



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 27 de septiembre y registro de entrada en Diputación el día 2 de octubre, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe jurídico, sobre la petición formulada por un agente urbanizador que, viniendo obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización de un Programa de Actuación Urbanizadora del que ha resultado adjudicatario, ha propuesto, según parece, al Ayuntamiento cumplir su obligación mediante la constitución de una garantía real sobre algunas de las parcelas resultantes del PAU, las cuales serían gravadas con una hipoteca a favor del Ayuntamiento hasta cubrir el importe exigido en concepto de depósito. Y todo ello, pese a que, como dice el Ayuntamiento, en el momento de aprobación y adjudicación del PAU no existen aún tales parcelas resultantes, ni, lógicamente, aparecen inscritas como tal en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, dada la claridad con la que ha sido formulada la cuestión que se nos plantea, una vez estudiada y analizada la legislación que consideramos de aplicación al caso, y que, en su momento, se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

El artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, impone a los Programas de Actuación Urbanizadora, en su letra d), el deber de asegurar *“(...) 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”*.

Obligación reiterada, a su vez, en el artículo 75 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante, RAE), el cual, bajo la rúbrica de *“Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora”*, precisa aún más el contenido y alcance de la referida



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



obligación, al señalar en su letra d), por ejemplo, que “El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito”; o que, “Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada”.

Por otra parte, el artículo 97.1¹ del citado RAE, tras señalar que la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, exige que en él se haga constar, entre otras obligaciones esenciales, “(...) las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento (...)”; añadiendo, a continuación, en su apartado 2, que “Con carácter previo a la suscripción del convenio **la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en las Bases**. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Urbanizadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte tal garantía y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince

¹ **Artículo 97. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.**

1. 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 el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo. En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificados en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.

También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



días siguientes. El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora”.

Más adelante, el artículo 101.1² del propio RAE, al regular la publicidad y publicación de los Programas, impone a la Administración actuante la inscripción de los mismos en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, para lo cual será requisito imprescindible, además de la aprobación definitiva del correspondiente Programa, haber prestado previamente “(...) *las garantías y suscrito el Convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento (...)*”. Circunstancias ambas que deberán ser acreditadas ante el expresado Registro, mediante la aportación, entre otras, de la certificación o copia diligencia del documento “(...) *de la garantía prestada (...)*”.

Pues bien, si realizamos una interpretación sistemática del contenido de los preceptos legales y reglamentarios citados, cabe concluir afirmando que, salvo que la garantía real ofrecida por el agente urbanizador en forma de constitución de hipoteca lo sea sobre parcelas originarias de su propiedad, que como tal figuren ya inscritas en el Registro de la Propiedad, y cuyo valor de tasación permita cubrir el importe total de la garantía exigida para responder del cumplimiento de las previsiones del Programa, en el momento actual de tramitación del Programa indicado por el Ayuntamiento, sin ni siquiera haberse iniciado aún la tramitación del necesario Proyecto de Reparcelación que determinará las parcelas resultantes, es imposible jurídicamente acceder a la petición formulada por el agente urbanizador, entre otras razones, por falta de objeto sobre el que hacer recaer la hipoteca ofrecida.

² **Artículo 101. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.**

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiéndolo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 9 de octubre de 2012