

DICTAMEN N°. 241/2010, de 3 de noviembre.*

Expediente relativo a consulta formulada por el Ayuntamiento de Cuenca, relativa a modificación de diversos convenios urbanísticos suscritos con las mercantiles X, W y Z, sobre sustitución por su equivalente económico del aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde en el sector Villarromán IV.

ANTECEDENTES

Primero. Solicitud presentada por la empresa W.- Con fecha 12 de febrero de 2010 un representante de la entidad W, presentó escrito ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca exponiendo los sucesivos convenios urbanísticos suscritos con la Corporación con objeto de fijar la sustitución por su equivalente económico del aprovechamiento correspondiente a la Entidad Local en el sector Villarromán IV, en el que se ubicaban varias parcelas de su propiedad.

Afirmaba que en esa fecha se hallaba pendiente de cumplimiento, en virtud de lo convenido, el abono de parte del precio fijado como contraprestación y que *“encontrándonos en la esfera del ámbito urbanístico e inmobiliario es suficientemente conocida la desfavorable situación que a dicho Sector afecta en la actualidad, con las consecuentes repercusiones económicas, es por ello que es pretensión de esta parte pueda procederse a la revisión de los convenios formalizados a fin de operar sobre los mismos una modificación de las condiciones de pago estipuladas con la prórroga de las mismas en el tiempo”*.

Adjuntaba al efecto propuesta de modificación del convenio, solicitando se aceptara la misma. En la estipulación primera, apartado 2, se señalaba que la cantidad que resta por abonar al Ayuntamiento es de 354.762,06 euros, suma cuyo pago se realizará del siguiente modo: Un 10 % antes del 31 de diciembre de 2010. Un 25 % antes del 31 de diciembre de 2011. El resto, equivalente a un 65 %, antes del 31 de diciembre de 2012 o a la recepción de las obras de urbanización del sector Villarromán IV, si ésta no se hubiese producido en esa fecha.

A la vista de lo solicitado, el 24 de febrero posterior suscribieron el convenio propuesto el Alcalde de Cuenca y el representante de la mercantil citada. Como anexos al mismo se adjuntaban los convenios urbanísticos suscritos con anterioridad entre ambas partes, los cuales son los siguientes:

Con fecha 10 de agosto de 2007 se suscribió convenio que remitía a otro anterior -que no se aporta- de fecha 15 de febrero de 2006, en el que las partes manifestaron su conformidad con la sustitución dineraria del aprovechamiento y el valor fijado. En la cláusula segunda se consignaba la cantidad total a abonar en 597.105,75 euros, de la cual el 15 % se haría efectivo en la fecha de suscripción del convenio, el 35 % durante la primera quincena del mes de diciembre de 2007 y el 50 % restante antes de que transcurriera un año a contar desde la ratificación plenaria del mismo. Se acompaña justificante de pago al Ayuntamiento de la cantidad correspondiente al primer 15 %.

* Ponente: Salvador Jiménez Ibáñez

Con fecha 5 de diciembre de 2008 aceptaron las partes un nuevo documento de valoración complementaria del aprovechamiento, existiendo una diferencia con el valor fijado anteriormente de 53.434,36 euros. Se establecía un nuevo calendario de pago de esta cantidad y de las fijadas anteriormente y que no habían sido satisfechas: La suma de 26.717,20 euros sería abonada el día 16 de marzo de 2009. El resto, es decir, la cantidad de 357.648,14 euros se haría efectiva antes del 1 de diciembre de 2009.

Con fecha 6 de marzo de 2009 las partes suscribieron nueva *addenda* en la que se señalaba que había existido un error en los cálculos de las valoraciones económicas y sus operaciones compensatorias, siendo precisa su corrección. Acordaban así que la cantidad pendiente de abono ascendería a 351.987,24 euros, la cual sería hecha efectiva en los siguientes plazos: La suma de 26.717,20 euros sería abonada el 16 de marzo de 2009. Los restantes 325.270,04 euros se harían efectivos antes del 1 de diciembre de 2009.

Segundo. Informe del Jefe del Servicio de Asuntos Jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.- A la vista de la propuesta formulada por la empresa, con fecha 15 de febrero de 2010 emitió informe el Jefe del Servicio de Asuntos Jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, en el que afirmaba que *“En ningún caso cabe el abono de la parte de los convenios urbanísticos con posterioridad a la ejecución de la urbanización”*, de modo que *“si se modificara el convenio, el horizonte máximo de abono de la cantidad estipulada sería el 24 de noviembre de 2012”*.

Manifestaba asimismo la naturaleza de ingreso público que presenta el valor dinerario del aprovechamiento urbanístico, siéndole aplicable el Reglamento General de Recaudación en cuanto a los intereses a abonar y los recargos legalmente exigibles.

Tercero. Información pública.- Por Decreto del Alcalde de Cuenca de 22 de febrero de 2010 se acordó aprobar la suscripción del texto inicial de la modificación del convenio propuesta, y someter la misma a información pública a fin de que cuantos se consideraran interesados pudieran formular alegaciones.

El anuncio de tal trámite fue hecho público en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 72 de 16 de abril de 2010 y en el periódico “El Día” de Cuenca de 27 de abril posterior.

Dentro del plazo otorgado formuló alegaciones un representante de la empresa K, entidad propietaria de varias parcelas del sector y que había aportado el 10 % de aprovechamiento con el terreno cedido en su día. Afirmaba que *“Resulta contraria a derecho la firma del convenio urbanístico que ahora se pretende pues el aplazamiento del pago supondría una actitud negligente por parte del Ayuntamiento de Cuenca, viéndose perjudicados los intereses tanto generales, pues está dejando de ingresarse una importante cantidad en las arcas públicas, como particulares del resto de propietarios afectados por el PAU en beneficio sólo de uno de ellos, lo cual supone un grave atentado al principio de igualdad que debe presidir en todo el procedimiento administrativo”*.

Añadía que *“Resulta notoria la diferencia de trato que se está dando a los distintos propietarios del PAU pues mi representada [...] realizó la correspondiente cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico en suelos en fecha 5 de diciembre de 2008 (fecha del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación) que ya posee el Ayuntamiento, sin embargo W aún no ha cumplido con su obligación de cesión de dicho porcentaje sustituido por su equivalente económico, según lo pactado en el correspondiente convenio urbanístico”*.

Concluía que el Ayuntamiento *“debe obligar al pago inmediato del 10 % del aprovechamiento urbanístico de cesión más los correspondientes intereses que se hayan devengado desde el 5 de diciembre de 2008, [...] y no dilatar más el momento del pago”*.

Estimaba, asimismo, que no se había aportado al expediente el informe de la Intervención Municipal, solicitando copia del mismo.

El citado escrito de alegaciones se sometió al informe del Jefe del Servicio de Asuntos Jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, quien emitió pronunciamiento sobre el mismo el 11 de junio de 2010, proponiendo la desestimación de las mismas. No apreciaba el firmante que se hubiera atentado contra el principio de igualdad, en cuanto consideraba que se había tramitado el mismo expediente de modificación con todas las mercantiles que lo habían solicitado. Añadía, además, que el presente convenio pretende modificar únicamente los plazos del pago, no las cuantías, señalando que *“es cierto que el devengo se hará más allá en el tiempo, pero para ello se incluye una indemnización en el propio convenio, que se ha calculado según criterio objetivo e informe de valoración que consta en el expediente tramitado”*.

Afirmaba también que se había solicitado informe de Intervención, el cual servirá de base para la adopción del correspondiente acuerdo plenario, y que deberá estar en poder del Secretario del Ayuntamiento tres días antes de la celebración de la sesión del Pleno municipal.

Cuarto. Informe de la Interventora General.- Con fecha 24 de junio de 2010 la Interventora General del Ayuntamiento de Cuenca emitió informe sobre el convenio propuesto, expresando que el texto sometido ya se hallaba firmado, habiéndose omitido el trámite de fiscalización previa.

Añadía que *“La modificación planteada supone una modificación del contenido económico sustancial que plantean diversos problemas a efectos de su tratamiento contable, desde la aplicación del reconocimiento del derecho (obligación de ingresos), hasta el reconocimiento de obligaciones que de forma afectada van a estar relacionadas con esos ingresos. Unos y otros deben de ser modificados por medio de altas y bajas contables”*.

Incidía en que no hay ninguna referencia en el texto, *“ni tácita ni expresa, al cálculo de intereses de las cantidades aplazadas y que no han sido ingresadas en sus plazos y hasta la actualidad”*. Continuaba expresando que *“el Ayuntamiento de Cuenca está inmerso en un Plan de Saneamiento Financiero por problemas de índole económica y que afectan al capítulo de recaudación de ingresos, si bien es cierto que en el presente hecho debe ponderarse si es mejor recibir ingresos con un aplazamiento temporal, que el riesgo de no recibirlos por no cobrarlos. No obstante es preceptivo, de acuerdo con la ley, una liquidación del cálculo de intereses aludido”*. En tal sentido manifestaba que debe elaborarse una propuesta de liquidación de intereses en expediente complementario a esta modificación.

Concluía informando favorablemente el convenio, *“ya que es al alza”*, siempre y cuando se subsanen los defectos observados, en especial la liquidación de intereses.

Quinto. Dictamen del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo.- El expediente hasta aquí tramitado fue sometido al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, órgano que en sesión de fecha 29 de junio de 2010 acordó dictaminar favorablemente la aprobación por el Pleno municipal del citado convenio.

De tal acuerdo ha quedado constancia en el expediente mediante certificación expedida en igual fecha por el Secretario de la Gerencia con el visto bueno de su Presidente.

Sexto. Convenios entre el Ayuntamiento y las entidades X y Z.- Se completa el expediente enviado a este Consejo con la aportación de la documentación relativa a la tramitación de la modificación de sendos convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de Cuenca y las empresas X y Z, cuyo texto es coincidente con el expresado en antecedentes anteriores en relación al de W, si bien adaptando las cantidades correspondientes. Dichas modificaciones han seguido idéntica tramitación a la expuesta en relación a este último.

Séptimo. Consulta al Consejo Consultivo.- Sometidas tales propuestas de modificación de convenios urbanísticos al Pleno del Ayuntamiento de Cuenca, este órgano acordó, en sesión de fecha 2 de julio de 2010, solicitar el dictamen de este Consejo Consultivo en relación a las mismas, a la vista de la enmienda presentada por el Grupo Socialista Municipal.

Expresaba textualmente dicha enmienda que *“Con fechas 9 y 24 de febrero de 2010 se ha procedido a la firma de la modificación de sendos convenios urbanísticos que tienen como contenido la modificación de determinadas cláusulas sobre la sustitución por su equivalente económico del 10 % del aprovechamiento tipo correspondiente al Sector Villarrómán IV, celebrados entre el Ayuntamiento de Cuenca y las mercantiles Z (24-2-2010); W (24-2-2010); y X (9-2-2010).*

Tras la correspondiente información pública se somete a dictamen del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo la posible ratificación plenaria de los mismos. Con ocasión de tal circunstancia se han planteado a este Grupo Municipal serias dudas sobre la legalidad de estos convenios modificados, respecto a su fondo y procedimiento, a la luz de la vigente legislación urbanística de Castilla-La Mancha.

Dichas dudas consisten en que a partir de la reforma operada mediante Ley 2/2009, de 14 de mayo, ha sido eliminada del Texto Refundido de la LOTAU la posibilidad de firmar convenios urbanísticos de sustitución del aprovechamiento urbanístico por su equivalente económico, de forma que en la actualidad sólo sería posible sustituir por dicho equivalente económico en aquellos ámbitos de actuación sistemática en los cuales no pudiera materializarse la edificabilidad del Ayuntamiento en vivienda de protección pública, y a través de alguno de los procedimientos de enajenación previstos en el art. 79.3 de la LOTAU (entre los que está la enajenación mediante concurso, la cesión gratuita o por precio igual a su valor a otras administraciones públicas o personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público,...).

La propuesta de la Vicepresidencia del Consejo Rector de fecha 25 de junio de 2010 se fundamenta en la aplicación a la modificación de estos convenios de una normativa ya derogada desde 26-5-2009, que es el Real Decreto Legislativo 17/2004 (sic), de 28 de diciembre, y concretamente sus arts. 11.4 y 68.2, normativa que sí era de aplicación tanto al inicio del procedimiento de suscripción de los convenios en agosto de 2007, como a su ratificación con convenios complementarios, en septiembre de 2009, a pesar de estar en vigor la Ley 2/2009 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de esta norma que establece que los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se regirán con arreglo a la normativa anterior.

El procedimiento se inició en agosto de 2007 y concluyó en septiembre de 2009, se articuló bajo la normativa del Real Decreto Legislativo (sic) 1/2004 y la ratificación de los convenios con arreglo a esta última normativa ha dado por concluido ese procedimiento, y por lo tanto la posibilidad de suscribir nuevos convenios en relación con el asunto, al haberse producido ya la entrada en vigor plenamente de la Ley 2/2009 y del Real Decreto (sic) 1/2010 como texto refundido.

Además en el informe de la Intervención Municipal se plantea un motivo de reparo por la firma de los convenios antes de la fiscalización de la Intervención, se dice que la modificación plantea modificación sustancial del contenido económico, y se pone de manifiesto la ausencia de la preceptiva liquidación del cálculo de intereses de las cantidades aplazadas y que no han sido ingresadas en plazo y hasta la actualidad”.

En tal estado de tramitación V.E. dispuso la remisión del expediente a este Consejo Consultivo, en el que tuvo entrada con fecha 4 de octubre de 2010.

A la vista de dichos antecedentes, procede formular las siguientes

CONSIDERACIONES

I

Carácter del dictamen.- El artículo 54 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, enumera los asuntos que deberán ser sometidos al dictamen de este órgano con carácter preceptivo, añadiendo, por su parte, el artículo 55 que, además de tales consultas preceptivas, podrá recabarse el dictamen del Consejo en aquellos otros asuntos, no incluidos en el artículo anterior, que por su especial trascendencia o repercusión lo requieran.

Tal posibilidad la extiende el artículo 57 a las Corporaciones Locales de Castilla-La Mancha, señalando que podrán solicitar dictamen facultativo a través del titular de la Consejería de Administraciones Públicas, cuando así lo acuerden sus respectivos Plenos.

Conforme a tal previsión legal, el Consejero de Presidencia y Administraciones Públicas ha sometido al dictamen de este Consejo Consultivo la consulta formulada por el Ayuntamiento de Cuenca en relación a la legalidad de la modificación de la cláusula relativa a plazos de pago contenida en varios convenios urbanísticos en los que se optaba por la sustitución del equivalente económico del 10% del aprovechamiento, emitiéndose, en consecuencia, el presente dictamen con carácter facultativo.

II

Requisitos formales de la consulta.- Para la formulación de consultas facultativas ante este órgano el artículo 55 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, aludido, requiere únicamente que el asunto objeto de las mismas presente “*especial trascendencia o repercusión*”.

No obstante, a tales consultas le son igualmente de aplicación los requisitos establecidos de manera genérica para la tramitación de cualquier asunto ante el Consejo, independientemente del carácter que revista su intervención, los cuales se refieren a:

- Órgano con competencia para formular dichas consultas, regulado en lo que al presente supuesto se refiere en el artículo 57 de la Ley, que prevé la necesidad de que lo acuerde el Pleno corporativo, remitiendo su solicitud a través de la Consejería de Administraciones Públicas.
- Necesidad de que a la petición de consulta se acompañe toda la documentación correspondiente a la cuestión planteada, recogido en el artículo 53.1 del citado texto legal.
- Exigencia de concretar con la mayor precisión posible los términos de la consulta, previsto en el artículo 36 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha aprobado por las Cortes de Castilla-La Mancha el 27 de junio de 1996.

En relación al cumplimiento de los requisitos señalados, hay que indicar en primer lugar que, conforme a lo previsto en el citado artículo 57, se ha solicitado el dictamen de este Consejo mediante acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado en sesión de fecha 2 de julio de 2010 y a través de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, cuyo titular ha planteado la consulta ante este órgano consultivo.

En segundo término hay que indicar que, aunque el Ayuntamiento consultante no ha especificado las razones en las que funda la especial trascendencia de la cuestión planteada, manifiesta la enmienda del Grupo Municipal Socialista en la que se basa, la necesidad de clarificar la cuestión *“dada la especial trascendencia y repercusión de la misma para el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca”*. Pese a tan genérica justificación, es posible colegir, por la importancia económica de lo pactado, la repercusión que presenta la cuestión en el ámbito del municipio y la necesidad de que dicha actuación cuente con todas las garantías de legalidad.

Por otro lado, se ha acompañado a la solicitud de consulta toda la documentación correspondiente a la cuestión planteada, conforme determina el artículo 53.1 del citado texto legal, consistente en el texto del convenio que se cuestiona -y los precedentes de los que trae causa- y la tramitación dada al mismo, entre la que figura el informe jurídico, la información pública, las alegaciones presentadas, el informe de la Interventora General, la aprobación de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el sometimiento al Pleno municipal, órgano que acordó la solicitud del dictamen a este Consejo ante la formulación de enmienda por el Grupo Municipal Socialista.

Finalmente hay que reseñar que, de conformidad con lo exigido por el artículo 36 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, en el acuerdo plenario se ha concretado el objeto de la consulta, señalando en concreto que se solicita un pronunciamiento de este órgano consultivo acerca de la legalidad del convenio cuya firma se propone sobre sustitución del 10% del aprovechamiento tipo por su equivalente económico y, en concreto, sobre si resulta amparado en la normativa de aplicación.

El carácter facultativo de la consulta hace que en el supuesto examinado no quepa exigir otros requisitos que los ya aludidos y que, como se ha indicado, deben considerarse suficientes para posibilitar la emisión del presente dictamen.

III

Examen sobre el fondo del asunto.- El Ayuntamiento de Cuenca somete al dictamen de este Consejo la posibilidad jurídica de suscribir la modificación de unos convenios ur-

banísticos -aprobada inicialmente el 24 de febrero de 2010- con unas empresas constructoras, cuyo contenido comprende una nueva fijación de plazos de pago de la cantidad correspondiente al importe económico establecido en sustitución de la cesión obligatoria de terrenos en concepto de aprovechamiento urbanístico. La suscripción de estos nuevos convenios la proponen las empresas afectadas ante la situación económica desfavorable que vive el sector urbanístico e inmobiliario en el que operan.

Los convenios urbanísticos que se cuestionan afectan a tres entidades mercantiles distintas: W, X y Z. Si bien varían en cuanto a cantidades a abonar y fechas, es lo cierto que presentan un único objeto que, como se ha dicho, es la determinación de los plazos de pago de las cantidades que dichas empresas adeudan al Ayuntamiento de Cuenca en concepto de equivalente económico sustitutorio de la cesión del aprovechamiento, opción por la que la entidad local de decantó en su día suscribiendo al efecto los convenios originales que actualmente pretenden modificarse. Partiendo de esta premisa y para mayor claridad de la exposición, se procederá a realizar el examen de uno de dichos convenios, siendo trasladables a los otros dos las conclusiones que se reseñarán en relación al mismo.

Entrando a examinar la modificación del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Cuenca y W, cuyos datos se han reflejado en antecedentes, hay que partir de que trae causa del celebrado entre las mismas partes el 15 de febrero de 2006, habiéndose modificado posteriormente en las siguientes fechas: 10 de agosto de 2007, 5 de diciembre de 2008 y 6 de marzo de 2009. Dichas modificaciones presentan como único objeto la variación de la cláusula económica pactada inicialmente en el convenio original, atendiendo a la determinación y reajuste de la suma a abonar y a la fijación de nuevos plazos en que el pago ha de hacerse efectivo en las arcas municipales -los cuales se han ido prorrogando-.

La consulta se origina por la enmienda presentada por el Grupo Municipal Socialista, planteando dudas de legalidad sobre el citado acuerdo porque, *“a partir de la reforma operada mediante Ley 2/2009, de 14 de mayo, ha sido eliminada del Texto Refundido de la LOTAU la posibilidad de firmar convenios urbanísticos de sustitución del aprovechamiento urbanístico por su equivalente económico, de forma que en la actualidad sólo sería posible sustituir por dicho equivalente económico en aquellos ámbitos de actuación sistemática en los cuales no pudiera materializarse la edificabilidad del Ayuntamiento en vivienda de protección pública”*. Extremo al que se ceñirá el objeto de la presente consulta facultativa, ya que el planteamiento de cualquier otra cuestión o análisis sobre el régimen transitorio del nuevo TRLOTAU excedería de lo solicitado.

Añadía la consulta que la propuesta de aprobación de convenio pretende la aplicación de una normativa ya derogada, cual 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 de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en concreto sus artículos 11.4 y 68.2, *“normativa que sí era de aplicación tanto al inicio del procedimiento de suscripción de los convenios en agosto de 2007, como a su ratificación con convenios complementarios, en septiembre de 2009, a pesar de estar en vigor la Ley 2/2009 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de esta norma que establece que los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se regirán con arreglo a la normativa anterior”*.

Concluía señalando que *“El procedimiento se inició en agosto de 2007 y concluyó en septiembre de 2009, se articuló bajo la normativa del Real Decreto Legislativo (sic) 1/2004*

y la ratificación de los convenios con arreglo a esta última normativa ha dado por concluso ese procedimiento, y por lo tanto la posibilidad de suscribir nuevos convenios en relación con el asunto, al haberse producido ya la entrada en vigor plenamente de la Ley 2/2009 y del Real Decreto (sic) 1/2010 como texto refundido”.

El convenio originariamente suscrito entre dicha entidad mercantil y el Ayuntamiento de Cuenca fue firmado por las partes el 15 de febrero de 2006 siendo, por tanto, de aplicación el TRLOTAU de 2004. Dicha normativa ha regulado igualmente las sucesivas modificaciones pactadas por las partes con posterioridad.

La aprobación inicial de la alteración convencional que ahora se cuestiona se realizó por las partes el 24 de febrero de 2010, fecha ésta en que se encontraba en vigor el TRLOTAU de 2004 con las modificaciones introducidas por Ley 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo -si bien, este último texto legal no era de aplicación en virtud de lo previsto en su disposición transitoria primera, según la cual “*Las modificaciones legislativas introducidas en esta Ley, salvo que se sujeten a un régimen transitorio específico, no resultarán aplicables a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor*”-.

Siguiendo esta normativa se inicia el procedimiento de aprobación de la modificación del convenio y durante su tramitación entra en vigor el nuevo TRLOTAU aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el cual deroga expresamente la normativa anterior.

La dicción del artículo 68 del TRLOTAU de 2004, vigente hasta la reforma operada por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, establecía que “*Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden: [] [...] 2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto. [] En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 que deberá destinarse al patrimonio público de suelo*”.

Tras la citada reforma de 2009 el precepto se vio modificado siendo su redacción: “*Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y al patrimonio público del suelo comprenden: [] [...] 2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:*

- *En los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global en que el planeamiento hubiera desagregado el suelo urbanizable: el 10 %.*

- *En los sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a esta media el planeamiento les atribuirá el 10% anterior, incrementado o disminuido, según proceda, en proporción a la diferencia y hasta un máximo del 15 % y un mínimo del 5 %, respectivamente.*

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración

actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77”.

Se introduce, entre otras, la novedad de que la opción por el pago en dinero no podrá ejercitarse cuando la cesión pueda realizarse en suelo destinado a vivienda sujeta a protección pública de algún tipo. Con esta redacción ha pasado al TRLOTAU 1/2010 actualmente vigente.

La disposición transitoria tercera de este último texto legal, denominada “*Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías*”, dispone, en su apartado 1, con carácter general que el planeamiento municipal deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de esta Ley respecto a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En el apartado 2 dispone que, en tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación: “*a) En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso mayoritario global o pormenorizado, si estuviera este último definido en el Plan de Ordenación Municipal, y del 15 % en aquellos que superen la media”.*

La disposición transitoria sexta, titulada “*Los planes e instrumentos en curso de ejecución*”, establece que “*Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número 1 de la disposición transitoria anterior -aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley- que, al momento de la entrada en vigor de esta ley estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones, con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones conforme a la legislación aplicable”.*

El sector Villarromán IV del PGOU de Cuenca del que derivan los derechos económicos sobre los que recae el pacto que se cuestiona, fue desarrollado mediante el oportuno Plan Parcial, habiéndose producido la aprobación de la correspondiente reparcelación, instrumento de distribución de beneficios y cargas, al parecer con anterioridad a las modificaciones introducidas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo y por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo que aprueba el nuevo Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Encontrándose en esta situación, en aplicación de la citada disposición transitoria sexta, debe continuar ejecutándose hasta su completa materialización conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación definitiva, esto es, el TRLOTAU de 2004 que permitía sin restricción alguna la opción por la sustitución de la cesión de terrenos por su equivalente económico.

Pero es más, la propia lógica jurídica no podría conducir a conclusión distinta. Aun sin entrar en el debate doctrinal que ha supuesto la especificación de la naturaleza jurídica de un convenio urbanístico de ejecución del planeamiento como el que se examina, dado su indubitado carácter negocial y obligacional, no es posible negar operatividad al acuerdo de la

voluntad de las partes que afecta, no al verdadero contenido de lo en su día acordado -monetización del aprovechamiento urbanístico-, sino a una estipulación accesoria cual es la determinación del momento del cumplimiento de la prestación debida por una de ellas. Tal acuerdo no supone sino una mera novación modificativa de la obligación asumida inicialmente -variando el tiempo en que ha de ser cumplida-, pero que no afecta a las condiciones esenciales de la misma. Sí afectaría a éstas y excedería de tal ámbito meramente modificativo el hecho de que se cuestionara la posibilidad de sustituir el pago del aprovechamiento por la aportación de su equivalente dinerario, aspecto que constituía el propio objeto del convenio inicialmente pactado.

A la viabilidad jurídica de la modificación convencional propuesta, tendente a dilatar el momento del pago de las sumas adeudadas a la Corporación, resta añadir únicamente, siguiendo la consideración manifestada por la Interventora General en su informe, que la firma del nuevo convenio implicará el cálculo y exigencia a la parte de la liquidación de los intereses correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha es de dictamen:

Que tiene cobertura legal, al amparo de lo previsto en la disposición transitoria sexta del TRLOTAU aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, la opción por sustituir el equivalente económico en la cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Cuenca en el sector Villarromán IV, por lo que es viable jurídicamente la suscripción con las mercantiles W, X y Z de las modificaciones de los convenios urbanísticos propuestas.