 2 de Chiloeches revela una conformidad entre la Administración y el Contratista en la procedencia de una prórroga en un PAU que presenta la complejidad añadida de la anulación de uno de sus instrumentos de gestión: el proyecto de urbanización y de la inexistencia de infraestructuras que deben ejecutar otros ámbitos. CONVENDRÁ DETENERSE ADEMÁS EN LA CUESTIÓN DE LA ANULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN POR DEFECTOS DE FORMA, YA QUE SI ESO ES ASÍ, ESTA CLARO QUE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA TAMBIÉN SE VERÁN AFECTADOS. ES DIFÍCIL ENTENDER QUE NO ESTEMOS EN PLAZO PARA EJECUTAR SI EL INSTRUMENTO QUE LEGITIMA LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN NO EXISTE.

No obstante, siguiendo con la línea argumental que llevaba, la elevadísima deuda de uno de los propietarios de suelo también revela un elevado grado de cumplimiento del PAU, mientras que la solicitud de prórroga por el contratista revela la decisión de llevarlo a término. Si a ello añadimos que la Administración municipal se ha decantado por aceptar la veracidad de las causas de la demora alegada y considerar procedente la prórroga, habrá que pensar que esa es la mejor forma de satisfacer los intereses generales. Es absurdo que se trunquen con un informe desfavorable que NO CONTEMPLA OTROS ESCENARIOS. Y QUE NI SIQUIERA CONTEMPLA LA POSIBILIDAD DE QUE EL URBANIZADOR ESTÉ EN PLAZO PARA EJECUTAR POR LA RETROACCIÓN QUE COMPORTA LA ANULACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. EN ESTE CASO EL INFORME DEBERÍA SER FAVORABLE.

Tampoco es muy diferente la situación en el Sector II.1 de Alovera, aunque el informe de la ponencia revela pocos datos. Mi conocimiento personal del Municipio me permite afirmar que es una actuación tremendamente relevante, con un elevado grado de ejecución. Solo necesita más tiempo para cuajar y no que se informe desfavorablemente una prórroga que ni la Corporación ni nadie era consciente de que debía ser resuelta en un plazo concreto que no figura en la normativa urbanística. ¿CABE EN LA CABEZA DE NADIE QUE EL AYUNTAMIENTO NO RESUELVAN EN TREINTA DÍAS SI HUBIERA SABIDO QUE DEBÍA HACERLO? ¿EN QUÉ POSICIÓN ESTAMOS DEJANDO AL AYUNTAMIENTO? ¿QUÉ RAZÓN HAY PARA PERJUDICAR AL PROMOTOR POR UNA DILACIÓN MUNICIPAL?

Pero lo más trágico en ambos casos es que no constan razones que hubieran impedido la prórroga de los plazos de ejecución, ni alternativa para su desarrollo que no sea que los propios agentes urbanizadores sean quienes las concluyan. Se necesita tiempo. Tiempo para que se recupere la demanda de suelo, tiempo para que los Municipios puedan ir resolviendo sus problemas, tiempo para recuperar las cantidades invertidas de quienes no las pagan, tiempo para que se exija a otras Administraciones o urbanizadores el cumplimiento de sus compromisos, etc. Si no queremos ver en la situación económica actual una marcada excepcionalidad, estaremos actuando mal.

Recapitulo formulando las siguientes

#### CONCLUSIONES:

A mi parecer:

1. La Administración municipal promueve la concesión de prórrogas y solicita el preceptivo informe porque lo considera la mejor manera de satisfacer los intereses generales y esta CROTyU debe articular un marco normativo que permita hacerlo.
2. La regulación del TrLOTAU y el RAE sobre la prórroga de los PAUs no es necesariamente incompleta, sino simplemente sencilla y flexible, siendo aplicables las normas de procedimiento general para la tramitación de las solicitudes.
3. La llamada supletoria a la normativa de contratación pública (RGLCAP) que hacen los servicios técnicos de la Consejería solo estaría justificada respecto al procedimiento de concesión de prórroga de los PAUS no respecto a los requisitos materiales o sustantivos de éstos.
4. Aunque no proceda la aplicación supletoria de los requisitos sustantivos de concesión de las prórrogas, lo cierto es que su aplicación tampoco conduce a denegar sin más el informe favorable a la concesión de la prórroga. Hay varios escenarios posibles y siempre hay una alternativa:
  - 1) Con el plazo de ejecución del contrato no vencido:
    - El contratista está legitimado para solicitar la prórroga.

- La Administración deberá concederla si el retraso no es culpa del contratista.
- Si el retraso se debe a culpa del contratista, la Administración podrá optar, ante causas graves especialmente justificadas, por resolver el contrato, o, en caso contrario, por conceder prórroga pudiendo imponer penalidades al contratista.

2) Con el plazo de ejecución del contrato vencido:

- De principio se entiende que el hecho de no haber solicitado prórroga convierte el incumplimiento del plazo como culpable, pero entendemos que cabe prueba en contra y más ante situaciones de tolerancia por la Administración a la continuación de la prestación del contrato. De hecho, cuando los Ayuntamientos reclaman a la CROTyU que informe es porque no aprecian la culpabilidad.
- En todo caso, si se entiende que estamos ante un supuesto de culpa del contratista la consecuencia sería la ya descrita en que la Administración podrá optar, ante causas graves especialmente justificadas, por resolver el contrato, o, en caso contrario, por conceder prórroga pudiendo imponer penalidades al contratista.
- Pero si entendemos la no concurrencia de culpa del contratista y la confianza de éste en la permisibilidad de la Administración en orden a permitir la continuación del contrato, abogamos por entender que la solución es la de prórroga a favor de aquel, solución de la STS de 4 de mayo de 2005. Esta Comisión debería dar cabida a todas las alternativas.

En definitiva, cabe autorizar al órgano de contratación a que adopte la solución más acorde a sus necesidades en la forma dicha.

5. La prórroga de los PAUs de los Sectores 1 y 2 d Chiloeches y II.1 de Alovera no hubiera tenido razones para no otorgarse y no me cabe duda de que si los Ayuntamientos hubieran tenido cabal conocimiento del régimen jurídico que se dice aplicable, hubieran actuado en consecuencia.

Solicito la incorporación de todo lo anteriormente expuesto para que confirme la motivación de mi voto en contra de la ratificación del informe de la ponencia.



EMILIO GARZA SAAD.