



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>19/01/2016</b>
EIXIDA NÚM. <b>01173</b>

Ayuntamiento de Cullera  
Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. de la Mare de Déu, 5  
CULLERA - 46400 (Valencia)

=====  
Ref. queja núm. 1508455  
=====

**Asunto: Falta de respuesta a escrito de solicitud de devolución de aval.**

Sr. Alcalde-Presidente:

Acusamos recibo de su último escrito, por el que nos informa de la queja promovida ante esta Institución por (...).

Como conoce, en su escrito inicial de queja el interesado sustancialmente manifestaba que, en fecha 28 de enero de 2015 presentó un escrito ante esa Administración por el que solicitaba la devolución de un aval bancario que se constituyó en el año 1986 como garantía de las obras de urbanización del sector UE 37/1 del PGOU de Cullera.

El interesado señalaba que, a pesar del tiempo transcurrido desde la presentación de dicha solicitud, no había recibido respuesta alguna a su escrito.

Considerando que la queja reunía los requisitos exigidos por la Ley reguladora de esta Institución, la misma fue admitida a trámite. En este sentido y con el objeto de contrastar el escrito de queja, solicitamos informe al Excmo. Ayuntamiento de Cullera.

En la comunicación remitida la Administración adjuntaba el informe técnico elaborado por el Ingeniero Jefe de los Servicios Exteriores del Ayuntamiento.

En dicho informe se señalaba que *«de acuerdo con el Decreto de la Tte. de Alcalde Delegada de Urbanismo, mediante el cual comunica que [el interesado], en nombre y representación de la mercantil, (...), solicita la devolución de dos avales que tenía para responder de la ejecución del Proyecto de Obras y Servicios del Polígono ensanche sur S. Antonio, en la cuota urbanística que corresponde a las parcelas 173 y 174 del polígono 73, camino de El Molinet, partida de Racona. Se informa como sigue, respecto a los acabados de la vía pública:*

*Realizada visita de inspección por este Técnico "in situ", se observa que los alrededores de dicho Polígono en cuanto a la urbanización de zonas públicas no están acabadas, entre otras anomalías aún queda:*

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 19/01/2016	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es Twitter: @elSindic		

- La red de alumbrado público no está terminada ni conectada a redes municipales, y no se han aportado las oportunas legalizaciones ante el servicio territorial de Energía de la Generalitat Valenciana.
- Las palmeras que hay en sus alrededores, no están debidamente podadas.
- Los viales y aceras de la zona no finalizan en el límite del Polígono (hay acequias por encauzar, aceras por hacer, entronques con viales antiguos por ajustar, etc...)-

*En tal sentido, se informa desfavorable la devolución de los dos avales hasta en tanto no se realicen las partes de urbanización que le corresponde a la parcela cuestionada, se solicite una nueva revisión técnica por esta Área, y se tenga claro las cesiones oportunas por parte de los Servicios Municipales de Urbanismo/Patrimonio. Además de conformar la citada parcela parte de un polígono pendiente de desarrollar en su totalidad, pero en el que debe participar en las cargas del mismo, en afecciones comunes como puede ser el conjunto del suministro de energía eléctrica, con desvíos y enterramientos de líneas de alta tensión de elevado costo, que exigirá la empresa suministradora Iberdrola SA previo a la recepción del conjunto del polígono.*

*Se hace constar que además se debería de solicitar Informe Técnico al Sr. (...) en cuanto a afección de la citada parcela en temas del ciclo integral del agua, (red de agua potable, alcantarillado, etc..) acequias, etc..».*

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

En la fase de alegaciones al informe municipal, el autor de la queja insiste en que el plazo de terminación de las obras se ha incumplido en exceso y que el enorme retraso en la conclusión de las mismas está provocándole un perjuicio económico insostenible por el gasto financiero de mantenimiento del aval.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido por la Administración y de las alegaciones presentadas por el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

El objeto del presente expediente de queja se centra en la pretensión constituida por la devolución del aval, al encontrarse las cuotas de urbanización garantizadas con la carga real que aparece en la finca resultante inscrita en el Registro de la Propiedad.

Respecto de la cuestión planteada por la devolución del aval bancario, esta Institución considera contrario al más elemental sentido de justicia obligar a la propiedad a mantener indefinidamente el aval bancario aportado en garantía del pago de las cuotas de urbanización cuando ninguna culpa tiene respecto al retraso en la terminación de las obras de urbanización o en los incumplimientos de los plazos previstos en el programa de actuación integrada, cuestiones ambas únicamente imputables al urbanizador.

No resulta lícito oponer que la propiedad optó en su día al pago en metálico de las cuotas de urbanización y que cualquier cambio en la modalidad de retribución al urbanizador respecto del que en su día optó la interesada deberá ser acordado entre las partes, puesto que esta interpretación conduce al absurdo de premiar los

incumplimientos del urbanizador con la necesidad de obtener su consentimiento para acordar la devolución del aval, condenando a la propiedad a tener que soportar injustamente «*sine die*» los gastos de mantenimiento del aval bancario, aunque ello pueda suponer su ruina económica.

Por otra parte, en el caso que nos ocupa, hay que notar que el pago de las cuotas de urbanización está garantizado no sólo con el aval bancario, sino con la afección o carga real que pesa sobre la finca de resultado adjudicada al autor de la queja y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, el art. 19.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone lo siguiente:

«No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o *que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable*».

Hemos destacado en cursiva la última parte del referido precepto legal para poner en evidencia que no cabe una “doble garantía”, real y financiera, para unas mismas obras de urbanización, es decir, si existe ya la afección registral no cabe la garantía financiera y si existe la financiera (aval bancario), no cabe la garantía registral, como expresamente indica el art. 19.3 del RD 1093/1997.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.2 y 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al **Excmo. Ayuntamiento de Cullera** que acuerde la devolución del aval bancario al autor de la queja, ya que el pago de los gastos de urbanización se encuentra garantizado con la afección registral sobre la finca de resultado adjudicada a la misma.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 19/01/2016

Página: 3