



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 27/01/2022	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 4

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2021-000031-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar la resolució i liquidació del PAI UE-A del PRI Benifaraig PN-2, del PGOU.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00004
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2003, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A del Plan de Reforma Interior de Benifaraig PN-2 del PGOU de València, adjudicando la condición de agente urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig' (AIU).

2. En cumplimiento del apartado décimo del acuerdo plenario anteriormente citado, el urbanizador prestó garantía financiera por un importe de 42.800,98 €, equivalentes al 7% de las cargas de urbanización, para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la citada adjudicación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística (LRAU).

Dicha garantía fue prestada mediante aval de la AIU 'Els Tarongers UE-1 Benifaraig', en la Tesorería municipal con mandamiento de ingreso CO.NO.P. - Valores E 2003/43772, número de expedición 5328 y asentado en el libro de caja del diario de intervención con el número 238 el 8 de octubre de 2003 (aval de 'Bancaja'.-actualmente 'Caixabank'- núm. 00525807 de 2 de octubre de 2003), para responder de las obligaciones derivadas de la aprobación y adjudicación del citado programa.

3. El 30 de enero de 2006 fue firmado el correspondiente Convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de València.

La vigencia del programa se produjo tras la publicación del acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de València el 27 de julio de 2006.

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



4. El 17 de noviembre de 2009, el Sr. José Estellés Palanca, en representación de la AIU 'Els Tarongers UE-1 Benifaraig', presenta escrito en esta Corporación (RGE 23800) mediante el que solicita una retasación de cargas de urbanización del programa en cuestión; solicitud que es rechazada mediante acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2010.

5. El proyecto de reparcelación fue sometido a información pública mediante su publicación en el DOCV de 26 de febrero de 2007, no habiéndose procedido a su aprobación.

6. El 3 de mayo de 2013 se requiere al urbanizador del programa para que en el plazo máximo de un mes presente la documentación relativa al proyecto de urbanización, documentación que es presentada en fecha 21 de mayo de 2013.

7. La Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación emite informe el 15 de octubre de 2013, dándose traslado del mismo con el objeto de que procedan a la corrección de dicha documentación advirtiéndoles que están incumpliendo su obligación de presentar el proyecto de urbanización corregido y adaptado al acuerdo de adjudicación del programa, pudiendo ser objeto de imposición de las penalidades previstas en el convenio o, en su caso, de la resolución de la adjudicación.

El 31 de octubre de 2013, el Sr. José Estellés Palanca, en representación de la AIU 'Els Tarongers UE-1 Benifaraig', presenta modificado el proyecto de urbanización en el que se recogen las correcciones señaladas.

El 2 de julio de 2014 fue remitido al Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras, encargado del seguimiento de las obras de urbanización, la documentación técnica correspondiente al proyecto de urbanización corregido de la citada unidad de ejecución.

8. El 2 de julio de 2014, el Sr. José Estellés Palanca, en representación de la AIU 'Els Tarongers UE-1 Benifaraig', presenta escrito (RGE 113 2014 24004), en el que solicita la suspensión temporal del programa por el plazo de dos años, prorrogables por otros dos, aportando la documentación justificativa a tal efecto.

9. Tras ser sometida a información pública, mediante acuerdo de pleno de fecha 27 de octubre de 2016, se acuerda aprobar la suspensión temporal de la ejecución del PAI, por un plazo de dos años, así como suspender la tramitación del proyecto de reparcelación durante el periodo de suspensión temporal de la ejecución del programa, tramitación que deberá reiniciarse con la necesaria actualización una vez finalizado el periodo de suspensión.

El acuerdo de suspensión temporal de la ejecución del programa, adquirió eficacia con la publicación del citado acuerdo en el BOP de fecha 25 de enero de 2017 y su inscripción en el registro de la propiedad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



La AIU 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', en calidad de urbanizador del programa, presenta escrito en fecha 23 de noviembre de 2018 mediante el que solicita la prórroga de la suspensión por otros dos años adicionales más. Tras su sometimiento a información pública, por acuerdo plenario de fecha 28 de febrero de 2019, se aprueba la prórroga de la suspensión temporal de la ejecución del programa por un plazo máximo de dos años adicionales al periodo inicial de suspensión, así como suspender la tramitación del proyecto de reparcelación durante el periodo de suspensión temporal de la ejecución del programa, tramitación que deberá reiniciarse con la necesaria actualización una vez finalizado el periodo de suspensión.

El acuerdo de prórroga de la suspensión temporal de la ejecución del programa, adquirió eficacia con la publicación del citado acuerdo en el BOP de fecha 12 de abril de 2019 y su inscripción en el registro de la propiedad.

10. En fecha 24 de marzo de 2021 el Sr. José Estellés Palanca, en representación de la AIU 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', presenta instancia I 00118 2021 0053354, solicitando se inicie el procedimiento necesario para declarar la resolución por mutuo acuerdo del PAI así como la devolución del aval depositado en calidad de agente urbanizador.

11. Mediante acuerdo plenario de 27 de mayo de 2021 se acuerda el levantamiento temporal de la ejecución del programa por haber transcurrido el plazo máximo legal de cuatro años de suspensión, advirtiendo a la AIU urbanizadora del programa que con el levantamiento de la suspensión se reanuda el cómputo de los plazos establecidos en el Convenio urbanístico suscrito en fecha 30 de enero de 2006 entre el Ayuntamiento de València y la AIU para continuar con la tramitación del programa y dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la adjudicación de la condición de urbanizador, al no admitirse la resolución del mismo por mutuo acuerdo ni proceder en consecuencia a la devolución de la garantía.

A tal efecto se le concede al urbanizador el plazo de dos meses siguientes a la notificación de dicho acuerdo para que reanude la tramitación del proyecto de reparcelación y la actualización del proyecto de urbanización, siendo notificada de forma electrónica el 19 de julio de 2021.

12. En fecha 2 de agosto de 2021 el Sr. José Estellés Palanca, en representación de la AIU 'Els Tarongers UE nº 1 de Benifaraig', presenta instancia con (RE 118/2021/143239), en la que solicitan se acepte su renuncia a la condición de agente urbanizador del PAI 'UE A Benifaraig'.

13. A la vista de la instancia de renuncia, en fecha 19 de octubre de 2021 la primera teniente de alcalde y vicealcaldesa, titular del Área de Desarrollo y Renovación Urbana y Vivienda, dispone incoar expediente con la finalidad de, previos los trámites pertinentes, se proceda a resolver la adjudicación del programa de actuación integrada al urbanizador.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



14. Con fecha 26 de octubre de 2021 se da traslado al urbanizador y a la entidad avalista del informe-propuesta emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de la misma fecha, relativo a la resolución de la adjudicación, con el objeto de que formularan las alegaciones que estimasen oportunas en el plazo máximo de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación; informe que fue notificado de forma electrónica el 27 de octubre de 2021.

Transcurrido dicho periodo se han presentado alegaciones con carácter extemporáneo por parte del avalista 'Caixabank' mediante escrito de fecha 9 de diciembre de 2021, que no obstante son objeto de informe en el fundamento jurídico cuarto de la presente propuesta de acuerdo.

15.- Con carácter previo a la elevación al Ayuntamiento Pleno de la presente propuesta de acuerdo, se requiere informe de la Asesoría Jurídica Municipal y de los Servicios Fiscales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.1.c) del Reglamento orgánico y funcional de las Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de València (ROFAJ), así como del artículo 214 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba y la Base 75ª de las Bases de ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de 2021, respectivamente.

16. El 3 de enero de 2022, la Asesoría Jurídica Municipal muestra su conformidad con la propuesta formulada.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO. LEGISLACIÓN APLICABLE

I. La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana, desde el 19 de julio de 2021, es el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

Esta ley es de aplicación en cuanto al procedimiento a seguir, por ser un expediente iniciado bajo su amparo no obstante, siguiendo las disposiciones transitorias las normas sustantivas de aplicación serán las expuestas a continuación.

La disposición transitoria duodécima del TRLOTUP, relativa a los programas aprobados, textualmente dice:

'1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.'

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



La normativa anterior, es decir, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, urbanística valenciana (LUV), si bien también derogaba la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), mantenía su vigencia y aplicación para aquellos procedimientos urbanísticos ya iniciados siempre que hubiera concluido el trámite de información pública; en concreto, en relación con los programas de actuación integrada, prevé la aplicación de la LRAU en el caso de que hubieran sido objeto de aprobación municipal. Así, la disposición transitoria primera de la LUV en su apartado segundo textualmente dice:

'...los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística. En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta Ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta Ley.'

En este caso concreto, el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A 'Benifaraig' se sometió a información pública mediante su publicación en el periódico 'Levante' y en el DOCV de 13 y 24 de agosto de 2001 respectivamente, siendo aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003, es decir con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, motivo por el que la legislación urbanística sustantiva aplicable en el asunto que nos ocupa es la LRAU.

II. Por otra parte, es necesario determinar también la legislación aplicable en materia de contratos; en este sentido, el artículo 29.13 de la LRAU señala que:

'Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se registrarán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados.'

Llegar a determinar la norma de contratación aplicable resulta más complejo que en materia urbanística, por la cantidad de leyes que en materia de contratación han estado sucesivamente vigentes desde el momento en que se inició la tramitación del PAI.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (LCSP), que deroga el Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP), en su disposición transitoria primera, establece lo siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



'2. 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.'

El TRLCSP, que deroga la LCSP, contenía idéntica previsión en su disposición transitoria primera.

Por tanto, la normativa anterior a la que reenvían estas leyes viene constituida por 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 (TRLCAP) y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de contratos de las administraciones públicas (RGLCAP), vigente al tiempo de la adjudicación del PAI en sesión celebrada el día 25 de julio de 2003.

Toda esta normativa sustantiva será de aplicación por tanto a:

- a) Las causas de resolución.
- b) Incautación de garantías.
- c) Otros efectos de la resolución del contrato.

#### SEGUNDO. CAUSA DE RESOLUCIÓN

Los contratos administrativos se extinguen bien por su cumplimiento o bien por resolución. En este sentido se entiende por cumplimiento la realización satisfactoria por parte del contratista, en este caso el adjudicatario del programa, de las obligaciones adquiridas.

En la estipulación primera del Convenio urbanístico firmado se señala que 'la agrupación de interés urbanístico 'Els Tarongers' se obliga a urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituye el objeto del programa de acuerdo con el contenido expreso del proyecto de urbanización...'

El urbanizador presenta, tras finalizar el plazo de suspensión del PAI, la renuncia a la ejecución y finalización del contrato.

La legislación contractual aplicable contempla como causa de resolución del contrato el desistimiento de la administración, pero no existe como causa de resolución aplicable a los contratos en general ni respecto al contrato de obras la renuncia del contratista, por lo que la primera cuestión que se plantea es la de determinar si la renuncia puede encajarse en el artículo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



111g) del TRLCAP, en cuanto considera causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, o si por el contrario, para la resolución ha de esperarse a que se produzca la demora en el cumplimiento del plazo fijado.

Tal y como señala Jorge Cuerda Mas (Revista CEMCI, número 12/13, junio-diciembre 2011), 'a nadie se le escapa que si una de las partes renuncia a ejecutar el contrato tiene perfecta aplicación lo dispuesto en el artículo 1124 CC, al decir en su párrafo primero, que 'la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumple con lo que le incumbe'. Por tanto, a priori no debe descartarse que la renuncia integra una causa de resolución y así parece entenderlo la Junta Consultiva de Contratación del Estado'.

En este sentido el informe 27/99, de 30 de junio de 1999 de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, '...aunque no exista precepto expreso que configure la renuncia del contratista como causa de resolución debe entenderse que ello es debido, por aplicación de los principios generales de la contratación, a la consideración de la renuncia expresa como incumplimiento, no ya de los plazos de ejecución, sino de las obligaciones esenciales del contrato, entre las que con carácter principal figura la de ejecutar las obras objeto del contrato adjudicado'.

Concluye dicho informe que '1.- La renuncia expresa del contratista a la ejecución de un contrato de obras debidamente formalizado debe considerarse causa de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial del mismo de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda apreciarse el incumplimiento de las obligaciones concretas que operen el mismo efecto y sin que, en consecuencia, proceda esperar a que se produzca demora en la ejecución de las obras.'

En este sentido la Junta Consultiva de Contratación Valenciana en su informe 4/2007, de 29 de noviembre, va más allá, puesto que extiende este efecto a los casos en los que la renuncia sea incluso tácita.

Así pues, podemos concluir que visto el escrito del urbanizador en el que manifiesta de forma expresa la voluntad de no cumplir con sus obligaciones sin que exista causa justificada o medie interés general, la causa de resolución de la adjudicación es el incumplimiento de las obligaciones esenciales del programa.

### TERCERO. INCAUTACIÓN DE LAS GARANTÍAS

I. El artículo 113 del TRLCAP, legislación de contratación aplicable por motivos temporales prevé literalmente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



4. '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 causados en lo que excedan de la garantía incautada

5. 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 constituida'

II. Existe, según ha quedado acreditado en el fundamento jurídico segundo de este informe, un incumplimiento del contrato, hecho que responde a una de las causas de resolución de las previstas en el artículo 111 del TRLCAP en su apartado g), y es el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales.

Resulta necesario analizar las consecuencias que este hecho produce en la relación contractual, porque lo que es evidente es que la reparcelación no se ha llegado a aprobar y la obra urbanizadora no ha sido iniciada por lo que de ninguna manera puede entenderse el contrato cumplido con las premisas del precitado artículo 111 del TRLCAP, ya que la obligación de urbanizar, que viene recogida como uno de los objetivos esenciales en el convenio urbanístico y en la LRAU, se ha incumplido.

III. El propio concepto de garantía se halla intrínsecamente vinculado al de responsabilidad. Ambos tienen en común la finalidad de lograr seguridad en el cumplimiento de las obligaciones, lo que aplicado a las garantías de la programación se traduce en que la garantía prestada por el urbanizador tiene por objeto asegurar ante el ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística, respondiendo de las obligaciones asumidas por el mismo. Es decir, la garantía constituida por el urbanizador debe responder de todos los compromisos por éste asumidos.

Si bien en la LRAU hay previstas dos modalidades de garantía que vienen a asegurar el cumplimiento de las distintas obligaciones que se derivan del programa adjudicado, la única depositada en este caso es la conocida como garantía definitiva o garantía de promoción, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización, regulada en el artículo 29.8 de la LRAU. Esta garantía tiene por objeto asegurar el correcto cumplimiento de las previsiones de todo el programa, esto es, de cualquier tipo de obligaciones y compromisos asumidos por el agente urbanizador en el convenio urbanístico, esencialmente la completa y adecuada ejecución de las obras de urbanización previstas. Esta garantía se asimila a la garantía definitiva regulada en el artículo 36 del TRLCAP y, por ello, responderá de los conceptos a los que se refiere el artículo 43 de dicho texto legal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732





El artículo 43 del TRLCAP describe las obligaciones del contratista aseguradas por la garantía definitiva, señalando en el apartado segundo que 'Las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos: c) de la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley'.

En este caso, tal y como se indica en el antecedente de hecho segundo, la AIU con el fin de garantizar el cumplimiento de las previsiones del programa ha procedido al depósito en el ayuntamiento de València de un aval bancario, por un importe que asciende a 42.800,98 €.

En este sentido, la cláusula novena del Convenio señala que: 'La devolución de la garantía general prestada por el urbanizador se efectuará una vez producida la recepción definitiva de las obras de urbanización y cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación. Será preceptivo el previo cumplimiento de los plazos establecidos en la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.' motivo por el que, considerando el convenio como lex inter partes, no habiéndose llegado a aprobar la parcelación ni realizado las obras de urbanización no procede la devolución de la garantía.

#### CUARTO. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

El contenido del escrito presentado por la entidad avalista 'Caixabank' con fecha 9 de diciembre de 2021, al que se hace referencia en el antecedente de hecho 14 es el siguiente:

4.1. Desde un punto de vista formal se pone de manifiesto que:

- Por una parte, el trámite de audiencia de 15 días fue notificado a 'Caixabank' el 27 de octubre de 2021, finalizando el 18 de noviembre, por lo que el escrito de alegaciones presentado el 9 de diciembre del presente es extemporáneo, no obstante presentado de forma previa a que se haya dictado la resolución son objeto de estudio.
- En segundo lugar, cabe señalar que dicho escrito es erróneamente calificado por el interesado como 'recurso de reposición', cuando el escrito del cual se le da traslado no es objeto de recurso al tratarse de un trámite de audiencia.

4.2. En cuanto al contenido material de las alegaciones:

a) 'Caixabank' pone de manifiesto que el aval sólo se ha identificado mediante los datos del documento administrativo del mandamiento de ingreso realizado por el Servicio de Tesorería del Ayuntamiento con motivo del depósito del aval de 'Bancaja' presentado por la AIU 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', no obstante puesto que con los datos referidos en la propuesta se identifica claramente el sujeto avalado, el contenido del aval, el objeto y lo más importante la causa de su incautación se considera que no se causa indefensión al avalista, quien ha podido realizar las alegaciones que a su derecho han convenido.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



b) Por otra parte, el avalista muestra su oposición a la incautación de la garantía alegando que el aval prestado se constituyó para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización del PAI y que sólo puede destinarse a la ejecución de dichas obras considerándolo como un aval de destino y concluye que al no ejecutarse las obras de urbanización el aval no debe ser ejecutado puesto que no puede destinarse su importe a fines distintos en garantía para la cual se constituyó.

De la propia alegación realizada por Caixabank se confirma la procedencia de la incautación del aval puesto que, si el aval se deposita para responder de la ejecución de las obras de urbanización del Programa de la Unidad de Ejecución A del Plan de Reforma Interior de Benifaraig PN2 y resulta que el urbanizador avalado ni si quiera las ha iniciado por un incumplimiento culpable, la única consecuencia posible es su ejecución.

La Administración únicamente ha de justificar el perjuicio causado en el caso de que se exija al urbanizador una responsabilidad que vaya más allá del aval pero la ejecución del mismo se deriva del mero incumplimiento de sus obligaciones tal y como se expone en el fundamento de derecho tercero que antecede y así lo refiere expresamente el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en los diferentes dictámenes emitidos con ocasión de PAI resueltos por esta misma corporación en situaciones similares.

A título de ejemplo, el Dictamen núm. 344/2017, emitido el 18 de mayo de 2017, el cual textualmente en la consideración octava dice:

'Del procedimiento incoado se desprende, a nuestro juicio la concurrencia de la causa esgrimida por el Ayuntamiento de València por incumplimiento grave de las obligaciones esenciales del urbanizador, de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima y décima del Convenio urbanístico suscrito el 19 de diciembre de 2012; considerando procedente la incautación de la garantía propuesta, pues en los casos de resolución del contrato por incumplimiento culpable de la mercantil urbanizadora, esta deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados...'

Asimismo la jurisprudencia ratifica la incautación de la fianza por incumplimiento en todos los expedientes tramitados con anterioridad a la aplicación de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público y así lo refiere en su motivación la Sentencia de 19 de abril de 2014 de la Audiencia Nacional que detalla la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia:

'Así, la STS 14 junio 2002, reiterando jurisprudencia anterior confirma la incautación de la fianza prevista en la ley o en los pliegos como resarcimiento del perjuicio a los intereses públicos por el incumplimiento del contrato por el contratista, sin perjuicio de que se pueda reclamar adicional responsabilidad: 'en los supuestos de incumplimiento culpable del contratista la incautación de la fianza opera como indemnización de los perjuicios, sin duda existentes pero difíciles de precisar, que el retraso de la obra provoca en el terreno más general del interés

Id. document: n+PJ qCgO ouFx qqGR qbMe y6G/ REA =  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



público, pero si además puede concretarse y cuantificarse otro tipo de perjuicios, la Administración está habilitada para exigir su indemnización'.

El carácter punitivo de la incautación, por razón de una resolución contractual culpable, solo podría modularse como afirma el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 22 de febrero de 2006, 'cuando se pudieran producir situaciones radicalmente injustas en aras de una aplicación literalista de las normas correspondiente...', en caso de haber concurrido culpa de la Administración u otras circunstancias ajenas, que no apreciamos en el presente expediente.

Esto es, la fianza definitiva se incauta al concurrir resolución del contrato por culpa del contratista, por lo que, no existiendo circunstancias sobrevenidas o imputables a la Administración, no procede modular la incautación completa de la fianza, ni, en consecuencia, considerar que tal incautación sería meramente provisional a resultas de un eventual procedimiento de reclamación de daños y perjuicios, sino que tal procedimiento procederá, además de la citada incautación, para reclamar, en su caso, daños adicionales'.

Este mismo criterio se ha seguido en los dictámenes del Consell Jurídic Consultiu nº 2017/0536 y nº 2017/0676.

Por lo expuesto procede desestimar la alegación presentada.

#### QUINTO. OTROS EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Según el artículo 29.13 de la LRAU, la resolución del programa determinará la cancelación de la programación, y el correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

'A) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

B) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas.

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el 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 o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.'

Al respecto cabe señalar que ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución resultan edificables, al no haberse producido transformación urbanística alguna que les confiera la condición de solar, y puesto que no se han girado cuotas de urbanización tampoco procede actuación alguna al respecto; asimismo, se considera que efectivamente queda cancelada la programación y que el suelo afectado por la actuación queda en la situación de urbano incluido dentro de una unidad de ejecución delimitada y ordenada por el Plan de Reforma Interior de Benifaraig PN-2 del PGOU de València, manteniendo su vigencia éste ya que para nada le afecta la resolución de la adjudicación.

#### SEXTO. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Es necesario proceder a la liquidación del contrato, analizando las prestaciones a que estaba obligado el urbanizador y finalizando la relación jurídica entre el ayuntamiento y la empresa urbanizadora.

Puesto que no se han iniciado las obras de urbanización pero tampoco se le ha realizado pago alguno por ellas, nada se puede reclamar, sin perjuicio de las acciones que se reserva el Ayuntamiento frente al urbanizador, si finalmente se acredita algún perjuicio que implique cuantía superior al de la garantía incautada.

Por lo expuesto, se considera que se puede aprobar la liquidación del contrato con la ejecución de la garantía, quedando extinguido cualquier derecho u obligación que pudiera derivarse del mismo.

#### SÉPTIMO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, resulta preceptiva la emisión de informe previo de Secretaría, que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de resolución emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

#### OCTAVO. PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



De conformidad con lo puesto de manifiesto en el fundamento jurídico primero, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por el TRLOTUP, quedando complementado por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPACAP), la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL), así como el ROFAJ:

1. Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación.
2. Audiencia al urbanizador y al avalista o asegurador al proponer la incautación y ejecución de la garantía, por plazo de quince días establecido en el artículo 82.2 de la LPACAP.
3. Informe de la Asesoría Jurídica Municipal, de conformidad con el artículo 12.1.c) del ROFAJ.
4. Informe del Servicio fiscal correspondiente al proponerse la aprobación del reconocimiento de derechos por la cantidad correspondiente a la ejecución de la garantía prestada por el urbanizador.

Al tener los informes citados el carácter de preceptivo, pueden suspender el plazo para resolver el expediente por el tiempo que medie entre la petición y la recepción de cada uno de ellos de conformidad con lo establecido en el artículo 22.1.d) de la LPACAP.

5. Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, regulado por la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat.

El artículo 10 de esta Ley, prevé que será preceptivo el dictamen del Consell en el caso de nulidad, interpretación y resolución de contratos administrativos cuando se formule oposición del contratista, y en todo caso en los supuestos previstos en la legislación de contratos del Estado.

La normativa de contratos también exige la intervención del Consell únicamente en el caso de que exista oposición por el contratista a la resolución y la causa sea demora en la ejecución o defectuosa ejecución.

Tal y como se ha indicado en el antecedente de hecho 14º no se ha formulado oposición por parte del urbanizador, por lo que no ha sido solicitado dictamen al citado organismo.

6. Corresponde a la administración actuante la adopción del acuerdo de resolución de la adjudicación del programa. El órgano competente para la toma de esta decisión, tal y como señala 123.l.i) de la LBRL es el Ayuntamiento Pleno.

7. El acuerdo se publicará en el DOGV previa comunicación al Registro de programas de actuación (artículo 171.8 del TRLOTUP).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



8. El plazo del procedimiento será de 8 meses (artículo 171.9 del TRLOTUP), sin perjuicio del plazo que esté suspendido por la emisión de informes preceptivos.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo y Renovación Urbana, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.** Desestimar la alegación formulada por CaixaBank en los términos expuestos en el fundamento jurídico cuarto del presente acuerdo y en concreto porque al amparo 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, el efecto que se deriva de la resolución de la adjudicación por incumplimiento culpable del contratista es la incautación de la garantía.

**SEGUNDO.** Resolver la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A del Plan de Reforma Interior de Benifaraig PN-2 del PGOU de València, a la Agrupación de Interés Urbanístico 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', agente urbanizador del mismo, por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos del presente acuerdo y, en concreto, por considerar que la renuncia expresa por el urbanizador a la ejecución del programa de actuación integrada, debidamente adjudicado y suscrito el convenio es un incumplimiento de sus obligaciones esenciales de transformación jurídica de los terrenos mediante la reparcelación y física mediante la ejecución de la obra urbanizadora, todo ello de conformidad con lo establecido en la cláusula décima del Convenio urbanístico suscrito entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de València el 30 de enero de 2006.

**TERCERO.** Incautar la garantía prestada por la Agrupación de Interés Urbanístico 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', en relación al citado programa, de conformidad con la cláusula novena del Convenio urbanístico anteriormente citado, procediendo a su ejecución en el momento sea firme el presente acuerdo, por incumplir la empresa adjudicataria las obligaciones esenciales establecidas en el programa al no haber ejecutado la obra urbanizadora.

La citada garantía se identifica como:

- Mandamiento de ingreso CO.NO.P. - Valores E 2003/43772, número de expedición 5328 y asentado en el libro de caja del diario de intervención con el número 238 el 8 de octubre de 2003 (aval de 'Bancaja'.-actualmente 'Caixabank'- núm. 00525807 de 2 de octubre de 2003), para responder de las obras de urbanización del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A del Plan de Reforma Interior de Benifariag PN-2.

**CUARTO.** Reconocer derechos en el subconcepto económico 39966 'EJECUCIÓN DE GARANTÍA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO' del estado de ingresos del vigente

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



presupuesto por importe de 42.800,98 euros, correspondiente al mandamiento de ingreso citado en el punto anterior, y aplicar posteriormente el importe al mencionado subconcepto económico, una vez sea firme el presente acuerdo y se haya materializado el ingreso.

QUINTO. Aprobar la liquidación del contrato correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A del Plan de Reforma Interior de Benifaraig PN-2 del PGOU de València, adjudicado a la Agrupación de Interés Urbanístico 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', quedando extinguido cualquier derecho u obligación que pudiera derivarse del mismo, sin perjuicio de las acciones que se reserva el Ayuntamiento frente al urbanizador si finalmente se acredita algún perjuicio que implique cuantía superior al de la garantía incautada.

SEXTO. Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, previa inscripción en el Registro de programas de actuación.

SÉPTIMO. Notificar el presente acuerdo a la Agrupación de Interés Urbanístico 'Els Tarongers, UE nº 1 Benifaraig', a la entidad avalista 'Bancaja' (actualmente Caixabank), a los propietarios afectados, a los demás interesados en el expediente, así como comunicarlo a los Servicios municipales de Fiscal Ingresos, Tesorería, Contabilidad, Gestión Urbanística, Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras y demás cuyas competencias pudieran resultar afectadas.»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/01/2022	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732