MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

AJUNTAMENT DE BURRIANA
REGISTRE GENERAL
Data 4 - ABR. 2014
EIXIDA N.º 2785

SECCIÓN II
NEGOCIADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PATRIMONIO
X:\Urbanismo\sdelcampo\GESTIÓN-PLANEAMIENTO\PROGRAMAS\B4\Resolución contractual\acuerdo Pleno 3 de abril de 2014.odt

www.burriana.es • Plaça Ma... • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 125 ...URRIANA • e.mail: info@burriana.es

Comunico a Vd. que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con carácter ordinario, el día 3 de abril de 2014, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

5.- Resolver el Convenio Urbanístico suscrito con Urbasur Siglo XXI, SL y cancelar la programación de la Unidad de Ejecución B-4.

"Examinadas las actuaciones obrantes en el expediente tramitado en este Ayuntamiento en aras a la ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4, y

Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES:**

Primero.- Por acuerdo plenario de 31 de julio de 2003 (BOP núm. 146 de 2 de diciembre de 2003) se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4 de Burriana, adjudicándose la condición de Urbanizador a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, que firmó el Convenio urbanístico con este Ayuntamiento el 29 de octubre de 2003.
Dicho Programa fue inscrito en el número de asiento 88 del Libro Sexto del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 3 de febrero de 2004.

El Conseller de Territorio y Vivienda aprobó, en fecha 15 de junio de 2.005 (DOGV de 15 de julio de 2.005), la modificación puntual nº 19 del Plan General de Ordenación Urbana que previó una nueva ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución B-4 del suelo urbano, modificándose la ubicación de la zona verde así como el trazado del viario contiguo.

Mediante Decreto de fecha 21 de octubre de 2.005 (DOGV de 9 de noviembre de 2.005) la Alcaldía Presidencia aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución B-4; aprobándose por Decreto de 5 de enero de 2011 (BOP nº 25 de 26 de febrero de 2011) el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad de Ejecución.

Segundo.- Por Decreto de 20 de mayo de 2011 se dispuso:

*"**Primero.- Ordenar** a URBASUR SIGLO XXI, SL que en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde la notificación de la presente, acredite a este Ayuntamiento la devolución a los propietarios de las cantidades que, como empresa urbanizadora, haya ingresado en concepto de "1ª Certificación (indemnizaciones, excesos y defectos)" correspondientes al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución B-4 del Plan General de Burriana, toda vez que se ha girado el cobro de las mismas sin la previa autorización municipal.*

***Segundo.- Requerir** a URBASUR SIGLO XXI, SL para que, en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde la notificación de la presente, preste garantía por cualquier medio admisible en Derecho, por la conversión en solar de las parcelas de aquellos propietarios que satisfacen sus cargas de urbanización en terreno. Al formalizar la garantía deberá quedar claro cuáles son las parcelas adjudicadas a los propietarios en beneficio de las cuales se constituye dicha garantía, de manera que el incumplimiento de la obligación del Urbanizador de ejecutar la urbanización suficiente*

para su conversión en solares dará lugar a la ejecución de la garantía. El valor garantizado ha de ser igual al de la retribución percibida.

Tercero.- ***Requerir*** *a URBASUR SIGLO XXI, SL para que* ***antes del 12 de junio de 2011*** *acredite la presentación en el Registro de la Propiedad nº 1 de Nules del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución B-4 junto la documentación acreditativa de su firmeza y del pago o consignación de las cantidades a cobrar por los acreedores netos de la reparcelación, a saber, a los titulares de las parcelas iniciales nº 6, nº 10, nº 13 y de las catastrales 95017-01; 95019-01; 95019-05; 95029-12; 95029-07 y 95029-08.*

Cuarto.- *Una vez acreditado este pago o consignación, se autorizará a URBASUR SIGLO XXI, SL para el cobro de la cuota de urbanización "Cuota 0" por las cantidades que figuran en la cuenta de liquidación provisional y que el urbanizador habrá satisfecho en concepto de indemnización por los defectos de adjudicación e indemnizaciones cobradas por los acreedores netos.*

Quinto.- ***Apercibir*** *a URBASUR SIGLO XXI, SL que el incumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución se considerará un incumplimiento culpable de las obligaciones esenciales del urbanizador, dando lugar al inicio de los trámites para la resolución de la adjudicación del Programa, de acuerdo con lo previsto en el derogado artículo 29.13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y en el artículo 143 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en relación con los artículos 206.g) y 208 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público."*

Tercero.- El Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Burriana presentó escrito en fecha 10 de junio de 2011 (RE 10779) justificando que esta entidad ingresó el 17 de mayo de 2011 a URBASUR SIGLO XXI, SL un importe de 27.928,76 euros, reclamados por esta mercantil en concepto de 1ª Certificación (indemnización, excesos y defectos) de las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución B-4. Mediante escrito de 4 de julio de 2011 (RE 12109) el Sindicato de Riegos puso de manifiesto que URBASUR SIGLO XXI, SL no había cumplido lo ordenado en el dispositivo primero del Decreto de 20 de mayo de 2011 arriba transcrito, e instó al Ayuntamiento para que requiriera la devolución de las cantidades ingresadas.

Cuarto.- Presentados recurso de reposición por la mercantil propietaria de terrenos en el ámbito, GESFESA VALENCIA, SL, y por URBASUR SIGLO XXI, SL, contra el referido Decreto de la Alcaldía Presidencia de 20 de mayo de 2011, por Decreto de 22 de julio de 2011 se resolvió estimar el primero y desestimar el segundo, iniciándose el procedimiento de resolución contractual de la condición de urbanizador previsto en el artículo 109 TRLCAP, concediendo a URBASUR SIGLO XXI, SL y la SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA -en cuanto avalista- un plazo de audiencia para que pudieran alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimaran pertinentes en defensa de sus derechos.

Quinto.- La Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que asume las funciones del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, resolvió en fecha 27 de diciembre de 2011 (RE 980, de 23 de enero de 2012) emitir dictamen favorable a la propuesta de resolución efectuada por el Ayuntamiento de Burriana en relación con el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4.

Sexto.- No habiéndose formulado alegaciones en el trámite de audiencia concedido, y ante la solicitud de 25 de noviembre de 2011 (RE 20124) de URBASUR SIGLO XXI, SL de suspensión del Programa, el 1 de marzo de 2012 este Ayuntamiento Pleno acordó:

PRIMERO.- Desestimar *la solicitud formulada en fecha 25 de noviembre de 2011 (RE 20124) por URBASUR SIGLO XXI, SL, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.*

SEGUNDO.- Resolver *la adjudicación a URBASUR SIGLO XXI, SL, con CIF B-12520896 y domicilio a efecto de notificaciones en Camino de Onda 45, de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4 del Plan General de Burriana, toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, concurriendo las causas de resolución previstas en las letras d y g del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, tal y como se señala en el dictamen favorable emitido por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.*

TERCERO.- Ejecutar *la garantía de promoción depositada por URBASUR SIGLO XXI, SL en fecha 17 de septiembre de 2003 con motivo de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4 (Registro especial de avales número 20447/03C, de 15 de septiembre de 2003), por importe de 157.564,88 euros.*

CUARTO.- Notificar *el presente acuerdo a quienes figuren como titulares de derechos afectados por el ámbito de la Unidad de Ejecución B-4, significándoles que si hubieran contribuido a las cargas de urbanización y dichas cantidades no hubieran sido devueltas por URBASUR SIGLO XXI, SL en cumplimiento del Decreto de 20 de mayo de 2011, presenten en este Ayuntamiento, en el plazo de 20 días a contar desde la notificación de este acuerdo, la documentación justificativa del pago, así como los datos bancarios necesarios para proceder a la devolución del mismo, con cargo a la garantía depositada por el urbanizador.*

QUINTO.- Requerir *asimismo a URBASUR SIGLO XXI, SL para que presente en este Ayuntamiento, en el plazo de 20 días a contar desde la notificación de este acuerdo, una relación detallada de toda cantidad que hubiera ingresado como consecuencia del giro anticipado de cuotas de urbanización derivadas del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4, así como acreditación de su debida devolución, en su caso.*

SEXTO.- *Una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo,* ***remitir*** *certificado del mismo a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para su constancia y publicidad en el Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 343, 581 y 585 del Decreto 67/206, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.*

SÉPTIMO.- Notificar *este acuerdo a los interesados en el expediente, significándoles que contra el mismo se podrá interponer, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio".*

Vistos los argumentos esgrimidos por URBASUR SIGLO XXI, SL en el escrito de demanda presentado en el procedimiento ordinario 429/2012 ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón, en el recurso interpuesto contra el referido acuerdo de 1 de marzo de 2012, y constatado en el expediente el incumplimiento del plazo máximo de tres meses previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, para resolver el procedimiento de resolución contractual tramitado; por

www.burriana.es • Plaça Ma... • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12... BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

acuerdo de 7 de febrero de 2013 el Ayuntamiento Pleno anuló el acuerdo de 1 de marzo de 2012 y declaró caducado el procedimiento iniciado por Decreto de 22 de julio de 2011, con orden de apertura de uno nuevo, conservando aquellos actos y trámites del expediente que pudieran resultar oportunos, de acuerdo con el artículo 66 LRJPAC.

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón, en Sentencia 355/13 de 30 de septiembre de 2013 (po 429/2012), falló estimar parcialmente la demanda interpuesta por URBASUR SIGLO XXI, SL contra la resolución de este Ayuntamiento de 1 de marzo de 2012, en virtud del cual se resuelve la adjudicación a la demandante de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4, anulando la resolución recurrida y declarando que la demandante ostenta la condición de agente urbanizador de dicho Programa, desestimando su solicitud de devolución de la garantía de promoción depositada. En sus fundamentos motiva la estimación en el incumplimiento en el expediente administrativo de los plazos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992.

Séptimo.- Por Decreto de 5 de marzo de 2013 se incoó nuevo procedimiento de resolución contractual, que ha sido asimismo caducado por Decreto nº 692, de 6 de agosto de 2013, que ha resuelto la incoación del presente procedimiento, concediendo nuevo periodo de audiencia.

En el plazo concedido al efecto se han formulado alegaciones por Dª Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL (RE 13011, de 19 de agosto de 2013). La Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana presentó de forma extemporánea escrito de alegaciones el 10 de septiembre de 2013 (RE 14071).

Octavo.- Por Decreto nº 1028, de 23 de septiembre de 2013, se solicitó de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Paisaje el preceptivo dictamen previo a la adopción del acuerdo de resolución del contrato de programación de la Unidad de Ejecución B-4 de Burriana, acordándose asimismo la suspensión del plazo máximo legal para resolver el procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.5c) de la Ley 30/1992.

De conformidad con el informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 11 de diciembre de 2013, en fecha 17 de diciembre de 2013 (RE 19557, de 30 de diciembre de 2013) la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales de evaluación ambiental y urbanísticos de la Generalitat, ha resuelto emitir dictamen favorable a la propuesta de resolución efectuada por este Ayuntamiento del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4.

Noveno.- Constando en el expediente la oposición del contratista a la resolución contractual, por Decreto nº 8, de 8 de enero de 2014, se solicitó dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, acordándose asimismo la suspensión del plazo máximo legal para resolver el procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.5c) de la Ley 30/1992.

Décimo.- En fecha 17 de enero de 2014 (RE 845) Dª Salma Cantos Sala, como Letrada de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, ha formulado alegaciones complementarias, oponiéndose a la resolución contractual y a la incautación del aval.

Undécimo.- El 13 de marzo de 2014 (RE 4144, de 24 de marzo) el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha dictaminado en su expediente 30/2014, que procede resolver el contrato de adjudicación de la condición de agente urbanizador a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL y consiguientemente el Convenio Urbanístico suscrito para regular el desarrollo de la actuación, con la consiguiente incautación de la fianza en los términos expuestos en la Consideración Séptima, a saber:

www.burriana.es • Plaça Ma... 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12... BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

"En consecuencia, y puesto que el órgano instructor, en la propuesta de resolución deberá pronunciarse expresamente sobre la incautación o no de la garantía, este Consell Jurídic ha venido manteniendo el criterio de que el órgano de contratación, en los casos en que sea de aplicación la legislación que previene la incautación de la fianza de forma automática, así lo haga, si bien acuerde simultáneamente la instrucción del correspondiente expediente administrativo contradictorio para la determinación de los daños y perjuicios, a fin de concretar el quantum indemnizatorio, en su caso, con la correspondiente liquidación de cuentas entre las partes."

Teniendo en cuenta las siguientes **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

PRIMERA.- Respecto a la legislación aplicable y atendiendo a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), el cumplimiento y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4 se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), habida cuenta que dicho Programa se aprobó el 31de julio de 2003.

Según dispone el artículo 29.13 de la LRAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa. La legislación en materia de contratos vigente en el momento de adjudicación del Programa de la Unidad de Ejecución B-4 era el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el Convenio Urbanístico suscrito con la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL en fecha 29 de de octubre de 2003.

SEGUNDA.- Respecto al fondo del asunto, según el artículo 111.d) y g) del TRLCAP son causa de resolución del contrato tanto la falta de presentación por el contratista de la garantía definitiva o de las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley, como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

Estas causas se recogen asimismo en el articulo 143.2 de la vigente Ley Urbanística Valenciana, que indica que serán motivos de resolución de la adjudicación del Programa los derivados de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador para el desempeño de sus tarea, así como la falta de presentación de garantías o el incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.

En la cláusula cuarta, apartado 2.2, del Convenio Urbanístico suscrito en fecha 29 de de octubre de 2003 la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL asumió el compromiso de:

"En fase de desarrollo del Programa, al objeto de asegurar el buen destino de los solares que el Urbanizador puede percibir como retribución,éste presentará ante el Magnífico Ayuntamiento de Burriana, aval o garantía financiera suficiente o constituirá el oportuno gravamen hipotecario, por importe igual a la de la retribución que las motive".

Los dictámenes preceptivos y determinantes recabados en el presente procedimiento concluyen la procedencia de la resolución contractual de la programación de la UE B-4, por

incumplimiento del contratista, al considerar que concurren las causas de resolución arriba señaladas.

En efecto, la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que ejerce las funciones del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, dictaminó favorablemente la resolución contractual incoada en fecha 22 de julio de 2011, señalando en los Fundamentos de Derecho del mismo que:

> *"No cabe duda, por tanto, de que el urbanizador, para poder percibir del propietario la retribución en terrenos, ha de constituir una garantía adicional en relación a "su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela". **Por ello, es plenamente conforme a Derecho el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento al urbanizador el 20 de mayo de 2011 para que prestara una garantía complementaria en relación a este concepto.***
>
> *De otro lado, el artículo 70.G de la LRAU, relativo a las reglas para la adjudicación de parcelas, establece que "el proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario", a lo que se añade que "si éste resultara ser acreedor neto, el urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria". **Por lo tanto, es conforme a Derecho el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento el 20 de mayo de 2011 de que debía acreditarse antes de la inscripción del proyecto de reparcelación el pago de las cantidades a cobrar por los acreedores netos de la reparcelación.***
>
> ***El incumplimiento por parte del Urbanizador de este requerimiento supone el que éste quede incurso en las causas de resolución del contrato previstas en las letras d y g del artículo 111 TRLCAP.***
>
> *En suma, se considera que procede emitir **informe favorable** a la propuesta de rescisión del Programa efectuada por el Ayuntamiento."*

En el Fundamento de Derecho Cuarto del Dictamen de 17 de diciembre de 2013 de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente emitido en el presente procedimiento se señala:

> *"Manteniéndose los presupuestos en base a los cuales se emitió la primera resolución, y a la vista de la naturaleza y alcance del dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo y que de acuerdo con los antecedentes expuestos los actos administrativos dictados con posterioridad se refieren a cuestiones incidentales del procedimiento seguido en sede municipal, **debe reiterarse la misma a los efectos del nuevo procedimiento incoado en el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón con el número de expediente 2013/0274."***

Por su parte, el Dictamen 126/2014, de 13 de marzo de 2014, del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valeciana, dictado en su expediente 30/2014, indica en su Consideración Jurídica Sexta:

> *"El Ayuntamiento de Burriana alega que URBASUR SIGLO XXI, SL no ha prestado junto con la garantía de promoción y la de simultaneidad de obras, la de su retribución, y por la demora en el pago de la indemnización a los acreedores netos, que habilite la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad."*

En cuanto al incumplimiento en la prestación de la garantía de retribución, considera de aplicación la cláusula cuarta, apartado 2.2, del Convenio urbanístico y el artículo 111.d) del Texto Refundido de la Ley de Contratos.

En relación con las garantías, entiende de aplicación al caso el artículo 66.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

www.burriana.es • Plaça Nc. 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12... BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

Por lo que respecta a la demora en el pago de la indemnización a los acreedores netos, que habilitase la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, se remite al artículo 70 de la citada Ley 6/1994 y concluye:

"El incumplimiento de lo previsto anteriormente, puede subsumirse en el artículo 111.e) del Texto Refundido de la Ley de contratos que establece como causa de resolución, el "incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales".

En consecuencia, teniendo en cuenta los informes jurídicos obrantes en el expediente, en los que se pone de manifiesto que la mercantil urbanizadora ha incumplido lo dispuesto en el artículo 111.d) TRLC, al no prestar la garantía de retribución prevista en el apartado 2.2 del Convenio urbanístico, y lo previsto en la causa g) del artículo 111 citado, por la demora en el pago de la indemnización a los acreedores netos, que habilita la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, procede la resolución de la adjudicación, y la determinación de las consecuencias de ésta, de conformidad con el artículo 29.13 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, de aplicación ratione temporis".

TERCERA.- Respecto de las alegaciones formuladas en este procedimiento:

I. Procede desestimar las presentadas por la urbanizadora **URBASUR SIGLO XXI, SL** en tanto que no desvirtúan los hechos que acreditan en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales como urbanizador de la Unidad de Ejecución B-4.

URBASUR SIGLO XXI, SL defiende que el Decreto de 6 de agosto de 2013, que declara la caducidad del procedimiento anterior y la incoación del actual procedimiento de resolución contractual, se ha dictado sin seguir el procedimiento legalmente establecido, lo que determina la nulidad de pleno derecho en virtud de lo dispuesto en el artículo 62 de la LRJPAC.

Cabe oponer a dichas alegaciones que se ha actuado de conformidad con lo previsto en el artículo 42.1.II y artículo 44.2 LRJPAC, según los cuales:

"1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.
En los casos /.../ de caducidad del procedimiento /.../ la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables."

"En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:
2. En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad."

Tal y como ha argumentado el alegante en sede judicial (po 429/2012), esta forma de actuar municipal ha sido ratificada por la jurisprudencia para los casos, como el presente, de procedimientos iniciados de oficio para la resolución de contratos administrativos, con incautación de garantías, en los que transcurren los tres meses de plazo que dispone la administración para resolver y notificar, indicándose que "*lo que debió decidir (la Administración) fue la caducidad del expediente y el*

archivo de las actuaciones sin perjuicio de los efectos a que se refiere el artículo 92.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común". (STS de 22 de marzo de 2012, recurso de casación núm. 6034/2009).

Asimismo, el Dictamen 126/2014 del Consell Jurídic Consultiu se pronuncia en el sentido de desestimar las alegaciones formuladas por URBASUR SIGLO XXI, SL en el trámite de audiencia concedido, en base a los siguientes argumentos recogidos en la Consideración Quinta:

"*Aduce la mercantil urbanizadora que todos los actos dictados por el Ayuntamiento devienen de un primer acto administrativo impugnado en sede judicial, y por lo tanto todos ellos se encuentran vinculados a la resolución que sobre el mismo recaiga.*

Debe significarse que la Sentencia de Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 2 de Castellón, de 30 de septiembre de 2013, declaró la nulidad del Decreto de 1 de marzo de 2012 al considerar que el procedimiento iniciado por ese acto había caducado, al haber transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento, incumpliendo así lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 30/1992 (Fundamento Jurídico Tercero).

Y, por otra parte, hay que tener en cuenta que las alegaciones de la mercantil urbanizadora fueron presentadas el día 16 de agosto de 2013, es decir, con anterioridad al fallo de la Sentencia, que es de 30 de septiembre de 2013. ***Por ello, habiendo declarado el Ayuntamiento la caducidad del procedimiento de resolución, e iniciado un nuevo procedimiento (que en el presente caso fueron dos al haberse producido nuevamente la caducidad), no puede entenderse que los actos posteriores estén vinculados a dicha resolución judicial.***

Por ello tampoco puede acogerse, la alegación consistente en que "el acto ha sido dictado sin seguir el procedimiento legalmente establecido, obviando todos los trámites legales, incluso el trámite de audiencia y el resto de trámites preceptivos y propios de la revisión de oficio de actos nulis (Art. 102 LRJPAC) o de la declaración de lesividad (art. 103 LRJPAC), por lo que resulta nulo de pleno derecho en virtud de lo dispuesto en el artículo 62 de la LRJPAC", *por cuanto decae como consecuencia del razonamiento anterior.*

Nada alega sin embargo la representación de URBASUR sobre el fondo del asunto*, ni tampoco manifiesta en su escrito, su posible reiteración en el escrito de alegaciones presentado en el primer procedimiento incoado para la resolución.*

Ello no obstante, y atendiendo al principio de conservación de actos previsto en el artículo 66 de la Ley Ritual procedimental, ***se estudiarán las alegaciones presentadas por la mercantil urbanizadora el día 25 de noviembre de 2011****, al Decreto de 22 de julio de 2011 por el que se inició el procedimiento de resolución.*

En sintesis, solicitó la suspensión temporal de la ejecución de las obras, manifestando que:
(...)

Así pues, la mercantil urbanizadora solicitó la suspensión de la ejecución de la UE B-4, siendo una facultad de la Administración, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, el concederla, lo que en el presente caso no ha ocurrido.

En efecto, considera la Administración que procede rechazar los argumentos expresados por URBASUR SIGLO XXI, SL, en su escrito de 25 de noviembre de 2011, toda vez que no desvirtúan las causas que han dado lugar a la adopción del acuerdo para iniciar el procedimiento de resolución contractual, no constando, además, que dicha mercantil haya aportado la documentación requerida mediante Decretos de 20 de mayo y 22 de julio de 2011, habiendo quedado incursa en causa de resolución con carácter previo a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, invocado por dicha contratista.

Por ello, habiendo propuesto la Autoridad consultante la resolución de la condición de agente urbanizador a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, y estudiados lo motivos alegados por ésta, este Consell considera que, pese a que el Ayuntamiento de Burriana no ha

www.burriana.es • Plaça M ...1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12 BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

desplegado actividad probatoria tendente a acreditar los motivos de incumplimiento alegados, la mercantil URBASUR tampoco se ha opuesto en cuanto a motivos de fondo.

Podría considerarse que los motivos alegados en el recurso de reposición interpuesto, lo son también a la resolución de su condición de agente urbanizador, pero no han sido reiterados en sede del procedimiento de resolución, por lo que, este Consell debe ceñirse a las alegaciones formuladas en el seno de dicho procedimiento de resolución."

II. Asimismo procede desestimar las alegaciones presentadas en fecha 6 de septiembre de 2013 (RE 14071, de 10 de septiembre) y 21 de enero de 2014 (RE 845) por la **Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana,** que defienden la improcedencia de la incautación del aval y eximen a URBASUR SIGLO XXI, SL de las causas de incumplimiento contractual, indicando que ha sido el Ayuntamiento la que "ha colapsado" el normal procedimiento de urbanización exigiendo requisitos contrarios a derecho y obstaculizando la inscripción del Proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Cabe señalar que en concepto de garantía de ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4, obra en la Tesorería municipal aval bancario (nº operación de Tesorería 200300020600, de 17 de septiembre de 2003) constituido de forma solidaria con respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión, y con compromiso de pago a primer requerimiento, por importe de 157.564,88 €.

Esta garantía, prestada en aplicación del artículo 29.8 LRAU, responde del cumplimiento de las previsiones del Programa y su incautación es consustancial a la resolución por incumplimiento, dado que queda probada en los antecedentes del expediente la situación objetiva de incumplimiento culpable por parte del urbanizador.

Así, **respecto al incumplimiento no imputable al Urbanizador**, procede su desestimación en base a las consideraciones jurídicas que fundamentaron la desestimación del recurso de reposición interpuesto por URBASUR SIGLO XXI, SL contra el Decreto de 20 de mayo de 2011, por el que esta mercantil urbanizadora, como alega ahora la entidad avalista, se opuso a que por parte del Ayuntamiento se exigiera la acreditación del pago a los acreedores netos con carácter previo a la autorización del cobro de la cuota 0, que se reproducen:

"I. URBASUR SIGLO XXI, SL omite toda referencia al Dispositivo Segundo del Decreto que recurre, eludiendo el cumplimiento de su deber legal de garantizar la conversión en solar de las parcelas P1 (respecto de la aportada 4), P7 (proveniente de las aportadas 15 y 16) y P8 (respecto de la aportada 6), cuyos propietarios, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución B-4, ***han satisfecho sus cargas de urbanización en terreno y ello ha dado lugar a que la mercantil recurrente sea adjudicataria de las fincas resultantes P8 y P14.***

URBASUR SIGLO XXI, SL asumió, con motivo de la suscripción del Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4, su compromiso de prestar, junto con la garantía de promoción y la de simultaneidad de las obras, la garantía de retribución.

Así, en la Estipulación Cuarta, apartado 2.2, del citado Convenio Urbanístico se señala:

"En fase de desarrollo del Programa, al objeto de asegurar el buen destino de los solares que el Urbanizador puede recibir como retribución, éste presentará ante el Magnífico

Ayuntamiento de Burriana, aval o garantía financiera suficiente o, constituirá el oportuno gravamen hipotecario, por importe igual a la de la retribución que las motive".

Esta estipulación recoge lo previsto en el artículo 66.3 LRAU, que imponia al Urbanizador la obligación de constituir una garantía que asegurara la específica conversión en solar de las parcelas de aquellos propietarios que le retribuyen en terrenos, y que se sigue exigiendo en el artículo 427.2 del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, al señalarse que en el caso de que el propietario retribuya en terrenos, la parcela que se le adjudique quedará libre de la afección real, con la correlativa obligación del Urbanizador que percibe su retribución en especie, de garantizar por cualquier medio admisible en Derecho, la urbanización de esa finca adjudicada al propietario.

Habiendo trascurrido sobradamente el plazo concedido a URBASUR SIGLO XXI, SL para la prestación de las correspondientes garantías de retribución por el pago en terrenos, ***queda acreditado en el expediente el incumplimiento por parte del Urbanizador de esta obligación.***

II. *Por otra parte, el Decreto de 20 de mayo de 2011 exige a URBASUR SIGLO XXI, SL la acreditación del pago o consignación a favor a los acreedores netos para que conste ante el Registro de la Propiedad y pueda inscribirse el Proyecto de Reparcelación aprobado.*

Este requerimiento se fundamenta en la responsabilidad legal del Urbanizador de garantizar y financiar el coste de las compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes (Art. 29.7 LRAU y 119.1 LUV).

Específicamente, tal y como se señalaba en el artículo 70.G LRAU se recoge ahora en el artículo 176.6 LUV que será el Urbanizador quien indemnizará a los acreedores netos antes de ocupar su finca originaria. El artículo 332.1.e) ROGTU reitera que el Urbanizador deberá acreditar, en el acta de replanteo, el pago o consignación a los acreedores netos de la cuenta de liquidación y el artículo 415.5 ROGTU matiza que estas compensaciones en dinero serán condición previa para la expedición por el Secretario de la Corporación de la certificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

No obstante lo anterior y tal y como se ha expuesto anteriormente, la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL en el recurso presentado se desvincula de cualquier obligación relativa al pago de las correspondientes indemnizaciones que procedan por la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento, considerando que estos gastos deben asumirlos los propietarios, no son remuneración del urbanizador y, por tanto, no tiene obligación de adelantarlos. Justifica el cobro de la Cuota 0 -de indemnizaciones, excesos y defectos- con la mera firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación y vincula su cobro efectivo a la acreditación de pago a los acreedores netos.

Al respecto cabe oponer que el Decreto recurrido no está imponiendo al Urbanizador la asunción del pago de las indemnizaciones, los excesos y defectos derivados de la cuenta de liquidación provisional, ni discute que esas cantidades deben ser satisfechas por los propietarios de conformidad con lo previsto en el artículo 168.2 LUV. ***Con el mismo se pone de manifiesto a URBASUR SIGLO XXI, SL su obligación legal de ejecutar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4, financiando las compensaciones que fueran necesarias para que el Proyecto se inscriba en el Registro de la Propiedad y garantizando con ello los ingresos que percibirá de los propietarios por estos conceptos.***

URBASUR SIGLO XXI, SL indica en su recurso que, respecto de la Cuota 0 de indemnizaciones, excesos y defectos, actúa como Caja de compensación entre los propietarios, es decir, cobra los

Plaça Mc. A • Telèfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I •12. BURRIANA • e.mail: info@burriana.es
www.burriana.es

saldos positivos para pagar los saldos negativos. Sin embargo, en este momento previo al inicio de la obra el Urbanizador deberá pagar únicamente a los acreedores netos, posponiéndose el pago de los saldos negativos a una "compensación" con ocasión del giro de las cuotas de urbanización una vez iniciadas y certificadas de obras.

Es decir, para todas aquellas parcelas resultantes en las que el saldo de la Cuota 0 es negativo, a cobrar, como la P2, P5, P6, P8 -respecto de Joaquín Masip-, P12 y P14, URBASUR SIGLO XXI, SL no efectúa un ingreso a cada uno de sus titulares – lo que sí justificaría sus afirmaciones de actuar como Caja de Compensación recibiendo de unos y pagando a otros- sino que éste las deducirá cuando certifique obra y gire cuotas. Este hecho se deduce de las propias fichas de las parcelas adjudicadas, afectas con carácter real al pago de la diferencia entre el coste de urbanización (columna 2 de la Cuenta de Liquidación Provisional) y el total de las indemnizaciones (columna 12 de la Cuenta de Liquidación Provisional).

Debiendo estar garantizados cada uno de los ingresos que los propietarios efectúan al Urbanizador, queda justificado el Decreto recurrido, que pospone la autorización de cobro de cuotas a la acreditación de un pago previo de las mismas por el URBASUR SIGLO XXI, SL, habida cuenta además de los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento respecto de la forma de obrar de esta mercantil en actuaciones urbanísticas precedentes, léase en la Unidad de Ejecución D-3.3.

Por otra parte, debe considerarse que, a tenor de lo previsto en el artículo 371 ROGTU en relación con el artículo 162.1 de la LUV, "el Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios. No obstante, la falta de pago por los propietarios no legitima al Urbanizador para incumplir los compromisos asumidos en el contrato con la Administración actuante". En este sentido, la ejecución del Programa de Actuación Integrada se realiza a riesgo y ventura del urbanizador, tal y como dispone el artículo 159 LUV.

III. *Respecto de la última alegación, referida a las afirmaciones formuladas por la mercantil GESFESA VALENCIA, SL en fecha 5 de mayo de 2011 (RE 8305) y reiteradas en el recurso de reposición presentado por esta mercantil en fecha 10 de junio de 2011 (RE 10829), procede asimismo su desestimación.*

Es causa de resolución del contrato la incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea (Art. 143.2 LUV), pudiendo ser urbanizadores quienes, entre otros requisitos, acrediten estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes (Art. 29.13 LRAU en relación con el artículo 79.2.b) TRLCAP y artículo 133 LUV). Esta situación de capacidad debe mantenerse durante la vigencia del contrato.

En la medida en que las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios están sujetas a los principios de buena fe y transparencia, teniendo los propietarios acceso a la documentación y el derecho a recibir información acerca del contenido del Programa en cualquier fase de la tramitación o ejecución del mismo (Art. 161 LUV). Y habiéndose cuestionado por la mercantil GESFESA VALENCIA, SL la capacidad de la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, procede estimar su solicitud, instando a quien ostenta la condición de Urbanizador para que acredite la concurrencia en su persona de las exigencias legales necesarias para ello."

Este criterio municipal fue ratificado en el Dictamen de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente favorable a la resolución contractual incoada en fecha 22 de julio de 2011 que, como se ha reproducido en la Consideración Jurídica SEGUNDA del presente acuerdo, consideró plenamente conforme a Derecho que el urbanizador, para poder percibir del propietario la retribución en terrenos, tuviera que constituir una garantía adicional en relación a "su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela"; y asimismo estimó conforme a Derecho el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento el 20 de mayo de 2011 de que debía acreditarse antes de la inscripción del proyecto de reparcelación el pago de las cantidades a cobrar por los acreedores netos de la reparcelación; concluyendo que el incumplimiento por parte del Urbanizador de este requerimiento supone el que éste quede incurso en las causas de resolución del contrato previstas en las letras d y g del artículo 111 TRLCAP.

Cabe asimismo señalar que URBASUR SIGLO XXI, SL no prestó ni ha prestado la garantía de retribución en terrenos ni se ha opuesto en sus alegaciones a los motivos de incumplimiento señalados.

Por otra parte, **respecto a la improcedencia de incautación del aval**, procede señalar que el artículo 29.13.C).2° LRAU, en relación con los artículos 113.4 TRLCAP y vigente 225.3 TRLCSP, establece que el acuerdo de cancelación de la programación deberá, cuando proceda, disponer la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador. Asimismo, el artículo 43.2 TRLCAP contempla que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:
"c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley".

Por su parte, el artículo 66.6 LRAU (con el mismo tenor literal que el vigente artículo 163.3 LUV) contempla que el urbanizador es responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

A este respecto, consta acreditado en el expediente que el Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de Burriana, como propietario afectado por el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4, ingresó el 17 de mayo de 2011 a URBASUR SIGLO XXI, SL el importe de 27.928,76 €, repercutidos por esta mercantil en concepto de 1ª Certificación (indemnización, excesos y defectos) de la Unidad de Ejecución B-4, sin autorización municipal. Esta cantidad no ha sido reintegrada a esta entidad, con incumplimiento de la orden dada por el Decreto de 20 de mayo de 2011 transcrito en el antecedente segundo del presente acuerdo.

Por todo lo expuesto procede resolver el contrato por causa imputable al contratista con incautación de la fianza en aras a satisfacer los daños y perjuicios que su conducta incumplidora haya causado. Para la determinación del importe de estos últimos, se incoará procedimiento contradictorio con audiencia al urbanizador y a los propietarios.

En este sentido se ha pronunciado asimismo el Dictamen 126/2014, de 13 de marzo, del Consell Jurídic Consultiu, en cuya Consideración séptima señala:

> *"Por lo que se refiere al aspecto contractual, su resolución y efectos, es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobada por Real Decreto Legisativo 2/2000, de 16 de junio, por razón de que el contrato de cuya resolución se trata fue adjudicado en fecha 21 de julio de 2003, en que se hallaba vigente la referida Ley, y, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, que en su apartado 2*

www.burriana.es • Plaça Ma, 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12... BURRIANA • e.mail: info@burriana.es

dice: "Los contratos administrativos 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 anterior".

Por tanto, los efectos de la resolución contractual y, en concreto, ***la posible incautación de la fianza o garantía prestada por la contratista debe ser analizada desde la previsión contenida en la citada Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*** *(Real Decreto Ley 2/2000), que en su artículo 113, apartados 4 y 5 establece:*

"4.- Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Admnistración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

5.- En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida".

Es evidente que esta norma tiene naturaleza de cláusula penal, y por su carácter imperativo ("será incautada") opera automáticamente la incautación de la fianza, de forma que, declarada la culpabilidad del contratista en la causa que motiva la resolución, le será incautada.

Por otro lado, el mismo precepto establece que la garantía será destinada a la indemnización de los daños y perjuicios hasta donde ésta alcance, con lo que cabe plantearse la duda de si la fianza tiene naturaleza de cláusula penal o es un elemento de carácter eminentemente indemnizatorio. Ni una cosa ni otra, sino que ambas son compatibles por la propia dicción literal del precepto, puesto que la indemnización de los daños y perjuicios no se acumula a la incautación de la garantía, sino que solo serán exigibles los que excedan del importe de aquella.

(...)

Ahora bien, tanto en la legislación aplicable al presente caso, como en la posterior y vigente, queda la fianza o garantía sujeta a la determinación de los daños y perjuicios que se hayan irrogado a la Administración. Tanto más si la determinación de los daños y perjuicios ha de llevarse a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia al contratista, es decir, en un procedimiento contradictorio e independiente del que se haya seguido para la resolución del contrato.

En consecuencia, y puesto que el órgano instructor, en la propuesta de resolución deberá pronunciarse expresamente sobre la incautación o no de la garantía, ***este Consell Jurídic ha venido manteniendo el criterio de que el órgano de contratación, en los casos en que sea de aplicación la legislación que previene la incautación de la fianza de forma automática, así lo haga, si bien acuerde simultáneamente la instrucción del correspondiente expediente administrativo contradictorio para la determinación de los daños y perjuicios, a fin de concretar el quantum indemnizatorio, en su caso, con la correspondiente liquidación de cuentas entre las partes."***

Por lo que procede la desestimación de las alegaciones formuladas en el presente procedimiento.

CUARTA.- Por lo que se refiere a las **consecuencias de la resolución de la adjudicación**, son las previstas en el artículo 29.13 LRAU, hoy reguladas en el artículo 143.4 LUV.

Dispone este artículo 29.13 LRAU que sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución de la adjudicación "*determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:*

C) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya ***o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:***

1º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

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

Habida cuenta de que no constan motivos de interés público que justifiquen una nueva programación de los terrenos, dado que no se iniciaron las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución B-4, se estima oportuno cancelar el Programa de Actuación Integrada de dicha Unidad de Ejecución, cuyos terrenos quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación, regulado en el artículo 13 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

QUINTA.- Se ha dado **cumplimiento al procedimiento previsto** en el artículo 109 RLCAP y artículo 342 ROGTU para la resolución del Programa, habiéndose concedido audiencia a la empresa urbanizadora y a la entidad avalista, y obrando en el expediente los dictámenes favorables de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 17 de diciembre de 2013 y del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana de 13 de marzo de 2014.

Asimismo se han cumplido los plazos máximos de tramitación del procedimiento, según resulta de la DA 7ª TRLCAP en relación con el artículo 42.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, habiéndose incoado el procedimiento por Decreto de 6 de agosto de 2013 y estando suspendido el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento desde el 23 de septiembre de 2013 hasta el 30 de diciembre de 2013, fecha en que se recibió el dictamen preceptivo de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente; y desde el 8 de enero de 2014 al 24 de marzo de 2014, fecha en que se ha recibido el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

POR TODO LO ANTERIOR, visto el informe de la Tesorería municipal, el informe propuesta de la Jefe de la Sección II de 27 de marzo de 2014, y de conformidad con los dictámenes favorables de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 17 de diciembre de 2013, y del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de 13 de marzo de 2014; este Ayuntamiento Pleno, como órgano de contratación, con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente municipal, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en fecha 19 de agosto de 2013 (RE 13011) por Dª. Cayetana Monsonís Blanch, en representación de URBASUR SIGLO XXI, SL, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones formuladas en fecha 6 de septiembre de 2013 (RE 14071, de 10 de septiembre) y 17 de enero de 2014 (RE 845, de 21 de enero) por Dª Salma Cantos Sala, en calidad de Letrada de la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

TERCERO.- Conforme con el Dictamen 126/2014 de 13 de marzo de 2014 del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, **resolver el contrato de adjudicación de la condición de**

agente urbanizador a la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, con CIF B-12520896, y **consiguientemente, el Convenio urbanístico suscrito el 29 de octubre de 2003 para regular el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución B-4 del Plan General de Burriana,** toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, concurriendo las causas de resolución previstas en los apartados d y g del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

CUARTO.- Incautar la garantía de promoción depositada en la Tesorería municipal (nº operación de Tesorería 200300020600) por URBASUR SIGLO XXI, SL, con CIF B-12520896, en fecha 17 de septiembre de 2003, con motivo de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4 (Registro especial de avales número 20447/03C, de 15 de septiembre de 2003), por importe de 157.564,88 €.

QUINTO.- Iniciar la instrucción de un procedimiento contradictorio para la determinación de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de URBASUR SIGLO XXI, SL de sus obligaciones como urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B-4, concediendo a dicha mercantil y a los titulares de derechos en terrenos incluidos en el ámbito de dicha Unidad de Ejecución un periodo de audiencia de VEINTE DÍAS HÁBILES para que presenten cuanta documentación entiendan pertinente en defensa de sus derechos, que pueda justificar el reconocimiento a su favor de compensaciones económicas con cargo a la garantía prestada por esta mercantil, así como los datos bancarios necesarios para proceder a la satisfacción de los mismos.

SEXTO.- Ejecutar la garantía de promoción depositada en fecha 17 de septiembre de 2003 (Registro especial de avales número 20447/03C, de 15 de septiembre de 2003) por la mercantil URBASUR SIGLO XXI, SL, con CIF. B-12520896, en el importe que resulte de la instrucción del procedimiento contradictorio incoado con el dispositivo anterior.

SÉPTIMO.- Cancelar la programación del ámbito de la Unidad de Ejecución B-4 del Plan General de Burriana, aprobado por acuerdo plenario de 31 de julio de 2003, cuyos terrenos quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación.

OCTAVO.- Comunicar al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el presente acuerdo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 7 del Reglamento de ese Consell, aprobado por Decreto del Gobierno Valenciano 138/1996, de 16 de julio.

NOVENO.- Una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, **remitir** certificado del mismo a la Conselleria de Infraestucturas, Territorio y Medio Ambiente para su constancia y publicidad en el Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con lo previsto en el artículo 343, 581 y 585 del Decreto 67/206, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

DÉCIMO.- Notificar este acuerdo a los interesados en el expediente, significándoles que contra los dispositivos quinto, octavo y noveno, como actos de trámite que no ponen fin a la vía administrativa, no cabe la interposición de recurso alguno. Contra los dispositivos primero, segundo, tercero, cuarto, sexto y séptimo del mismo se podrá interponer, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de esta jurisdicción de Castellón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio."

www.burriana.es • Plaça Ma... 1 • Teléfono 964 510062 • Fax.: 96451 09 55 • NIF. P-1203200I • 12... BURRIANA • e-mail: info@burriana.es

El presente acuerdo queda a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta que la contiene, de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por el RD 2568/1986, de 28 de noviembre.

Lo que traslado a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

La Secretaria,

Iluminada Blay Fornas
Burriana, 4 de abril de 2014

Negociado de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio (con expte)