



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

Informe

Número de expediente: PAII/499. Programa de actuación integrada de la U.E. "San Isidro" del PGOU de Benicarló (609711X)

Asunto: Continuación de la Programación por DIVARIAN, S.A.

Persona interesada: Promotora del Vallés, S.L/DIVARIAN, S.A.

Relación de hechos'

- I. El Pleno de la corporación, en sesión celebrada en fecha 30 de octubre de 2003, acordó aprobar la **Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución de suelo urbano «San Isidro» (UE-1 y UE-2 del PRIM San Isidro)**, formulada por la Cooperativa Agrícola San Isidro de Benicarló, con N.I.F. F-12009353, previa exposición pública de la misma (D.O.C.V. de fecha 24/06/2003), así como, aprobar con carácter provisional, el **Documento de Homologación y PRIM modificativo**, presentados junto a dicha programación.

En el mismo acuerdo plenario se adjudicó la condición de Agente Urbanizador, a la **Cooperativa Agrícola San Isidro de Benicarló**, para la gestión indirecta de la actuación urbanística, con un coste estimado de la misma de 1 366 812 euros (16% I.V.A. incluido), de conformidad con la proposición jurídico económica presentada.

Además, se establecía la obligatoriedad para el Agente Urbanizador, de construir un aparcamiento bajo el subsuelo del espacio público (espacios libres y sus elementos de conexión, quedando excluido el viario convencional), en las condiciones, tanto de ocupación, como de contraprestación, que debían aprobarse en un Estudio de Detalle, a presentar por aquél, con anterioridad o conjuntamente a la presentación del proyecto de urbanización.

Así mismo, se le impuso la obligación de ceder gratuitamente el uso de un local de 150 m² en planta baja o primera planta, destinado a usos de interés general, garantizándose dicha condición en el convenio urbanístico correspondiente.

- II. En fecha 30 de enero de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (CTU), acordó la aprobación definitiva de la Homologación y el PRIM modificativo formulados (B.O.P. de Castellón de 13/03/2004, y reseña en D.O.C.V. de 05/05/2004).

1/home/jesush/grups/urbanisme/documents/Técnico Jurídico (Jesús)/INFORMES JURÍDICOS/PAI'S/San Isidro UE 1 PAII-499 actual 609711X/Informe para la continuación de la programación por la mercantil DIVARIAN SA .odt



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

- III. En fecha 14 de abril de 2004, el Ayuntamiento de Benicarló y la Cooperativa Agrícola San Isidro de Benicarló, formalizaron el correspondiente **Convenio Urbanístico**, comprometiéndose ésta a finalizar las obras de urbanización en un plazo máximo de 35 meses, a contar desde el día de la publicación en el B.O.P. del acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva y firme del programa (13/03/2004). Dicho plazo global finalizaba, pues, en febrero de 2007.
- IV. En fecha 24 de febrero de 2005, el Pleno de la Corporación aprueba el **Proyecto de Urbanización** y el **Estudio de Detalle** requerido para la delimitación de la ocupación del subsuelo público con destino a aparcamiento privado, presentados por el Agente Urbanizador el 2 de agosto y el 28 de septiembre de 2004, respectivamente, y previa exposición pública de los mismos. El acuerdo de aprobación, se condiciona al cumplimiento de las especificaciones establecidas por los técnicos municipales, en informe emitido en fecha 2 de febrero de 2005. Entre otros, se requiere la presentación de los convenios suscritos con las diferentes compañías suministradoras de servicios sobre la instalación proyectada, así como, en relación con la capacidad de la red exterior para suministrar servicio suficiente para la edificación prevista en el Plan.
- En cuanto al Estudio de Detalle formulado, se fija la contraprestación económica por el valor del subsuelo del espacio público en 303 291,60 euros, estableciéndose la obligación del ingreso de dicha cantidad en las arcas municipales con anterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación. En fecha 11 de abril de 2005, la Cooperativa Agrícola San Isidro de Benicarló realiza el ingreso correspondiente en la tesorería municipal.
- V. Por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de octubre de 2005, y previa exposición pública y tramitación correspondiente, se aprueba el **Proyecto de Reparcelación de la UE número 1**, presentado por el Agente Urbanizador (B.O.P. de Castellón de fecha 08/11/2005). Las fincas resultantes fueron inscritas en el Registro de la Propiedad en fecha 06 de noviembre de 2006.
- VI. En fecha 29 de marzo de 2006, y previa exposición pública y tramitación correspondiente, el Pleno de la corporación aprueba la **desafectación del dominio público de la parcela final V6-subsuelo**, del proyecto de reparcelación UE1.
- VII. Por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de julio de 2006, y previa exposición pública y tramitación correspondiente, se aprueba el **Proyecto de Reparcelación de la UE número 2**, presentado por el Agente Urbanizador (B.O.P. de Castellón de fecha 27/07/2006). Tras la rectificación posterior de diversos errores materiales, las fincas resultantes fueron inscritas en el Registro de la Propiedad en fecha 10 de septiembre de 2009.



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

- VIII. En fecha 23 de julio de 2007, se suscribe el Acta de replanteo y se **inician las obras de urbanización** correspondientes a la **UE 2** (apertura vial C/ Tossa de Llevant y parte vial Av. Maestrazgo y C/ Alcalá de Xivert).
- IX. En fecha 22 de octubre de 2010 se suscribe Acta de recepción de parte de las obras de urbanización que han sido ejecutadas (vial entre av. Maestrazgo y calle Alcalà de Xivert).
- X. En fecha 25 de noviembre de 2010, el Pleno de la Corporación acuerda iniciar el procedimiento para declarar la resolución de la adjudicación de esta actuación urbanística, por incumplimiento del Agente Urbanizador del plazo global de ejecución establecido en el convenio urbanístico suscrito.
- XI. En fecha 12 de enero de 2011 (Registro de entrada número 447), D. Florencio Herrero Celades, con N.I.F. número 18.405.291-R, actuando en representación de la Cooperativa Agrícola San Isidro de Benicarló, presenta escrito de alegaciones, en el que, entre otros extremos, comunica que ha suscrito documento privado con la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L., con N.I.F. B-08253197, única propietaria de la totalidad del ámbito incluido dentro de la U.E. 1, mediante el cual se ha transmitido a la referida mercantil su condición de Agente Urbanizador para el desarrollo de esta actuación urbanística, condicionando dicha transmisión a la correspondiente aprobación municipal.
- XII. En fecha 8 de marzo de 2011 (Registro de entrada número 3.748), D. Jaume Farras Hernández, con N.I.F. número 77.309.560-M, actuando en representación de la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L., con N.I.F. B-08253197, presenta escrito en el que considera necesario y prioritario ampliar los plazos de ejecución de las obras, mediante la firma de un convenio complementario de desarrollo de la actuación. Así mismo, propone al Ayuntamiento la cesión temporal de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la UE1, hasta que se proceda a la reanudación de la actuación urbanística.
- XIII. Por acuerdo del Pleno de 4 de mayo de 2011, se deja sin efecto el acuerdo plenario de fecha 25 de noviembre de 2010, y se autoriza la cesión de la condición de Agente Urbanizador del P.A.I. a favor de la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L., subrogándose ésta en todos los derechos y obligaciones contraídos en virtud del convenio urbanístico suscrito en fecha 14 de abril de 2004. Se condiciona la eficacia de dicho acuerdo a la formalización de la cesión en escritura pública y a la constitución por parte del nuevo Agente Urbanizador de una garantía por importe de 74 718,27 euros, correspondiente al 10% del coste de la urbanización de la UE1, según el



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

proyecto de urbanización aprobado, en el plazo de un mes.

Dichos condicionantes se cumplen en fechas 27 de mayo de 2011 y 1 de julio de 2011, respectivamente.

XIV. Por acuerdo del Pleno de la corporación de fecha 29 de marzo de 2012, y previo trámite de exposición pública, se aprueba definitivamente el Convenio Urbanístico complementario al suscrito en fecha 14 de abril de 2004, para la gestión indirecta del P.A.I. de la UE1 y la UE2 del Sector San Isidro (B.O.P. de Castellón número 53, de 3/5/2012).

El Convenio Urbanístico complementario se formaliza con PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L. en fecha 6 de junio de 2012, estipulándose que el inicio de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, debería producirse en el plazo máximo de 96 meses (48 meses prorrogables por otros 48 meses) desde su firma, y finalizarse en el plazo de 6 meses desde su inicio.

Hasta el momento de inicio de las obras de urbanización, la referida mercantil cedía al Ayuntamiento el uso de los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la UE1, para que éste los destinara a lo que en cada momento determinase, en función de sus necesidades, y para satisfacción de los intereses generales del municipio.

XV. Consultada la oficina virtual del Catastro, aparece en la actualidad otro titular de las fincas cuyo uso cedió el Agente Urbanizador al Ayuntamiento, en virtud del referido convenio, la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD SA, con N.I.F. A-81.036.501.

En consecuencia, por Decreto del Teniente de alcalde delegado de Urbanismo, de fecha 9 de junio de 2020, se resolvió requerir al Agente Urbanizador (PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L.) para que comunicara a este Ayuntamiento la fecha prevista de reinicio de las obras de urbanización pendientes de ejecutar. Dicha resolución se notificó en el domicilio conocido del Agente Urbanizador, en fecha 3 de julio de 2020, y a DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., actual propietaria de los terrenos, en fecha 29 de junio de 2020, concediendo un plazo de 10 días para contestar dicho requerimiento.

XVI. En fecha 22 de julio de 2020 (r.e. número 9702), D. David Perianes Jiménez, en representación de la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., presentó escrito en el que manifestaba que en fecha 10 de septiembre de 2018 la totalidad de los inmuebles propiedad de PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L., fueron aportados a la sociedad mercantil **DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.**, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos societarios de aumento de capital social otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo (número 5424 de su protocolo). Así mismo, indica que en la misma escritura pública se produjo también la cesión de la condición de Agente Urbanizador del P.A.I. del PRIM San Isidro. No se aporta copia de la referida



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

escritura pública. Posteriormente, se ha aportado escritura pública de cesión de la posición de Agente Urbanizador otorgada en fecha 4 de febrero de 2021, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo (número 1.290 de su protocolo).

XVII. En fecha 27 de enero de 2022 (r.e. número 1780), D. David Perianes Jiménez, con NIF 53.064-237-V, y con domicilio a efecto de notificaciones en Madrid, Calle Medina de Pomar 27 CP 28045, presenta en nombre y representación de "DIVARIAN PROPIEDAD S.A." [(en adelante, indistintamente, la "Sociedad" o "DIVARIAN"), sociedad con domicilio en Madrid, calle Serrano 26, planta 6, CP 28001 y con NIF A-81.036.501; constituida por tiempo indefinido por transformación del Fondo BBVA PROPIEDAD FII, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 13 de julio de 2011, con el número 2.127 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 8753, folio 215, Sección 8a, hoja M-140843, inscripción 1a; y cambiada su denominación social a la actual, en virtud de escritura de cambio de denominación social, otorgada el día 15 de junio de 2018, ante el notario de Madrid, D. Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 3515 de su protocolo], el siguiente escrito:

«Comparezco como apoderado en virtud de escritura de poder otorgada por "HAYA REAL ESTATE, S.A." como entidad apoderada de la mercantil DIVARIAN, ante Don Javier Fernández Merino, Notario de Madrid, en fecha de 10 de mayo de 2019, bajo el número 1072 de su protocolo. En virtud de la Escritura de Poder autorizada por el Notario Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el día 25 de abril de 2019, con número 1821 de protocolo, que autoriza a "HAYA REAL ESTATE, S.A." a otorgar la Escritura de Poder y que se adjuntan como DOCUMENTO No 1 y 2, como mejor proceda en Derecho,

DIGO:

I.- Que tal y como le consta a ese Ayuntamiento mi representada ostenta la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE1 y UE2 del PRI Sant Isidre del PGOU de Benicarló por sucesión de la mercantil PROMOTORA DEL VALLÈS, S.A. conforme fue articulada en la operación de aumento de capital por aportación no dineraria del negocio inmobiliario de BBVA y como sociedad de su grupo, junto con otras, a DIVARIAN; posteriormente informado y acreditado al Ayuntamiento en virtud de escritura de cesión formalizada en Madrid, ante el Notario D. Antonio Pérez-Coca Crespo, el 4 de febrero de 2021, protocolo 1290.

II.- A fecha actual las obras de la UE-2 ya están finalizadas y recepcionadas, si bien quedan pendientes de ejecutarse las obras de urbanización de la UE-1 y a dicho efecto se han mantenido reuniones con los técnicos municipales y se ha planteado como factible y adecuado al interés público, con la



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

finalidad de viabilizar la finalización de las referidas obras, formular **propuesta de Modificación del Convenio Urbanístico** suscrito con el urbanizador del Programa que fue suscrito en fecha 14 de abril de 2004 y complementado en fecha 6 de junio de 2012 concretada en los siguientes aspectos:

- I. Tras el análisis del contenido del convenio antes referido, consideramos que existe a día de hoy justificación suficiente que ampara la imposibilidad de ejecución del aparcamiento previsto en dicho convenio en el subsuelo de la parcela V6 (cabe mencionar que dicho aparcamiento no forma parte del Proyecto de urbanización aprobado), proponiendo por ello su sustitución por compensación a través del incremento en un 10%, sobre las previsiones del art 128 del PGOU, de plazas privadas en los solares resultantes de la UE 1. **Se propone que dicho aumento se articule mediante la modificación de las ordenanzas del PRI.**

Se acompaña al efecto de la referida, justificación documento ANEXO 1

- II. **Sustitución de los avales presentados** por el anterior urbanizador (Promotora del Vallès) **por nuevas garantías que cubran el 100% del importe de la obra que queda pendiente de ejecución de la UE1.**
- III. Presentación y tramitación de Adecuación Normativa de las obras pendientes de ejecutar del Proyecto de Urbanización aprobado para la UE 1.

Se acompaña a dicho efecto documento ANEXO 2

- IV. Presentación y tramitación del **modificado del Proyecto de Reparcelación** que recoja las nuevas parcelas edificables que deben permitir el acceso desde viario rodado público a todas ellas, tener un tamaño adecuado a la mayor previsión de aparcamientos, resolver el problema de la medianería de la actual parcela 10 con el edificio de Iberdrola en la UE 2 y **anular la finca de resultado V6 (subsuelo para aparcamiento) de manera que se reincorpore al dominio público municipal, con renuncia a cualquier indemnización o devolución de las cantidades entregadas en su día por el anterior urbanizador.**

Se acompaña como ANEXO 3, documento con la situación actual y la nueva propuesta de parcelas.

- V. Se formula la siguiente propuesta de plazos de finalización de las obras de urbanización de la UE 1 a contabilizar desde la autorización municipal a la actualización normativa del Proyecto de Urbanización.

14 MESES desde la adjudicación de la obra.

- VI. Compromiso del Ayuntamiento de cesión de uso del suelo necesario para la implantación de dos Centros de Transformación en la zona E2 según la **propuesta de la suministradora Iberdrola de nuevo convenio para la electrificación de la UE 1.**

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO que se tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y, en consecuencia, conforme a lo manifestado, se incoe y tramite procedimiento para la aprobación de la propuesta que contiene de



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

Modificación del Convenio para la gestión indirecta del PAI UE1 y UE2 del PRI SANT ISIDRE del PGOU de Benicarló».

Fundamentos de derecho

Primero.- Legislación aplicable:

De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana (LOTUP), que entró en vigor en fecha 20/08/2014:

«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 resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.»

A la fecha de adjudicación de este P.A.I., 30 de octubre de 2003, y a la fecha de aprobación definitiva del mismo por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, 30 de enero de 2004, se encontraba en vigor la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y en el ámbito estatal, la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Régimen del suelo y valoraciones (LRSV).

Con carácter supletorio (artículo 29.13º LRAU), es aplicable la normativa sobre contratación pública que se encontraba en vigor en aquel momento, según la disposición transitoria primera de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Esto es, el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), así como, 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).

Así mismo, deberemos estar al contenido de las estipulaciones previstas en el contrato suscrito entre el Ayuntamiento de Benicarló y el Agente Urbanizador en fecha 14 de abril de 2004, así como, el Convenio Urbanístico Complementario, suscrito en fecha 6 de junio de 2012.

Segundo.- Subrogación por sucesión empresarial o cesión de la condición de Agente Urbanizador:

El artículo 29 de la LRAU regulaba los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, su objeto y determinaciones, y en su apartado 11º, establecía la posibilidad de que el Agente Urbanizador, cediera la adjudicación en escritura pública de dicha condición, en favor de tercero, que se subrogara en todas sus obligaciones ante la Administración actuante.

Ésta debía aprobar la cesión y, si menoscababa el interés general o suponía



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debía denegarla o acordar la gestión directa.

Por otra parte, la cesión de los contratos públicos se regulaba en el artículo 114 del TRLCAP, que establecía una serie de requisitos para que pudiera realizarse la cesión, como la autorización expresa, y previa, por el órgano de contratación (en este caso, el Pleno de la corporación).

En el caso que nos ocupa, la cesión se produce (según manifiesta la propia interesada) en fecha 10 de septiembre de 2018, sin autorización previa y expresa de este Ayuntamiento.

Sin embargo, en el presente supuesto, según se indica por la interesada en su escrito de fecha 22 de julio de 2020, se trataría de una operación de aportación del patrimonio de una sociedad a otra. No nos consta cuál sea la operación exacta por cuanto no se adjunta al escrito de alegaciones presentado por la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. el título correspondiente mediante el que se formaliza dicha operación, pero si consta que la aportación referida no ha extinguido la personalidad jurídica de la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L..

En ese supuesto, sería aplicable el artículo 112.6º del TRLCAP, que establece:

«En los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de la misma continuará el contrato con la entidad resultante o beneficiaria, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, siempre que la entidad resultante o beneficiaria mantenga la solvencia exigida al acordarse la adjudicación.».

La Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, en Informe número 30/2011, de 30 de noviembre, analizaba el alcance del apartado 6 del artículo 112 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y concluía que no tiene relevancia la subsistencia o extinción de la personalidad jurídica de la empresa que se escinde, aporta o transmite parte de la empresa, ya que el único requisito que exige dicho artículo para que se produzca la sucesión en esos supuestos es que la entidad beneficiaria mantenga la solvencia exigida al acordarse la adjudicación. Además, indica que en el artículo 112.6º TRLCAP, la subrogación de los contratos es consecuencia de una sucesión empresarial en la que se transmite un activo y un pasivo global, mientras que en el supuesto de cesión de contratos regulado en el artículo 114 no existe la transmisión de empresa sino que se cede un único contrato.

Tercero.- Condiciones de la adjudicación:

Una vez determinado que la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. se ha subrogado en la posición de la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L. por sucesión empresarial de ésta, como Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución de suelo urbano «San Isidro» (UE-1 y UE-2 del PRIM San Isidro), hay que considerar en qué punto se encuentra el cumplimiento de los términos del convenio suscrito en fecha 14 de abril de 2004, a



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

los que se obligó la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L., y que fueron complementados con otro convenio complementario formalizado en fecha 6 de junio de 2012 (por el que se ampliaban los plazos de ejecución previstos en el convenio formalizado en fecha 14 de abril de 2004, a efectos de completar la UE1 de la Unidad de Actuación).

Según indica la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., la subrogación en la posición de la sociedad mercantil PROMOTORA DEL VALLÉS, S.L. se produjo mediante escritura pública otorgada en fecha 10 de septiembre de 2018, pero dicha circunstancia no fue comunicada a este Ayuntamiento, hasta que la interesada fue requerida para finalizar la actuación, tras lo que presentó escrito en fecha 22/07/2020 (registro de entrada número 9702), y desde entonces se han realizado las actuaciones correspondientes para actualizar el proyecto de urbanización, que permitirá la ejecución de las obras, puesto que se han producido diversos contactos con los servicios técnicos municipales a efectos de consensuar las características técnicas de dicha actuación.

El reinicio de las obras debería haberse producido, como máximo, en fecha 6 de junio de 2020, y su finalización en el plazo de 6 meses desde su inicio. Es decir, debió haberse completado la actuación, como máximo, en diciembre de 2020. Procedería por tanto declarar la caducidad del programa.

No obstante, como ha indicado en reiteradas ocasiones el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, para la declaración de caducidad de los programas no basta el simple transcurso del tiempo a que venía vinculada su ejecución, sino que ésta ha de ser apreciada y declarada por la Administración, siendo necesario además que se apreciase, que el incumplimiento de los plazos de ejecución del programa era directamente imputable al urbanizador (Sentencia TSJCV de 10 noviembre 2017, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, Recurso de Apelación número 389/2015).

Así, el artículo 29.10 LRAU, establecía que:

«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.»

El Tribunal Supremo, en numerosas sentencias, ha matizado o realizado precisiones a las normas relativas a la resolución por demora e incumplimiento de plazos. Así, la discrecionalidad que se le otorga a la Administración para optar, debe ser desarrollada ponderando en todo caso, las circunstancias concurrentes, al objeto de alcanzar la necesaria y debida proporcionalidad entre los hechos y sus consecuencias (Sentencia



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

de 14 de noviembre de 2000).

A los efectos de apreciar un incumplimiento suficiente para la resolución, lo determinante debe ser que afecte a la prestación principal del contrato, así como que se exteriorice a través de una inobservancia total o esencial de dicha prestación (Sentencia de 1 de octubre de 1999).

En este sentido la jurisprudencia ha declarado que la prudencia aconseja, salvo casos extremos, no romper la relación de colaboración que debe reinar en las relaciones contractuales administrativas, teniendo siempre presente la proporcionalidad entre el plazo pactado para la ejecución de la obra y el de la prórroga o prórrogas interesadas por los contratistas (Sentencia de 26 de marzo de 1987).

Por otro lado, la mera constatación del vencimiento del plazo contractual sin que el contratista haya cumplido satisfactoriamente sus obligaciones no determina, por sí misma e indefectiblemente, la resolución del contrato, pues habrá que ponderar, en atención a las circunstancias del caso, si el incumplimiento es de tanta trascendencia que justifica la resolución y la nueva apertura del procedimiento de selección del contratista o si, por el contrario, procede sólo la imposición de penalidades (Sentencia de 14 de diciembre de 2001).

A estas precisiones cabe añadir que la jurisprudencia afirma que, no basta el simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones para decretar la resolución, sino que además debe existir una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido.

De modo que es el Ayuntamiento el que, sopesando el interés público que puede haber en la continuación o no de la programación, quien ha de declarar la caducidad de la adjudicación, utilizando o no su potestad de resolver el contrato/convenio, de conformidad con la normativa de contratación aplicable.

En el presente supuesto, nos encontramos con que resta por ejecutar la urbanización de una Unidad de Ejecución, en la que el propietario único afectado es la propia promotora de la actuación, la cual ha manifestado su intención de urbanizar el ámbito, ya que tiene interés en poner en el mercado el suelo ya urbanizado.

En este caso, resulta más beneficioso para el interés público mantener la programación en curso y finalizarla.

Por otra parte, hay que tener en cuenta otra circunstancia: el Agente Urbanizador ha manifestado a este Ayuntamiento su intención de modificar otra de las obligaciones previstas en el convenio urbanístico inicial.

De conformidad con el acuerdo del Pleno de la corporación, de 30/10/2003, por el que se aprobaba dicha programación, se fijó como objetivo complementario del Programa (artículo 30.2 LRAU) la obligación de construir un aparcamiento privado bajo el subsuelo del espacio público. Para ello, se adjudicó al Agente Urbanizador directamente en la reparcelación de la UE1, una parcela en el subsuelo de la plaza



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

pública, que se deslindó del vuelo de dominio público municipal. Como contraprestación, el Agente Urbanizador y propietario del suelo, abonó el valor del subsuelo del espacio público, fijado en 303 291,60 euros en el Estudio de Detalle tramitado y aprobado al efecto.

El artículo 128 del PGOU prevé:

«1.- Los Planes Especiales de Reforma Interior deben prever la reserva de espacios para aparcamientos.

2.- Asimismo, las nuevas edificaciones o las ampliaciones de aquellas construidas a partir del Plan, deben comprender una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación.

(...»

Por otra parte, el artículo 172.bis, apartado 2º, del PGOU establece:

«En el desarrollo de las unidades de ejecución, con objeto de crear plazas de aparcamiento fuera de vía pública, se prevé la posibilidad de establecer una dotación de carácter privado para aparcamiento bajo de los espacios públicos (espacios libres y sus elementos de conexión, quedando excluido el viario convencional) que sean obtenidos por cesión, siempre que ello no merme las condiciones de uso y disfrute de los mismos y sin que dichas plazas puedan exonerar del cumplimiento de la reserva de aparcamiento establecida en el artículo 128 del PGOU. Para ello se redactará el correspondiente Estudio de Detalle que determine la ocupación de dicho subsuelo y las condiciones y contraprestaciones para su uso.

En el caso de no ejercitarse dicha posibilidad, que deberá quedar reflejada en el convenio urbanístico del PAI de desarrollo, el ayuntamiento podrá imponer, basándose en razones justificadas de necesidad de provisión de plazas como consecuencia del incremento de población, la obligación de construir el aparcamiento anteriormente previsto hasta cubrir la provisión establecida en el Reglamento de Planeamiento para cualquier uso posible en la unidad, estableciéndose como estándar un nº de plazas equivalente al 50% del nº exigible en parcela privada, si ello fuera físicamente posible. Para ello se computará una unidad residencial por cada 100 m² edificables.»

Sin embargo, la obligación impuesta por el Ayuntamiento, que se plasmó en las cláusulas obligacionales del Convenio Urbanístico para la gestión de la actuación, no constituye una de las obligaciones esenciales, que debe asumir el Agente Urbanizador de un programa de actuación integrada por gestión indirecta, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la LRAU.

Se trata de una obligación complementaria que impuso el Ayuntamiento al Agente Urbanizador, consistente en la compra futura al Ayuntamiento de un bien inmueble municipal de carácter patrimonial, a efectos de su destino a aparcamiento privado, previo pago de la contraprestación fijada posteriormente en un Estudio de Detalle.

Esta operación, en mi opinión, suponía la adjudicación directa de un contrato privado



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

(artículo 5.3º TRLCAP), de compraventa de un bien inmueble de propiedad municipal (el subsuelo de la plaza-viales), de naturaleza patrimonial (previo deslinde del bien de dominio público obtenido en el proceso de reparcelación de la Unidad de Ejecución).

El artículo 9 del TRLCAP establecía el régimen jurídico de los contratos privados, indicando que, a un contrato privado de compraventa de un bien inmueble, se le aplica, en cuanto a su preparación y adjudicación, en primer lugar, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones Públicas, y después por la demás normativa de contratación pública aplicable, y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado. Así mismo, se reserva al orden jurisdiccional civil la resolución de controversias que puedan surgir entre las partes.

Por tanto, en primer lugar, la adjudicación de los contratos patrimoniales se rige por sus normas específicas, y la aplicación del TRLCAP se limita a los principios del mismo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Así, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.1.c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), (básico), establece como principios de gestión y administración de los bienes patrimoniales los de "conurrencia" y "publicidad" en la enajenación de estos bienes.

Exigencia que para, el caso de las Entidades Locales, se instrumenta genéricamente a través del procedimiento licitatorio de subasta pública (artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRLRHL) y 112.2 del Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB).

Por tanto, entiendo que la cláusula del convenio suscrito por el Agente Urbanizador, impuesta por el acuerdo del Pleno de la corporación, de 30 de octubre de 2003, en el que se establecía la obligación de construir un aparcamiento bajo el espacio público, previa contraprestación del valor de dicho espacio, y que supuso la adquisición directa de un bien inmueble municipal de naturaleza patrimonial, prescindiendo del total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para la enajenación de bienes patrimoniales de la administración pública, comportaba la nulidad de pleno derecho (artículo 62.1.e) de la entonces vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, la declaración de nulidad de dicho contrato complementario, hubiese requerido la tramitación de un expediente de revisión de oficio, de conformidad con los requisitos y trámites previstos en la normativa de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Mientras que no se produzca dicha declaración de nulidad, se mantiene su vigencia.

La obligación de la adjudicataria del programa, no se limitaba a la adquisición de la finca correspondiente, lo que se formalizó con el abono de su precio y con la adjudicación de la finca correspondiente en la reparcelación forzosa, sino que



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 12 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

consistía, además, en una obligación de hacer: construir un aparcamiento de vehículos privado.

En fecha 27/01/2022 (registro de entrada número 1780), la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A. presentó escrito en el que manifestaba de nuevo su intención de finalizar la actuación urbanística, con aportación del proyecto de urbanización correspondiente, planteando una propuesta alternativa a la ejecución del aparcamiento privado en el subsuelo de la parcela viaria V6, con la sustitución, a través del incremento en un 10%, sobre las previsiones del artículo 128 del PGOU, de plazas privadas en los solares resultantes de la UE 1, mediante la modificación de las ordenanzas del PRI.

Al mismo tiempo, se proponía anular la finca de resultado V6 (subsuelo para aparcamiento), de manera que se reincorporaría al dominio público municipal, con renuncia por su parte de cualquier indemnización o devolución de las cantidades entregadas en su día como contraprestación por la adquisición de dicho subsuelo.

De aceptarse dichas condiciones, que en mi opinión no perjudicarían al interés público, sino todo lo contrario (por cuanto se cumpliría el objetivo municipal que es incrementar la oferta de aparcamiento privado en la zona, sin pérdida de la contraprestación recibida en su día por el subsuelo adjudicado directamente al Agente Urbanizador), entiendo que se entendería extinguido por mutuo acuerdo el referido contrato privado de enajenación directa, que en su día se perfeccionó con la aprobación del proyecto de reparcelación, de una parte, y con el abono de la contraprestación establecida, de la otra parte.

Nuestro ordenamiento civil, no menciona expresamente el mutuo disenso como causa de extinción de los contratos, no obstante queda autorizada por la doctrina jurisprudencial.

En este sentido, cabe destacar, atendiendo a la sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 15/10/2013 (Sección 5, número 386/2013, Rec. 341/2013) que:

"El llamado mutuo disenso o desistimiento mutuo es un acuerdo de voluntades de las partes enderezado a dejar sin efecto una relación obligatoria preexistente. Convenio de las partes que produce, naturalmente, la extinción de la relación obligatoria, sin que, en principio, nada tenga que indemnizarse por una de las partes al otro, salvo que así se hubiera pactado expresamente en el convenio. Por lo demás, un inicial desistimiento unilateral de una de las partes contratantes, que no conlleva la extinción de la relación obligatoria, puede, posteriormente, ser aceptado por la otra parte contratante, momento en que se produce el mutuo disenso, con la consiguiente extinción de la relación obligatoria".

Por su parte, en la sentencia del Tribunal Supremo de 19/02/2016 (Sala de lo Civil, número 83/2016, Rec. 2534/2013) se establece al respecto que:



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 13 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X

"No se trata de consentir la ineficacia del contrato por razón del incumplimiento observado, sino de un auténtico acuerdo de las partes y, por tanto, un nuevo negocio jurídico dirigido a dejar sin efecto una relación obligacional preexistente plenamente válida y eficaz. El mutuo disenso, como negocio jurídico, requiere de su propia y autónoma existencia, con sus presupuestos de validez y eficacia, de forma que precisa su plasmación expresa o su constatación inequívoca a través de la doctrina de los actos propios llevado a cabo por las partes, sin que pueda inferirse, directamente, de la interpretación o integración del contrato principal que nada contempló al respecto".

Finalmente, también es destacable lo indicado en la sentencia del TS (Sala de lo Civil, número 875/1999, de 25/10/1999, Rec. 646/1995) que determina que:

"Se trata de una hipótesis de extinción o resolución contractual por retractación bilateral ("contrarius consensus" o "contrarius voluntas") que determina una ineficacia sobrevenida por causa sobrevenida, y que se puede manifestar de forma conjunta (pacto), o por concurrencia de disentimientos unilaterales derivados de manifestaciones explícitas o de hechos de significación inequívoca",

como sería el caso del abandono voluntario y recíproco del contrato por ambas partes.

El compromiso que solicita del Ayuntamiento en su escrito de fecha 27/01/2022, la sociedad mercantil **DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.**, de cesión de uso del suelo necesario para la implantación de dos Centros de Transformación en la zona E2 según la propuesta de la suministradora Iberdrola de nuevo convenio para la electrificación de la UE 1, deberá ser informado por los servicios técnicos municipales, antes de su debate por el Pleno de la Corporación.

En conclusión, se informa favorablemente la propuesta presentada por la sociedad mercantil **DIVARIAN PROPIEDAD, S.A.**, en fecha 27/01/2022 (registro de entrada número 1780), como Agente Urbanizador, a efectos de continuar y completar la Unidad de Ejecución número 1 del PRI "Sant Isidre", de suelo urbano del PGOU de Benicarló.

En consecuencia, procede que:

Primero.- Se tramite para su aprobación, el proyecto de urbanización presentado, a efectos de su ejecución por el Agente Urbanizador.

Segundo.- Se tramiten para su aprobación, las ordenanzas del PRI que recojan la propuesta de plazas de aparcamiento adicionales, que sustituyan la inicial propuesta de ejecución bajo el subsuelo de vial público.

Tercero.- Se inicie el procedimiento correspondiente, para afectar de nuevo al dominio público el subsuelo del vial, parcela V6.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 14 de 15



FIRMADO POR

JESUS HERNANDEZ LAHERA
T.A.G. de Urbanismo
29/03/2022 14:36



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Planejament i Gestió

Expediente 609711X



Ajuntament
de Benicarló
Urbanisme/Planejament i
gestió

El Técnico de A.G. de Urbanismo

Jesús Hernández Lahera

(Documento firmado electrónicamente en el margen izquierdo)



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA YVVL ZKMV WMZW FYFL

Informe jurídico sobre la propuesta formulada por la sociedad DIVARIAN PROPIEDAD S.A. Exp 609711X - SEFYCU 3636577

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 15 de 15