

**ACTA**

<b>Expedient núm.:</b>	<b>Òrgan col·legiat:</b>
PLN/2024/3	L'Ajuntament Ple

<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	
<b>Tipus de convocatòria</b>	Extraordinària
<b>Data</b>	14.02.2024
<b>Durada</b>	Des de les 13:00 fins a les 13:08 hores.
<b>Lloc</b>	Sala de Plens
<b>Presidida per</b>	María Dolores Miralles Mir
<b>Secretari</b>	Alberto J. Arnau Esteller

<b>ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ</b>		
<b>Grup Municipal</b>	<b>Nom i Cognoms</b>	<b>Assisteix</b>
Socialista	Guillermo Alsina Gilabert	NO
Socialista	María del Carmen Morellà Muñoz	NO
Socialista	Marc Albella Esteller	SÍ
Socialista	Eva Bibián Gálvez	SÍ
Socialista	Juan José Borrás Mestre	SÍ
Socialista	Lara Guadix Castillo	SÍ
Socialista	Eduardo Barberà Pla	SÍ
Socialista	Amàlia Cabós Barreda	SÍ
Popular	Juan Amat Sesé	SÍ
Popular	Mercedes García Baila	SÍ



Popular	Luis Sebastián Adell Pla	SÍ
Popular	Víctor Manuel García Griñó	SÍ
Popular	Carla Miralles Castellà	SÍ
Popular	Luis Gandía Querol	SÍ
Popular	Agustín Molinero Roure	SÍ
PVI	María Dolores Miralles Mir	SÍ
PVI	Marcela Barbé Beltrán	SÍ
VOX	Josué Brito García	SÍ
VOX	Juan Francisco Calvo Domínguez	SÍ
Compromís	Paula Cerdà Escorihuela	NO
SECRETARI	Alberto J. Arnau Esteller	SÍ
Interventor acctal.	David Jaime Pastor	SÍ

Els membres de la Corporació han estat citats per a celebrar sessió extraordinària, en primera convocatòria, a les 13:00 hores amb objecte de tractar l'assumpte que figura a l'ordre del dia i a l'expedient al qual han tingut accés tots els regidors.

Abans d'obrir la sessió la Corporació guarda un minut de silenci en record del regidor Jordi Català Estarelles.

La Presidenta obre la sessió, procedint a la deliberació i votació dels assumptes inclosos en l'ordre del dia.

## A) PART RESOLUTIVA

### 1.- Expedient 10039/2021. Resolució de l'adjudicació del PAI SUR 15.

La Tècnica d'Administració General proposa adoptar el següent acord. La proposta que ha estat dictaminada per la Comissió Informativa de l'Àrea d'Infraestructures, Obres i Serveis, Costa Nord, Costa Sud i Ermita, i Esports, que es transcriu literalment a continuació:



«INFORME-PROPUESTA:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 08/06/2004, previo procedimiento tramitado al efecto, aprobó con carácter provisional el Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable 15 (SUR 15) del PGOU de Vinaròs, adjudicando la condición de urbanizador a la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINAROS, S.L., con CIF \*\*\*\*064\*\*, para la gestión indirecta de dicha actuación urbanística, de conformidad con la Alternativa Técnica y la proposición jurídico-económica presentadas por dicha sociedad mercantil, y conforme a las condiciones señaladas por los servicios técnicos municipales, en informe de la arquitecta municipal de fecha 26/04/2004.

La referida alternativa técnica consistía en: Plan Parcial de Mejora del ámbito, anteproyecto de urbanización y memoria justificativa del programa.

El órgano competente de la administración autonómica aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 15 mediante resolución de fecha 29/07/2005, con la siguiente condición: “debiendo establecerse la correspondiente previsión de reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, de conformidad con la Disposición Adicional 12 de la LRAU” (\*BOP de Castellón n.º 150, de 15/12/2005).

En cuanto a las cargas de urbanización previstas, se estimó en un total de 5.030.638,06 euros (+ I.V.A)

Respecto a los plazos de ejecución de la actuación, existía el compromiso a la ejecución de las obras de urbanización en el plazo de 4 años, a contar desde la firma del convenio urbanístico, a iniciar la ejecución material dentro del primer año de vigencia del convenio, y a la presentación de los proyectos de urbanización y de reparcelación dentro de los 2 y 8 primeros meses siguientes, respectivamente, a la firma del convenio.

Como compromiso adicional, se estableció que el urbanizador iba a comprar en metálico el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, con la condición de que el importe de dicha adquisición se destinara única y exclusivamente a su inversión en el propio Sector (2/3 partes del costo de urbanización del parque, según previsión del Plan parcial).

2º.- En fecha 12/01/2005, el Ayuntamiento de Vinaròs y la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINAROS, S.L., formalizaron en documento administrativo el correspondiente convenio urbanístico para el desarrollo de la actuación, con remisión, en cuanto a los compromisos adquiridos, a la proposición jurídico-económica presentada por dicha mercantil.

3º.- En fecha 19/12/2005 la adjudicataria ingresa en la tesorería municipal la correspondiente garantía definitiva del cumplimiento de las previsiones del programa, consistente en aval de la entidad SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, con CIF \*\*\*\*683\*\*, por importe de 352.144,67 euros (equivalente al 7% de las cargas de urbanización previstas).

4º.- En fecha 12/04/2006 (registro de entrada n.º 6.745), URBANIZACIONES VINAROS, S.L. presenta Texto refundido del Plan Parcial del Sector SUR 15, a efectos de ajustar el



documento inicialmente presentado a la aprobación municipal.

5º.- En fecha 17/05/2006, la arquitecta municipal informa desfavorablemente dicho documento, en cuanto a existencia de discrepancias relativa a la edificabilidad máxima. Así mismo, advierte que la aprobación definitiva de Conselleria estaba condicionada a la correspondiente previsión de reserva de suelo de vivienda protegida, que tampoco se contempla en el documento presentado. Dicho informe fue notificado al agente urbanizador en fecha 25/05/2006.

6º.- En octubre de 2006 el agente urbanizador presenta el correspondiente Proyecto de Urbanización, para su tramitación y aprobación. Dicho documento se somete a un trámite de información pública (DOGV n.º 5426, de 11/01/2007).

Tras requerimiento municipal, se aporta proyecto modificado, redactado por el arquitecto José Luis Gimeno y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castellón con el n.º 2009/0780, el cual es informado favorablemente por la arquitecta municipal en fecha 25/03/2009, y aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 25/03/2009 (BOP de Castellón n.º 50, de 23/04/2009).

La aprobación del proyecto se produjo "sin perjuicio de la posible modificación de las cargas de urbanización previstas", refiriéndose dicha resolución únicamente a los aspectos técnicos del proyecto.

7º.- En relación con lo anterior, el agente urbanizador presenta un informe justificativo del incremento de las cargas del programa original (y reflejadas en el proyecto de urbanización aprobado), derivadas del cumplimiento de los condicionantes de aprobación del mismo.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 23/11/2009 se resuelve aprobar el total de las cargas en 6.999.653 euros (IVA 16%incluido), "sin que dicho incremento de lugar a una retasación de cargas, dado que como bien se dice en el informe, el incremento de las cargas lo es a consecuencia del cumplimiento de las condiciones de adjudicación del programa, impuestas por el Ayuntamiento".

8º.- En diciembre de 2007 el agente urbanizador presenta el correspondiente proyecto de reparcelación para su tramitación y aprobación. Previa exposición pública, el proyecto fue aprobado por resolución de Alcaldía de fecha 20/07/2009, con modificaciones que debía introducir el agente urbanizador en el correspondiente texto refundido, en el plazo máximo de un mes. Así mismo, se ordenaba, una vez firme en vía administrativa, que se procediera a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución de aprobación del proyecto de reparcelación se publica en el BOP de Castellón n.º 111, de fecha 12/09/2009.

9º.- En fecha 12/12/2011 (registro de entrada n.º 17506), el agente urbanizador presenta escrito mediante el que aporta informe de condiciones técnico económicas de la compañía IBERDROLA, de fecha 16/11/2011, y comunica que ha aceptado dichas condiciones, quedando pendiente la firma del correspondiente convenio de electrificación del Sector, y solicita que se formalice el acta de replanteo de las obras, a efectos de su inicio efectivo.

No obstante, el Ayuntamiento contesta dicho escrito, indicando al agente urbanizador que, con carácter previo al inicio de los trabajos de urbanización, debe aportar el texto



refundido de la reparcelación aprobada y acreditar el abono a los acreedores netos, de conformidad con la cuenta de liquidación provisional, o bien la consignación de las cantidades correspondientes en la tesorería municipal (registro de salida n.º 29, de 02/01/2012).

10º.- En fecha 03/07/2012 (registro de entrada n.º 10.310), el agente urbanizador presenta el texto refundido de la reparcelación aprobada. Dicho documento contiene en su Anexo 5, "escrituras públicas acreditativas del pago a propietarios de su saldo positivo de la cuenta de liquidación".

11º.- En fecha 02/10/2015 (registro de entrada n.º 19.252), el agente urbanizador solicita la SUSPENSIÓN TEMPORAL de la EJECUCIÓN del Programa del Sector SUR-15, en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Octava de la entonces vigente LOTUP, Ley 5/2014 de 25 de junio de la Generalitat Valenciana, basando dicha petición en "la imposibilidad actual de inscribir la reparcelación aprobada, la no existencia de un convenio general con Iberdrola respecto a la concesión de convenios de electrificación para todos los PAI pendientes del P.O.O.U., el actual estado del mercado inmobiliario y de la promoción, y las dificultades para obtener financiación que apoye la ejecución del Programa, y el escaso o nulo interés que hasta hoy han mostrado los Bancos que ostentan prácticamente el 50% del suelo inicial al respecto de la ejecución del PAI SUR-15."

Dicha petición fue desestimada por acuerdo del Pleno de la Corporación en sesión celebrada en fecha 28/07/2016.

12º.- En fecha 01/08/2016 (registro de entrada n.º 12.659), el agente urbanizador presenta un nuevo escrito solicitando la formalización del acta de replanteo y el inicio de las obras de urbanización.

Por otra parte, en escrito de fecha 08/08/2016 (registro de entrada n.º 13.054), el agente urbanizador presenta Memoria de fijación de Cuotas de Urbanización del SUR-15, así como a la petición de aprobación y devengo de la denominada Cuota O .

13º.- En contestación a la petición anterior, en fecha 19/01/2017, el Ayuntamiento requirió al agente urbanizador para que aportara:

- El convenio firmado con Iberdrola para la electrificación del propiedad.
  - El proyecto refundido de la reparcelación inscrito en el registro de la Propiedad
  - El justificante del pago a los acreedores netos a la cuenta de liquidación o bien la consignación de la cantidad en la tesorería municipal.
- Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en el Decreto de fecha 15.04.2009 de aprobación del proyecto de urbanización."

14º.-En fecha 17/02/2017 (registro de entrada n.º 2630), el agente urbanizador presenta escrito en el que manifiesta que:

- se ha solicitado a Iberdrola informe de condiciones técnico-económicas para la suscripción del correspondiente convenio, y que todavía no se ha recibido
- que se ha solicitado la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad
- que ya se acreditó el pago a acreedores netos en el texto refundido de la reparcelación definitivamente aprobado

15º.- En fecha 16/03/2017 (registro de entrada n.º 4278), se recibe escrito de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, en el que remiten comunicación enviada también al agente



urbanizador, en contestación a petición realizada por éste en fecha 23/01/2017 para la electrificación del Sector SUR 15, con una petición de potencia de 5.832,33 KW. La respuesta de la compañía de distribución eléctrica es de NO aceptación de la propuesta, debido a la "variación sustancial de la previsión inicial", de noviembre de 2011, en la que se había estimado la potencia necesaria para alimentar el ámbito en 16.020,58 KW.

16º.-Por acuerdo del Pleno de la corporación de fecha 28/03/2019, se inicia el procedimiento para acordar la resolución de la adjudicación de dicha programación a la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINARÒS, S.L., por incumplimiento grave de sus compromisos, e inactividad injustificada, de conformidad con lo previsto en el art. 162.4º, apartados c y d de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificada por ley 1/2019 (LOTUP).

Sin embargo, transcurrido el plazo máximo de ocho meses previsto en el art. 162.9 de la LOTUP para resolver los procedimientos de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada, por acuerdo del Pleno de fecha 27/05/2021, se declaró la caducidad del expediente administrativo nº 2051/2019, por haber transcurrido los ocho meses previstos legalmente para su resolución, y el archivo de dicho expediente. Dicho acuerdo fue notificado a todas las personas interesadas y es, a fecha de hoy, firme en vía administrativa.

17º.- En agosto de 2022, se requirió de nuevo al agente urbanizador para que en el plazo improrrogable de un mes acreditara la efectiva inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, así como, la suscripción del correspondiente convenio para la electrificación del ámbito con la compañía suministradora del servicio, a efectos de continuar esta actuación. En cualquier caso, se le requería para que diese cuenta de las actuaciones realizadas en los últimos 12 meses, e informara sobre cuál es la situación exacta en la que se encuentra el desarrollo de esta actuación urbanística. Así mismo, se le advertía que el incumplimiento de lo requerido daría lugar al inicio del procedimiento correspondiente a efectos de resolver la adjudicación de la programación, por causa imputable al agente urbanizador.

18º.-En fecha 22/08/2022 (registro de entrada n.º 9109), DIEGO ORTIZ RUIZ presenta escrito en el que indica:

"El ámbito de actuación del SUR 15 se encuentra bloqueado ante la falta de suministro eléctrico por parte de la compañía eléctrica, la imposibilidad de garantizar el suministro eléctrico a los futuros solares impide el desarrollo normal de las actuaciones urbanísticas paralizando el proceso de urbanización. Continuar el desarrollo urbanístico sin la conexión y suministro eléctrico dejaría un suelo urbanizado parcialmente sin posibilidad de edificación, causando un perjuicio mayor al sector, a los propietarios, al suelo y a las dotaciones.

Por parte del urbanizador se han realizado y se siguen realizando todas las actuaciones posibles ante el suministrador(..)."

A continuación, se relacionan todas las actuaciones realizadas a efectos de la emisión de informe de condiciones técnico-económicas por parte de la compañía suministradora de energía eléctrica, desde septiembre de 2021 hasta agosto de 2022.

19º.- En fecha 11/01/2023 (registro de entrada n.º 359), el agente urbanizador presenta informe de condiciones técnico-económicas para la electrificación del ámbito emitido por I-DE REDES INTELIGENTES, S.A.U. en fecha 12/12/2022, para una demanda de potencia de



13.453,60 KW. A destacar en este nuevo informe es que se fija como punto de conexión la futura (a construir) nueva Subestación ST BOVERAL, y que se indica que "la repercusión económica para el urbanizador supone un importe aproximado y no vinculante de 918.408,78 euros (I.V.A. no incluido) y se concretará una vez recibida la aceptación a la presente propuesta"

20º.- El Pleno de la corporación municipal, en sesión celebrada en fecha 23/03/2023, acordó lo siguiente:

«PRIMERO.- Iniciar el procedimiento para declarar la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable 15 (SUR 15) del PGOU de Vinaròs, aprobado por el Pleno de la corporación en fecha 08/06/2004, y que ostenta la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINAROS, S.L., con CIF \*\*\*5064\*\*, por incumplimiento culpable del agente urbanizador de los plazos de ejecución del programa (art. 29.1º de la LRAU y 111.e) del TRLCAP.

La resolución de la adjudicación conllevará la resolución del convenio suscrito para la ejecución y desarrollo de la referida actuación urbanística, formalizado en fecha 12/01/2005, así como, la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito a las previsiones legales para suelo urbanizable no programado, ya que por razones de insuficiencia de medios personales el Ayuntamiento no puede hacerse cargo, en la actualidad, de otra gestión directa de la función urbanizadora. No obstante, si surge la correspondiente iniciativa, se podrá acordar, motivadamente, alguna de las modalidades de gestión previstas en el art. 119 del TRLOTUP.

Así mismo, la resolución por incumplimiento culpable del agente urbanizador comportará la confiscación automática de la garantía depositada por éste, y su ejecución, consistente en aval de la entidad SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, con CIF \*\*\*1683\*\*, por importe de 352.144,67 euros.

SEGUNDO.- Iniciar un procedimiento contradictorio para la liquidación del contrato, así como, para la determinación de los eventuales daños y perjuicios que se hubieran podido ocasionar, en relación con los propietarios de suelo, terceros con derechos legítimos, y al propio interés general representado por el Ayuntamiento de Vinaròs.

TERCERO.- Conceder al agente urbanizador y a la entidad avalista, así como a todos aquellos titulares de bienes y derechos afectados, un plazo de audiencia de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo, para que formulen las alegaciones y presenten los documentos que estimen convenientes.

CUARTO.- Una vez finalizado el trámite de audiencia, se recabará informe de la T.A.G. de Urbanismo, del Secretario del Ayuntamiento y, si se formula oposición por parte del contratista, dictamen del Consejo de Estado o órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma. Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y disfrutarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente».

21º.- Habiéndose notificado el referido acuerdo al agente urbanizador, a la entidad avalista y a los titulares de bienes y derechos afectados que constan en el expediente, y transcurrido el plazo de audiencia concedido, se presentaron las siguientes alegaciones:

Fecha	Registro de entrada	ALEGANTE
24/04/2023	2023-E-RE-5127	ESPERANZA GARCIA RODRIGUEZ
28/04/2023	2023-E-RE-5317	DIEGO ORTIZ RUIZ, en representación del agente urbanizador

22º.-Visto que en fecha 27/06/2023, la TAG de Urbanismo emitía informe en relación con las alegaciones presentadas, del siguiente tenor literal:



«(...) 1º.-ALEGACIONES DE ESPERANZA GARCÍA RODRIGUEZ.

Manifiesta la alegante que la programación del Sector SUR15 le ha causado perjuicios económicos:

*“Gastos de urbanización cobrados por parte del urbanizador o administración que se restaron de la tasación válida a pesar de no estar segura de sí la cantidad recibida es correcta (solicito aclaración). Como consecuencia del acuerdo que llegamos de indemnización habiendo sido informados con aparente seguridad de que el PAI se comenzaba en corto plazo nos vimos obligados a buscar nueva vivienda y solicitar una hipoteca para adquirirla por lo que adjunto copia de la hipoteca y documentos de pago. A raíz de esta situación somos propietarios de una superficie en la que se derribó la vivienda que había y que no hemos podido disfrutar. Desde el año 2009 hemos tenido que soportar el pago de dos hipotecas, la de la mencionada propiedad y la nueva que nos vimos obligados a adquirir”.*

*Solicita que se les devuelva la propiedad afectada por el PAI SUR15 y la devolución de los intereses hipotecarios satisfechos por la adquisición de la nueva vivienda desde 2009.*

*Por otra parte, interesa que la finca afectada de su propiedad quede fuera del ámbito del SUR15.*

CONSIDERACIONES:

*Dª Esperanza García Rodríguez es titular, junto con D. Luis Aurelio Manzano Rodríguez, y en régimen de gananciales, de la finca situada en CL ARCIPRESTE SIRISI 9 de Vinaròs (referencia catastral 55346B4BE8853C0001GF), e inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1276, Libro 427 de Vinaròs, folio 132, inscripción 9ª, finca registral número 1.553 (CRU: 12009000056142), de superficie 1080 m<sup>2</sup> (según Registro), y real de 988,47 m<sup>2</sup>. Dentro de la finca, existía una vivienda unifamiliar aislada tipo chalet, de una sola planta sobre rasante, destinada a vivienda, de superficie 122 m<sup>2</sup>.*

*Dicha finca se relaciona como la INICIAL N.º 42 del proyecto de reparcelación forzosa del SUR 15, que fue aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 20/07/2009 (B.O.P. de Castellón n.º 111, de 11/09/2009), y que es firme en vía administrativa. A dicha finca le correspondía un porcentaje de participación de derechos y cargas en el Sector del 0,78%, y un total de 883,81 m<sup>2</sup> de techo de adjudicación (FINAL N.º M5-F).*

*El referido proyecto de reparcelación preveía el derribo de la vivienda existente y otros elementos, por el que se contemplaba una indemnización de 134.738,95 €. Tras el descuento de la cantidad a pagar en concepto de indemnizaciones/compensaciones, así como, de la cuota de urbanización provisional, correspondía a la finca resultante M5-F un saldo de 64.262,31 € a cobrar. Dicho pago fue realizado en diciembre de 2010 y consta documentado en el expediente.*

*En el acuerdo de inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación, de fecha 23/03/2023, se indicaba que dicha resolución conllevaría “la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito a las previsiones legales para suelo urbanizable no programado, ya que por razones de insuficiencia de medios personales el Ayuntamiento no puede hacerse cargo, en la actualidad, de otra gestión directa de la función urbanizadora. No obstante, si surge la correspondiente iniciativa, se podrá acordar, motivadamente, alguna de las modalidades de gestión previstas en el art. 119 del TRLOTUP.”*

*En consecuencia, procedería dejar sin efecto la reparcelación forzosa aprobada, con lo que la situación del suelo volvería a ser la inicial. Sin embargo, y en lo que afecta a la parcela propiedad de la alegante, resulta que se produjo el derribo de la edificación existente en la misma, habiéndose satisfecho un importe menor al tasado por la misma, por cuanto se le abonó el saldo acreedor neto, a los solos efectos de la inscripción registral de la reparcelación, que nunca llegó a producirse.*

*Así consta en el Anexo 5 de la reparcelación, consistente en diversas escrituras públicas que acreditan el pago realizado por el agente urbanizador a los acreedores netos.*

*En consecuencia, y en virtud de lo previsto en el art. 33.3 de la Consistución, nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes, por lo que procede abonar a la afectada la diferencia hasta cubrir la indemnización total en que fueron valorados los*



elementos destruidos: los 134.738,95 € - 64.262,31 € = 70.476,64 €, más los intereses legales desde la fecha de efectiva ocupación.

*Dicha indemnización será a cargo de la garantía depositada por el agente urbanizador, en virtud de lo previsto en el art. 23.13ª de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa, que dispone que en los casos de resolución de la adjudicación y si no se acuerda una nueva programación debe compensarse "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."*

Así mismo, de acuerdo con el art. 29.8º LRAU, la garantía prestada y mantenida por el agente urbanizador aseguraba el cumplimiento de las previsiones del Programa.

Al efecto, y según se desprende de la escritura pública otorgada ante el Notario de Vinaròs, Jesús-María Gallardo Aragón, en fecha 22/12/2010 (n.º de su protocolo 1.562), hay que tener en cuenta que el agente urbanizador acordó con la alegante que debía abandonar la edificación para proceder al derribo, a partir del 01/02/2011.

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación en dicho aspecto.

Por otra parte, la interesada hace referencia a las cantidades que ha venido abonando en concepto de intereses por el crédito hipotecario que contrató para adquirir una nueva vivienda, alegando que es un gasto producido como consecuencia del derribo de la edificación que constituía su domicilio. Se entiende que pretende que se reconozca una indemnización adicional a la contemplada en el Proyecto de reparcelación, en concepto de gastos por el necesario realojo en otra vivienda de similares características a la derribada.

Sin embargo, al respecto cabe realizar varias consideraciones. En primer lugar, en la reparcelación aprobada no se valoró ningún concepto indemnizatorio por la necesidad de realojo de las personas propietarias y ocupantes de la referida edificación. El proyecto de reparcelación fue tramitado y aprobado, siendo firme y consentido por la alegante.

A la fecha de aprobación de la reparcelación, se encontraba vigente el artículo 16.1.e) de la Ley 8/2007, [de 28 de mayo](javascript:Redirection('LE0000245719\_Vigente.HTML#107')), de Suelo en el que se establecía que "las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, las siguientes obligaciones: ... e) Garantizar el realojamiento e los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente".

También los artículos 147.2 y 149.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, aplicable a dicha reparcelación, hacen referencia a la obligación del adjudicatario del Programa de Actuación Integrada a prever y garantizar los gastos de realojo de los residentes.

Sin embargo, la previsión normativa se está refiriendo a la compensación por gastos de traslado, contratos de suministro y semejantes, no a los gastos hipotecarios derivados de la adquisición de una nueva vivienda. Así lo entiende el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, en Sentencia nº 1153/2012, de 30 Oct. 2012, Rec. 1786/2009.

En consecuencia, procede la desestimación de la alegación en este aspecto.

## 2º.- ALEGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

Indica el alegante que ha actuado con la diligencia y profesionalidad debida: ha elaborado toda la documentación técnica necesaria para su tramitación, que ha sido aprobada por el Ayuntamiento (Plan parcial, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación). Aunque reconoce que ha habido retraso a partir de la aprobación de la reparcelación.

El motivo principal que alega para ello, a parte de la crisis económica, energética o incluso la guerra, es la falta de garantía de suministro eléctrico, puesto que la compañía eléctrica establece como



condición técnica de alimentación exterior, la conexión a una nueva subestación actualmente inexistente, y que no solo alimentará a este Sector sino a otros ámbitos del municipio.

Indica que ha intentado en diversas ocasiones y con diferentes propuestas obtener una solución satisfactoria para garantizar el suministro eléctrico al ámbito, y que la ejecución de la obra de urbanización sin dicha garantía hubiese sido una irresponsabilidad por parte del agente urbanizador.

Indica también que el propio Ayuntamiento de Vinaròs tampoco ha sido capaz en otros ámbitos en los que ostenta la condición de agente urbanizador de garantizar el suministro eléctrico, ni de finalizar la obra de urbanización.

En consecuencia, solicita que no se declare la culpabilidad del agente urbanizador en la demora en la ejecución del programa y que no se ejecute la garantía depositada.

También solicita que se le indemnicen los proyectos técnicos aprobados. Por último, entienden que la cancelación de la programación es un error, ya que encarecería la gestión posterior, y porque se trata de un ámbito de actuación de gran interés general.

#### CONSIDERACIONES:

##### a) Respecto al incumplimiento culpable del agente urbanizador

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2 de la LRAU, la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de Agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Lo peculiar del programa es que su aprobación necesita el compromiso, efectivo y voluntario, asumido por su promotor en el correspondiente convenio urbanístico, de desarrollarlo en plazos y condiciones determinadas.

El agente urbanizador es el responsable de la actuación, sea el propio ayuntamiento (si es gestión directa) o el empresario promotor (si se delega dicha gestión). Así que, en este caso, era responsabilidad de URBANIZACIONES VINAROS, S.L. llevar a cabo las negociaciones con la compañía suministradora del servicio eléctrico, a efectos de conseguir las mejores o más justas condiciones técnico-económicas para la electrificación del Sector, así como, que se adoptasen las medidas necesarias para asegurar el suministro eléctrico a los futuros consumidores, una vez ejecutada la urbanización, de conformidad con lo previsto en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

El proyecto de urbanización aprobado, en el apartado correspondiente a la red de energía eléctrica, incorpora copia de la petición realizada en fecha 29/11/2007, a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU, para el asesoramiento en la electrificación del Sector, e incorpora la infraestructura requerida por dicha compañía para una potencia estimada total de 13.255,48 KW.

El proyecto de urbanización es aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 25/03/2009 (BOP de Castellón n.º 50, de 23/04/2009). Sin embargo, condicionaba el inicio de las obras de urbanización a la formalización de los convenios con las respectivas compañías suministradoras de servicios. La suscripción del convenio con IBERDROLA no llegó a producirse.

Por otra parte, y según consta en el expediente, en fecha 12/12/2011 (registro de entrada n.º 17506), el agente urbanizador presenta escrito mediante el que aporta un nuevo informe de condiciones técnico económicas de la compañía IBERDROLA, de fecha 16/11/2011, y comunica que ha aceptado dichas condiciones, quedando pendiente la firma del correspondiente convenio de electrificación del Sector. Sin embargo, dicha firma no llega a producirse.

Como consecuencia de la inactividad, las condiciones técnico-económicas planteadas por la compañía eléctrica cambian a la fecha de la nueva solicitud de informe, que se produce en 2017, seis



años después de la emisión del primer informe.

Puede admitirse que la gestión relativa a la electrificación de un Sector de Suelo urbanizable en el municipio de Vinaròs presenta dificultades, por cuanto en los últimos años se ha venido manifestando por parte de la empresa distribuidora la necesidad de la construcción de una nueva subestación que permita atender la demanda eléctrica futura, a medio o largo plazo, ante los nuevos desarrollos previstos en el PGOU de Vinaròs. Sin embargo, ello no obsta que sea una responsabilidad asumida por el agente urbanizador el exigir a la referida empresa que justifique en el caso concreto la falta de capacidad para alimentar en el momento concreto el Sector, así como, en función de las condiciones técnico-económicas que se planteen, cuestionar y fundamentar técnica y jurídicamente si exceden o no de las obligaciones que corresponden al Sector, y en definitiva, a las personas propietarias del suelo. Así mismo, en caso de desacuerdo o discrepancia respecto a las condiciones impuestas, debe acudir a las instancias necesarias, a la administración competente en materia de energía en la Comunidad Valenciana, o ante la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, por ejemplo, para que emitan los informes correspondientes, que permitan avalar la aceptación de dichas condiciones ante el Ayuntamiento y los propietarios de parcelas afectadas, a quienes va a repercutirse el coste en última instancia. Y ello por cuanto, en el proceso de adjudicación, se manifestó la suficiente solvencia técnica y económica para llevar a cabo los trabajos y obligaciones que constituían el objeto del contrato.

Por lo expuesto, no puede aceptarse que no haya responsabilidad o una gestión negligente por parte del agente urbanizador, por lo que se propone la desestimación de dicha alegación.

b) Respecto a la solicitud de devolución de la garantía depositada

El agente urbanizador solicita la devolución de la garantía depositada en fecha 19/12/2005 para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, consistente en aval de la entidad SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, con CIF \*\*\*\*683\*\*, por importe de 352.144,67 euros. Sin embargo, de acuerdo con lo previsto en el art. 113 del TRLCAP: «(...) 4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será confiscada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en el que excedan del importe de la garantía confiscada(...)».

Por otra parte, hay que considerar que, a la vista de la alegación formulada por la Sra. Esperanza García, debe abonarse la indemnización correspondiente a la misma con cargo a la garantía prestada, de conformidad con lo previsto en el art. 23.13ª de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa.

En consecuencia, se propone la desestimación de dicha alegación.

c) Respecto de la solicitud de indemnización de los proyectos técnicos redactados.

La resolución del convenio con el agente urbanizador no excluye, en su caso, el derecho a cobrar las prestaciones efectivamente realizadas en virtud de aquel y que sean de efectivo provecho al posterior desarrollo de la actuación. Lo contrario podría dar lugar a un enriquecimiento injusto.

En el presente supuesto no se han llegado a ejecutar obras de urbanización. Las actuaciones realizadas por el agente urbanizador lo han sido de gestión, preparatorias de la urbanización en si, como la elaboración del documento de planeamiento que integraba la propuesta, así como, de los proyectos de urbanización y de reparcelación, ambos aprobados por la corporación municipal.

En cuanto al proyecto de urbanización, no constituye un documento que pueda considerarse válido para una futura nueva programación, ya que han transcurrido más de 10 años desde su aprobación, por lo que ha quedado técnicamente obsoleto y, por lo tanto, inejecutable. Además, al no haberse suscrito el correspondiente convenio con la compañía suministradora de energía eléctrica, la incorporación de las de condiciones técnicas exigidas para la electrificación del ámbito conllevaría la modificación sustancial del proyecto de urbanización, y con toda probabilidad, un incremento de las cargas previstas inicialmente.

Respecto a la reparcelación, no consta la efectiva inscripción registral de la misma. Hay que considerar que, además, puesto que no se opta por una nueva programación inmediata, resulta conveniente dejar sin efecto la misma, devolviendo los terrenos al estado inicial.



Respecto al planeamiento aprobado, puede resultar útil y conveniente al interés público mantener su validez (se mantendría así las dotaciones previstas) a expensas de un próximo desarrollo, por gestión directa o por propietario. Hay que tener en cuenta, no obstante, que el documento debía incorporar la correspondiente previsión de reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, según el acuerdo de aprobación definitiva de fecha 29/07/2005, y que dicha rectificación nunca llegó a aportarse por parte del agente urbanizador.

En cualquier caso, los gastos efectivos de elaboración de dicho Plan Parcial de Mejora, el único que sería útil y aprovechable por esta Administración, debieron acreditarse con aportación de las correspondientes facturas y justificantes de su efectivo pago. Así se indicaba en el acuerdo plenario de inicio del procedimiento, notificado al agente urbanizador, sin que se haya presentado por su parte dicha documentación justificativa del gasto realizado.

En consecuencia, se propone la desestimación de dicha alegación.»

23º.-Visto que por Decreto de Alcaldía n.º 2023-1788, de fecha 28/06/2023, se resolvió:

«Primero.- Remitir el expediente n.º 10039/2021, relativo a la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del SUR 15 del PGOU de Vinaròs, al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, solicitando la emisión del preceptivo dictamen, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/1994, de 19 de diciembre.

Segundo.- Suspender el plazo máximo legal para resolver y notificar el procedimiento, por el tiempo que medie entre la petición del dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

Tercero.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, indicándoles que contra este acto de trámite no cabe interponer ningún recurso, sin perjuicio de que la oposición al mismo pueda alegarse para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.»

24º.- Visto que en fecha 11/09/2023 (registro de entrada n.º 2023-E-RC-9536), se ha recibido el correspondiente dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana, en el que se concluye lo siguiente:

«(...) CONSIDERACIONES

(...)Tercera.- Como se desprende de los antecedentes, cuando se adjudicó este programa de actuación integrada del sector de suelo urbanizable núm. 15 (SUR 15) del plan general de Vinaròs, por medio del acuerdo plenario de 8 de junio de 2004, y cuando se formalizó el convenio urbanístico en documento administrativo el día 12 de enero de 2005, en el ámbito de la legislación urbanística se hallaba entonces en vigor la Ley de la Generalitat 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, en cuyo artículo 29.13 se establecía que las relaciones derivadas de la adjudicación de los programas de actuación se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa, en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con sus principios; y, por otro lado, en la esfera de la contratación administrativa, se hallaba en aquella época vigente el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

De acuerdo con las estipulaciones del propio convenio urbanístico, que se formalizó el 12 de enero de 2005, el agente urbanizador se comprometió a iniciar las obras de urbanización en el plazo de un año desde la firma del convenio, de modo que debía presentar el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación dentro de los 2 y de los 8 primeros meses, respectivamente, así como ejecutar las obras de urbanización del sector en el plazo de 4 años desde la formalización del convenio urbanístico.

En el presente caso, los diversos órganos municipales han puesto de relieve el incumplimiento de la obligación principal de la empresa adjudicataria del programa de actuación integrada del expresado



sector, de los que las obras de urbanización estuvieron bloqueadas, según se indica, por la falta de acuerdo entre la empresa dedicada a la distribución y el suministro de energía eléctrica y la mercantil seleccionada como agente urbanizador, durante años, por lo que procede que el órgano municipal competente –el Pleno- acuerde la resolución tanto de la adjudicación del programa de actuación integrada como del propio convenio urbanístico, por causa imputable a la empresa seleccionada como agente urbanizador, según las prevenciones contenidas en el artículo 29 de la Ley de la Generalitat 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, ya citada, puestas en relación con las causas de resolución de los contratos establecidas en los incisos e) y g) del artículo 111 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

La resolución de la adjudicación del programa de actuación y del respectivo convenio urbanístico comportará la incautación de la garantía definitiva que constituyó la adjudicataria del programa, en estricta aplicación del artículo 113.4 del mismo texto refundido de la ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, aplicable *ratione temporis*.

### III

CONCLUSIÓN Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que procede que el Pleno municipal, como órgano de contratación que aprobó la adjudicación del programa urbanístico, acuerde la resolución de la adjudicación del programa de actuación integrada del sector de suelo urbanizable núm. 15 (SUR 15) y el convenio urbanístico que formalizó con el representante de la mercantil 'URBANIZACIONES VINARÒS, SL', el día 12 de enero de 2005, ante el incumplimiento culpable de la empresa adjudicataria.»

25º.- No obstante, previo informe preceptivo solicitado al secretario municipal, en fecha 23/11/2023 el Pleno de la corporación acordaba lo siguiente:

«PRIMERO.- Declarar la caducidad del procedimiento iniciado por acuerdo del Pleno de fecha 23/03/2023 para resolver la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable 15 (SUR 15) del PGOU de Vinaròs a, por transcurso del plazo máximo de tres meses para resolver y notificar la resolución, de conformidad con lo previsto en el art. 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO.- Iniciar un nuevo procedimiento para resolver la adjudicación a la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINAROS, S.L., con CIF \*\*\*5064\*\*, del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable nº15 (SUR 15) del PGOU de Vinaròs, que fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 08/06/2004, y definitivamente por la administración autonómica en fecha 29/07/2005, por incumplimiento culpable de los plazos de ejecución del programa (art. 29.1º de la LRAU y 111.e) del TRLCAP).

La resolución de la adjudicación conllevará la resolución del convenio/contrato suscrito para la ejecución y desarrollo de la referida actuación urbanística, formalizado en fecha 12/01/2005, así como, la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito a las previsiones legales para suelo urbanizable no programado, ya que por razones de insuficiencia de medios personales el Ayuntamiento no puede hacerse cargo, en la actualidad, de otra gestión directa de la función urbanizadora. No obstante, si surge la correspondiente iniciativa, se podrá acordar, motivadamente, alguna de las modalidades de gestión previstas en la normativa vigente en la actualidad.

Así mismo, la resolución por incumplimiento culpable del agente urbanizador comportará la confiscación automática de la garantía depositada por éste, y su ejecución, consistente en aval de la entidad SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, con CIF \*\*\*1683\*\*, por importe de 352.144,67 euros.

TERCERO.- Iniciar un nuevo procedimiento contradictorio para la liquidación del contrato, así como, para la determinación de los eventuales daños y perjuicios que se hubieran podido ocasionar, en relación con los propietarios de suelo, terceros con derechos legítimos, y al propio interés general representado por el Ayuntamiento de Vinaròs.



CUARTO.- Incorporar a los nuevos procedimiento todos los actos, trámites y documentos de los procedimientos extinguidos cuyo contenido se hubiese mantenido igual de no declararse la caducidad, especialmente, todos los antecedentes documentales del expediente n.º 10039/2021, los informes técnicos y jurídicos emitidos que justificaron y fundamentaron el procedimiento caducado, las alegaciones efectuadas por las personas interesadas, los informes de valoración de dichas alegaciones, así como, el dictamen emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana. Todo ello, en virtud de lo previsto en el art. 95.3 LPACAP y atendiendo a los principios de economía procesal y eficacia administrativa.

QUINTO.- Conceder al agente urbanizador y a la entidad avalista, así como a todos aquellos titulares de bienes y derechos afectados, un trámite de audiencia de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo, para que formulen las alegaciones y presenten los documentos que estimen convenientes.

SEXTO.- Facultar al Sr. Alcalde para la realización de todos aquellos actos de trámite que resulten necesarios durante la tramitación del procedimiento.

SÉPTIMO.- Notificar este acuerdo a las personas interesadas, indicándoles que el apartado dispositivo primero pone fin a la vía administrativa, así como, los recursos pertinentes contra el mismo.»

26º.- Visto que, habiéndose notificado en contenido del anterior acuerdo a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, consta en el expediente que en el plazo concedido al efecto se han presentado las siguientes alegaciones:

Fecha	Registro de entrada	ALEGANTE
21/12/2023	2023-E-RE-15610	ESPERANZA GARCIA RODRIGUEZ

En el escrito presentado, la alegante reitera las alegaciones formuladas en fecha 24/04/2023 (registro de entrada n.º 2023-E-RE-5127).

27º.-En fecha 04/01/2024, la TAG de Urbanismo comunica a la vicesecretaria municipal que los extremos alegados por la Sra. Esperanza García Rodríguez ya fueron informados por en fecha 27/06/2023, según consta en el expediente, y que se ratifica en el contenido de dicho informe. No obstante, solicita el encargo de elaboración del un informe jurídico complementario a la asesoría jurídica externa contratada por este Ayuntamiento, “dada la insistencia de la afectada, y con el objetivo de resolver la cuestión planteada valorando todos los aspectos, no solo el administrativo sino también el civil, que puedan concurrir en el supuesto”.

28º.- Realizado el correspondiente encargo, en fecha 09/01/2024, Jeremías José Colom Centelles, abogado, aporta al expediente el informe jurídico encargado, suscrito en fecha 09/01/2024, y que se pronuncia sobre la cuestión planteada por la alegante en los siguientes términos:

#### «ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- D<sup>ª</sup>. ESPERANZA GARCÍA RODRÍGUEZ en fecha 21/12/2023 (registro de entrada n.º 2023-E-RE-15610 ha presentado escrito de alegaciones con el siguiente contenido: Que en fecha 24-4-23 hice solicitud por registro de entrada con número de registro 2023-E-RE relativa al PAI Sur 15 adjuntando toda la documentación solicitada. y pedía Se tenga en cuenta mi reclamación ya que me reafirmo en lo anteriormente expuesto en aquella reclamación recordando el número de registro 2023-E-RE-5127



Por tanto, conviene recordar sus peticiones anteriores. Solicitaba se la reintegrara de:

*"Gastos de urbanización cobrados por parte del urbanizador o administración que se restaron de la tasación válida a pesar de no estar segura de sí la cantidad recibida es correcta (solicito aclaración). Como consecuencia del acuerdo que llegamos de indemnización habiendo sido informados con aparente seguridad de que el PAI se comenzaba en corto plazo nos vimos obligados a buscar nueva vivienda y solicitar una hipoteca para adquirirla por lo que adjunto copia de la hipoteca y documentos de pago. A raíz de esta situación somos propietarios de una superficie en la que se derribó la vivienda que había y que no hemos podido disfrutar. Desde el año 2009 hemos tenido que soportar el pago de dos hipotecas, la de la mencionada propiedad y la nueva que nos vimos obligados a adquirir".*

*Solicita que se le devuelva la propiedad afectada por el PAI SUR15 y la devolución de los intereses hipotecarios satisfechos por la adquisición de la nueva vivienda desde 2009.*

*Por otra parte, interesa que la finca afectada de su propiedad quede fuera del ámbito del SUR15.*

*SEGUNDA.- Esta petición ya fue informada por la TAG D<sup>a</sup> NURIA BENITEZ BELTRAN en el siguiente sentido: (se reproduce el informe)*

*(...)*

*Nada tiene que decir este informante que por otro lado considera absolutamente coherentes y adecuadas las conclusiones a que ha llegado el técnico municipal en virtud de la fundamentación jurídica expuesta en el mismo. Concretamente tiene su razón de ser y anclaje jurídico directo el art. 23. 13<sup>a</sup> de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa.*

*Al efecto, y según se desprende de la escritura pública otorgada ante el Notario de Vinaròs, Jesús-María Gallardo Aragón, en fecha 22/12/2010 (n.º de su protocolo 1.562), hay que tener en cuenta que el agente urbanizador acordó con la alegante que debía abandonar la edificación para proceder al derribo, a partir del 01/02/2011. Así consta en el Anexo 5 de la reparcelación, consistente en diversas escrituras públicas que acreditan el pago realizado por el agente urbanizador a los acreedores netos.*

*TERCERA.- Respecto de la devolución de los intereses hipotecarios satisfechos por la adquisición de la nueva vivienda desde 2009. Hay que referirnos ineludiblemente tal y como hace la TAG a la escritura pública otorgada ante el Notario de Vinaròs, Jesús-María Gallardo Aragón, en fecha 22/12/2010 (n.º de su protocolo 1.562) (...)*

*La interesada hace referencia a las cantidades que ha venido abonando en concepto de intereses por el crédito hipotecario que contrató para adquirir una nueva vivienda, alegando que es un gasto producido como consecuencia del derribo de la edificación que constituía su domicilio.*

*Pretende una indemnización adicional a la contemplada en el Proyecto de reparcelación, en concepto de gastos por el necesario realojo en otra vivienda de similares características a la derribada.*

*A).- Sin embargo, al respecto cabe realizar varias consideraciones. Art 16.1.e) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo: " las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, las siguientes obligaciones: ... e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente".*

*También los artículos 147.2 y 149.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, aplicable a dicha reparcelación, hacen referencia a la obligación del adjudicatario del Programa de Actuación Integrada a prever y garantizar los gastos de realojo de los residentes.*

*Art. 147.2.- [...] 2. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del*



*inmueble, sobre la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y, en su caso, las condiciones de realojo a los residentes.*

Artículo 149. Garantías.

1. El adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar, el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por 100 del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar, hasta un 25 por 100 según criterio razonado de la Administración, cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.
2. Se exceptúa la aplicación de las garantías anteriores en los casos de gestión directa, a la Administración Pública cuando actúe por sí misma o a través de sus entidades, o de sus empresas de capital íntegramente público.
3. Cada fianza se devolverá cuando se cumpla el compromiso asegurado. No obstante, las garantías prestadas por cuenta de la adquisición forzosa de inmuebles deberán mantenerse en un quinto de su importe hasta la firmeza del justiprecio o indemnización.

*Ahora bien, estas indemnizaciones previstas se refieren a la compensación por gastos de traslado, contratos de suministro y semejantes, no a los gastos hipotecarios derivados de la adquisición de una nueva vivienda.*

*Así lo entiende el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, en Sentencia nº 1153/2012, de 30 Oct. 2012, Rec. 1786/2009.*

*Previamente con otra regulación este derecho de realojo tuvo su encuadre en la Regla 1ª de la Disposición Adicional 4ª TRLS1992 superada por la aplicable en el presente caso y ello dio lugar a numerosa jurisprudencia en el mismo sentido.*

*Reproducción de doctrina consolidada en Sentencias de su Sección Segunda de 7 de junio de 2.006 (Recursos acumulados 1830/2001y 1828/2001), de su Sección Primera de 19 de julio de 2.002 (Recurso 4151/1998 ) y 25 de enero de 2.001(Recurso 1822/1996) y de su Sección Tercera de 12 de mayo de 2.004 (Recurso 882/2.001), en todas las que se expresa que el derecho de realojo reconocido por la Regla 1ª de la Disposición Adicional 4ª TRLS1992 sólo es aplicable a actuaciones expropiatorias o a actuaciones aisladas no expropiatorias no siendo aplicable a una actuación reparcelatoria de una unidad de ejecución; a lo que añaden que de dicha norma -particularmente de lo establecido en su Apartado 2º - se desprende que la única compensación a cargo del proyecto de reparcelación en relación con el desalojo, era la satisfacción de los gastos de traslado, contratos de suministro y semejantes.*

*En igual sentido Tribunal Superior de Justicia. Cataluña Sala de lo Contencioso Sede: Barcelona de: 27/11/2018 Recurso: 87/2017 N° de Resolución: 1007/2018*

*B).- Si por aplicación legal sería suficiente motivación para desestimar la pretendida indemnización adicional tenemos otra referencia no exenta de menor importancia. Se trata de la renuncia expresa sin ningún lugar a la confusión.*

*Cuando se renunció a cualquier otra reclamación las circunstancias a las que alude en la actualidad para fundar su indemnización ya estaban. Ya necesitaba una vivienda. Nada dijo ni pidió gasto alguno. Por tanto, este no es el momento adecuado para hacerlo. Además, no puede alegar prevalencia o desproporción o desequilibrio entre las partes. Era perfectamente sabedor de las circunstancias. De su finca de origen y de resultado, de su tasación, del proyecto de reparcelación y sobre todo de su obligación de abandono para derrucción. Era el momento para pedir la indemnización y computarlo o, compensarlo en la cuenta de liquidación.*

*C).- Cabría preguntarse a efectos dialecticos si el realojo en sí mismo corresponde - según los términos de dicho precepto- a la Administración como acto distinto de la reparcelación. Si así fuera tampoco cabría en el presente supuesto. Entraríamos dentro de otro estadio más genérico y con mayor dificultad. Entrar en una hipotética solicitud de daños y perjuicios habiendo hecho dejación de las mismos mediante una renuncia expresa se nos antoja muy complicado.*

*El art. 1107 de Código Civil es el precepto que establece cuáles son los daños y perjuicios de los que responde el deudor, es decir, la extensión del daño resarcible, y para ello establece la diferencia entre*



deudor de buena fe (al que habrá que equiparar con el deudor culpable) y el de mala fe (asimilable al deudor doloso). En virtud de dicho artículo, si se trata de deudor doloso, los daños y perjuicios susceptibles de indemnización serán más, ya que éste habrá incumplido de forma consciente y deliberada su obligación, lo cual está sobradamente justificado, si tenemos en cuenta la mayor gravedad del dolo en relación con la culpa. El deudor de buena fe, o culposo, responderá de los daños y perjuicios que se hubieran previsto o se hubieran podido prever en el momento de nacer la obligación, y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento. Es decir, los daños han de ser consecuencia directa e inmediata del incumplimiento por parte del deudor. El deudor de mala fe o doloso deberá responder de todos los daños y perjuicios que, conocidamente, se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. En este caso, las consecuencias del hecho dañoso son más amplias, ya que el resarcimiento de los daños será integral, pues en el mismo se incluyen los daños indirectos y no previsibles en el momento en que nació la obligación.

Desestimada la mala fe por parte de ambas partes entra en juego en este supuesto el requisito de la previsibilidad como desencadenante de una hipotética indemnización por daños y perjuicios. Y en este sentido debemos repetir lo indicado anteriormente.

Las circunstancias indemnizatorias que pretende ahora el reclamante ya estaban en el momento en que se pactó la finca de resultado y en la que se pactó la renuncia a toda acción. La indemnización por daños y perjuicios, para que exista, debe reunir los siguientes requisitos:

1. Incumplimiento de la obligación imputable al deudor, pues la ausencia de culpabilidad del deudor le exime de responsabilidad.
2. Imposibilidad de cumplir la obligación de otro modo distinto a la entrega del equivalente pecuniario.
3. Deben existir daños y perjuicios en el patrimonio del deudor.
4. Los daños y perjuicios han de ser causados como consecuencia del incumplimiento del deudor.

Habida cuenta estos elementos bajo nuestro punto de vista este tipo de indemnización más genérica tampoco cabe.

D). Existe una petición contradictoria con las peticiones principales.

Solicita que se le devuelva la propiedad afectada habiendo solicitado antes los "Gastos de urbanización cobrados por parte del urbanizador o administración que se restaron de la tasación válida a pesar de no estar segura de sí la cantidad recibida es correcta (solicito aclaración)."

La propia formulación sin saber muy bien de si la cantidad recibida es o no correcta ya facultaría para desestimar su petición, circunstancia que se agrava cuando no puede pedir las dos cosas a la vez. O cumplimiento de los pactos habidos con el Urbanizador o resolución de los mismos adecuando su propiedad al momento inicial de la resolución.

Si ha pedido que se le satisfaga la indemnización restante no puede pedir que se le devuelva la parcela al momento anterior de su cesión.

Consecuentemente ni tan siquiera cabe pronunciarse sobre esta cuestión. Por ello formulo las siguientes.

#### CONCLUSIONES:

1. Cumplimiento por parte del Ayuntamiento de las obligaciones contraídas con el reclamante de conformidad con lo dispuesto en a la escritura pública otorgada ante el Notario de Vinaròs, Jesús-María Gallardo Aragón, en fecha 22/12/2010 (n.º de su protocolo 1.562). Dicha indemnización será a cargo de la garantía depositada por el agente urbanizador, en virtud de lo previsto en el art. 23.13ª de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa, que dispone que en los casos de resolución de la adjudicación y si no se acuerda una nueva programación debe compensarse "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."

2. Desestimación de la solicitud de indemnización por intereses devengados en los créditos con garantía hipotecaria satisfechos por cuánto.



a. La ley únicamente prevé compensación por gastos de traslado, contratos de suministro y semejantes, no a los gastos hipotecarios derivados de la adquisición de una nueva vivienda.

b. La renuncia expresa, tajante incluso resaltada en negrita con plena conciencia de la misma le inhabilita para reclamar todo tipo de compensación por adquisición de nueva vivienda».

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### 1º.- Legislación aplicable.-

En la actualidad se encuentra vigente el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, cuya disposición transitoria duodécima prevé:

«Disposición transitoria duodécima. Programas aprobados.

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.

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

La aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR 15 del PGOU de Vinaròs, tanto la provisional como la definitiva, se produjo encontrándose todavía vigente la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

También debemos considerar el contenido de las estipulaciones previstas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Vinaròs y el agente urbanizador en fecha 12/01/2005, que a su vez, se remite a la proposición jurídico económica presentada por el agente urbanizador. Así, en las Estipulaciones 1ª y 2ª se indica lo siguiente:

«PRIMERA.-Las relaciones entre el Ayuntamiento de Vinaròs y el agente urbanizador en el ámbito del SUR 15, se rigen por lo dispuesto en el citado Programa, en el Convenio que se adjunta, en el ordenamiento jurídico vigente y por el acuerdo plenario de 8 de junio de 2004 y por el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial aprobado por el Conseller de Territorio y Vivienda en fecha 29 de julio de 2005(...)

SEGUNDA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior respecto de aquellos aspectos cuyo contenido se integra en la relación contractual administrativa, será de aplicación, con carácter supletorio la legislación de contratación administrativa, siempre que no contradiga la Ley 6/94”.

Con carácter supletorio, pues, y siendo la naturaleza del convenio urbanístico suscrito de contrato administrativo especial, es aplicable la normativa sobre contratación pública que se encontraba en vigor en el momento tanto de la adjudicación definitiva (08/06/2004) como de la formalización del convenio/contrato (12/01/2005), 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), así como, las disposiciones de desarrollo aprobadas por 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).

Por otra parte, y desde el punto de vista procedimental, resulta de aplicación la normativa



urbanística vigente en la actualidad, el TRLOTUP, de conformidad con el principio *tempus regit actum*, por ser de aplicación la normativa vigente en el momento de iniciar el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa, complementada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL). Así mismo, con carácter supletorio, es aplicable la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP/17) en particular en sus artículos 191.1º y 3º y 212.1º y 8º, y el art. 109 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administración Públicas, todavía vigente en aquello que no contradiga aquélla.

A la vista de la normativa procedimental indicada, es preceptiva la audiencia del contratista y del avalista o asegurador por plazo de diez días naturales, informe del servicio jurídico, y dictamen del Consejo de Estado o órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista.

Es preceptivo informe del secretario de la corporación, de conformidad con lo previsto en el art. 3.3.d) apartado 7.º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el cual se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional. Sin embargo, ya no resulta preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje (disposición transitoria 12ª del TRLOTUP).

Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y disfrutarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente.

La adopción del acuerdo sobre la resolución del convenio/contrato corresponderá al Pleno de la corporación, puesto que fue este órgano el que acordó la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

#### 2º.-Causa de la resolución del contrato: incumplimiento de los plazos previstos en el convenio.

De conformidad con lo previsto en el art. 29.1º de la LRAU: "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."

Como tiene declarado el TSJ Comunidad Valenciana en varias sentencias, entre otras, las de 15 de abril de 2004 (EDJ 2004/194848) y de 25 de mayo de 2009 (EDJ 2009/131820), interpretando el art. 29.10 LRAU, "para la eficacia de la caducidad no basta el simple transcurso del tiempo a que viene vinculada la ejecución del Programa, sino que ha de ser apreciada y declarada por la Administración. Es además preciso, en tales términos, que se aprecie que el incumplimiento de los indicados plazos sea directamente imputable al agente urbanizador".

En cuanto al plazo de ejecución, la LRAU establecía unos máximos: la ejecución material de las obras debe dar comienzo dentro de su primer año de vigencia, y con respecto a su finalización, deben concluirse antes de cinco años como máximo desde la fecha de inicial. Dentro de dicha previsión general legal, el propio programa contempla sus propios plazos



de ejecución, y fija el calendario de desarrollo en todas las fases, trabajos y gestiones que integran la actuación (art. 29.5 LRAU).

En este caso, existía el compromiso de formulación de los proyectos de urbanización y de reparcelación voluntaria dentro de los dos y ocho primeros meses, respectivamente, desde la firma del convenio urbanístico, que fue formalizado en fecha 12/01/2005, y a iniciar la ejecución material dentro del primer año de vigencia del convenio. La finalización de las obras de urbanización estaba prevista en el plazo máximo de 4 años, a contar desde la firma del convenio urbanístico (12/01/2009).

Sin embargo, el proyecto de urbanización no se aprueba hasta el 25/03/2009, una vez ya finalizado el plazo global de ejecución del programa.

Posteriormente, se aprueba un incremento de cargas del programa, como indica el propio agente urbanizador "derivadas del cumplimiento de los condicionantes de aprobación del mismo", que no incluye, no obstante, los gatos correspondientes a la alimentación externa del sector.

El primer informe de condiciones técnico económicas emitido por la compañía IBERDROLA, que consta en el expediente es de fecha 16/11/2011, y en el mismo se establece como punto de conexión la nueva Subestación ST BOVERAL (aún no construida), pero se indica que su construcción está prevista según la planificación estatal "en el Horizonte 2016-2020". Sin embargo, el agente urbanizador indica que aceptó dichas condiciones, pero no llegó a firmar el convenio de electrificación en el plazo previsto.

A requerimiento municipal sobre la situación del convenio, en 2017 vuelve a solicitar un nuevo informe de condiciones técnico-económicas, esta vez con una demanda de potencia sustancialmente menor que la anterior, la cual es rechazada de plano por la la compañía eléctrica. Sin embargo, no consta que se hicieran más actuaciones por parte del agente urbanizador tendentes a llegar a una solución viable en relación con esta cuestión.

Por último, en 2022, también a requerimiento municipal, se realiza la petición de un nuevo informe. Las condiciones continúan indicando como punto de suministro la ST BOVERAL, inexistente aún a fecha de hoy, con una repercusión al Sector que no está justificada. Sin embargo, tampoco esta vez el agente urbanizador realiza gestión alguna con la compañía, a efectos de que ésta justifique tanto el punto de conexión como el coste repercutible al ámbito.

El agente urbanizador mantiene que el bloqueo de la actuación urbanística es debido a la imposibilidad de garantizar el suministro eléctrico al ámbito.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que, la figura del agente urbanizador no es la de un simple constructor de obra, sino que el trabajo por el que se le retribuye incluye todas aquellas gestiones necesarias para completar con éxito el desarrollo del ámbito, y convertir en solares las parcelas resultantes de la reparcelación. Esto conlleva las gestiones necesarias, ante la compañía eléctrica, o ante instancias superiores, si es necesario, a efectos de obtener unas condiciones técnico-económicas razonables para la electrificación del ámbito. Si las condiciones planteadas por la compañía eléctrica no pueden garantizar el suministro, por cuanto se propone como punto de suministro una instalación inexistente en el momento de la propuesta, que ha de ser construida y puesta puesta en servicio por la propia compañía eléctrica, hay que indicar que forma parte del trabajo del agente



urbanizador demandar de dicha compañía eléctrica que justifique su propuesta, y si no se considera adecuada, plantear el correspondiente conflicto a la administración competente en materia de energía.

Del propio articulado de la LRAU se deduce claramente que el incumplimiento del plazo de ejecución fijado en el programa conlleva ineludiblemente la caducidad de la adjudicación, sin que pueda sustituirse dicha acción con la aplicación de penalizaciones ni sanciones diferentes. Esta radical consecuencia encuentra su justificación en la gravedad del incumplimiento del agente urbanizador que asume la función de llevar a cabo una responsabilidad pública, como es promover la ejecución de una actuación en desarrollo del planeamiento urbanístico, cuya aprobación responde a un orden temporal planificado por el Ayuntamiento que debe respetar, así como, considerar que dicha función le ha sido encomendada al urbanizador a través de un procedimiento de adjudicación de pública concurrencia, uno de cuyos criterios preferentes de selección resulta ser, precisamente, la asunción de plazos de desarrollo más breves o compromisos más rigurosos que los previstos legalmente (art. 47.2 LRAU).

Por otra parte, el art. art. 111.e) del Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), establece como causa de resolución del contrato, "la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista".

Por último, la cláusula 7ª , apartado 3, del convenio urbanístico (remisión a la proposición jurídico económica aprobada), establecía que:

"El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa aprobado determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación a favor del Urbanizador de la Programación aprobada.

Si el adjudicatario incumpliera sus compromisos de forma grave, entendiéndose como tal el retraso en más de seis meses en el incumplimiento de sus obligaciones, puede ser privado de su condición de urbanizador, lo cual comportará en todo caso la pérdida de la fianza prestada en virtud del art 29.8 de la LRAU"

### 3º.-Efectos de la resolución.

De conformidad con lo previsto en el arte. 29.13.ª LRAU, aplicable en esta programación:

«La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante (...) Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello 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:

A) Declarar, de conformidad con el referido dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

B) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones aisladas.

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:

1.º 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

2.º 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.

D) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.»

En este caso, la resolución de la adjudicación conlleva la cancelación de la programación, por lo que los terrenos del ámbito del SUR 15, quedan como suelo urbanizable no programado.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Vinaròs está llevando acabo en estos momentos la gestión directa de diversas actuaciones urbanísticas -UE1 R07 (GUARDERIA), SUR 17(MERCADONA), UE1 R08 (ESTACIÓ), UE2 R09 (TORRE BALLESTER), SUI 06 (AUGIMAR)-, no se considera asumible una nueva gestión directa municipal, dados los medios personales y materiales de que dispone en la actualidad este Ayuntamiento.

En todo caso, podría plantearse admitir una nueva programación en la modalidad de gestión por los propietarios, o bien, siempre que se apreciase la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una persona o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia. Todo ello, de conformidad con lo previsto en el art. 119 del vigente TRLOTUP.

Además, a la vista de las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> Esperanza García Rodríguez, titular de la finca INICIAL N.º 42 del proyecto de reparcelación forzosa del SUR 15, hay que considerar la edificación destinada a vivienda que fue derribada en ejecución del programa, contemplándose una indemnización de 134.738,95 €. Considerando que dicha finca contribuyó a las cargas de urbanización, puesto que dicha indemnización se descontaron cantidades a pagar en concepto de indemnizaciones/compensaciones, así como, de la cuota de urbanización provisional que le correspondía a la finca resultante M5-F, por lo que finalmente se cobró un saldo de 64.262,31 € a cobrar. Sin embargo, en virtud de lo previsto en el art. 33.3 de la Constitución Española, nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes, por lo que procede abonar a la afectada la diferencia hasta cubrir la indemnización total en que fueron valorados los elementos destruidos: los 134.738,95 € - 64.262,31 € = 70.476,64 €, más los intereses legales desde la fecha de efectiva ocupación.

Dicha indemnización será a cargo de la garantía depositada por el agente urbanizador, en virtud de lo previsto en el art. 23.13<sup>a</sup> de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa, que dispone que en los casos de resolución de la adjudicación y si no se acuerda una nueva programación debe compensarse “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.”

A dichos efectos, y de acuerdo con lo previsto en el art. 113 del TRLCAP:

«(...) 4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será confiscada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en el que excedan del importe de la garantía confiscada;

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

De acuerdo con el art. 29.8º LRAU, la garantía prestada y mantenida por el agente urbanizador aseguraba el cumplimiento de las previsiones del Programa. En aplicación del anterior, se considera que la resolución por incumplimiento del agente urbanizador comportará la pérdida de la garantía depositada por éste.

#### 4º. Daños y perjuicios.



*El artículo 113 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, dispone que “en los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que tenga que indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia de éste, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implicó para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasiono a la Administración”.*

*El Tribunal Supremo en sentencia de 9 de diciembre de 1980 ha declarado que “... teniendo que tenerse presente en esta materia de indemnización de daños y perjuicios la constante jurisprudencia que exige al que pretende hacer efectivo tal derecho que acredite la existencia real y efectiva de los daños, pues, solo podrán ser tomados en consideración aquellos perjuicios efectivos sufridos que estén bastante demostrados por cálculos obtenidos de datos fundados en valores reales y no meramente hipotéticos de resultados posibles pero no seguros”.*

*El cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador habría permitido en el Ayuntamiento obtener gratuitamente el suelo dotacional público (parque, viarios, equipamientos) previsto en el planeamiento de desarrollo del ámbito, así como, las parcelas edificables correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento, previsto legalmente, que pasarían a integrar el patrimonio municipal del suelo.*

*La no ejecución de estos compromisos en el plazo previsto, supondrá que el Ayuntamiento tendrá que posponer la satisfacción de los objetivos mencionados hasta una nueva programación. Esta circunstancia supone en sí misma un perjuicio efectivo para el interés público. No obstante lo anterior, no resulta técnicamente posible a fecha de hoy, una cuantificación de daños o perjuicios efectivos, en los términos concretos exigidos por la jurisprudencia citada.*

*Por otra parte, y de conformidad con lo previsto en el art. 66.6º de la LRAU, aplicable a esta programación: «El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.» Dichos daños y/o perjuicios debieron ponerse de manifiesto durante el trámite de audiencia que se concedió a los titulares de bienes y derechos afectados. Únicamente consta en el expediente la alegación presentada por D<sup>a</sup> Esperanza García Rodríguez.*

#### 5º. Liquidación del contrato.

*La resolución del convenio con el agente urbanizador no excluye, en su caso, el derecho a cobrar las prestaciones efectivamente realizadas en virtud de aquel y que sean de efectivo provecho al posterior desarrollo de la actuación. Lo contrario podría dar lugar a un enriquecimiento injusto. En el presente supuesto no se han llegado a ejecutar obras de urbanización. Las actuaciones realizadas por el agente urbanizador son de gestión, preparatorias de la urbanización en sí, como la elaboración del documento de planeamiento que integraba la propuesta, así como, de los proyectos de urbanización y de reparcelación, ambos aprobados por la corporación municipal.*

*Sin embargo, en cuanto al proyecto de urbanización, no constituye un documento que pueda considerarse válido para una nueva programación, ya que han transcurrido más de 10 años desde su aprobación, por lo que ha quedado técnicamente obsoleto y, por lo tanto, inejecutable.*

*Además, al no haberse suscrito el correspondiente convenio con la compañía suministradora de energía eléctrica, la incorporación de las de condiciones técnicas exigidas para la electrificación*



*del ámbito conllevaría la modificación sustancial del proyecto de urbanización, y con toda probabilidad, un incremento de las cargas previstas inicialmente.*

*Respecto a la reparcelación, no consta la efectiva inscripción registral de la misma. Hay que considerar que, puesto que no se opta por una nueva programación inmediata, resulta conveniente dejar sin efecto la misma, devolviendo los terrenos al estado inicial.*

*Respecto al planeamiento aprobado, resulta útil y conveniente al interés público mantener su validez, manteniéndose así las dotaciones previstas, a expensas de un próximo desarrollo, por gestión directa o indirecta, por propietario o tercero. Hay que tener en cuenta, no obstante, que el documento debía incorporar la correspondiente previsión de reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, según el acuerdo de aprobación definitiva de fecha 29/07/2005, y que dicha rectificación nunca llegó a aportarse por parte del agente urbanizador, por lo que deberá incorporarse de oficio al documento aprobado, mediante el procedimiento correspondiente.*

*Los gastos efectivos de elaboración de dicho Plan Parcial de Mejora, el único que sería útil y aprovechable por esta Administración, debieron acreditarse con aportación de las correspondientes facturas y justificantes de su efectivo pago. Así se indicaba en el acuerdo plenario de inicio del procedimiento, notificado al agente urbanizador, sin que se haya presentado por su parte dicha documentación justificativa del gasto realizado.*

*En virtud del expuesto, se eleva al Pleno de la corporación, órgano competente para la adopción del correspondiente acuerdo, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, la siguiente:*

#### PROPUESTA DE ACUERDO

*PRIMERO.- Declarar la caducidad del Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable nº15 (SUR 15) del PGOU de Vinaròs, que fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 08/06/2004, y definitivamente por la administración autonómica en fecha 29/07/2005, resolviendo la condición de urbanizador que fue adjudicada a la sociedad mercantil URBANIZACIONES VINAROS, S.L., con CIF \*\*\*\*064\*\*, por incumplimiento culpable de los plazos de ejecución del programa (art. 29.1º de la LRAU y 111.e) del TRLCAP).*

*La programación queda cancelada y el ámbito de la misma se sujetará a las previsiones legales previstas para el suelo urbanizable no programado. Así mismo, quedan sin efecto el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación aprobados.*

*El Plan Parcial del Sector SUR 15 aprobado mantiene su validez, debiendo incorporarse de oficio la correspondiente previsión de reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas, según el acuerdo de aprobación definitiva de fecha 29/07/2005, y procediéndose a la publicación correspondiente a efectos de su entrada en vigor, de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística de aplicación.*

*SEGUNDO.- Declarar resuelto el convenio/contrato suscrito con URBANIZACIONES VINAROS, S.L. para la ejecución y desarrollo de la referida actuación urbanística, formalizado en fecha 12/01/2005, y aprobar su liquidación, sin reconocimiento de derechos de cobro a favor del contratista, quedando extinguido cualquier derecho u obligación que pudiera derivarse de aquél.*

*TERCERO.- Proceder a la ejecución de la garantía definitiva depositada por URBANIZACIONES*



VINAROS, S.L. que assegurava el compliment de les previsions del Programa, consistent en aval de la entitat SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, con CIF \*\*\*\*683\*\*, por importe de 352.144,67 euros (equivalente al 7% de las cargas de urbanización previstas).

CUARTO.- Reconocer el derecho de la/s persona/s propietaria/s de la finca INICIAL N.º 42 del proyecto de reparcelación forzosa del SUR 15, situada en CL ARCIPRESTE SIRISI 9 de Vinaròs (referencia catastral 55346B4BE8853C0001GF), e inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1276, Libro 427 de Vinaròs, folio 132, inscripción 9ª, finca registral número 1.553, a percibir la diferencia hasta cubrir la indemnización total en que fueron valorados los elementos destruidos en dicha finca inicial (134.738,95 € - 64.262,31 € = 70.476,64 €), más los intereses legales desde la fecha de efectiva ocupación.

Dicha indemnización será a cargo de la garantía depositada por el agente urbanizador, en virtud de lo previsto en el art. 23.13ª de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, LRAU, aplicable a este Programa.

Desestimar el resto de alegaciones presentadas por Dª Esperanza García Rodríguez en fechas 24/04/2023 y 21/12/2023 (registros de entrada números 2023-E-RE-5127 y 2023-E-RE-15610, respectivamente), por los motivos expuestos en el informe emitido por la TAG de Urbanismo de fecha 27/06/2023, y el informe complementario suscrito en fecha 09/01/2024 por el asesor municipal, Sr. Jeremías José Colom Centelles, arriba transcritos.

QUINTO.- Desestimar las alegaciones presentadas por el agente urbanizador en fecha 28/04/2023 (registro de entrada n.º 2023-E-RE-5317), conforme al informe emitido por la TAG de Urbanismo de fecha 27/06/2023, y al dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana, arriba transcritos.

SEXTO.- Comunicar este acuerdo a la tesorería municipal, una vez firme en vía administrativa, a efectos de su cumplimiento.

SÉPTIMO.- Notificar este acuerdo a las personas interesadas, indicándoles que pone fin a la vía administrativa, así como, los recursos pertinentes contra el mismo.»

### **Votació i adopció d'acords**

Sotmesa a votació la proposta, s'obté el següent resultat: unanimitat de vots a favor.

En conseqüència, queda aprovada la proposta, adoptant l'Ajuntament Ple els acords proposats.

No hi ha més assumptes de què tractar, ni que són objecte d'aquesta sessió. Per tant, la Sra. Presidenta aixeca la sessió de la que estenc aquesta acta i com a secretari de la Corporació dono fe.

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PEL SECRETARI DE LA CORPORACIÓ.**

