



AJUNTAMENT D'OLIVA  
(VALÈNCIA)

## CONSELL JURIDIC CONSULTIU DE LA COMUNITAT VALENCIANA CONSULTA A PLANTEAR

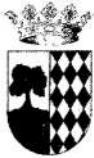
### ANTECEDENTES

1º.- El Proyecto de Urbanización del Sector AIGUA BLANCA IV fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2005, con un PEC de 2.256.187'39 euros. Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2008 se aprobó, por la Junta de Gobierno Local el Modificado del Proyecto de Urbanización, con lo que el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) se estableció en 2.572.386'57 euros, incluyendo el presupuesto de los proyectos de instalaciones eléctricas.

2º.- La ejecución de las obras de este Proyecto de Urbanización se adjudicó a la mercantil MIDASCON,SL, formalizándose el contrato de obras con fecha 19 de octubre de 2006.

3º.- Por parte de la empresa contratista, MIDASCON, SL, mediante escrito de fecha 29 de diciembre de 2008 se comunica al Ayuntamiento la solicitud de Concurso Voluntario ante el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Valencia. Mediante Anuncio de ese Juzgado en el BOE de 21 de enero de 2009 se hacen públicos la tramitación de los correspondientes Autos. El titular de dicho Juzgado acuerda, mediante Auto de 13 de octubre de 2009, medida cautelar por la que se atribuía a la empresa concursada la posesión de la obra de urbanización. El Ayuntamiento de Oliva a través de sus servicios jurídicos y otros externos contratados al efecto, se opuso en todo momento a la referida medida cautelar que, al privar de la posesión de la urbanización al Ayuntamiento, impedía cualquier prosecución de la actividad constructiva de la urbanización, tanto directamente por la Administración como a través de la contratación de una tercera empresa que finalizara la obra urbanizadora.

4º.- Por sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de fecha 19 de junio de 2012, dictamen en el incidente concursal 1145/098 se ha levantado la efectividad de la indicada medida cautelar. Como consecuencia de ello, el **Ayuntamiento tomó posesión de las obras de urbanización, sin haber finalizado las mismas y en el estado de conservación en que se encontraban, mediante Acta de fecha 27 de junio de 2012.**



AJUNTAMENT D'OLIVA  
(VALÈNCIA)

5º.- Es a partir del momento en que el Ayuntamiento tiene la posesión y disponibilidad efectiva de las obras de urbanización ejecutadas hasta esa fecha (27 de junio de 2012), cuando el Ayuntamiento ha de adoptar las oportunas decisiones en orden a determinar, en primer lugar, el estado de conservación de las obras ejecutadas en base al Proyecto aprobado y su Modificado, que obras previstas faltan por ejecutar y que obras realizadas han sufrido deterioro y hay que repararlas, sustituir las y qué medidas adicionales procede adoptar para la correcta funcionalidad de tales obras.

En base a los descritos antecedentes, sucintamente expuestos, esta Alcaldía, al amparo de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 10/1994 de 19 de diciembre, eleva al CONSELL JURIDIC CONSULTIU DE LA GENERALITAT VALENCIANA las siguientes consultas:

### CONSULTAS

**PRIMERA.**- Dentro del ámbito del Plan Parcial AIGUA BLANCA IV se incluía, en la red primaria, un vial, denominado VIAL C. Este vial se incluía, en su integridad, dentro del ámbito superficial del Sector y, con tal carácter, aparece en el correspondiente Plan Parcial y Programa de esta Actuación Integrada y se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo a través del oportuno Proyecto de Homologación sectorial. En cuanto a las obras de urbanización correspondientes al denominado VIAL C hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento Pleno, con fecha 21 de junio de 2002 adquirió determinados compromisos respecto de la financiación concreta de la urbanización del denominado "VIAL ALINEACION C", compromisos que fueron objeto de un acuerdo de interpretación por parte de la Junta de Gobierno de fecha 26 de septiembre de 2005, de modo que , según este último acuerdo, el Ayuntamiento asumiría la financiación del coste de los conceptos de pavimentación y adecuación de calzada y aceras en toda la superficie del vial, señalización y parte proporcional de la electrificación de este vial, no comprendiéndose la parte proporcional de la urbanización por los conceptos de redes de suministros de agua potable y alcantarillado.

**Habida cuenta de que, con carácter general, las actuaciones de urbanización comportan el deber legal de costear por los propietarios las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente se consulta sobre si procede, a juicio del CJCCV, el cumplimiento de estos compromisos de urbanización del referido VIAL C, y si tal financiación, directamente imputable al Ayuntamiento por asunción voluntaria de esta obligación, puede financiarse con cargo a fondos provenientes del Patrimonio Publico del Suelo (PPS) a la luz del artículo 259 de la Ley Valenciana 16/2005 de 30 de diciembre, en la redacción dada por el artículo 122 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 5/2013, 23 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.**



AJUNTAMENT D'OLIVA  
(VALÈNCIA)

**SEGUNDA.-** Desde el momento en que se anunció el Concurso voluntario de acreedores por el Juzgado Mercantil nº 2 de Valencia (enero de 2009) hasta la toma de posesión por parte del Ayuntamiento de las obras ejecutadas (junio de 2012), las obras de urbanización han permanecido paralizadas. Esta paralización por tiempo tan prolongado ha producido, lógicamente, un deterioro y perjuicio de determinadas unidades de obra que, por parte de los servicios Técnicos Municipales, precisan de profundas reparaciones e, incluso, sustitución de estas unidades de obra.

**Se consulta al CJCCV sobre si la reparación o sustitución de estas unidades de obra, en principio bien ejecutadas por parte del contratista, y como consecuencia de su progresivo deterioro por la paralización de tales obras, pueden ser sufragadas por el Ayuntamiento o dicho coste ha de ser repercutido a los propietarios del Sector en función de su correspondiente aprovechamiento.**

**En el primero de los casos, si la reparación o sustitución de estos elementos o unidades de obras pueden ser sufragadas por el Ayuntamiento, si las mismas pueden financiarse con cargo a fondos provenientes del Patrimonio Publico del Suelo.**

TERCERA.- Con independencia del lógico deterioro de las obras de urbanización como consecuencia de su paralización, los Servicios Técnicos Municipales, después de las oportunas inspecciones y estudios, han podido determinar que ciertas unidades de obra previstas en los Proyectos se han ejecutado de forma defectuosa por parte del contratista, de modo que, algunas de ellas, precisan de grandes reparaciones e incluso de su demolición y nueva reconstrucción.

**Se consulta al CJCCV si tales obras deficientemente ejecutadas por el contratista y que precisan de una reparación en profundidad o una demolición y reconstrucción, en cuanto al coste de tales reparaciones o reconstrucciones, si pueden ser asumidas por el propio Ayuntamiento o, por el contrario, han de repercutirse a los propietarios del Sector. Al igual que en la anterior consulta, en el caso que el Ayuntamiento pueda asumir el coste de estas actuaciones, si dicho coste puede ser financiado a través de fondos provenientes del PPS.**

En relación con la consulta Segunda y Tercera hay que hacer constar que los propietarios del Sector AGUA BLANCA IV han hecho efectivo el importe de las tres primeras Cuotas de Urbanización, quedando pendiente de cobro una Cuarta Cuota. Evidentemente, de forma parcial o total, estos propietarios han sufragado aquellas obras bien ejecutadas y que se han deteriorado por el transcurso del tiempo (objeto de la consulta segunda) y aquellas deficientemente ejecutadas por el contratista antes de la paralización de las obras (objeto de la consulta tercera).



AJUNTAMENT D'OLIVA  
(VALÈNCIA)

Se acompaña a la presente consulta la siguiente documentación:

**DOCUMENTO Nº 1.-** Copia del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno. Sesión de 21 de junio de 2002.

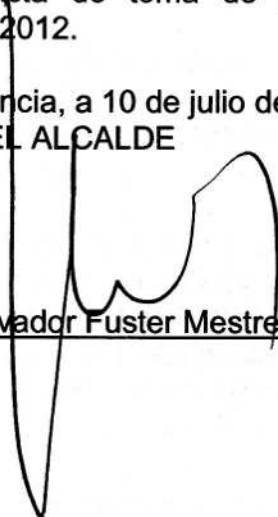
**DOCUMENTO Nº. 2.-** Copia acuerdo de la Junta de Gobierno Local. Sesión de 26 de septiembre de 2005. Se aprueba el Proyecto de Urbanización del PP AGUA BLANCA IV y se determina el alcance del compromiso de financiación del VIAL C.

**DOCUMENTO Nº 3.-** Copia del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo. Aprobando el Proyecto de Homologación del Sector AGUA BLANCA IV.

**DOCUMENTO Nº 4.-** Copia del Acta de toma de posesión de las Obras de Urbanización de fecha 27 de junio de 2012.

Oliva para Valencia, a 10 de julio de 2014.

EL ALCALDE

  
Fdo. Salvador Fuster Mestre