



**D<sup>a</sup> CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:**

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2023, en relación con el punto 11 del orden del día, referido a la **RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR R-2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA (GUADALAJARA)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara), acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico Torija R-2, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del 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, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 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.

A este respecto, se señala que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 14 de noviembre de 2005, siendo el texto normativo vigente en esa fecha 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 (en adelante, TrLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:





*“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”.*

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.* Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de noviembre de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento 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 (en adelante, TRLCAP).

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 precitado 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.”*

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 municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 28 de septiembre de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución 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 (RAE-TrLOTAU).

**SEGUNDA.** - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torija 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 ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 28 de septiembre de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico con fecha de 2 de enero de 2023, e informe jurídico con fecha 23 de enero de 2023.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión en el punto Quinto del Acuerdo plenario de iniciación del presente expediente, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su





recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a todos los interesados en el procedimiento.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-TrLOTAU 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 ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, se deberá recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, *“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 [...]”*

**TERCERA.-** Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TrLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara).

Del expediente municipal remitido se constata que el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torija fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el artículo 111, letra g), del 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, esto es, en *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, en concreto, en el incumplimiento culpable del adjudicatario, puesto de manifiesto en la demora en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de los plazos de ejecución previstos y una vez apreciada la imposibilidad de cumplimiento del plazo total, así como la conveniencia de evitar más dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público, concretándose tales incumplimientos en los que a continuación se exponen:

1º) El convenio, firmado con fecha 26/06/2006, establece en sus cláusulas primera y tercera, el compromiso del urbanizador a iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la disponibilidad por el mismo de la totalidad de los terrenos, y a su total terminación, desde su inicio, dentro del plazo de treinta y seis meses. Por tanto, la fecha tope para finalizar las obras terminaba el 14/11/2009.





2º) No consta la existencia de Acta de Replanteo de las obras, y no se ha llegado a iniciar la ejecución de estas.

3º) La finalización de las obras y su recepción debería haberse producido antes del 14/11/2009, para lo que se exigía el preceptivo certificado final de obra, que a esta fecha no se ha presentado por el agente urbanizador.

4º) Se han incumplido los requerimientos técnicos respecto al Proyecto de Urbanización establecidos en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de 14/11/2005.

5º) Se ha incumplido la obligación de presentación de proyecto de reparcelación contenido en el convenio urbanístico de 26/06/2006.

En relación con lo anterior, según se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, según se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, durante el trámite de información pública del procedimiento de resolución la AIU Torija R-2 formula ante el Ayuntamiento escrito de alegaciones en las que hace referencia, entre otros, a los siguientes extremos:

- Que, en caso de resolución de la adjudicación del PAU y de una nueva adjudicación a un urbanizador distinto, el Ayuntamiento ha de proceder a la devolución a la AIU Torija R-2 del importe de los sistemas generales que fueron sufragados por el citado agente urbanizador con la firma del convenio urbanístico, que asciende a 85.102,58€, más los intereses legales
- Que el acuerdo de resolución municipal adoptado recoge la devolución parcial de la fianza, y no la devolución del importe total de los tres avales consignados.
- Que el Ayuntamiento es el responsable de la paralización del PAU por acordar la suspensión de la ejecución del Programa hasta tanto no se presentara la modificación del Proyecto de Urbanización aprobado en sesión plenaria de 14/11/2005, habiendo actuado esta Corporación Local, además, ilegalmente al no haber procedido previamente a la revocación o nulidad del citado instrumento.
- Que el Ayuntamiento de Torija debe declarar la nulidad del Proyecto de Urbanización aprobado, pues no se puede presentar un Proyecto de Reparcelación sobre la base de un Proyecto de Urbanización paralizado y sobre el que se pretende su modificación.
- Que no existe un incumplimiento contractual esencial por parte del urbanizador que derive en la necesidad de resolver el contrato, pues es la propia Administración quien ha impedido la posibilidad de ejecución del PAU mediante la adopción del acuerdo de suspensión de su ejecución y la petición de modificaciones sobre el Proyecto de Urbanización anteriormente aprobado.
- Que el Ayuntamiento es parte de la AIU Torija R-2 al haber aportado terrenos municipales al desarrollo y, por tanto, está obligado a contribuir a los gastos del desarrollo, siendo incumplidor constante en el pago de sus cuotas y teniendo una deuda contraída de 18.288,46 €.

Las alegaciones expuestas son desestimadas mediante informe de Secretaría del Ayuntamiento de Torija, de fecha de 23 de enero de 2023, en el que, tras analizar pormenorizadamente cada uno de los argumentos invocados, se concluye lo siguiente:

- Que el ordenamiento jurídico establece que los sistemas generales han de ser costeados por los propietarios de los terrenos, en este caso por la Agrupación de Interés Urbanístico, pues se encuentra constituida en su totalidad por el 100% de los propietarios que integran la Unidad de Ejecución.





- Que en el Ayuntamiento solo consta constituido un aval solidario, emitido por IberCaja a la Agrupación de Interés Urbanístico AIU Torija R-2, por un importe de 46.976 euros.
- Que la aprobación definitiva del PAU queda supeditada al cumplimiento por parte del urbanizador de las condiciones técnicas y jurídicas del Proyecto de Urbanización establecidas en el Acuerdo aprobatorio de 14 de noviembre de 2005, sin que hasta la fecha se haya producido la subsanación de estos extremos, a pesar de los reiterados requerimientos municipales efectuados al urbanizador en ese sentido, incumplimientos que han motivado que se acuerde la suspensión de la ejecución del Programa hasta la presentación de la documentación requerida, sin que quepa apreciarse en ello responsabilidad alguna por parte del Ayuntamiento en el incumplimiento de las previsiones contenidas en el convenio suscrito.
- En cuanto a la nulidad del Proyecto de Urbanización señala el Ayuntamiento que la actuación administrativa municipal no resulta subsumible bajo ninguno de los supuestos legales contemplados en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que el Acuerdo de Pleno de adjudicación del Programa ya recogía de manera detallada las condiciones técnicas y jurídicas que debía cumplir el Proyecto de Urbanización y que debían ser objeto de subsanación.
- Que procede la resolución de la adjudicación del presente Programa por cuanto el urbanizador ha incumplido la obligación esencial de la ejecución del mismo dentro del plazo establecido en el convenio, sin que a fecha de hoy las obras de urbanización se han llegado siquiera a iniciar, así como las obligaciones y compromisos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora, lo que deriva en su obsolescencia, y la conveniencia de su resolución para el interés general.

En relación con la concurrencia en el presente caso de la causa de resolución contractual invocada por el Ayuntamiento para la resolución de la adjudicación del presente Programa, recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, el informe jurídico municipal, de fecha 22 de septiembre de 2022, se expresa en su apartado tercero en los siguientes términos: “[...] *el plazo para el cumplimiento del Programa está establecido, por imperativo de la cláusula primera del convenio urbanístico del Programa, suscrito el 26/06/2006, en 36 meses, por lo que las obras debieron de estar concluidas el 14/11/2009, habiendo transcurrido, hasta la fecha, más de 12 años, sin que por parte del agente urbanizador se haya dado cumplimiento a las obligaciones y compromisos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 14/11/2005.*

[...] *Debe destacarse que la Agrupación no subsanó la documentación requerida por el Ayuntamiento de Torija, según lo estipulado en el acuerdo de aprobación del Programa, ocasionando que el Ayuntamiento no haya podido aprobar el Proyecto de Urbanización.*

*Asimismo, y como se desprende de los antecedentes de hecho, el urbanizador no ha presentado el Proyecto de Reparcelación, ni se ha suscrito acta de replanteo para el inicio de las obras de urbanización, impidiendo todas estas circunstancias tanto el inicio como la finalización de las obras de urbanización y en consecuencia que se realice el objeto esencial del contrato, que no es otro que la completa ejecución de la urbanización del Sector R-2, lo que constituye el incumplimiento de una obligación esencial.*

[...] *Debe concluir este apartado indicado que, (i) respecto del PAU de 14/11/2005, aún no se ha celebrado acta de replanteo de las obras, (ii) consecuentemente, no han alcanzado las obras de urbanización si quiera su comienzo, (iii) las obras debieron de concluir el 14/11/2009, por lo que se hace manifiesto el*





*transcurso de más de 12 años, sin que por parte del agente urbanizador se haya dado cumplimiento a las obligaciones y compromisos establecidos en el PAU, lo que deriva en (iv) su obsolescencia, resultando por tanto conveniente su resolución para el interés general, todo ello al concurrir la causa de resolución descrita en el artículo 111.g) del 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”.*

Por su parte, con fecha de 2 de enero de 2023 el arquitecto municipal, tras la visita de comprobación girada a los terrenos del Polígono Residencial R-2 de Torija el día 15 de septiembre de 2022, emite informe en el que constata que no se han ejecutado las obras destinadas a la urbanización de dicho polígono residencial, verificando el incumplimiento de los siguientes plazos establecidos en el convenio urbanístico:  
“[...]

- Primera: “El Urbanizador, adjudicatario del PAU se compromete al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de treinta y seis meses”.

*Hasta la fecha actual se ha sobrepasado ampliamente el plazo descrito y no se han cumplido las obligaciones y compromisos adquiridos.*

- Segunda: “El Urbanizador asume el compromiso de presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación en el plazo de cuatro meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización”.

*Hasta la fecha actual se ha sobrepasado ampliamente el plazo descrito y no se ha cumplido con los compromisos adquiridos”.*

Asimismo, el informe municipal califica el incumplimiento de las obligaciones esenciales de la Agrupación de Interés Urbanístico como culpable. En este sentido, el informe jurídico municipal, de fecha 22 de septiembre de 2022, en su apartado cuarto determina que “El Programa de Actuación Urbanizadora se resuelve por culpa del agente urbanizador adjudicatario del mismo, al no haber actuado éste con la diligencia debida, dado que en su extensa omisión del deber de urbanizar, no ha anticipado aquellas consecuencias negativas que eran perfectamente deducibles si hubiera tenido el grado de diligencia que le correspondía tener, porque la culpa no es otra cosa que ocasionar el incumplimiento de la relación obligatoria por no haber sido el urbanizador todo lo previsor que cabía esperar dada su condición de sujeto pasivo de la misma.

*La conducta del agente urbanizador, omisiva durante más de 12 años, infringe la regla de la diligencia promotora, entendida como el deber de esfuerzo a que está sometido éste, para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos o impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse, de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la Ley.*

*En conclusión, existe culpa del agente urbanizador cuando actúa sin la diligencia a la que venía obligado. La infracción de lo expresamente pactado en el convenio de 26/06/2006, y las consecuencias de su incumplimiento, resultan contrarias a la buena fe, al uso y a la Ley; debiéndose en este sentido de considerar y valorar firmemente la actitud inactiva y omisiva del contratista en la ejecución del contrato, parámetro determinante de la culpa al que se refiere el artículo 1.104 del Código civil.*

*La responsabilidad en el incumplimiento ha de entenderse como atribuible únicamente a la desidia o incompetencia del agente urbanizador, como así se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en su Sentencia nº 264/2016 de 9 de mayo”.*





Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por la Agrupación de Interés Urbanístico Torija R-2 mediante la suscripción del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Torija, el día 26 de junio de 2006, era la de iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que se hubiera obtenido la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para su acometida, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y a finalizarlas totalmente en el plazo de treinta y seis meses desde su inicio.

No obstante, según se hace constar en los informes municipales obrantes en el expediente, a pesar de los requerimientos municipales efectuados al Agente Urbanizador, a fecha de hoy la AIU Torija R-2 no ha presentado la documentación técnica subsanada según lo indicado en el acuerdo de aprobación del PAU de referencia, que afectan al Proyecto de Urbanización, y que han ocasionado que éste no se haya llegado a aprobar. Asimismo, tal y como hemos indicado, no consta la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Reparcelación, ni el acta de replanteo para el inicio de las obras de urbanización del Sector, no existiendo igualmente constancia de que se haya adoptado acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera de petición o justificación alguna del Agente Urbanizador que sustente tan grave incumplimiento. Al respecto, cabe señalar que la falta de aportación por parte de la AIU Torija R-2 de la documentación integrante del Programa correctamente subsanada conforme al acuerdo aprobatorio del PAU ha impedido que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del mismo, y, en consecuencia, que se realice el objetivo esencial del contrato, que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión, lo que constituye el incumplimiento de una obligación que no ofrece dudas en cuanto a su clasificación como esencial. En este sentido, cabe precisar que es doctrina plenamente consolidada la que declara causas de resolución del contrato de obras por incumplimiento de obligaciones esenciales la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista (STS 15 de julio de 2002), circunstancia esta que concurre en el supuesto de hecho objeto de informe.

Por tanto, ha quedado debidamente acreditado en el expediente que concurre como causa de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del POM de Torija la recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, esto es, el incumplimiento de las obligaciones esenciales por parte del Agente Urbanizador.

Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de diecisiete años desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora al Agente Urbanizador y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

**CUARTA.** - 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 pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), dado que, según se recoge en el Acuerdo de Pleno municipal, de 28 de septiembre de 2022, por el que se resuelve la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del POM de Torija, las obras de



urbanización del mismo no se han llegado siquiera a iniciar. En cuanto a las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el citado Acuerdo determina la pertinencia de incoar el procedimiento para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

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, cuyos apartados 4 y 5 establecen que *“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 todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.*

En este sentido, el Acuerdo de Pleno municipal de 28 de septiembre de 2022 por el que se resuelve la adjudicación de presente Programa establece expresamente, en el apartado cuarto del punto Segundo, la procedencia de la devolución de la garantía prestada por el urbanizador, por importe de 46.976 €. Añade, asimismo, el informe jurídico municipal de fecha 22 de septiembre de 2022, en su apartado sexto, relativo a los efectos de la resolución del Programa, que *“En el presente caso, el grave incumplimiento acaecido es objetiva y únicamente imputable al agente urbanizador adjudicatario del PAU, quien habría actuado con una perceptible falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, sin apreciarse circunstancias que puedan justificar una exoneración de su responsabilidad. En este sentido, y pese a la constatación de la existencia de un incumplimiento culpable por parte del agente urbanizador, no resulta procedente la incautación de la garantía prestada en su día y contenida en la cláusula quinta del Convenio Urbanístico suscrito el 26/06/2006, dado que, como ya se adelantó en el fundamento de fondo precedente, el agente urbanizador adjudicatario de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector del Suelo Urbanizable R-2 del P.O.M de Torija, se encuentra constituido por la Agrupación de Interés Urbanístico Torija R-2, conformada por los mismos propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística; por lo que, dada esta singularidad en cuanto a la gestión de la actuación urbanizadora, y pese, reiteramos, a la actuación culpable del agente urbanizador, se propone que, por esta Corporación se proceda a la devolución de la garantía prestada del 7% del coste previsto para las obras de urbanización, concretado en la cantidad de 46.976 €; y todo ello en cumplimiento de lo contenido en el art. 113, apartado quinto, del TRLCSP”.*

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, 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.”*





Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo en la fecha indicada en la firma digital.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
P.A. Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

