

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA URGENTE CELEBRADA EL DÍA VEINTITRES DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.

SEÑORES ASISTENTES

ALCALDESA:

D^a. ANA VILLASANTE RUIZ DE ARCAUTE

CONCEJALES:

D. RUBEN MARTINEZ CRESPO

D. ANDONI BUENO NAJERA

D^a. MENTXU PEREZ DE ARENAZA RODRIGUEZ

D. ELOY ALONSO ANTUNEZ

D. URTZI GAINZARAIN GONZALEZ DE DURANA.

SECRETARIA:

D^a. ISABEL MESANZA ABAJOS

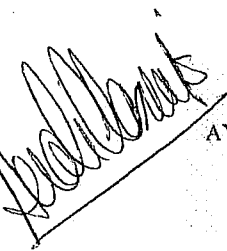
En Bernedo, en el Salón de sesiones del Ayuntamiento, siendo las diecisiete horas treinta minutos del veintitrés de diciembre de dos mil quince, se reúnen debidamente convocados en tiempo y forma los que arriba se expresan al objeto de celebrar la presente sesión extraordinaria urgente, en primera convocatoria bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa, D^{ña}. Ana Villasante Ruiz de Arcaute, y asistidos de la Secretaria, D^a Isabel Mesanza Abajos.

Excusa su asistencia el concejal D. Tomás Ozaeta Sagastuy.

Abierta la sesión y declarada pública por la presidencia, una vez comprobada la existencia de quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada, se procede a conocer los siguientes asuntos incluidos en el Orden del Día, por haberse omitido en el Orden del Día de la Sesión, después de haberse informado favorablemente el acuerdo por la Comisión Informativa Especial celebrada el día 17 de diciembre de 2015.

1º.- ACUERDO SOBRE LA PROCEDENCIA DEL DEBATE DEL ASUNTO A TRATAR.

Al amparo de lo preceptuado en el art. 79 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la Sra. alcaldesa justifica la convocatoria de esta sesión al haberse omitido en el Orden del Día de la Sesión celebrada con anterioridad a este acto, el asunto que ya fue informado por la Comisión Informativa Especial.



La Alcaldesa somete a votación la procedencia del debate y por unanimidad de los asistentes, se pasa a tratar el asunto incluido en el Orden del Día.

2º.- INCOACION SI PROCEDE, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CON CONSTRUCCIONES PEREZ DE SAN ROMAN, S.A. DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL SAUR-1 DE BERNEDO CON DESTINO A LA EJECUCIÓN COMPLETA DE SU URBANIZACIÓN Y REALIZACIÓN DE UNA PROMOCIÓN CONCERTADA DE VIVIENDAS A PRECIO TASADO.

Vistos los informes, tanto técnicos como jurídicos, obrantes en el expediente de urbanización y enajenación de parcelas del SAUR-1 de Bernedo, y el estado actual de las obras de urbanización, así como el contenido del Pliego de Condiciones que rigió dicha contratación y el contrato suscrito al efecto.

Visto el informe emitido por el Abogado, D. Txomin Escudero de fecha 2 de diciembre de 2015, en relación con el procedimiento a seguir en la resolución de un contrato de obra por incumplimiento del contratista, cuyo tenor literal es el siguiente:

"INFORME SOBRE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS DEL SAUR-1 DE BERNEDO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

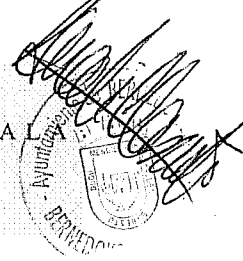
ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 2 de junio de 2005, y previo los trámites oportunos, el Ayuntamiento de Bernedo suscribió con la mercantil CONSTRUCCIONES PEREZ DE SAN ROMAN SA un contrato administrativo en base al cual éste adjudicaba las parcelas resultantes del SAUR-1 de Bernedo, de titularidad municipal, a la mercantil, asumiendo ésta la obligación de realizar las obras de urbanización del Sector y la realización de una promoción de viviendas tasadas, abonándose además por la contratista al Ayuntamiento de Bernedo el precio de 243.831,81 €.

Las principales obligaciones asumidas por el contratista se recogieron de la siguiente forma:

El licitador que resulte adjudicatario vendrá obligado, a proceder a la realización de la urbanización completa del citado Sector de Suelo Apto para Urbanizar de carácter Residencial S.A.U.R.-1 de Bernedo, en el que se encuentran incluidas las parcelas que son objeto del presente concurso, bien directamente o bien mediante subcontratación, y a asumir la totalidad de los gastos de urbanización de la misma.

*De la misma forma, el licitador que resulte adjudicatario deberá realizar y asumir íntegramente el importe de los estudios geotécnicos, topográficos, y similares, que considere oportuno realizar **con carácter previo o simultáneo a la realización de las obras de urbanización** y/o edificación en el citado Sector.*



Igualmente corresponderá al licitador que resulte adjudicatario hacerse cargo de la Dirección e Inspección de las obras de urbanización del Sector, debiendo encargar dichas tareas a un equipo técnico con amplia experiencia, siendo imprescindible en todo caso, la aprobación expresa y escrita del Ayuntamiento de Bernedo, a dicha dirección facultativa.

Como se acaba de señalar las parcelas se enajenan en el estado actual en que se encuentran, es decir, completado el desarrollo urbanístico del Sector, y faltando únicamente la ejecución de la urbanización, por lo que las parcelas se enajenan como cuerpo cierto, en función del citado Proyecto de Compensación por propietario único, y sin que al licitador que resulte adjudicatario le sea exigida cesión alguna, ni de aprovechamiento, ni de superficie, ya que las mismas han sido efectuadas con anterioridad, con ocasión del citado Proyecto de Compensación.

*Una vez ejecutada la urbanización del sector S.A.U.R.-1 de Bernedo, y recepcionada la misma por el Ayuntamiento de Bernedo, o con anterioridad a su terminación y recepción, si se cumplen las condiciones previstas para ello, el adjudicatario vendrá obligado a promover y construir las viviendas previstas en las parcelas objeto de enajenación. De las 32 viviendas unifamiliares previstas como máximo en el citado Sector S.A.U.R.-1 de Bernedo, **un mínimo de DIEZ (10) de ellas** deberán realizarse en régimen de promoción concertada a precio tasado. Como se acaba de señalar, el número de viviendas a construir en régimen de promoción concertado es mínimo, pudiendo los licitadores, si lo estiman oportuno, proponer un número mayor de viviendas en dicho régimen. El adjudicatario del presente concurso vendrá obligado a la total terminación de las obras de urbanización del Sector S.A.U.R.-1 de Bernedo y de las viviendas de régimen concertado a precio tasado y entrega de las mismas a los adjudicatarios en el plazo máximo de **TREINTA (30) MESES** desde la adjudicación del concurso, y a la construcción del resto de parcelas en el plazo máximo de **DIEZ (10) AÑOS** desde la adjudicación del concurso.*

Segundo.- Destacar además que las obras de urbanización debían realizarse conforme al Proyecto de Urbanización previamente redactado para el Ayuntamiento por los Arquitectos D. Luis y Dña. M^a del Carmen Gómez Puente, como condición impuesta en el Pliego de Condiciones.

Tercero.- De los 243.831,81 € del precio en metálico, CONSTRUCCIONES PEREZ DE SAN ROMAN SA abonó en el momento de la suscripción del contrato el importe de 28.284,48 €, garantizando el resto mediante documento de aval, que a día de hoy permanece en poder del Ayuntamiento.

La devolución de dicha garantía se produciría en el momento de la oportuna escritura pública de compraventa de las parcelas.

Cuarto.- Las obras de urbanización se realizaron por la contratista, con la Dirección Técnica que estimó oportuna, coincidente además con los arquitectos proyectistas. Con carácter previo al inicio de las mismas la contratista no realizó el Estudio Geotécnico al que venía obligada conforme al Pliego de Condiciones, por entender el mismo innecesario en aquel momento.

En el expediente consta como fecha fin de obras de la urbanización el 2 de marzo de 2007, recogándose un importe de ejecución de 778.218,05 €.



A pesar de lo anterior, las obras de urbanización no se recibieron por el Ayuntamiento de Bernedo por las circunstancias que constan en el expediente administrativo, básicamente por los corrimientos de tierras en el terreno urbanizado. Existen diversos informes elaborados por los técnicos municipales, a los que nos remitimos, que vinculan las obras de urbanización ejecutadas con dichos corrimientos y con la inestabilidad actual de los terrenos del Sector, tanto respecto de las parcelas como de los viales, además de la afección a las instalaciones que esa inestabilidad ha provocado. Según los informes técnicos, los movimientos de tierra se han producido tanto durante la ejecución de las obras de urbanización, como después, una vez finalizadas.

Quinto.- Finalizadas las obras de urbanización la contratista no ha ejecutado obra de reparación alguna en la urbanización, desatendiendo las indicaciones de los técnicos, presentando éstas en la actualidad un estado de abandono que agrava aún más los defectos existentes.

Con fecha 15 de febrero de 2007 la contratista reconoce que ha realizado el Estudio Geotécnico del Sector "en la fase final de la urbanización en septiembre de 2006" y que el mismo "ha dejado de manifiesto la poca capacidad del terreno para los usos que se le habían asignado".

Finaliza dicho escrito solicitando la (i) resolución del contrato, así como la (ii) devolución de las cantidades aportadas como anticipo y (iii) el aval depositado.

Sexto.- Se inició una fase de negociación entre las partes que no prosperó, manteniéndose el contrato original invariado.

En la actualidad el estado de la urbanización hace inviable cualquier aprovechamiento del Sector tal y como estaba previsto, y la contrata ha abandonado totalmente el mismo y renunciado a seguir adelante con el contrato.

El pasado mes de febrero se ha producido el desmoronamiento de un vial público -camino de Okon- en una longitud aproximada de 50 metros. El informe técnico señala que dicha grieta se corresponde con un deslizamiento de la cuña de terreno que queda al norte del mismo, sobre el desmonte realizado en las parcelas inferiores de la urbanización.

Ante la inactividad del contratista, pese a haber sido requerido al efecto, el Ayuntamiento abona una intervención de urgencia para la sujeción del camino, con un coste de 9.534,80 €.

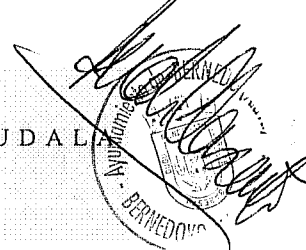
Séptimo.- Por su parte el Ayuntamiento de Bernedo ha encargado un estudio para la estabilización de la urbanización en la parte más afectada, en los taludes de la zona Este del sector.

Dicha intervención propone la ejecución de obras por importe aproximado de 140.000 € más IVA, si bien su ejecución supone la inedificabilidad de la zona de intervención, con el perjuicio que ello conlleva.

Planteada esa solución a la contrata, ésta se niega a sumir la misma ni cualquier tipo de responsabilidad en la ejecución.

INFORME

1.- Valorados los antecedentes anteriores, se considera que existe un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el contratista a origen, esto es, la de ejecutar una urbanización en los términos previstos en el Proyecto Técnico, bajo una Dirección Técnica adecuada, y previos los Estudios Geotécnicos que considerara oportunos para desarrollar dichas obras.



La realidad ha demostrado que el contratista no consideró conveniente realizar el Estudio Geotécnico hasta la finalización de las obras de urbanización, ejecutando las mismas conforme a su criterio y al de los técnicos elegidos.

Y los informes técnicos no dejan duda entre la relación de causalidad de la inestabilidad del terreno y la ejecución de dichas obras, totalmente arruinadas en la actualidad.

De la misma forma queda acreditado que las obras ejecutadas no sirven para el fin para el que fueron previstas, impidiendo el uso residencial del Sector.

2.- El contrato recogía la siguiente estipulación, referida a la resolución del contrato:

CAUSAS DE RESOLUCIÓN.-

Además de por las cláusulas de general aplicación conforme a la legislación vigente aplicable, el Excmo. Ayuntamiento de Bernedo podrá resolver la adjudicación, con pérdida de la fianza depositada por el adjudicatario y reintegro a su plena propiedad y dominio de las parcelas objeto de este concurso, junto con todas las construcciones y acopios que existiesen en ellos, en los siguientes supuestos:

- 1. Cuando el adjudicatario incumpliera las formas y plazos de pago.*
- 2. Cuando la suma del importe de las penalizaciones y/o las indemnizaciones reclamadas al adjudicatario excediese la cuantía de la garantía depositada.*
- 3. Cuando el proyecto constructivo o la obra ejecutada no se ajustasen a las determinaciones de la propuesta arquitectónica, salvo autorización expresa de los cambios propuestos por el propio Ayuntamiento.*

3.- En cuanto a la resolución de los contratos hay que estar, por razón del tiempo de suscripción del mismo, al artículo 59 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D.L. 2/2000, de 16 de junio que establece que "... el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al contratista.

En la Administración General del Estado, sus organismos autónomos, las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad social y demás entidades públicas estatales, los acuerdos a los que se refiere el apartado anterior deberán ser adoptados previo informe del Servicio Jurídico correspondiente, salvo en los casos previstos en los artículos 41 y 96.

No obstante lo anterior, será preceptivo el informe del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos de:

- a) Interpretación, nulidad y resolución, cuando se formule oposición por parte del contratista ..."*
- f) La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme el artículo 99.6.*
- g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- h) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*
- i) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley."*

4.- En cuanto a las CAUSAS DE RESOLUCIÓN, establece el art. 111 que lo son:



- a) *La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.*
- b) *La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) *La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.*
- e) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el art. 71.2, letra d).*
- f) *La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al art. 99.6.*
- g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- h) *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato .*
- i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley .*

5.- En cuanto a la APLICACIÓN de las causas de resolución, establece el artículo 112 que lo son:

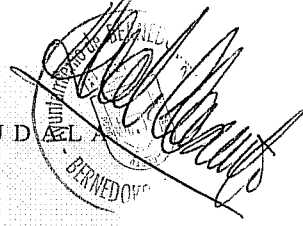
1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación , de oficio o a instancia del contratista, en su caso, mediante procedimiento en la forma que reglamentariamente se determine.

2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato .

En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e); 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.

3. Cuando la causa de resolución sea la muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual la Administración podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores.

4. La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato .



5. En los casos de fusión de empresas en los que participe la sociedad contratista continuará el contrato con la entidad absorbente o resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.

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

7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución.

8. Si la causa de resolución fuera la falta de prestación de garantías complementarias, la resolución afectará a la totalidad del contrato .

9. En el supuesto de demora a que se refiere la letra e) del artículo anterior, si las penalidades a que diere lugar la demora en el cumplimiento del plazo alcanzasen un múltiplo del 5 por 100 del importe del contrato , se estará a lo dispuesto en el art. 95.4.

10. El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte de la Administración originará la resolución de aquél sólo en los casos previstos en esta Ley .

6.- Y en cuanto a los **EFFECTOS** de la resolución, el art. 113 establece que:

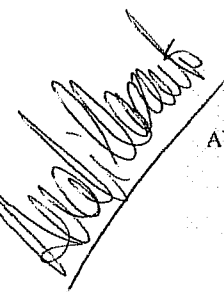
4. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

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

7.- Por su parte, y en cuanto al **PROCEDIMIENTO** para la resolución de los contratos son de aplicación los ss. artículos del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

Artículo 109:

1. La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, previa autorización, en el caso previsto en el último párrafo del art. 12.2 de la Ley, del Consejo de Ministros, y cumplimiento de los requisitos siguientes:



- a) Audiencia del contratista por plazo de diez días naturales, en el caso de propuesta de oficio.
 - b) Audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía.
 - c) Informe del Servicio Jurídico, salvo en los casos previstos en los arts. 41 y 96 de la Ley.
 - d) Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista.
2. Todos los trámites e informes preceptivos de los expedientes de resolución de los contratos se considerarán de urgencia y gozarán de preferencia para su despacho por el órgano correspondiente.

Artículo 113

DETERMINACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS QUE DEBA INDEMNIZAR EL CONTRATISTA

En los casos de resolución por incumplimiento culpable del contratista, la determinación de los daños y perjuicios que deba indemnizar éste se llevará a cabo por el órgano de contratación en decisión motivada previa audiencia del mismo, atendiendo, entre otros factores, al retraso que implique para la inversión proyectada y a los mayores gastos que ocasione a la Administración.

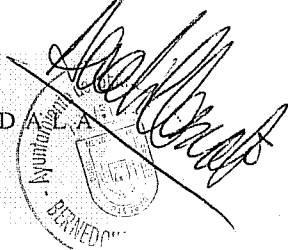
CONCLUSIÓN

Primera.- Por lo anteriormente informado, se concluye que si el Ayuntamiento considera que el contrato no se ha realizado a su satisfacción y cumplimiento las prescripciones del contrato, tiene la potestad de resolverlo.

Y vistos los informe técnicos obrantes en el expediente, parece indudable que el contratista ha incumplido las obligaciones esenciales que le incumbían según el contrato de 2 de junio de 2005, y que dicho incumplimiento ha provocado además perjuicios para el Ayuntamiento de Bernedo como son, entre otros, la frustración del fin del contrato, la inutilización del Sector para el destino inicialmente programado, y la necesidad de acometer obras de reparaciones urgentes como consecuencia de los corrimientos de tierras.

Segunda.- En cuanto al procedimiento a seguir para la resolución del contrato. La tramitación del expediente de resolución del contrato puede acordarse por el órgano de contratación de oficio y deberá seguir los siguientes pasos:

- 1/ Incoación del procedimiento.
- 2/ Dar traslado de la resolución al contratista concediéndole audiencia por el plazo mínimo de diez y máximo de quince días y al avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía definitiva.
- 3/ Informe de los servicios técnicos y/o jurídicos sobre alegaciones presentadas.
- 4/ Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, cuando se formule oposición por el contratista.



5/ Resolución por el órgano competente.
6/ Notificación a los interesados."

Visto el informe favorable emitido por la Comisión Especial en la Sesión del 17 de diciembre de 2015, los asistentes por unanimidad, acuerdan:

1.- Incoar procedimiento para la resolución, si procede, del contrato administrativo formalizado con Construcciones Pérez de San Román, S.A. de "enajenación de las parcelas resultantes del SAUR-1 de Bernedo con destino a la ejecución completa de su urbanización y realización de una promoción concertada de viviendas a precio tasado", todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.- Proponer la incautación de la garantía definitiva por importe de 215.547,33 € formalizada mediante aval bancario de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, "LA CAIXA", N° 934.03.0663545-96, de fecha 31 de mayo de 2015.

3.- Conceder al contratista, conforme dispone el artículo 109.1a) RGLCAP, un plazo de audiencia de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de este acuerdo, para que alegue a lo que en su derecho convenga, presentando los documentos y justificantes en defensa de su postura.

La no presentación de alegación alguna en el plazo concedido se interpretará como no oposición a la resolución del contrato.

4.- Conceder audiencia al avalista o asegurador, en el mismo plazo señalado en el punto segundo de esta resolución.

5.- Solicitar cuantos informes sean necesarios respecto a las alegaciones que en su caso se puedan presentar.

Y no habiendo más asuntos que tratar la Sra. Presidenta levantó la sesión siendo las diecisiete horas cuarenta minutos de lo que yo, la Secretaria, doy fe.



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]