

**ASUNTO: URBANISMO**

Posibilidad legal de conceder autorización para cesión por agente urbanizador (Agrupación de Interés Urbanístico) de los derechos y obligaciones asumidos respecto del correspondiente proyecto de ejecución.

2006/40

EP

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escrito de fecha 1.12.06, recibido en esta Corporación Provincial el día 14.12.06, el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de XXXXX, solicita informe en relación con el asunto epigrafiado, manifestando lo siguiente:

" Presentado en estas oficinas municipales escrito de D. Miguel Luján Arias actuando en representación de la Agrupación de interés Urbanístico " S2-SUR DEL NUR 11 de XXXXX" en el que solicita la cesión de todas las obligaciones asumidas por la AIU para el desarrollo del Programa de Ejecución, a la mercantil XXXXXXX S.L., para actuar como agente urbanizador...."

A mencionado escrito y como documentación aneja se remite fotocopia de la Escritura de constitución de la A.I.U. así como de la solicitud presentada, obrante en el expediente municipal sobre el particular.

LEGISLACION APLICABLE

- Constitución Española (CE)
- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Carta Europea de Autonomía Local de 15 de octubre de 1985 (Ratificada el 20-01-1988) (CEAL)
- Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)

FONDO DEL ASUNTO:

La constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico (tradicionalmente, la Junta de Compensación), se formalizará en escritura pública, que incorporará sus Estatutos, y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuación Urbanística (nos dice el art. 120.e LSOTEX), y esta, solicita del Ayuntamiento autorización para transmitir tal condición a tercero (mercantil Administración de Obras S.L.).



La cuestión que se somete a consideración e informe es, en definitiva, si cabe tal transmisión.

Al respecto el art. 130.2 LSOTEX, dice: " El urbanizador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de la Administración actuante y los propietarios de terrenos. La Administración podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias a su gestión con tercero, sin transmitir sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que de cuenta de ello a esta".

La solicitud de cesión y posibilidad de autorización se enmarcan entonces, en los dos incisos iniciales del apartado transcrito del precepto de referencia, es decir: "*El urbanizador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de la Administración actuante y los propietarios de terrenos. La Administración podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación.*", y en su consecuencia, el Ayuntamiento o bien autoriza pura y simplemente dicha subrogación de acuerdo con lo dispuesto en este artículo, con lo que el cesionario (Administración Extremeña de Obras. S.L.) ocupara idéntica posición que el cedente (AIU) tiene frente al Ayuntamiento, propietario único y resto de propietarios que se incorporen a la AIU, o bien, podrá denegar dicha autorización basándose exclusivamente en la previsión que el precepto contiene cuando la misma suponga "*...menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación...*", cuya apreciación corresponde al Ayuntamiento de XXXXXX, como Administración actuante.

Badajoz, enero de 2007