

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja	2203126
Materia	Urbanismo
Asunto	Demora ejecución PRI. Falta de inscripción reparcelación. Demora resolución condición agente urbanizador.
Actuación	Resolución de consideraciones a la Administración

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Antecedentes

1.1. El 05/10/2022, la persona promotora de la queja nos presentó un escrito en el que exponía, en nombre y representación de la mercantil (...), que, junto con otros propietarios de terrenos ubicados en el ámbito del PRI Cocentaina, se ha dirigido en varias ocasiones al Ayuntamiento de Mutxamel solicitando se incoara procedimiento de declaración de incumplimiento y resolución de la condición de agente urbanizador a la mercantil (...), asumiendo el Ayuntamiento la gestión directa del PAI e inscribiendo el proyecto de reparcelación aprobado el 28 de noviembre de 2011, pero hasta el momento el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación al respecto.

1.2. Tras la aportación de varios documentos por la persona interesada, el 07/11/2022 se dictó la resolución de inicio de investigación en la que se requería al Ayuntamiento de Mutxamel que, en el plazo de un mes, emitiera un informe acerca de las siguientes cuestiones:

- Razones de la no inscripción en el registro de la propiedad de la reparcelación del PRI Cocentaina aprobada por el Ayuntamiento en 2012.
- Plazo en que se prevé tramitar el procedimiento de declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar de la mercantil adjudicataria del PRI Cocentaina.

1.3. El 28/11/2022 se registró el informe remitido por la administración. En esencia, expone lo siguiente:

Con respecto a la no inscripción del Proyecto de Reparcelación del PRI Cocentaina aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 28.11.11, la misma no se llevó a efecto por el incumplimiento del agente urbanizador (...) de llevar a cabo el pago de las indemnizaciones que les correspondían a los acreedores netos, siendo el mismo requisito indispensable para la inscripción del Proyecto de Reparcelación conforme exige el art. 176.6 de la LUV.

De otro lado, con respecto al expediente de Declaración del incumplimiento del agente urbanizador, no se ha podido iniciar por falta de medios personales y recursos económicos que garanticen la efectiva ejecución de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de reparcelación, ascendiendo la indemnización a cuantía de 124.614,09 euros, así como la garantía de la finalización del proceso urbanístico del Sector.

No obstante, está previsto iniciar el expediente de declaración del incumplimiento en el primer semestre del año 2023

- 1.4. El 28/11/2022 el Síndic remitió el informe de la Administración a la persona interesada para que, si ésta lo considerase conveniente, formulara escrito de alegaciones.
- 1.5. El 21/12/2022 la persona interesada presentó escrito de alegaciones, en el que se ratificaba en su escrito inicial, denunciando la inactividad municipal, con los consiguientes perjuicios para los propietarios, y denunciando el hecho de que viene asumiendo los gastos derivados de la limpieza de una zona verde que, en virtud de la reparcelación aprobada, es propiedad municipal.

2 Consideraciones

El objeto de la queja viene constituido por la presunta inactividad municipal en relación con la declaración de incumplimiento de la condición de Agente urbanizador del Plan de Reforma Interior Cocentaina, así como respecto de la inscripción de la reparcelación, aprobada en 2011.

En relación con la inscripción de la reparcelación, el artículo 23.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68.

La obligación de inscribir el proyecto de reparcelación corresponde a los promotores del mismo, que serán los particulares en los sistemas de ejecución privados y el Ayuntamiento como Administración actuante en los sistemas públicos. Sin perjuicio de los efectos que produzca el acuerdo de aprobación de la reparcelación (subrogación conforme dispone el art. 122.1 RGU) o la propia firmeza del mismo (cesión al municipio de los terrenos de cesión obligatoria en los términos del art. 124 del citado Reglamento).

La persona interesada y el propio informe municipal señalan como causa de la no inscripción de la reparcelación el impago, por parte del urbanizador, de las indemnizaciones que correspondían a los acreedores netos.

A este respecto, debemos citar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 20 de enero de 2017, que dispone:

Aquí, el papel de la administración, no se limita a la sola emisión administrativa del acto, sino que el principio de eficacia administrativa, (Artº 103 de le CE), le obliga a velar por la final consecución de todos los efectos sustantivos que el acto debe desarrollar, disponiendo los medios necesarios y pertinentes para su ejecución forzosa si fuera necesario. Las características inherentes a acto administrativo, de efectividad y ejecutividad inmediata, se producen también cuando ese acto debe ser cumplido por un tercero, siendo y constituyéndose la administración en un garante y asegurador de que finalmente el tal acto se ejecute. El acto, que es ejecutivo por sí mismo, es susceptible de ser ejecutado desde el primer momento, sobre todo si se tiene en cuenta que esa inactividad perjudica a un tercero. La inejecución de actos, ya sea directamente por la administración, ya indirecta por no adoptar las medidas necesarias para exigir del tercero obligado su cumplimiento, constituye una inactividad material lesiva en un estado de derecho.

En las normas urbanísticas valencianas, se define la actividad urbanística como una función pública, vinculando el objeto de los programas de actuación integrada al " giro o tráfico de la administración municipal ", según expresa la EM de la LUV, lo que implica el reconocimiento de una relación entre la administración y el urbanizador, que incluso se califica en la LUV como un contrato administrativo especial. Se califica, además, al agente urbanizador, como un mero gestor, que redacta los instrumentos necesarios; facilita el cumplimiento de las obligaciones por los propietarios del suelo y asegura a la administración actuante las plusvalías derivadas de la acción urbanizadora, mediante la obtención de suelo público, haciendo efectivo el imperativo mandato del artº 47 de la CE . De esta manera, en cuanto que mero gestor, está sometido en toda su actuación a la administración, que puede introducir en los instrumentos derivados del contrato las modificaciones que aconseje el interés público; fiscalizar toda su gestión; e imponer las penalidades derivadas del incumplimiento del contrato, hasta llegar a su resolución, en los términos que señala el artº 143 de la LUV.

Consiguientemente, la administración está obligada a exigir, en ejercicio de sus potestades de urbanísticas, el cumplimiento de los deberes impuestos por la ley al urbanizador; de manera que, si esos incumplimientos, implican una fuente de lesión para los intereses y derechos subjetivos de los ciudadanos y la administración, no responde exigiendo al urbanizador su cumplimiento; se produce una inactividad material lesiva, inadmisibles, como hemos dicho, en un estado de derecho.

De la información obrante en el expediente, no consta que el Ayuntamiento de Mutxamel haya llevado a cabo las actuaciones necesarias para el cumplimiento, por la mercantil inicialmente adjudicataria, y posteriormente con aquella a la que se cedió a condición de agente urbanizador, de sus deberes, como era el pago de la liquidación provisional de la reparcelación, requisito imprescindible para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación aprobada en 2011.

Refiriéndonos a los requerimientos recibidos para llevar a cabo el mantenimiento y limpieza de una zona verde que, de acuerdo con la reparcelación aprobada en 2011, pasaba a ser propiedad municipal, debemos recordar lo dispuesto en el artículo 99 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

- a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.
- c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.
- d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

De acuerdo con este precepto, la transmisión de las fincas se produce con la aprobación de la reparcelación, aun cuando quede pendiente su inscripción.

El interesado se refiere en su queja a la presunta inactividad del Ayuntamiento de Mutxamel en relación con la declaración de incumplimiento de la condición de agente urbanizador.

Al respecto, el artículo 171 del Decreto Legislativo dispone:

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.
2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:
 - a) Remoción del agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.
 - b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.

.../...

4. Será revocada su encomienda al agente urbanizador cuando incurra en:

.../...

- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

No figura en el expediente el plazo de ejecución de las obras previstas en el Plan de Reforma Interior Cocentaina, si bien, teniendo en cuenta que la adjudicación del programa y la reparcelación se aprobaron en 2011, se puede deducir que el citado plazo se ha cumplido sobradamente, por lo que el Ayuntamiento de Mutxamel, que hasta ahora no se ha pronunciado, ha de declarar el incumplimiento de sus deberes por el agente urbanizador, debiendo resolver sobre la reversión a la situación anterior, pudiendo proceder a la reversión de la reparcelación, o bien establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización, señalando la forma de ejecución de las mismas (gestión directa o indirecta).

3 Resolución

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en el Título I de la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, se formula la siguiente **RESOLUCIÓN**:

PRIMERO: RECOMENDAR al Ayuntamiento de Mutxamel que, en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística, y a la vista el incumplimiento de sus obligaciones por el agente urbanizador, proceda a tramitar declaración del incumplimiento de las obligaciones de éste, acordando la reversión del ámbito del programa a su estado anterior, y procediendo a la reversión de la reparcelación, o bien acordar la ejecución del programa mediante gestión directa o indirecta.

SEGUNDO: Notificar **al Ayuntamiento de Mutxamel** la presente resolución, para que en el plazo de un mes desde la recepción de la misma, manifieste su posicionamiento respecto de las recomendaciones contenidas en la presente resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges.

Si manifiesta su aceptación, hará constar las medidas adoptadas para su cumplimiento. Si el plazo para cumplirlas resultara superior, la respuesta deberá justificar esta circunstancia e incluir el plazo concreto comprometido para ello, debiendo ser motivada la no aceptación de la misma.

TERCERO: Notificar la presente resolución a la persona interesada.

CUARTO: Publicar esta resolución en la página web del Síndic de Greuges.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana