

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Librilla

### **7014 Exposición pública de convenio urbanístico.**

Por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2011, se aprobó el Convenio Urbanístico entre este Ayuntamiento y la mercantil Hispavima, S.L. Trascurrido el plazo de información pública y resueltas las reclamaciones y/o sugerencias presentadas durante el mismo por acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2012 se procede, considerando lo dispuesto en ambos acuerdos de dicho órgano municipal y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 158.3.a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, a hacer público, para general conocimiento, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, su siguiente texto íntegro:

#### “CONVENIO URBANÍSTICO

Comparecen e intervienen:

D. Francisco Javier Montalbán Fernández, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Librilla.

D. Miguel Vivancos Martínez, con D.N.I. nº 22.296.902 N, con domicilio a efectos de notificaciones en Murcia (30004), calle Tomás Maestre 1, entresuelo, actuando en nombre y representación, como Administrador Solidario, de la mercantil HISPAVIMA. S, L, con domicilio social en Murcia (30004), calle Tomás Maestre 1, entresuelo, constituida, por tiempo indefinido con la denominación de “URBAVIMA. S.L,” por escritura otorgada el día 26 de Febrero de 2002 ante el Notario de Bullas, D. José Miguel Orenes Barquero, bajo el número 278 de su protocolo, con CIF número B-73173767, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia en el Tomo 1.868, folio 121, sección 8, hoja MU-39.810, 1.ª (Anexo I), cambiada su denominación social por la actual citada, según escritura de 1 de Febrero de 2005, ante el Notario de Murcia Don José Prieto García con el número 218 de su protocolo, inscripción 18.ª (Anexo II), a partir de ahora, “conveniente”.

#### EXPONEN

I. Que el conveniente es titular registral de las siguientes fincas registrales ubicadas en el término municipal de Librilla, con una superficie ambas de aproximadamente 95.000 m²:

(i) Finca sita en Librilla, partidos de Perona y del Castellar, parte de la Hacienda denominada “Castellar Dolores”, trozo de tierra de secano de superficie siete hectáreas, cuarenta y un áreas, noventa y siete centiáreas y veintiocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, Camino que separa de fincas de Josefa Periago López, de Francisca Parra Ruiz y, en parte, finca de Manuel Augusto García Viñolas; Sur, Camino que separa de finca de Águeda Hernández Belchí (viuda de Morales) y, en parte, Manuel Augusto García Viñolas, camino propio por medio; Este, Francisca Parra Ruiz, Pedro Martínez Sánchez, José Castejón Jiménez y Bartolomé Belchí Pagán, camino por medio en todas ellas, y Manuel Augusto García Viñolas y José Almagro Rubio; y Oeste, Antonio Sánchez Luján.

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad de Totana, folio 106, Libro 139, tomo 1.776 del archivo registral 10.895, inscripción 4.ª

Título: Por compraventa otorgada en fecha 8 de marzo de 2006 ante el notario de Murcia don José Prieto García.

Datos catastrales: Polígono Catastral 2, Parcelas 27, 29 y 33, del término Municipal de Librilla. (Anexo III)

Se acompaña como Anexo IV, el título de propiedad de Hispavima, S.L.

(ii) Un trozo de tierra, parte de la hacienda denominada "Castellar Dolores", en término de Librilla, partido del Castellar, que ocupa una superficie de una hectárea, sesenta centiáreas, cincuenta y seis centiáreas y sesenta decímetros cuadrados, linda: Mediodía y Poniente, resto de la que se segrega, por el primer viento carretera rural de servicio por medio, Norte, Santos Andreu y finca segregada; y Levante, herederos de Morales, camino de servicio por medio.

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad de Totana, folio 141, Libro 107, Tomo 1.390 del archivo registral 8.739, inscripción 2.ª

Título: Por compraventa otorgada en fecha 8 de marzo de 2006 ante el notario de Murcia don José Prieto García.

Datos catastrales: Polígono Catastral 2, Parcela 26, del Término Municipal de Librilla.

Se acompaña como Anexo V, el título de propiedad de Hispavima, S.L.

II. Que los terrenos descritos, propiedad de la mercantil Hispavima, S.L., situados en el paraje denominado El Castellar, término municipal de Librilla, se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado del Ensanche Norte en el documento de Modificaciones introducidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Librilla que fue aprobado provisionalmente en fecha 31 de octubre de 2007, conforme al acuerdo del pleno de 24 de marzo de 2010 y rectificaciones de errores por pleno de 28 de abril de 2010 (BORM 102 de fecha 6 de mayo de 2010.).

III. La sociedad conveniente está interesada en promover la transformación urbanística de dichos terrenos, y a tal fin se ha manifestado en distintas ocasiones al Excmo. Ayuntamiento de Librilla la propuesta de delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado, de conformidad con los criterios para la delimitación de los sectores que dispone la legislación urbanística de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada.

IV. El Ayuntamiento de Librilla considera de interés municipal la propuesta de sectorización de los terrenos antes descritos, pues permitirá la continuación de la trama urbana, dentro del marco de la política municipal de potenciación del desarrollo urbanístico del término municipal de Librilla.

V. El presente Convenio se incardina de pleno en el supuesto delimitado por el art. 158 del Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Régimen Administrativo Común, al facultar a los municipios para suscribir con los particulares convenios urbanísticos con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la formulación o modificación de éste, siempre que no se limite el ejercicio de las competencias de la Administración Pública ni se dispense del cumplimiento de los

deberes urbanísticos exigidos legalmente, debiendo observarse en la negociación, tramitación y celebración de dichos convenios los principios de transparencia y publicidad y, en consecuencia, incorporarse a los correspondientes expedientes de alteración del planeamiento que se instruyan por los Ayuntamientos.

VI. De lo anterior se concluye que este Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativa, siendo de carácter público y estando sometido al Derecho Administrativo, pues supone el ejercicio legítimo por parte de la Corporación de las potestades que a la Administración le corresponden con carácter exclusivo en materia de planeamiento o «ius variandi». En todo caso, resulta preciso dejar sentado que la potestad de planeamiento, como todas las demás potestades administrativas que se atribuyen a las Administraciones Públicas, tiene su justificación en el cumplimiento de los objetivos a éstas atribuidos, que, en esta materia, se pueden cifrar en procurar el uso del suelo de acuerdo al bien común. Por tanto, resulta evidente que la obtención de tales fines no puede verse en modo alguno condicionada por cualquier clase de acuerdo o pacto con particulares que al respecto se pudiera llegar. Antes al contrario, la materialización de estos acuerdos sólo podrá deberse a su asunción como de interés general y en función de los beneficios que puedan generar en el sentido expuesto, debiendo contener sus determinaciones los elementos necesarios y adecuados al interés público, todo lo cual es constatable en el presente caso.

VII. En razón de lo dicho, los comparecientes reconociéndose capacidad bastante para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico para la delimitación y consiguiente desarrollo de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Residencial, lo otorgan en base a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

##### **Primera.- Objeto**

Es objeto del presente Convenio establecer las condiciones urbanísticas del ámbito de propiedad de la conveniente con la finalidad de incluir en el mismo como Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial en el Plan General de Librilla, así como concretar la recuperación de parte de las plusvalías generadas con motivo de la actividad de planeamiento, impulsando su desarrollo urbanístico.

##### **Segunda.- Prestaciones**

I. El Ayuntamiento se compromete a incluir la finca descrita en el planeamiento general con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado y aprovechamiento de uso residencial no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

II. Como compensación y participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística municipal desarrollada en orden a la inclusión de los terrenos propiedad del conveniente como Suelo Urbanizable Sectorizado, el conveniente se compromete a abonar al Ayuntamiento de Librilla la cantidad de 95.000 euros y a cederle, con carácter gratuito, solares para materializar 800 m<sup>2</sup> de techo residencial, sin perjuicio de la cesión de terrenos en los que se localice el 10% de aprovechamiento del sector, de conformidad con la legislación aplicable

La forma en que se ha de hacer frente a la entrega de la cantidad en metálico se concreta en un plazo único, siendo éste al día siguiente de la aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Librilla de la ratificación del presente convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, incorporando, a su vez, las determinaciones

del presente convenio urbanístico, tanto gráficamente como a nivel de su correspondiente ficha urbanística, incluyendo los terrenos de la conveniente como Suelo Urbanizable Sectorizado con aprovechamiento de uso residencial no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en el documento del Plan General Municipal de Ordenación que se remita al órgano supramunicipal competente, esto es, la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva última, siendo la cantidad a entregar la referida de 95.000 €.

III. Asimismo, el conveniente se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, aparcamientos y parques y jardines públicos, y demás servicios y dotaciones de interés general, con el alcance establecido en el Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

IV. Además del cumplimiento de las obligaciones legalmente previstas en relación con la asunción de los costes de las obras de urbanización, el conveniente realizará a su costa la construcción de las necesarias conexiones, de las redes de viario, accesos y redes de servicios de la actuación con el exterior de la misma mediante la conexión a sistemas generales del territorio. Estas obras de conexiones a sistemas generales deberán contemplarse y ejecutarse con el Proyecto de Urbanización.

V. Y, de igual forma, el conveniente deberá redactar y presentar los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y edificación pertinentes para el desarrollo urbanístico del Sector.

VI. La falta de pago de la citada cantidad de 95.000 euros supondrá la resolución automática y de pleno derecho del presente convenio urbanístico.

VII. En el caso de que el suelo objeto de esta finca no fuera incorporado al planeamiento general como suelo urbanizable sectorizado residencial, el Ayuntamiento devolverá al particular el importe desembolsado, con el interés legal del dinero. Si la finca sólo queda incorporada en parte, se aplicará esta regla en la proporción correspondiente.

VIII. Para el supuesto de que se produjera la aprobación definitiva parcial del planeamiento general en tramitación, no quedando en ese supuesto, los terrenos objeto del presente convenio clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial, de acuerdo a los pactos y estipulaciones recogidos en el presente convenio en esa aprobación definitiva parcial, se establece el siguiente pacto:

1) Puesto que la conveniente, esto es la mercantil Hispavima, S.L., se subrogó en la posición convenial del convenio firmado en fecha 3 de agosto de 2005, entre el Ayuntamiento de Librilla y la mercantil Inversiones Jasi, S.L., con CIF, B-73044885, mediante la adquisición por compraventa efectuada en escritura otorgada ante el notario de Albacete, Don José Prieto García, en fecha 27 de abril de 2006, con número de su protocolo 1001, y que esta parte puso en conocimiento de este Ayuntamiento, no viéndose afectada dicha transmisión por los requisitos de la Estipulación Tercera de dicho convenio al ser ambas mercantiles pertenecientes al mismo grupo empresarial. Se acompaña como Anexo VI la escritura de compraventa de 27 de abril de 2006, por la que, entre otros aspectos, se subrogaba Hispavima, S.L. en la posición que la mercantil Inversiones Jasi, S.L. ostentaba en el convenio urbanístico de 3 de agosto de 2005, así como el convenio referido como Anexo VII.

Y puesto que entre las estipulaciones económicas de dicho convenio queda pendiente, el abono a la firmeza de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, del importe conveniado, esto es 396.000 €. En garantía de las cantidades abonadas en el presente convenio, la conveniente procederá a retener, de la cantidad de 396.000 euros comprometida en el convenio de 3 de agosto de 2005 y cuyo abono quedaba suspendido hasta el momento en que se aprobase con carácter definitivo el PGM de Librilla, la cantidad de 95.000 €, hasta que los terrenos objeto de este convenio alcanzaran la condición de Suelo Urbanizable Sectorizado, con las condiciones de edificabilidad dispuestas, esto es aprovechamiento de uso residencial no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Dicha retención tendrá una vigencia de un año, prorrogable anualmente por el mismo periodo, a voluntad del conveniente, cuya voluntad de prórroga tendrá que ser puesta de manifiesto de manera formal ante el registro de este Ayuntamiento en el plazo de un mes previo al vencimiento del plazo otorgado.

En el supuesto de que se produjera en dicho plazo o cualquiera de sus prórrogas, la aprobación de la parte del Plan General relativa a este Sector, incorporando en dicha aprobación la clasificación de los terrenos como Urbanizable Sectorizado Residencial con el aprovechamiento descrito, el conveniente procederá en el plazo improrrogable de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación de dicha aprobación definitiva, al abono al Ayuntamiento de Librilla de la cantidad de 95.000 € retenida.

En el supuesto que durante el plazo inicial de un año o cualquiera de sus prórrogas la conveniente decidiera resolver unilateralmente el presente convenio por incumplimiento del compromiso de incorporar al planeamiento general como suelo urbanizable sectorizado residencial los terrenos objeto de este convenio, con las condiciones pactadas, esto es con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado y aprovechamiento de uso residencial no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, el conveniente pondrá de manifiesto de manera formal ante el registro de este Ayuntamiento en el plazo de un mes previo al vencimiento del plazo inicial de un año otorgado, a contar desde el día siguiente de la firma del presente convenio, o de cualquiera de sus prórrogas dicha voluntad de resolver unilateralmente el presente convenio urbanístico con retención de las cantidades retenidas, esto es los 95.000 € precitados, y quedando el resto de las estipulaciones de este convenio nulas y sin efecto, y sin que el Ayuntamiento de Librilla pueda exigir el cumplimiento del convenio ni reclamar indemnización o daño y perjuicio alguno conforme nuestro código civil.

#### **Cuarta.- Celeridad**

El Ayuntamiento de Librilla adoptará el criterio de máxima celeridad en la tramitación de los expedientes necesarios para el desarrollo del Sector que se delimite de conformidad a lo dispuesto por los arts. 74 y 75 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

#### **Quinta.- Transmisión de terrenos**

La mercantil que perfeccione el convenio urbanístico quedará obligada personalmente con la Administración, conforme al artículo 1.257 del Código Civil. La transmisión de fincas que son objeto del presente convenio no modificaran la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable y el nuevo titular quedará subrogado en el lugar

y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos así como los compromisos que se adquieren en virtud de este convenio, comunicándose al Ayuntamiento de Librilla a los efectos oportunos.

A tal efecto, la sociedad conveniente se compromete a incorporar una copia del mismo como documento anexo a las eventuales escrituras públicas de transmisión que se pudieran suscribir con terceros, asumiendo el compromiso de incluir en dichas transmisiones la subrogación por parte de los adquirentes en los derechos y obligaciones que se derivan del presente convenio.

#### **Sexta.- Situaciones jurídicas irregulares en la propiedad**

En caso de que sobre al menos un 25% de suelo del sector se practique anotación de demanda, embargo, concurso, secuestro o prohibición de disponer, la Administración podrá convertir en todo caso la obligación del contratante en pecuniaria y declarar el vencimiento anticipado. Estos mismos efectos se producirán si sobre la persona física o jurídica titular de las fincas recae declaración de concurso voluntario o necesario, conforme a la Ley 22/2003 de 9 de Julio, Concursal, aunque no se haya reflejado en el registro de la propiedad.

#### **Séptima.- Naturaleza**

Este convenio urbanístico tiene a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, serán competencias del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, renunciando al fuero que le es propio a favor de los Tribunales de Murcia.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.3 del TR de la ley del Suelo de la Región de Murcia, este Convenio se publicara en el Boletín Oficial de la Región de Murcia en el plazo de un mes desde su celebración a efectos de consulta pública y se incorporará al documento de revisión del PGMOU en tramitación.

En lo no previsto en el Convenio se aplicará de acuerdo con las normas propias de la legislación urbanística, las normas rectoras de la contratación administrativa, las de régimen local y supletoriamente las del derecho Administrativo y el Código Civil. En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones derivadas del Convenio, las partes procederán a modificar el clausulado del mismo, manteniendo el contenido material sin rectificaciones respecto a los objetivos establecidos.

El presente Convenio será sometido a la aprobación del Pleno municipal, quedando sin eficacia en caso de que no se obtenga dicha aprobación.

Y en prueba de conformidad, una vez leído y enterado las partes intervinientes firman el presente convenio, compuesto por ocho folios y sus anexos, al final y en todas sus hojas por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto.

En Librilla a 7 de septiembre de 2011”.

Asimismo se hace saber que dicho Convenio se mantendrá en régimen de consulta pública.

Librilla, 4 de abril de 2012.—El Alcalde.