



EDICTO

Para su conocimiento y efectos consiguientes le notifico que el Pleno, en sesión Ordinaria, celebrada con fecha 17-10-2019, ha dictado el siguiente acuerdo que le transcribo literalmente:

"...PROPOSTA AL PLE DE LA CORPORACIÓ PER A CANCELAR PAI SECTOR PP-19.

ANTECEDENTES:

1.- 02-10-2019.- Propuesta del Concejal de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

EXPEDIENTE: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-19

ASUNTO: PROPUESTA PLENO

Pedro Alemany Pérez, CONCEJAL DE URBANISMO, tiene a bien elevar al Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

CONSIDERANDO, el informe jurídico suscrito por la técnico de urbanista municipal de 19 de septiembre de 2019, que establece literalmente:

"Por medio de la presente, vengo a cumplimentar el referido encargo, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante acuerdo plenario de 21/03/2019, se acordó en su parte dispositiva en lo que interesa reseñar:

"...SEGUNDO.- Incoar de nuevo, el correspondiente expediente administrativo para resolver la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el inciso g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante RDLeg 2/2000, de 16 de junio, por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales consistente no haber dado cumplimiento a las exigencias que en materia de VPO, venían dadas por la Cédula de Urbanización, no haberse formalizado los trámites previos a la presentación del proyecto de reparcelación, y no haberse presentado dicho proyecto en los plazos exigibles. En la fase de instrucción los propietarios deberán hacer valoración de la compensación que se estimen pertinentes como indemnización de los daños y perjuicios que se hayan generado al objeto de poder estudiar su procedencia y valoración, que en su caso se imputarían a cargo de las garantías prestadas por el urbanizador.

TERCERO.- Dar trámite de audiencia a los interesados en el expediente, en especial al Agente Urbanizador, a la entidad avalista (Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en C/ Pintor Sorolla nº 8 CP 46002 Valencia) y a los propietarios insertos en el ámbito, concediéndoles un plazo de diez días para que formulen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que tengan por conveniente..."

SEGUNDO.- Habiéndose dado trámite de audiencia a los interesados y titulares de derechos que constaban en el expediente, sin que se hayan formalizado alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.



PRIMERO.- Del expediente del Programa de Actuación Integrada se desprenden los siguientes antecedentes que determinan o justifican la resolución del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19:

1.- Mediante acuerdo Plenario de 15/12/2005, se acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución para el Sector PP-19 "XARQUET", de Villajoyosa, atribuyendo la condición de Agente Urbanizador a la mercantil "G.E. URBANTURA SL". Así mismos se establecían unos plazos de ejecución del que hay que destacar:

"...Presentación del Proyecto de reparcelación: Tres meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización..."

2.- En fecha de 12/04/2007, se suscribió Convenio Urbanístico entre el Agente Urbanizador, la mercantil "G.E. URBANTURA, S.L" y el Ayuntamiento de Villajoyosa, donde en la estipulación tercera se establecía en lo que interesa reseñar:

"...En todo caso, el Agente Urbanizador asume las siguientes obligaciones: ...2. Presentación del Proyecto de reparcelación: el acuerdo de programación establece un plazo de tres meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, pero dicho plazo resulta insuficiente si tenemos en cuenta los dos meses que se confieren a los propietarios para ejercitar la opción de pago en metálico el artículo 167.3 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, norma que es de aplicación en este caso concreto a tenor de la disposición transitoria tercera del Decreto 67/2006, donde para el caso de procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva, los correspondientes proyectos de reparcelación, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana. De toda esta nueva regulación, haciendo una interpretación integrada de los textos legales vigentes con el acuerdo de programación, resulta necesario computar a partir del momento en que finalice el plazo para que los propietarios puedan ejercitar el pago en metálico...10. Responder por el incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el presente convenio, en la forma prevista en las normas rectoras de la contratación administrativa, tal y como dispone el art. 29.13 L.R.A.U. y concordantes"

En la estipulación sexta del mentado convenio se establece:

"...Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones haga imposible concluir la Actuación Integrada dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión del plazo global estipulado.

Cuando el Urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento podrá optar, indistintamente, por la resolución del Programa mediante acuerdo expreso, que deberá ser acordada previa audiencia del Urbanizador y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo, o por la imposición de las penalidades establecidas en el artículo 95.3 del Texto Refundido de la ley de Contratos de la Administración Pública aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 junio, tomando como coste estimado de las obras de urbanización el que se hace constar en el acuerdo de programación..."

La Clausula octava establecía:

"Son causas de resolución del programa que regula el presente convenio:

I. Acuerdo voluntario entre el Urbanizador y la Administración...

II. ...

III. El incumplimiento reiterado por parte del Urbanizador de las obligaciones contraídas en el presente convenio y todas aquellas que le son propias...

Las consecuencias de la resolución del programa para con los propietarios, así como el procedimiento para su adopción, se regirán por lo establecido en el art. 29.13 L.R.A.U."

3.- En la Cédula de Urbanización, expedida por la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, en sustitución de la Directora General de Ordenación del Territorio, en fecha de 8/01/2007, en los subapartados 6º y 7º, del apartado relativo a "OTRAS CONSIDERACIONES", estableció:

"...6º) Se deberá obtener el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre el estudio de necesidades de demanda de vivienda, previamente a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y/o gestión. Asimismo, se deberá solicitar informe al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A (IVVSA).

7º) La Disposición Adicional Doce de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (redactada por el artículo 59 de la ley 16/2003, de 17 diciembre) establece que los planes y programas han de efectuar una previsión expresa de viviendas sujetas a régimen de protección pública. El Ayuntamiento deberá



realizar un estudio sobre la necesidad de reservar una parte de la edificabilidad residencial prevista en el indicado Plan, para la construcción de viviendas de protección pública, previamente a la aprobación definitiva, en consonancia con la política autonómica de favorecer el acceso a la vivienda fomentando la construcción de vivienda protegida.”.

En relación con esta cuestión el Agente Urbanizador G.E. URBANTURA S.L., con registro de entrada número 2958/08 de 27 de febrero, aportó al Ayuntamiento de Villajoyosa informe sobre aplicación de la Disposición Transitoria octava del reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (en adelante ROGTU).

Mediante registro de salida 6774, de 8/04/2008 se formula solicitud de informe al Instituto Valenciano de Vivienda sobre la aplicación de la Disposición Transitoria Octava del ROGTU. El 25/06/2008, La Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, emite informe que en su parte conclusiva establecía:

“La documentación remitida por el Ayuntamiento de Villajoyosa para la emisión de informe sectorial, resulta insuficiente, no habiéndose acompañado ni la memoria justificativa, ni el estudio de necesidades de vivienda protegida y debiendo ser completada conforme a las exigencias de la ley.

Desde este Servicio Territorial de Vivienda, se recomienda acogerse a la Disposición Transitoria Octava del ROGTU, en cuanto a la cuantificación de reserva mediante un porcentaje, completando la documentación presentada con los datos relativos al incremento de población previsto, superficie de suelo afectada y porcentaje del mismo destinado a vivienda protegida, edificabilidad total y protegida y número total de viviendas y número de viviendas protegidas previstas. En lo referente a la petición de exención, ésta se deberá substanciar con la previsión de viviendas de protección oficial en otros ámbitos del planeamiento conforme a la ley.”.

De este informe se dio traslado al Agente Urbanizador mediante registro de salida nº. 17802, de 6/10/2009.

4.- Mediante Decreto 460, de 4/02/2011, se resolvió en lo que interesa reseñar:

“...SEGUNDO.- Requerir al Agente Urbanizador del Sector PP-19, la mercantil “G.E. URBANTURA SL”, para que presente ante el Ayuntamiento y ante la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda, documento técnico donde se plasme la cuantificación porcentual y el emplazamiento de la VPO en el Sector PP-19, todo para que se emita el correspondiente informe favorable preceptivo previa la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

...

CUARTO.- Requerir al Agente Urbanizador del Sector PP-19, la mercantil “G.E. URBANTURA SL”, al objeto de que proceda a notificar a los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19, todos y cada uno de los conceptos que se relacionan en el artículo 166.1, de la Ley Urbanística Valenciana.

QUINTO.-Requerir al Agente Urbanizador del Sector PP-19, la mercantil “G.E. URBANTURA SL”, para que una vez cumplimentados los correspondientes trámites informativos a todos y cada uno de los propietarios, y haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 167.3 de la ley 16/2005 Urbanística Valenciana proceda a presentar en el plazo de tres meses el correspondiente Proyecto de Reparcelación.”

Este Decreto fue notificado al Agente Urbanizador, mediante Registro de Salida 2486, de 18/02/2011, que conforme acuse de recibo fue recepcionado el 16/03/2011. Sin que hasta este momento exista constancia en el expediente del cumplimiento del mismo.

SEGUNDO.- SOBRE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

El acuerdo de programación del Sector PP-19, es de 15 de diciembre de 2005, es decir meses antes de entrar en vigor la ley 16/2005 Urbanística Valenciana. En dicho acuerdo en su parte dispositiva se establecía:

“...SEGUNDO: Se selecciona la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “PAYBOT SL”, aprobándose con carácter provisional el Plan Parcial propuesto por ésta mercantil, en tanto en cuanto no se expida la correspondiente Cédula de Urbanización. Y para el caso de que se deniegue la expedición de la cédula de urbanización se considerará la propuesta de Plan Parcial como aprobada provisionalmente, debiendo remitirse a la Conselleria de Territori i Habitatge para su aprobación definitiva.



...NOVENO.- Advertir a la mercantil "G.E. URBANTURA SL", que deberá constituir la garantía de promoción en el plazo de los 15 días naturales siguientes a que el acuerdo de programación sea definitivo, bien por la expedición de la cédula de urbanización o bien por la aprobación por la Conselleria de Territori i Habitatge del Plan Parcial. La garantía debe alcanzar el 10% del coste de urbanización previsto...".

Al objeto de considerar como aprobación definitiva la acordada mediante acuerdo plenario de 15/12/2005, es de máxima trascendencia tener en cuenta que la Cédula de Urbanización se expidió el 8/01/2007. Y como tiene dicho la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la aprobación de los programas de actuación integrada pendientes de expedición de cédula de urbanización hay que considerarlos como acuerdos de aprobación definitiva, a tal efecto cabe hacer mención a la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, de 24/06/2008, dictada en el recurso 1662/2007, donde en su fundamento de derecho octavo, se establece:

"...Hemos dicho en la referida sentencia de 11 de julio de 2007 y repetimos ahora que, a pesar de que así se la denomine en los artículos 47.7 y 54.1 de la Ley de la Comunidad Valenciana 6/94, de 15 de noviembre, la aprobación provisional que a los Programas de Actuación Integrada otorga el Ayuntamiento, cuando el Programa carece de cédula de urbanización, no es una auténtica aprobación provisional, sino una aprobación definitiva pero condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos posteriores.

Así se deduce de los artículos 31, 47.7, y 52.2 de la Ley Autonómica 6/94, pues en ellos se regula el otorgamiento de la cédula de urbanización como una mera condición de eficacia de la aprobación otorgada por el Ayuntamiento, y no como un requisito de validez, ya que, según el artículo 31.1, la cédula es un mero documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno y certifica que el Programa no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos propios del Plan General, es decir, no se trata, como en el caso de las clásicas aprobaciones definitivas autonómicas, de que el órgano encargado de otorgarla examine el Plan en todos sus aspectos, sino sólo que fije aquellas condiciones mínimas de conexión y certifique su conformidad con planes superiores.

Todo lo demás es la constatación de algo que ya contiene el Programa (delimitación de su unidad de ejecución, avance de ordenación de los terrenos que no contradiga las determinaciones del Plan General e indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales) de forma que la expedición de la cédula no añade ningún contenido sustantivo al Programa.

Su expedición es, por lo tanto, un requisito de mera eficacia, es decir, una condición suspensiva, que no priva a la aprobación del Ayuntamiento de su naturaleza de aprobación final, y, por consiguiente, impugnabile en la vía contencioso administrativa."

Quedando determinado que la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19 fue el 15/12/2005, resulta evidente que el Régimen Jurídico aplicable será el de LRAU, por razón de la disposición transitoria tercera del Decreto 67/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, donde se establece:

"... Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones: ...c) La firma del Convenio de programación...".

Así mismo hay que considerar lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, donde se establece:

"1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resulta de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."

Para la resolución del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19, le será de aplicación la siguiente normativa:



Art. 29.10 de la ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), donde se establece: "... El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador..."

Art. 29.13 de la LRAU, determina que las relaciones derivadas de la adjudicación del programa se regirán 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.

De acuerdo con el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el inciso g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (disposición aplicable en razón de la fecha de adjudicación del Programa de Actuación Integrada), es causa de resolución de los contratos de la Administración -lo que incluye los convenios urbanísticos- el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales de los contratos.

Arts. 66.3 de la LRAU, que establece: "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 en el cumplimiento de una condición impuesta por ella".

El procedimiento de resolución del convenio urbanístico debe ajustarse al procedimiento previsto para la resolución de los contratos de la Administración en el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, en relación con la legislación de régimen local. En tal sentido, y ordenada la iniciación del procedimiento, se ha de dar trámite de audiencia por plazo de diez días a los interesados en el expediente, incluyendo al avalista de la garantía prestada por el urbanizador.

Art. 113.4 y 5 del RDL 2/2000 TRLCAP, donde se establece 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 constituida.

TERCERO.- Considerando que por parte del Agente Urbanizador del Sector PP-19 "G.E. URBANTURA SL", no se han cumplido las siguientes obligaciones requeridas mediante Decreto 460 de 4/02/2011:

No se ha presentado ante el Ayuntamiento, ni ante la Dirección Territorial de Territorio y Vivienda, documento técnico donde se plasme la cuantificación porcentual y el emplazamiento de la VPO en el Sector PP-19, todo para que se emita el correspondiente informe favorable preceptivo previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

No consta que haya practicado la notificación a todos los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19, todos y cada uno de los conceptos que se relacionan en el artículo 166.1, de la Ley Urbanística Valenciana.

No haber presentado el Proyecto de Reparcelación del Sector PP-19, lo que impide dar continuidad al programa de actuación integrada.

De esta forma, nos encontramos en el supuesto de hecho del artículo 29.10 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, donde se establece:

"...El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador..."

CUARTO.- Considerando que no se ha ejecutado obra de urbanización alguna, ni se ha tramitado el Proyecto de Reparcelación, procede hacer declaración expresa:

- 1) Queda cancelado el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19 acordado por el pleno de la corporación en sesión de 15/12/2015.
- 2) El Sector PP-19 se encontrará en situación de suelo urbanizable sin programación.
- 3) Procede considerar aprobado el Plan Parcial del Sector PP-19, que obtuvo cédula de urbanización el 8/01/2007, si bien para su ejecución deberá determinarse la ubicación del porcentaje Vivienda de Protección Oficial que procede materializar en dicho sector por razón de las prescripciones legales.



QUINTO.- *Procede la incautación de la garantía de promoción, habida cuenta el incumplimiento culpable por parte del Agente Urbanizador de sus obligaciones esenciales, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante RDLeg 2/2000, de 16 de junio, por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales consistente no haber dado cumplimiento a las exigencias que en materia de VPO, venían dadas por la Cédula de Urbanización, no haberse formalizado los trámites previos a la presentación del proyecto de reparcelación, y no haberse presentado dicho proyecto en los plazos exigibles.*

A estos efectos resulta interés lo reseñado en la reciente sentencia dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV de 22/03/2019, nº 176/2019 recurso 321/2017, que establece en su fundamento de derecho tercero en lo que interesa reseñar:

“...II.- Y la incautación de la garantía tiene la condición de medida adicional a la resolución del contrato, cuando la misma se produce por incumplimiento culpable imputable al contratista, dado que con ello se trata de resarcir los daños y perjuicios que el incumplimiento contractual ha causado al interés público

1.º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) 7 noviembre 1987 . P.: Delgado Barrio .

La pérdida de fianza es por regla general una consecuencia ajena, accesoria y en principio inseparable, de la resolución contractual derivada del incumplimiento del contratista, pero al propio tiempo y con invocación del principio general del derecho de equidad, es preciso moderar la aplicación de esta medida en atención a las circunstancias concurrentes en cada caso, como son las condiciones subjetivas de la entidad contratista o la existencia o no de perjuicios efectivamente causados.

2.º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección 7.ª) 16 enero 2001. R.º 7199/1996 . P.: Maurandi Guillén .

La incautación de la garantía, como efecto ligado a la resolución de un contrato administrativo por causa imputable al contratista, no tiene el carácter de una medida sancionadora. La fianza tiene su origen en un acuerdo contractual, de modo que lo que determina la responsabilidad que es inherente a ella no es la realización de una conducta reprobable en términos de una culpabilidad de naturaleza punitiva, sino la circunstancia de que haya tenido lugar el hecho estipulado para que proceda la exigibilidad de dicha responsabilidad.

Es decir, la pérdida de la garantía depende únicamente de un hecho objetivo como es que se haya producido un incumplimiento contractual obstaculizador del fin normal del contrato, frustrante de las legítimas expectativas de alcanzar el objetivo perseguido, y que ese incumplimiento quepa atribuírselo al contratista, sin que se exija por otra parte una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento.

3.º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección 7.ª) de 14 de junio de 2002. R.º 3898/1997 . P.: Trillo Torres.

No cabe identificar el incumplimiento del contratista, como causa resolutoria del vínculo contractual, con la culpa del mismo a efectos de la ulterior sanción que constituye la pérdida de la fianza. Dado que la incautación de la garantía está reservada para los casos de resolución del contrato por culpa del contratista, jugando entonces como indemnización previamente fijada.

E incluso y en los supuestos en que pueda afirmarse que el incumplimiento contractual es imputable al contratista, las consecuencias de dicho incumplimiento deben ser fijadas conforme a los principios de equidad y buena fe que rigen específicamente en materia de contratos, buscando un equilibrio de los intereses en juego. De ahí que si la inobservancia de alguna cláusula pactada es imputable al contratista devendrá causa de resolución del contrato, pero no necesariamente la incautación de la garantía, como ocurriría en el supuesto de que la culpa de la empresa contratista quedara compensada por la propia culpa de la Administración contratante.

4º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7.ª) 23 julio 2002; R.º 240/1998 ; P.: Goded Miranda.



Los acuerdos administrativos de resolución de contratos, así como la adopción de las medidas que llevan consigo como es el caso de la incautación de la garantía definitiva, no tienen la naturaleza de una sanción administrativa, sino que son consecuencia de las relaciones contractuales entre las partes y de la aplicación de la normativa que las regula, cualquiera que pueda ser la terminología empleada al respecto, que no transforma la esencia de los conceptos jurídicos.

5º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) 14 mayo 1988 . P.: Delgado Barrio.

En los supuestos de incumplimiento del contrato, por causa imputable al contratista, la incautación de la fianza opera como indemnización de los perjuicios (sin duda existentes pero difíciles de precisar) que dicho incumplimiento contractual provoca al interés público. Pero si, además, pueden concretarse y cuantificarse otro tipo de perjuicios, la Administración contratante está habilitada para exigir su indemnización.

Es decir, la incautación de la fianza constituye en nuestro ordenamiento una pena convencional cuya imposición no libera al contratista del resarcimiento de los daños y perjuicios concretos que el incumplimiento del contrato haya podido producir, por lo que puede decirse que la indemnización tiene lugar "además" de la fianza, siendo así viable la exigencia de responsabilidades "ultra vires cautionis".

6º) STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª) 18 septiembre 1992. R.º 8534/1990 . P.: Mateos García.

La pérdida de la garantía en un contrato administrativo es realizable en los casos en que el vínculo contractual se extinga por culpa del contratista, con independencia de que dicha garantía hubiera sido prestada por un tercero, ya que el incumplimiento del contrato por causa imputable al contratista lleva aparejada la resolución, con la medida accesorias automática de la incautación de la fianza. De lo que se deduce que las garantías prestadas por personas o entidades distintas del contratista quedan sujetas en todo caso a las mismas responsabilidades que si fuesen constituidas por el propio adjudicatario.

III.- El incumplimiento culpable del contratista provoca, como efecto de la resolución, la incautación de la garantía constituida -en los términos previstos en el artículo 100.c) del TRLCSP- y la indemnización de los daños y perjuicios que hayan podido ocasionarse a la Administración contratante por la actuación del contratista, en lo que exceda de dicha garantía, de conformidad con el artículo 225.3 del TRLCSP, que completa el artículo 143 de la LUV..."

POR LO QUE VENGO A INFORMAR:

PRIMERO.- Procede hacer pronunciamiento expreso:

- 1) Queda cancelado el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19 acordado por el pleno de la corporación en sesión de 15/12/2005.
- 2) Declarar el Sector PP-19 en situación de suelo urbanizable sin programación.
- 3) Considerar vigente y de aplicación el Plan Parcial del Sector PP-19 aprobado mediante acuerdo plenario de programación de 15/12/2015, que obtuvo cédula de urbanización el 8/01/2007, si bien para su desarrollo y ejecución deberá determinarse la ubicación del porcentaje Vivienda de Protección Oficial que procede materializar en dicho sector por razón de las prescripciones legales de tal forma que sea considerado en los instrumentos de gestión que lo desarrollen.
- 4) Resolver la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a favor de la mercantil G.E. URBANTURA SL, imputando a dicha mercantil la causa de la resolución del programa del Sector PP-19 por incumplimiento culposo de las obligaciones contractuales esenciales consistentes en no haber dado cumplimiento a las exigencias que en materia de VPO, que venían dadas por la Cédula de Urbanización, no haberse formalizado los trámites previos a la presentación del proyecto de reparcelación, y no haberse presentado dicho proyecto en los plazos exigibles, así como abstenerse en verificar ningún tipo de actuación que permitiese impulsar la ejecución del programa de actuación incumpliendo las obligaciones derivadas ya no sólo del acuerdo de programación del sector sino también del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villajoyosa.

SEGUNDO.- Procede acordar la incautación de la garantía de promoción, que respondía por "El 10% de los costes totales de urbanización previstos para el desarrollo de las obras de urbanización del PP-19 "EL XARQUET" DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA". Dicho aval fue inscrito en fecha de



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

27/02/2007 en el Registro Especial de Avaluos con el número 0267/202053, con las siguientes referencias:

Cuenta: 9060026691

Aval: 00550941

Centro/disposición: 267 / 202053

Importe: 506.740,80€

TERCERO.- El acuerdo de resolución del programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicació al Registro de Programas de actuación, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Lo que informo, a los efectos oportunos, en Villajoyosa...."

PROPONGO AL PLENO DE LA CORPORACIÓN:

PRIMERO.- Hacer pronunciamiento expreso de que:

- 1) *Queda cancelado el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19 acordado por el pleno de la corporación en sesión de 15/12/2005.*
- 2) *Declarar el Sector PP-19 en situación de suelo urbanizable sin programación.*
- 3) *Considerar vigente y de aplicación el Plan Parcial del Sector PP-19 aprobado mediante acuerdo plenario de programación de 15/12/2015, que obtuvo cédula de urbanización el 8/01/2007, si bien para su desarrollo y ejecución deberá determinarse la ubicación del porcentaje Vivienda de Protección Oficial que procede materializar en dicho sector por razón de las prescripciones legales de tal forma que sea considerado en los instrumentos de gestión que lo desarrollen.*
- 4) *Resolver la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a favor de la mercantil G.E. URBANTURA SL, imputando a dicha mercantil la causa de la resolución del programa del Sector PP-19 por incumplimiento culposo de las obligaciones contractuales esenciales consistentes en no haber dado cumplimiento a las exigencias que en materia de VPO, que venían dadas por la Cédula de Urbanización, no haberse formalizado los trámites previos a la presentación del proyecto de reparcelación, y no haberse presentado dicho proyecto en los plazos exigibles, así como abstenerse en verificar ningún tipo de actuación que permitiese impulsar la ejecución del programa de actuación incumpliendo las obligaciones derivadas ya no sólo del acuerdo de programación del sector sino también del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villajoyosa.*

SEGUNDO.- Acordar la incautación de la garantía de promoción, que respondía por "El 10% de los costes totales de urbanización previstos para el desarrollo de las obras de urbanización del PP-19 "EL XARQUET" DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA". Dicho aval fue inscrito en fecha de 27/02/2007 en el Registro Especial de Avaluos con el número 0267/202053, con las siguientes referencias:

Cuenta: 9060026691

Aval: 00550941

Centro/disposición: 267 / 202053

Importe: 506.740,80€

TERCERO.- El acuerdo de resolución del programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicació al Registro de Programas de actuación, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Lo que propongo al Pleno de la Corporación.

2º.- 10-10-2019.- Dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo.



/.../

Por todo ello, SE ACUERDA POR:

15 votos a favor de Partido Socialista Obrero Español (Andrés Verdú Reos, Marta Sellés Senabre, Isabel Vicenta Perona Alitte, Francisco Carreres Llorente, Vicente José Sebastián López, M^a Asunción Lloret Ortigosa, José Ramón Uclés Jiménez, Aina Santamaría Durá), Gent per la Vila (Pedro Alemany Pérez), Compromís (José Carlos Gil Piñar, Josep A. Castiñeira Cots), Ciudadanos (Francisco Pérez Buigues, Valentín Alcalá Ortiz, Carolina José Pérez Agudo, Adelina Lloret Cantó), y 6 abstenciones Partido Popular (Jaime Lloret Lloret, M^a del Rosario Escrig Llinares, Pedro Ramis Soriano, Mariana Elisa Cervera Llorca, Jaime Santamaría Baldó, Ana María Alcazar Cabanillas).

PRIMERO.- Hacer pronunciamiento expreso de que:

- 1) Queda cancelado el Programa de Actuación Integrada del Sector PP-19 acordado por el pleno de la corporación en sesión de 15/12/2005.
- 2) Declarar el Sector PP-19 en situación de suelo urbanizable sin programación.
- 3) Considerar vigente y de aplicación el Plan Parcial del Sector PP-19 aprobado mediante acuerdo plenario de programación de 15/12/2015, que obtuvo cédula de urbanización el 8/01/2007, si bien para su desarrollo y ejecución deberá

determinarse la ubicación del porcentaje Vivienda de Protección Oficial que procede materializar en dicho sector por razón de las prescripciones legales de tal forma que sea considerado en los instrumentos de gestión que lo desarrollen.

- 4) Resolver la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a favor de la mercantil G.E. URBANTURA SL, imputando a dicha mercantil la causa de la resolución del programa del Sector PP-19 por incumplimiento culposo de las obligaciones contractuales esenciales consistentes en no haber dado cumplimiento a las exigencias que en materia de VPO, que venían dadas por la Cédula de Urbanización, no haberse formalizado los trámites previos a la presentación del proyecto de reparcelación, y no haberse presentado dicho proyecto en los plazos exigibles, así como abstenerse en verificar ningún tipo de actuación que permitiese impulsar la ejecución del programa de actuación incumpliendo las obligaciones derivadas ya no sólo del acuerdo de programación del sector sino también del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villajoyosa.

SEGUNDO.- Acordar la incautación de la garantía de promoción, que respondía por "El 10% de los costes totales de urbanización previstos para el desarrollo de las obras de urbanización del PP-19 "EL XARQUET" DEL PLAN GENERAL DE VILLAJOYOSA". Dicho aval fue inscrito en fecha de 27/02/2007 en el Registro Especial de Avaluos con el número 0267/202053, con las siguientes referencias:

Cuenta:9060026691

Aval: 00550941

Centro/disposición: 267 / 202053

Importe: 506.740,80€

TERCERO.- El acuerdo de resolución del programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de Programas de actuación, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento..."



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Contra el present acte, definitiu en via administrativa, podrà interposar recurs de reposició davant d'este òrgan en el termini d'un mes comptat des de l'endemà a la data de recepció de la present notificació o directament recurs Contenciós-Administratiu davant del Jutjat del Contenciós-Administratiu d'Alacant en el termini de dos mesos, comptats igualment des de l'endemà a la recepció d'esta notificació.

Durant el mes d'agost no correrà el termini per a interposar recurs Contenciós-Administratiu. Això sense perjudi de la interposició de qualsevol altre recurs que estime procedent.