Iluminada Mª Blay Fornas (1 de 2)
Secretaria General
Data Signatura : 19/09/2016
HASH: 6c843e46f18f762e4d63465ebadd88c

Maria José Safont Melchor (2 de 2)
Alcaldessa presidenta
Data Signatura : 21/09/2016
HASH: ecefa3710aacd9f75a242d686d07b0a4

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA ONCE DE MARZO DE DOS MIL DIECISÉIS

En la ciudad de Burriana a once de marzo de dos mil dieciséis, se reúnen en el Salón de Sesiones de la casa consistorial del Ayuntamiento de Burriana asistidos por la secretaria general Dª Iluminada Blay Fornas, con la presencia de la Interventora Dª. Mª Carmen González Bellés, y los señores y señoras siguientes:

ALCALDESA
Dª. MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR (PSOE)

TENIENTES DE ALCALDE
1º. D. VICENT GRANEL CABEDO (Compromís)
2º. D. CRISTOFER DEL MORAL ESPINOSA (Se puede Burriana)
3º. D. VICENTE APARISI JUAN (PSOE)
4º. D. SANTIAGO ZORÍO CLEMENTE (Compromís)
5º. Dª. Mª CRISTINA RIUS CERVERA (PSOE)
7º. D. MANUEL NAVARRO RUIZ (Se puede Burriana)

CONCEJALES
D. BRUNO ARNANDIS VENTURA (PSOE)
Dª. Mª LLUÏSA MONFERRER AGUILELLA (PSOE)
Dª. INMACULADA CARDA ISACH (Compromís)
D. JUAN FUSTER TORRES (PP)
Dª. ANA MONTAGUT BORILLO (PP)
D. ÍÑIGO LOSADA BREITLAUCH (PP)
D. ENRIQUE SAFONT MELCHOR (PP)
D.ª Mª CONSUELO SUAY MONER (PP)
Dª. MARIOLA AGUILERA SANCHIS (CIBUR)
D. ANTONIO SÁNCHEZ AVILÉS (CIBUR)
Dª. Mª JESÚS SANCHIS GUAL (Ciudadanos)

AUSENTES
D. JAVIER GUAL ROSELL (PSOE)
Dª. VICTORIA MARÍA MARÍN FUENTES (PP)
D. CARLOS SOLÁ PERIS

La Sra. presidenta declara abierta la sesión en primera convocatoria, siendo las 09 horas y 03 minutos.

RATIFICACION DE LA INCLUSION DEL UNICO ASUNTO EN EL ORDEN DEL DIA.- En primer lugar se somete la ratificación de la inclusión del único asunto de la sesión extraordinaria en el orden del día, al ser un asunto dictaminado por la Comisión Municipal con posterioridad a la fecha de la convocatoria, y sometida a votación da el siguiente resultado: Votos a favor, DIECISÉIS (6 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana, y 5 de PP). Votos en contra: DOS (2 de CiBUR) Abstenciones, NINGUNA. Consecuentemente, se ratifica la inclusión del asunto en el orden del día.

CUESTION INCIDENTAL RECUSACION.-
En segundo lugar y como cuestión incidental se somete por Secretaria a conocimiento del Pleno el escrito de D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en calidad de administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., de fecha 10 de marzo de 2016

(RE 3752) en el que plantea la recusación de la Alcaldesa de este Ayuntamiento, Dª. María Josep Safont Melchor, del siguiente tenor literal :

“ “ AL PLENO DEL MAGNÍFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA
PAI Sector SUR-T-1 SANT GREGORI
Expte. 1160/2015, derivado del Acuerdo Plenario 28 septiembre 2015
D. MIGUEL ÁNGEL BODÍ MONSONÍS, *en calidad de Administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., con domicilio a efecto de notificaciones en calle La Luna, 3 entresuelo, código postal 12.500 de Castellón, ante V.I. comparece como mejor proceda en Derecho,*
EXPONE

PRIMERO.- *Que de conformidad con el artículo 29 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPPYPA) en relación con el artículo 28, punto 2, apartado c) viene en promover* ***RECUSACIÓN*** *de la Ilustrísima Alcaldesa del Magnífico Ayuntamiento de Burriana, Dª. María Josep Safont Melchor, en el expediente de rescisión de la condición de agente urbanizador, en el PAI Sector Sant Gregori a la empresa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., y por tanto la imposibilidad de intervenir en el Pleno Extraordinario previsto para el próximo 11 de marzo de 2016, que tiene como orden del día el acuerdo de rescisión de la condición de agente urbanizador de esta mercantil, en razón de los siguientes:*
MOTIVOS

PRIMERO.- *De conformidad con el apartado c), punto segundo del artículo 28 de la LRJAPYPC, por enemistad manifiesta con el administrador de la sociedad URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., D. Miguel Ángel Bodí Monsonís.*

La mala relación entre la Alcaldesa, Dña. Maria Josep Safont Melchor, y D. Miguel Ángel Bodí Monsonís viene desde años atrás centrada por divergencias personales y políticas que han tenido su cumlminaci´pn en el acceso a la Alcaldía de la ciudad de Burriana y la resolucoón de la condición de agente urbanizadpor del denominado PAI SECTOR SUR-T-1 SANT GREGORI, de la mercantil GOLF SANT GREGORI, S.A.

Prueba de esta enemistad manifiesta entre la Alcaldesa y el Sr. Bodí es la utilización por parte de la Alcaldesa de un Informe Jurídico Externo solicitado al despacho de Abogados Garrigues, cuyo contenido, desconocido por las partes interesadas, ha precipitado la decisión de resolver el PAI sin esperar al cumplimiento del plazo fijado en el propio expediente de rescisión que finalizaba el próximo mes de junio de 2016.

El contenido al acceso de dicho informe ha sido denegado a esta sociedad por orden expresa de la ALCALDESA según ha comunido verbalmente la SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DÑA. ILUMINADA BLAY FORNAS, vulnerando toda la normativa vigente en cuanto a la Ley de Procedimiento Administrativo y Ley de Transparencia, así como el derecho de cualquier interesado en el denominado PAI Sector SUR-T-1 SANT GREGORI, a obtener un documento que ha sido pagado con cargo al erario público.

No puede escudarse la Alcaldesa en que dicho informe no es parte del expediente administrativo cuando la propia Alcaldesa públicamente ha manifestado que estaba esperandoa un último informe jurídico para tomar la decisión que procediese sobre la rescisión del PAI SANT GREGORI, informando verbalmente a esta sociedad que a la vista de dicho informe se procedía de forma inmediata a la rescisión del PAI.

En este sentido, en el PLENO ORDINARIO celebrado el pasado día 3 de marzo de 2016, en el que en el punto del orden del día de la resolución de la condición de agente urbanizador en el PAI Golf Sant Gregori se dejó sobre la mesa, se produjeron las siguientes informaciones:

Declaraciones del concejal socialista D. Javier Gual, tras la celebración del Pleno, justificando que el punto quedara sobre la mesa:

"La alcaldesa lo ha explicado de manera merdianamente clara: a pesar de que se trate de un expediente concluso, creemos que tenemo que contar con más elementos, máxime cuando esta semana ha habido una reunión con unos posibles fondos inversores, lo cual podría relanmzar este proyecto de una manera importante, y hemos decisido reecabvar el asesoramiento de más expertos para poder formarnos un criterio ad hoc, y un criterio realmente consensuado entre todos y formado como debe de estar..."

Así mismo, en el turno de ruegos y preguntas, en el mismo Pleno, se transcribe a continuacióin lo referido al PAI Golf Sant Gregori.

*"A pregunta formulada por el Concejal portavoz del PP, D. Juan Fuster, la respuesta de la Alcaldesa es_*

El motivo para retirar el punto ha sido recabar más información para poder completar el expediente. Hemos tenido algunas dudas y hemos pedido información complementaria.

En otra pregunta y otra respuesta:

***Juan Fuster**: "¿Una información externa que no influye en el orden del día? Porque si la información no es administrativa, no entiendo qué tiene que ver..."*

***Alcaldesa:** "Yo considero que sí es suficiente motivo para sacar el punto."*

Preguntas formuladas por la Concejal, portavoz de CIBUR, Dña. Mariola Aguilera:

A preguntas de Mariola Aguilera sobre si se conocen las consecuencias que va a tener el Ayuntamiento con la rescisión, la alcaldesa contesta:

"Las consecuencias, si no todas, espero que se resulevan en la informacion adicional que nos tienen que presentar."

Y después pregunta Mariola:

"O sea, que en el informe que están esperando que realmente se ha pedido yha por fin lo que nuestro Grupo lleva pidiendo mucho tiempo, ¿se sabrán las consecuencias que tiene la rescisión?"

Y la Alcaldesa responde:

"Lo ha pedido usted y más gente y más grupos. Espero poder darle esta respuesta."

La importancia de dicho Informe ha sido asimismo recogida en PRENSA.
Así, en la edición de "El Mundo, Castellón al Día" de fecha 10 de marzo de 2016, en su página 14, sección COMARCAS:

["Se inserta una foto de un artículo de prensa titulado: "El último informe precipita la rescisión de Sant Gregori" +

El perjuicio que se causa a la sociedad es especialmente grave, si se tiene en cuenta que la sociedad, en el esfuerzo de obtener un inversor externo que pueda desarrollar dicho PAI es conocido expresamente por la Alcaldesa; así como que los mismos estaban trabajando con la confianza de que el plazo finalizaba en dicho mes de junio, dado que iniciado el expediente de rescisión en septiembre de 2015, y teniendo en cuenta la elaboración de los informes preceptivos, según el artículo 163.7 de la LOTUP es de un máximo de 9 meses.

Este oscurantismo y comportamiento a todas luces ilegal por parte de la Alcaldesa... Ha llegado a manifestar expresamente que no se diese el informe por poder beneficiar a la empresa... Negando el conocimiento de este informe a esta mercantil no es vano aventurar que tiene su origen en la notoria enemistada que tiene con el Sr. Bodí, en aras de perjudicar los intereses de la sociedad que representa.

A mayor abundamiento, la contratación del INFORME JURÍDICO al DESPACHO GARRIGUES ha sido totalmente irregular e ilegal, cuyo importe ascendió a la suma de más de 1.800 euros, ha vulnerado el DECRETO DE ALCALDÍA nº 1512/2014, de fecha 5 de mayo de 2014, hoy vigente, bajo el epígrafe CONDICIONES PARA LAS CONTRATACIONES POR IMPORTE SUPERIOR A 3.000 EUROS (IVA EXCLUIDO) E INFERIOR AL LÍMITE DE CONTRATO MENOR, y que sin lugar a dudas puede ser objeto del correspondiente reproche penal.

[Se inserta foto del Decreto nº 1512/2014]

Al hilo de lo anterior, y con excepción de la irregular contratación del tan repetido Informe Externo, la actual corporación local está cumpliendo con los acuerdos fijados en dicho decreto de alcaldía, tal y como se observa en la Página de Contratación de la Generalitat Valenciana.

[Se inserta pantallazo de Plataforma de Contratación de la Generalitat]

Enfatizar la denegación al acceso de un Informe Jurídico, contratado ilegalmente, y en el que se basa la alcaldesa para precipitar la resolución del resultado del PAI Sector SUR-T-1 Sant Gregori, en perjuicio de la empresa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., es consecuencia de la ENEMISTAD MANIFIESTA de la Sra. Alcaldesa Presidenta con el Administrador del Agente Urbanizador.

En acreditación de cuanto antecede, vengo en acompañar la siguiente documentación:

*- Escrito solicitando del Ayuntamiento de Burriana entrega del informe externo de Garrigues como **documento nº 1***
*- Escrito presentado en fecha 10 de marzo del corriente, solicitando directamente de la Alcaldesa la entrega del informe como **documento nº 2.***

*- Escrito presentado en fecha 10 de marzo de 2016, solicitando directamente a la Secretaria Municipal la entrega del referido informe, como **documento nº 3.***

SEGUNDO.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DURANTE LA TRAMITACIÓN DE LA RECUSACIÓN

Según lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 30/92, las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluidas las que se refieran a la nulidad de las actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación.

En este sentido, resulta inmediata la suspensión del procedimiento hasta que la recusación no sea resuelta. Por lo tanto, esto implica que no puede ser tratado en pleno, en tanto en cuanto el incidente de recusación no sea resuelto, y en consecuencia, tampoco puede ser incluido en el orden del día, pues supondría un impulso al procedimiento vetado por el precepto citado anteriormente.

Todo ello lo dispone con bastante claridad el precepto mencionado, y también doctrina jurisprudencial que interpreta al mismo, y que venimos a manifestar seguidamente. La Sentencia TSJ de Castilla y León (sede Valladolid) Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, S 5-10-2007, nº 1802/2007, rec. 509/2002, Pte. Pardo Muñoz, Francisco Javier, cita lo siguiente:

"Por otro lado, relevante es la prescripción prevista al respecto de la recusación en el art. 77 de la misma Ley, cuando señala: " Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluidas las que se refieran a la nulidad de las actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación."

Y destacando de también la Sentencia del TSJ de Castilla y León (Burgos) Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, de 30 de abril de 2004, con cita de la de 4 de octubre de 2000, de esta previsión legislativa se deduce claramente que la recusación motiva la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva la misma, sin que ello exija y precise mayores argumentos o comentarios. Y que "Estamos por tanto ante un suspuesto que requiere la paralización del procedimiento en el que se formula tal y como expresa el art. 77 de la Ley 30/92, y la resolución previa del incidente de recusación siguiendo los trámites legales recogidos en los artículos antes mencionados. No hacerlo así es causa y vicio de nulidad del acuerdo adoptado al margen de dicho incidente."
En términos similares la STSJ País Vasco, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, en su sentencia de 26 de enero de 2001, cuando dispone lo siguiente: "La eventual inviabilidad de la recusación formulada, por no ser subsumible el supuesto de hecho de ninguna de las causas previstas en el art. 28.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, art. 32 y 77. Procede, en consecuencia, la anulación de la resolución administrativa recurrida y la retroacción de las actuaciones administrativas al momento (27 de febrero de 1997) en el que se registra el escrito de la parte recurrente promoviendo la recusación de los funcionarios actuantes; a fin de que, con suspensión del procedimiento, se resuelva sobre la cuestión incidental y se prosigan las actuaciones hasta la resolución del procedimiento. Todo ello, con conservación de aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción procedimental."

Esta última Sala, en su sentencia de 13 de julio de 2014, señala que: "En la actualidad, el tenor literal del art. 77 de la Ley 30/92 no deja margen para una construcción interpretativa que se aparte de su contundente literalidad: Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluidas las que se refieran a la nulidad de las actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación"; así como que "El sentido que la jurisprudencia ha encontrado a este precepto no admite fisuras", citando las SSTSJ de Castilla y León (Burgos) de 16 de mayo de 2003 y 4 de octubre de 2000."

Finalizando las citas jurisprudenciales sobre el tema de la suspensión del procedimiento, de la misma manera lo entiende la sentencia del TS de 26 de octubre de 1988, ponente Sr. Bruguera Mante: "Recibido el escrito de oposición con el incidente de recusación que el

mismo formulaba, el indicado 5 de febrero de 1983, el Ayuntamiento no incoó ni tramitó el incidente en la forma dispuesta en los art. 229 Rgto. 17 de mayo de 1952, de organización, funcionamiento y régimen de las corporaciones locales, y en los aps. 3 y 4 del 21 LPA – actualmente en el art. 184 Rgto. 28 noviembre 1986, de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales – sino que tres días después, el 8 de febrero, la alcaldía dictó un decreto rechazando de plano la recusación formulada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para su tramitación, que obliga a la suspensión del trámite del expediente principal, como señala el art. 55 LPA (el actual art. 77); ya que, obviamente, no puede seguirse un procedimiento administrativo sin ante todo discernir y resolver si son idóneos quienes lo han de decidir."

Por lo tanto, resulta esencial la suspensión de la tramitación del expediente hasta que se sustancie el incidente de recusación, pues si no fuera así, se prescindiría del procedimiento legalmente establecido, cometiendo una causa de nulidad prevista en el art. 62.1e) de la Ley 30/92, suspensión que debe alcanzar al PLENO PREVISTO PARA EL DÍA 11 DE MARZO DE 206 Y HORA DE LAS 9:00 H.

TERCERA.- PROCEDIMIENTO

Según lo que dispone el art. 29 de la LPA, permite que se pueda presentar la recusación en cualquier momento en el que se encuentre la tramitación del procedimiento. Y aunque este precepto disponga lo anterior, esta parte presenta la recusación cuando ha sido convocado el Pleno. En este sentido, deben concertarse la incoación del incidente de recusación nombrando instructor del mismo, quien tramitará el incidente y someterá el resultado al pleno, órgano que procura la resolución del incidente de recusación planteado contra el Alcalde de esta administración, por disposición del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en su art. 183, apartado 2, siendo lo que establece este artículo mencionado lo siguiente: "La recusación manifestará por escrito si la reconoce o no, y una vez practicada la prueba que proceda, dentro de los quince días, el Presidente o el Pleno, en su caso, resolverá sin recurso alguno, sin perjuicio de alegar la recusación al interponer el recurso administrativo o contencioso-administrativo, según proceda, contra el acto que termine el procedimiento."

De la misma manera, la sentencia del TSJCYL con sede en Burgos, de 4 de octubre de 2000 dispone: "El artículo 184 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/86, de 28 de noviembre – y en consonancia con el mismo art. 29 de la citada Ley 30/92, establece, como trámite indispensabe de toda recusación, la instrucción del correspondiente expediente"

Respecto de la tramitación descrita., corresponderá dar audiencia inicialmente cuando menos al recusado, el mismo, tendrá que declarar si la reconoce o no, conforme cita el art. 184 del precepto mencionado, y se deberá practicar prueba según dicho artículo y también con lo dispuesto en el art. 80 de la Ley 30/92, que dice que: " 1.- Los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho."

2.- Cuando la Administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija, el instructor del mismo acordará la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a los 30 días ni inferior a 10, a fin de que puedan practicarse cuantas juzgue pertinentes."

Practicada la prueba, se informará del resultado de la misma a ambas partes, para que aleguen lo que estimen oportuno, según el art. 84 de la Ley 30/92. En la práctica de la prueba se prestará atención a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 30/92.

CUARTO.- PRUEBA

Puesto que la proposición de prueba es un derecho reconocido por la LPA y una obligación en el supuesto de que la Administración no dé por probados los acontecimientos alegados, esta parte solicita la práctica de la prueba si la recusación no es admitida po el recusado.

El art. 182 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, siendo la que se formula completamente, pues trata de los extremos objeto de la recusación.

En este sentido, sólo podrá ser refutada la prueba por el instructor del expediente cuando "sean manifiestamente improcedentes o innecesarias, mediante resolución motivada", conforme dice el art. 80.3 de la Ley 30/92.

Es el derecho que interesa a mi parte la proposición de la siguiente:

PRUEBA

- Que se requiera al Periódico EL MUNDO, a fin de que aporte al expediente la información recogida en "El Mundo Castellón al Día" de fecha 10 de marzo de 2016, en su página 14, sección COMARCAS, firmado por PAULA MONSONIS, con domicilio en Castellón, Plaza Bucarest nº 3, C.P. 12003.
- Que se aporte al expediente INFORME JURÍDICO al DESPACHO GARRIGUES
- Interrogatorio de los siguientes testigios que deberán ser citados de oficio por la corporación municipal:
- D. Javier Gual, Concejal del Grupo Socialista del Ayuntamiento de Burriana.
- D. Juan Fuster, Concejal y Portavoz del Grupo Popular del Ayuntamiento de Burriana.
- D. Mariola Aguileram Concejal y Portavoz del Grupo CIBUR del Ayuntamiento de Burriana.
- Dña. Paula Monsonís, periodista, quien deberá ser citada en su domicilio profesional, DIARIO EL MUNDO, sito en Castellón, Plaza Bucarest nº 3, C.P. 12003.
- SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BURRIANA, DÑA. ILUMINADA BLAY FORNAS

Por todo lo expuesto,

***SOLICITO DEL PLENO,** que habiendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por promovida la **RECUSACIÓN** de la Ilustrísima Alcaldesa del Magnífico Ayuntamiento de Burriana, en el expediente de rescisión de la condición de agente urbanizador en el PAI Sector SUR-T-1 Sant Gregori a la empresa **URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.**, y con suspensión del expediente en el que comparecemos, se convenga la incoación del incidente de recusación de la persona y respecto de las causas descritas, designando instructor del mismo, quien estrictamente observando los preceptos legales y reglamentarios, llevará a cabo su tramitación, para el sometimiento de su aprobación final al Pleno Municipal, con expreso recibimiento a prueba propuestaa en el punto cuarto de este escrito, para el caso de que se aceptase la recusación promovida.*

***OTROSÍ DICE:** Que de conformidad con lo expuesto en el punto tercero de este escrito, se solicita expresamente la suspensión del PLENO PREVISTO PARA EL DÍA 11 DE*

MARZO DE 2016, Y HORA DE LAS 9 no pudiendo celebrarse el mismo en tanto no se resuelva el expediente de recusación ***SOLICITO DEL PLENO,*** *que así lo acuerde. "*

Manifiesta la Secretaria que la propuesta de la mercantil por tanto es la suspensión del Pleno, que requiere se adopte por el el Pleno del Ayuntamiento acuerdo expreso.

La Secretaria somete a consideración de la Corporación su informe propuesta, de fecha 11 de marzo de 2016, relativo al incidente de recusación planteado en el cual propone que en este mismo acto el Pleno acuerde rechazar la práctica de la prueba propuesta, por ser inútil e improcedente; declarar concluso el procedimiento incidental, y desestimar la solicitud de recusación formulada por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. con carácter previo al debate y decisión del punto del orden del día relativo a la proposición de resolución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana.

El informe propuesta es del tenor literal siguiente:

" *Iluminada Blay Fornas, Secretaria del Magnífico Ayuntamiento de Burriana en cumplimiento de los artículos 54 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; y 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en relación con el artículo 20.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para su constancia ante la Corporación, emite el siguiente informe que se deduce con arreglo a los siguientes:*

ANTECEDENTES

PRIMERO.- *En la sesión celebrada el 29 de septiembre de 2015, siguiendo el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, el Pleno del Ayuntamiento de Burriana acordó*

1. *declarar caducado el procedimiento para la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 de Burriana a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.;*
2. *el archivo de las actuaciones; y*
3. *el inicio del presente procedimiento de rescisión de la condición de urbanizador, conservando determinados actos y trámites del expediente caducado, quedando trasladadas a este nuevo procedimiento las alegaciones presentadas por los propietarios en el procedimiento caducado.*

El Acuerdo Plenario justifica el inicio del expediente de resolución del Programa por los incumplimientos referenciados y descritos en su Antecedente Tercero, los cuales son subsumibles en los supuestos de resolución previstos en las letras d), e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (en adelante, TRLCAP).

Los citados incumplimientos son los siguientes:

- *Incumplimiento de la obligación de depositar la garantía por importe de 3.000.000 Euros para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf.*
- *Incumplimiento de la obligación relativa a garantizar el importe percibido de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.*
- *Ser responsable de la paralización injustificada del procedimiento del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de las obras correspondientes al*

"Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" al no ingresar el importe del justiprecio que le correspondía anticipar.

- *Ser causante de la caducidad del procedimiento de evaluación ambiental del "Proyecto de Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf San Gregori, TM de Burriana (Castellón)" por no haber presentado los proyectos necesarios, debidamente redactados.*

En ese mismo Acuerdo se concedió un plazo de audiencia a la Urbanizadora (la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.), a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, actualmente BANKIA, S.A., como entidad avalista, y a los titulares de derechos y cargas en el ámbito de la actuación.

***SEGUNDO.-** Por Decreto de la Alcaldía núm. 3172/2015, de 26 de octubre, se estimó la solicitud formulada el 23 de octubre de 2015 (RE 13675) por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., concediéndosele una ampliación del plazo de audiencia, hasta el 3 de noviembre de 2015.*

***TERCERO.-** Mediante escrito presentado en fecha 5 de noviembre de 2015 (RE 14275) D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, como Administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., presentó escrito de alegaciones.*

En dicho escrito la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. solicitaba el archivo del procedimiento. Para justificarlo negó que la inactividad que ha motivado la caducidad del expediente del procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto de Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf San Gregori, TM de Burriana (Castellón)" y la paralización del procedimiento del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de las obras correspondientes al "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" sean imputables a la Urbanizadora.

Por lo que se refiere a las obligaciones relativas al depósito de los avales, el Agente Urbanizador afirmaba que el compromiso de garantizar la construcción del Campo de Golf no le era exigible por resultar abusivo. Respecto de la garantía que impone el artículo 66.3 de la LRAU el Agente Urbanizador se limitaba a decir en términos genéricos que los incumplimientos no se han producido de forma culpable sino por causas ajenas a su voluntad.

***CUARTO.-** En fecha 9 de noviembre de 2015 (RE 14389) la entidad Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA (en la actualidad BANKIA, S.A.) presentó escrito formulando alegaciones. Las alegaciones formuladas por la entidad avalista son idénticas a las contenidas en el escrito presentado por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., añadiendo "el carácter limitado del aval, que se prestó para "garantizar el buen fin de las obras de urbanización en el PAI del Sector Turístico SUR-T-1 Sant Gregori de Burriana".*

***QUINTO.-** Ambas alegaciones han sido informadas jurídicamente por la Jefatura de la Sección II mediante informe de fecha 25 de noviembre de 2015, proponiéndose la desestimación de las mismas y, en consecuencia, proseguir el expediente para la resolución del contrato por causas imputables al Agente Urbanizador e incautación cautelar de los avales depositados por el citado agente público para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas así como otras determinaciones complementarias.*

***SEXTO.-** Mediante Decreto de 26 de noviembre de 2015, en uso de las facultades otorgadas por Acuerdo Plenario de 28 de septiembre de ese mismo año, la Alcaldía resolvió:*

*"Primero.- **Solicitar del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el preceptivo dictamen previo a la adopción del acuerdo resolviendo el contrato** con la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., con CIF A- 96132725, rescindiendo su condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1, motivado en las causas previstas en el Convenio Urbanístico del Programa y en el artículo 111.d), e) y g) del Texto Refundido de la Ley de*

Contratos de las Administraciones Públicas, por incumplimiento culpable en sus obligaciones como urbanizador. A tal efecto, se remite, en formato digital, las actuaciones obrantes en el expediente tramitado al efecto, así como el expediente administrativo relativo al Programa de Actuación Integrada.
*Segundo.- **Suspender el plazo máximo legal para resolver el presente procedimiento** y notificar la resolución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.5c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.*
Tercero.- Comunicar la presente resolución a los interesados significando que, contra la misma, como acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa no cabe la interposición de recurso alguno".
***SÉPTIMO.-** La solicitud de dictamen al Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana tuvo entrada en dicho organismo consultivo en fecha 1 de diciembre de 2015.*
***OCTAVO.-** El Consell Juridic Consultiu de la Comunidad Valenciana ha remitido el Dictamen que le fue requerido con fecha 18 de febrero de 2016, informando favorablemente la resolución del convenio y de la condición de urbanizador por causa imputable a éste, así como respecto de la incautación de los avales propuesta por el Pleno en su Acuerdo de 29 de septiembre de 2015.*
***NOVENO.-** En fecha 8 de marzo de 2016 se ha convocado la celebración de sesión Plenaria el día 11 de marzo de 2016 incluyéndose en el orden del día como asunto a votar la resolución del Programa de Actuación de acuerdo con la propuesta remitida al Consell Jurídic Consultiu y el dictamen favorable de dicho órgano consultivo.*
***DÉCIMO.-** Un día antes de la celebración del Pleno, el día 10 de marzo de 2016, se presenta en el Registro del Ayuntamiento escrito presentado por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. promoviendo la recusación de la Ilustrísima Alcaldesa del Magnífico Ayuntamiento de Burriana con base en la causa prevista en el artículo 28.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC); esto es, por "Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de la personas mencionadas en el apartado anterior" (de aplicación por remisión expresa del artículo 29 de ese mismo texto legal).*
Asimismo, mediante Otrosí, solicita la suspensión de la sesión plenaria convocada para el día 11 de marzo de 2016 "en tanto no se resuelva el presente expediente de recusación".
***DÉCIMO PRIMERO**.- La Ilma Sra. Alcaldesa de esta Corporación se ha pronunciado ante esta Secretaria sobre la recusación presentada, negándola por completo.*
***DÉCIMO SEGUNDO.-** Son conocidas de los Concejales del equipo de Gobierno de esta Corporación las contínuas visitas de los representantes y asesores del Agente Urbanizador en demanda de postergar la decisión sobre la resolución del Programa y que han sido recibidos innumerables veces por Concejales y Alcaldesa.*
A estos hechos resultan aplicables las siguientes
CONSIDERACIONES JURÍDICAS:
PRIMERA.- ALCANCE DE LA CAUSA DE RECUSACIÓN PLANTEADA.
En relación con la causa de recusación prevista en el artículo 28.c) de la LRJ-PAC, la jurisprudencia aplica un criterio restrictivo para su admisión y exige para su concurrencia el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- *La enemistad manifiesta debe ser anterior al procedimiento en el que se invoca.*

Así lo ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias en su Sentencia de 5 de diciembre de 2014 (recurso núm. 197/2013), según la cual:
"… esta Sala examinada la sentencia y el expediente administrativo no aprecia la existencia de la causa de recusación alegada, y ello por cuanto la enemistad ha de ser anterior al procedimiento, y dicha situación no existió o no ha quedado acreditado".

- *La existencia de indicios que demuestren una enemistad que se caracterice como manifiesta, en tanto que prolongada en el tiempo y evidente, sin que la discrepancia de pareceres o criterios profesionales pueda entenderse como tal*

(Sentencias del Tribunal Supremo, por todas, de 29 de abril de 1993 y 24 de julio de 2000).

- *Como contrapartida a la garantía que supone el instituto de la recusación, en aplicación del principio de buena fe, resulta exigible al administrado que su planteamiento se produzca de manera diligente.*

Según han señalado nuestros Tribunales, la actuación del administrado resulta contraria a esa diligencia cuando el incidente de recusación se promueve cuando, no obstante la causa de recusación existiera antes, el procedimiento se encuentra prácticamente concluido. En estos casos la petición ha sido calificada por nuestros Tribunales como extemporánea y, por tanto, carente de virtualidad jurídica.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en su Sentencia de 1 de abril de 2005 (recurso núm. 72/2004):

"Cierto es que el artículo 29.1 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común permite que la recusación se plantee en cualquier momento de la tramitación del procedimiento administrativo, por lo que no puede mantenerse que, en todo caso, la presentación de la recusación en la fase que lo ha sido en el caso de autos sea extemporánea; al efecto, no debe olvidarse la finalidad buscada con la institución de la recusación, que no es otra que la proclamada en el artículo 103.3 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 y evitar que el administrado pueda verse perjudicado por intereses extraños al principio de la objetividad del funcionamiento de la administración del artículo 103.1 de la Constitución Española ***Sin embargo la finalidad de la misma y los propios principios rectores del procedimiento imponen también al administrado una obligación de actuación con arreglo a los principios de del mismo, sin que le sea dado obstaculizar sin causa la tramitación, de tal manera que la regla de que la recusación puede promoverse en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, debe verse acompañada por el de la diligencia en el actuar del administrado, sin que le sea dado acudir a dicha institución cuando el procedimiento está, de hecho, concluido en lo que a la intervención de la persona que se quiere recusar se refiere, y las causas de la supuesta recusación han debido ser, lógicamente, conocidas por el administrado con una suficiente antelación****. Con ello, juntamente con la seriedad, prima facie, de las causas de recusación que se invoquen, se trata de evitar que las propias finalidades, constitucionalmente legítimas, del proceder de la administración se vean perjudicadas con intervenciones carentes del suficiente respaldo ético que debe exigirse a quien interviene en todo actuar administrativo.* ***Por ello cabe entender extemporáneos comportamientos en los que la causa de recusación, siendo conocida con anterioridad, se aduce cuando el proceso se halla prácticamente concluido, la intervención del recusado ha terminado anteriormente y la alegación de la causa de recusación no muestra una suficiente razonabilidad para mantener su alegación en un momento tan posterior en el tiempo****. No puede olvidarse que el principio de la buena fe del artículo 3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común no sólo vincula a la administración, sino que lo hace a los administrados".*

Ya en el ámbito local, en particular, cuando la recusación se pretende en el seno de un procedimiento cuya resolución corresponde a un órgano colegiado y ésta asume el criterio de los técnicos municipales plasmado en los informes obrantes al expediente, nuestros Tribunales entienden que esa causa de recusación carece de fundamento.

Así lo expresaba el Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias en su Sentencia de 30 de abril de 2015 (recurso núm. 54/2015):

"Esta cuestión, que no necesariamente conlleva ni la nulidad de pleno derecho, por supuesto, ni tampoco la anulabilidad, ***queda despejada en el caso que se decide cuando es así que existen otros informes en autos****, y ya citados,* ***en los que se sostiene desde el punto de vista técnico la decisión que da cobertura a la orden de***

ejecución litigiosa".
En idénticos términos se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su Sentencia de 21 de octubre de 2015 (recurso núm. 93/2015):
"A la misma conclusión llegamos respecto a la alegación del apelante sobre el deber de abstención del alcalde en vía administrativa. El alcalde ha actuado en el ejercicio de su función como tal y en representación de los intereses del Ayuntamiento, siendo su actuación refrendada por la propia Corporación. Ha actuado como superior jerárquico del recurrente y en el ejercicio de las potestades disciplinarias y de organización de la Entidad Local sin que se haya acreditado la existencia de una enemistad manifiesta. Lo que ha sucedido es que cada parte ha actuado en defensa de sus intereses (el particular del apelante y el público del alcalde), y tanto en la vía administrativa como en la vía penal. De la existencia de denuncias y procedimientos cruzados no se deduce en este supuesto la existencia de una enemistad manifiesta como causa de abstención. ***El alcalde ha actuado como titular de un órgano administrativo y ante la situación objetiva en que se encontraba el actor, ha promovido la defensa de los intereses del Municipio. El acuerdo de incoación del expediente administrativo se ha basado además en dos informes, uno de la Federación de Municipis de Catalunya y otro de la Associació Catalana de Municipis, así como en el informe de la empresa auditora Faura-Casas, y en ellos se contienen elementos suficientes como para ordenar la incoación de un expediente disciplinario***".
De acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, a la vista de los argumentos planteados al efecto por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., se propone la desestimación de la solicitud de recusación; y ello por cuanto que:

1. *En ningún momento se alega que la enemistad manifiesta sea anterior a la incoación del expediente para resolución del convenio urbanístico de desarrollo del PAI Sant Gregori, acordada mediante Acuerdo Plenario adoptado el 29 de septiembre de 2015.*
2. *No concurre indicio alguno sobre una enemistad que aparezca como manifiesta, prolongada en el tiempo y evidente y la prueba propuesta por el recusante resulta inútil e improcedente , por cuanto no puede servir para probar esa enemistad de tal grado.*
3. *La actuación tardía, de cuya existencia no se ha tenido la más mínima noticia hasta el presente, resulta contradictoria con las actuaciones llevadas a cabo por el recusante en este expediente. Como quiera que éste es un contratista municipal, esta actuación supone un plus de antijuridicidad, pues infringe la lealtad y buena fe contractual, así como un abuso de Derecho.*
4. *La finalidad de la recusación es garantizar la imparcialidad de las decisiones públicas, lo cual queda plenamente garantizado por ser el Pleno municipal un órgano colegiado.*
5. *El reproche pierde todo su sentido si la decisión de la Ilustrísima Sra. Alcaldesa asume el criterio manifestado por los técnicos municipales en la propuesta de resolución, el cual ha sido dictaminado favorablemente por el Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

SEGUNDA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA TRAMITACIÓN DEL INCIDENTE DE RECUSACIÓN.
Las cuestiones incidentales, como la promovida por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., se refieren a las circunstancias de naturaleza objetiva, subjetiva o formal, que surgen durante la tramitación de un procedimiento administrativo en conexión con el objeto del mismo y que exigen un pronunciamiento específico del órgano administrativo que tramita aquél.
La LRJ-PAC regula de manera parca las cuestiones incidentales. Su artículo 77 se limita a señalar lo siguiente:
"Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluso las que se

refieran a la nulidad de actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación".
De acuerdo con la anterior regulación y la relativa a la recusación (recogida en los artículo 28 y 29 de la LRJ-PAC) se pueden establecer las siguientes reglas básicas respecto de su tramitación:

- *Solo pueden ser planteadas mientras se sustancia el procedimiento.*

Así se desprende de los términos del artículo 77 cuando utiliza la expresión "que se susciten en el procedimiento".
Lo anterior implica que no cabe plantearlas antes de la iniciación, al no existir el procedimiento, ni después de su finalización, pues solo caben los recursos gubernativos contra la resolución que ponga fin al procedimiento por los motivos de invalidez previstos en los artículos 62 y 63 de la LRJ-PAC.
Además, la tramitación de este expediente no ha precisado de actuaciones distintas de las previstas legalmente.

- *Han de ser resueltas por el propio órgano administrativo que resuelve el procedimiento.*
- *El plazo máximo para su resolución será de tres días (ex artículo 29.4 de la LRJ-PAC).*
- *La resolución de la cuestión incidental puede producirse a través de la resolución por la que finalice el procedimiento en el que se plantea el incidente.*

Habida cuenta del silencio de la LRJ-PAC, no obstante su carácter incidental, ello no impide que sean resueltas a través de la resolución por la que finalice el procedimiento en el que se plantea el incidente.
Así lo ha expresado la doctrina científica más reputada. Según señala AYALA MUÑOZ, J.M. (Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, 4ª Edición, Thomson-Aranzadi, página 519):
"En cuanto a la tramitación y ante el silencio de la Ley, nada impide que se sustancien en el mismo procedimiento principal o en otro independiente. Si la cuestión incidental se sustancia de manera autónoma, en realidad, surge un nuevo procedimiento cuya tramitación ha de ajustarse íntegramente a las disposiciones de la propia Ley y concluir mediante una resolución distinta a la que pudiera adoptarse en el principal. ***Si la cuestión incidental no provoca un procedimiento diferente aquélla habrá de resolverse en la resolución por la que se finalice el procedimiento****".*
Incluso habría que admitir la resolución implícita, desestimatoria, de no existir pronunciamiento previo sobre la cuestión incidental cuando se adopte el acuerdo sobre el fondo del asunto.

- *El planteamiento de la recusación no tiene como efecto automático la suspensión del procedimiento.*

No obstante la literalidad del artículo 77 de la LRJ-PAC, nuestros Tribunales han negado categóricamente que la mera presentación de la solicitud de recusación produzca como efecto automático la suspensión del procedimiento.
Ejemplo de esta doctrina es la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 24 de septiembre de 2007 (recurso núm. 678/2005), según la cual:
"De una interpretación lógica y relacionada del art. 77 y 29 de la Ley 30/92, se desprende que ***el imperativo "suspenderá" se dirige al órgano administrativo competente para tramitar y resolver el incidente de recusación****; y ello implica que ha de suspender la tramitación del procedimiento principal, ya sea con un acto expreso o tácito que implique una suspensión de hecho del procedimiento principal (esta última posibilidad se admite en STS de 18 de octubre de 1994).* ***Resulta necesaria una decisión administrativa de suspensión al menos por dos motivos****: en primer lugar,* ***porque el escrito en cuestión necesita de una previa calificación por el órgano competente, en orden a determinar si se alegan algunas de las causas tasadas del art. 28 de la Ley 30/92*** *; en segundo lugar, porque* ***la Administración está facultada para resolver la "inadmisión de las***

solicitudes... manifiestamente carentes de fundamento*", como podría ser este caso, al menos parcialmente, en el que el Sr. Valeriano vino a reiterar respecto del Sr. Íñigo la misma causa de recusación que ya le fue desestimada por el Rectorado en resolución expresa.* ***Otra solución llevaría al absurdo de que cualquier interesado tendría "competencia" para dirigir el procedimiento selectivo y provocar la suspensión del mismo tantas veces presentara un escrito con la denominación de recusatorio, lo fuera o no, sustituyendo así con su criterio subjetivo el criterio objeto del órgano director designado en las bases de la convocatoria, que es la ley del procedimiento selectivo****".*

- *La recusación puede ser desestimada con base en el uso fraudulento de la misma.*

Esta es la opinión manifestada por la doctrina científica antes citada. Señala AYALA MUÑOZ, J.M. lo siguiente:

"Sin embargo, este incidente ***puede configurarse como un verdadero artificio*** *que puede ser usado por los interesados, especialmente, en los procedimientos sancionadores o limitativos de derechos como un medio para obtener paralizaciones carentes de justificación.* ***Por ello, en los supuestos en los que la recusación tuviera fines fraudulentos y dilatorios no debe de acordarse la suspensión, permitir lo contrario, supondría aceptar la posibilidad de que el procedimiento se mantuviese paralizado mediante el encadenamiento sucesivo de incidentes de recusación****".*

De acuerdo con lo expuesto, habida cuenta de que el procedimiento en el que ha sido planteada será resuelto en la sesión plenaria convocada para el día 11 de marzo de 2016, la resolución del incidente recusatorio planteado por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. podría producirse con ocasión del debate y decisión del punto del día relativo a la "propuesta de resolución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana".

La decisión que se adopte debería tener como contenido dispositivo la estimación o desestimación de la solicitud de recusación planteada por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.; sin que sea necesario pronunciarse sobre la suspensión del procedimiento principal por cuanto que, en tanto que existirá un pronunciamiento sobre el fondo del incidente dentro del plazo máximo legal establecido, ese efecto suspensivo carecerá de virtualidad jurídica.

En cualquier caso, el expediente no ha progresado desde la presentación de la recusación, porque su tramitación había concluido, quedando pendiente únicamente la adopción de la decisión que finalice el expediente.

TERCERA.- SOBRE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA RECUSACIÓN.

Con la finalidad de que los miembros de la Corporación Local dispongan de todos los elementos necesarios para pronunciarse respecto de la solicitud de recusación formulada por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., se expone a continuación la doctrina jurisprudencial dictada con ocasión de analizar los efectos derivados de la indebida desestimación de una solicitud de recusación.

Según han señalado nuestros Tribunales, la intervención del recusado solo implica la invalidez del acto en que hubiera intervenido cuando hubiese sido determinante en su aprobación.

Así lo ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en su Sentencia de 4 de noviembre de 2015 (recurso núm. 327/2015):

"… aunque se pudiera apreciar la enemistad manifiesta: 1º con arreglo al artículo 28.3 de la Ley 30/1992, la actuación de autoridad y personal al servicio de la Administración Pública en los que concurran causas de abstención no implicará necesariamente la invalidez de los actos en que interviniesen, 2º ***sólo será causa de invalidez cuando la intervención del recusado fuese determinante en el sentido del acto*** *(sentencia TS de 18 de mayo de 2015, Sala 3ª, sección 7ª, recurso de casación 3589/2013)".*

En idénticos términos se ha pronunciado el Tribunal Superior del Principado de Asturias en

su Sentencia de 14 de octubre de 2015 (recurso núm. 137/2015):
"Como se pone de manifiesto en la sentencia recurrida ***la intervención del recusado solo implicaría la invalidez del acto en que hubiera intervenido cuando hubiese sido determinante en su aprobación****, en consecuencia, solo cabe añadir a la sentencia apelada que aprobada la iniciación del procedimiento de lesividad por unanimidad del Pleno de la Corporación, integrada por 16 miembros, la intervención de los recusados resultaba intrascendente a efectos de su validez".*
De conformidad con todo lo anterior,
SE PROPONE:
UNICO.- *Rechazar la práctica de la prueba propuesta por ser inútil e impertinente; declarar concluso el procedimiento incidental y desestimar la solicitud de recusación formulada por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. con carácter previo al debate y decisión del punto del día relativo a la "propuesta de resolución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana".*
RECESO: Llegado este momento y siendo las 09:10 horas, por la Sra Alcaldesa se interrumpe la sesión, para consulta a los portavoces, reiniciándose la misma a las 09:15 horas.

Por la Alcaldía se manifiesta que la mayoría de portavoces han acordado apoyar la propuesta de la Secretaría Municipal .

Sometida la propuesta de Secretaria a la correspondiente votación, da el siguiente resultado: Votos a favor, DIECISÉIS (6 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana, y 5 de PP). Abstenciones: DOS (2 de CIBUR) Votos en contra , NINGUNO.

En consecuencia y de conformidad con el informe de Secretaria se acuerda rechazar la práctica de la prueba propuesta por ser inútil e impertinente; declarar concluso el procedimiento incidental y desestimar la solicitud de recusación formulada por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. con carácter previo al debate y decisión del punto del día relativo a la "propuesta de resolución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana".

A continuación y resuelta la cuestión incidental se pasa a tratar el asunto incluido en el orden del dia.

1.- RESOLUCIÓN, EN SU CASO, DEL CONVENIO DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO SECTOR SUR-T-1 ·»SANT GREGORI» DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE BORRIANA, POR CAUSA IMPUTABLE A LA MERCANTIL URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA (ÁREA II. NEG. URBANISMO) (G10504/2015)

Por la Secretaria se da cuenta del dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo y Medio Ambiente, del siguiente tenor literal:

"Habida cuenta de las actuaciones obrantes en el expediente tramitado para la ejecución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana.
Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES:**

PRIMERO.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de agosto de 2001, aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de

Homologación Modificativa, el Plan Parcial y el Estudio de Impacto Ambiental para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “Sant Gregori”; y adjudicó provisionalmente la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, todo ello sujeto a una serie de condicionantes.

De conformidad con el acuerdo de 30 de octubre de 2001 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, el Ayuntamiento de Burriana redactó el documento de Homologación Global del Plan General que, tras la oportuna tramitación administrativa, fue aprobado provisionalmente por el Pleno corporativo el 4 de diciembre de 2.003, remitiéndose a la Comisión Territorial para su aprobación definitiva.

El 18 de junio de 2.003 la Directora General de Planificación y Gestión del Medio, dictó la Declaración del Impacto Ambiental del Sector “Sant Gregori” de Burriana y la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión celebrada el **12 de diciembre de 2003, aprobó definitivamente la Homologación Global del Plan General de Burriana** (BOP de 1 de enero de 2.004) que introdujo, como única modificación estructural, el sector turístico-residencial “Sant Gregori”.

El 30 de enero de 2004 la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA presentó ante este Ayuntamiento el “Plan Parcial del Sector Golf Sant Gregori, adaptado a los reajustes derivados de la Homologación Global del Plan General de Burriana y de los informes técnicos municipales”, y solicitó a la Dirección Territorial de Territori i Habitatge de Castellón la Cédula de Urbanización, que fue expedida en fecha 28 de abril de 2004 y que estableció determinadas condiciones de conexión e integración de la actuación a las principales redes de infraestructuras públicas de urbanización y otras condiciones particulares derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental, entre las que figura que, con carácter previo o simultáneo a la ejecución de la Actuación se debería garantizar la suficiencia de las infraestructuras de conexión y, en concreto, la ampliación del Camí La Cossa.

Concluida la tramitación administrativa de dicho instrumento de planeamiento, en fecha **17 de enero de 2.005 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Turístico SUR-T-1 “Sant Gregori”,** con las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 18 de junio de 2.003, las previstas en la aprobación definitiva de la Homologación Global del Plan General de Ordenación Urbana, de 12 de diciembre de 2.003, y las determinadas en la Cédula de Urbanización del Plan Parcial, adjudicando definitivamente la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, S.A de acuerdo con la siguiente estimación de cargas de urbanización:

			%	€
s/ ACTUALIZACION	Coste Urbanización PJE	PJE		73.819.774,74
	Conexiones viarias	nuevos costes		3.248.631,27
	Canal Drenaje	nuevos costes		1.994.549,82
	Diseño e imagen	nuevos costes		738.198,00
	Red Gas	nuevos costes		388.066,80
	Actualización IPC		12,30%	9.079.832,29
		parcial		89.269.052,92
	Dto. Aportación C. Golf	actualizada		-2.024.809,78
		suma		87.244.243,14
	Gastos Gestión (14% S/89.269.052,92€)		14,00%	12.497.667,41

Bº Urbanizador	5,06%	5.049.272,59
		104.791.183,14

Dicho acuerdo requirió al urbanizador para que prestara las siguientes garantías de ejecución de los compromisos adquiridos:

- 7.248.647,10 € en concepto de garantía de promoción.
- 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación.
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori.
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

El **Convenio urbanístico integrante de la proposición jurídico-económica del Programa se suscribió el 29 de junio de 2005**. En dicho Convenio, el urbanizador se comprometió al cumplimiento de los siguientes plazos:

"FASE 1.- REDACCIÓN Y PRESENTACION EN EL AYUNTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. Se efectuará en los CUATRO MESES desde la entrada en vigor del Programa.

FASE 2.- REDACCIÓN Y PRESENTACIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. En SEIS MESES a partir de la fecha de notificación de la aprobación del proyecto de urbanización.

*FASE 3.- EJECUCIÓN DE LA OBRA, el plazo de ejecución de las obras será de **CUARENTA Y OCHO MESES**, desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.Se iniciarán las obras en el plazo máximo de dos meses desde la disponibilidad total de los terrenos."*

El Ayuntamiento Pleno acordó el **6 de octubre de 2.005 aceptar la cesión de la condición de agente urbanizador del sector de referencia de la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA a favor de Urbanización Golf Sant Gregori, SA con CIF A-96132725**, formalizada en escritura pública otorgada el 8 de marzo de 2005 ante el Notario de Valencia D. Alberto Domingo Puchol (núm. 1178 de su protocolo)**.**

Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó en fecha 27 de octubre de 2005 (RE 13948) copia de las cartas de pago acreditativas del depósito en la Tesorería municipal de avales de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, por los siguientes importes y conceptos:

- 7.248.647,10 € (7% de los costes de urbanización actualizados, IVA incluido) en concepto de garantía de promoción;
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco;
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori y
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

SEGUNDO.- Por acuerdo de 2 de marzo de 2006 este Ayuntamiento solicitó al Ministerio de Medio Ambiente la iniciación de los trámites pertinentes en orden a la obtención de la **concesión administrativa para la ocupación de terrenos del dominio público marítimo-terrestre con destino a la ejecución del "Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori"**.

Siendo preceptiva la obtención previa de la Declaración de Impacto Ambiental del citado proyecto, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental se tramitó en la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que, en fecha 26 de septiembre de 2014 (RE 14077)

recabó de este Ayuntamiento la aportación de documentación que recogiera rectificaciones al proyecto.
Trasladado dicho escrito a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no cumplió con el requerimiento en el plazo concedido al efecto.
La directora general de calidad y evaluación ambiental y medio natural ha dictado resolución en fecha 6 de mayo de 2015 (RE 7052, de 28 de mayo) **declarando la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto "Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)", acordando su archivo.** Esta terminación del procedimiento se ha reiterado en el escrito de la directora general de calidad ambiental y de medio natural, de 9 de septiembre de 2015 (RE 12016, de 16 de septiembre de 2015).
TERCERO.- Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de **17 de mayo de 2006 se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 (DOGV núm. 5394, de 23 de noviembre de 2006)**, con un presupuesto global de 89.269.052,92 € (PEM + 19% GG y BI, sin IVA), quedando condicionada la ejecución del mismo a las disposiciones previstas en el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y las contempladas en la propia resolución aprobatoria, haciéndose constar expresamente que antes del comienzo de las obras (acta de comprobación del replanteo) deberían aportarse los convenios formulados con las compañías suministradoras (Iberdrola, Telefónica, Facsa, Cegas, etc.), las autorizaciones administrativas pertinentes para la ejecución de las distintas obras sectoriales que lo requieran y el Proyecto de Expropiación correspondiente al tramo viario de conexión del Sector, entre Camí La Cossa y carretera CV-18, cuyas obras se incluyen en el Anexo nº 9 "Proyecto de carretera de conexión con la CV-18" del Proyecto de Urbanización.
CUARTO.- Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 30 de mayo de 2007, se sometió a información pública el **Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana**" para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General; así como la relación de bienes y derechos afectados por la misma. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación se paralizó por el urbanizador y **no se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector.**
QUINTO.- El **Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori"** fue depositado en el Ayuntamiento de Burriana en fecha 18 de julio de 2007, y sometido a información pública por el agente urbanizador a través de la Notaría de Burriana de Dª Ana Valdivieso Gago mediante la publicación de anuncio en el DOCV nº 5578, de 16 de agosto de 2007, y en el diario El Mundo de fecha 6 de agosto de 2007. El 11 de enero de 2007 y 1 de junio del mismo año se expidieron certificados de dominio y cargas por el Registro de la Propiedad de Nules.
El Ayuntamiento Pleno aprobó el 4 de febrero de 2010 (BOP de 23 de febrero de 2010) **el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Residencial Turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana**, presentado por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori SA el 20 de agosto de 2009. Dicho acuerdo facultó a la Alcaldía Presidencia para modificar el Convenio urbanístico que rige el Programa de forma que, dado que Urbanización Golf Sant Gregori, SA resultó adjudicataria de la parcela del campo de golf, se fijó el plazo para que dicha mercantil depositara en la tesorería municipal el aval de 3.000.000 € comprometidos con la aprobación del Programa, en los 10 días siguientes a que se le notificara la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. El Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, **fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1 en fecha 21 de noviembre de 2011** (RE 21227, de 20 de diciembre de 2011).
No se ha depositado por Urbanización Golf Sant Gregori, SA el aval de 3.000.000,00 € comprometido con la aprobación del Programa.

SEXTO.- En fecha 3 de septiembre de 2009 el Ayuntamiento Pleno **aprobó el Estudio de Detalle de la Manzana 44 del Plan Parcial del Sector SUR-T-1** de Burriana (BOP núm. 122, de 8 de octubre de 2009).

SÉPTIMO: El 29 de diciembre de 2009 la Directora General de Gestión del Medio Natural resolvió **modificar la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial del Sector Golf Sant Gregori de Burriana** con ocasión de la conservación del galápago europeo, detectado con posterioridad a la Declaración de Impacto Ambiental anterior.

El 2 de julio de 2012 (RE 10935), Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito poniendo de manifiesto que el 25 de enero de 2011 esa mercantil y la Universitat de València suscribieron un contrato para la realización por parte del equipo investigador de un "Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (Emys orbicualaris) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)".

En dicho escrito hicieron constar que las obras de adecuación del hábitat de galápago europeo finalizaron el 28 de septiembre de 2011 y que en marzo de 2012 se emitió el Informe Anual del "Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (Emys orbicualaris) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)", en el que, entre otras conclusiones, se señalaba:

" Una vez analizados todos los indicadores definidos para la determinación de la calidad del Núcleo fundador como hábitat para Emys orbicularis, se llegó a la conclusión de que la calidad del mismo era BUENA, con valores cercanos a MUY BUENA. Lo que ha permitido la traslocación de los galápagos"

Se indicó asimismo que la duración prevista para el desarrollo del estudio era de 44 meses, y que se realizaría bajo la supervisión de los técnicos de la Conselleria de Medio Ambiente.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha aportado ulterior información respecto de los informes que emitidos en este estudio, hasta el pasado 3 de noviembre de 2015 (RE 14276), una vez iniciado el presente procedimiento de resolución contractual.

OCTAVO.- En fecha 11 de enero de 2010 (RE nº 310) Urbanización Golf Sant Gregori, SA solicitó al Ayuntamiento una prórroga de 30 meses para la gestión y ejecución del Programa.

NOVENO.- Una vez informada la firmeza en vía administrativa del acuerdo de 4 de febrero de 2010 aprobatorio de la reparcelación, por **Decreto de 23 de julio de 2010 se autorizó a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA el cobro de la Cuota 0**, de indemnizaciones y excesos y defectos de adjudicación de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

El 6 de mayo de 2010 el Pleno municipal aprobó un **Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA**, en el que quedaron establecidas las condiciones de pago a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA de la Cuota 0 correspondiente a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Burriana, resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1. Dicho Convenio se suscribió por ambas partes el 30 de julio de 2010.

En fecha 23 de enero de 2012 (RS 515) y por Decretos de la Alcaldía Presidencia de 13 de marzo de 2012, 2 de mayo de 2012 y 10 de agosto de 2012 se requirió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA para que presentara la relación de las cantidades ingresadas en concepto de Cuota 0 detallada por parcelas, así como el desglose de los importes de las mismas que proporcionalmente cubren las indemnizaciones satisfechas a los acreedores netos, significando que el cobro de cantidades por anticipado exige la prestación de las correspondientes garantías financieras.

Asimismo se le requirió para que aportara el desglose del importe de la Cuota 0 reclamado a este Ayuntamiento que proporcionalmente cubre las indemnizaciones satisfechas a los acreedores netos, en aras a finalizar el procedimiento de pago de la misma mediante la enajenación de la/s parcela/ cuya licitación quedó desierta, teniendo en cuenta que, de

acuerdo con el informe emitido por la Intervención municipal que se trascribía, en dicho pago no se compensaría la deuda tributaria que la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene con este Ayuntamiento.
Se le apercibió de caducidad del procedimiento de cobro de la Cuota 0 iniciado con este Ayuntamiento y se indicó asimismo a Urbanización Golf Sant Gregori, SA que la falta de transparencia en la gestión como urbanizador y el incumplimiento de sus obligaciones pudiera dar lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del que es adjudicatario.
Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha aportado información al respecto hasta el pasado 3 de noviembre de 2015 (RE 14260), una vez iniciado el presente procedimiento de resolución contractual.
DÉCIMO.- En fecha 7 de febrero de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó la **Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector SUR-T-1**,(BOP núm. 26, de 28 de febrero de 2013) presentada el 14 de mayo de 2012 por la mercantil urbanizadora.
UNDÉCIMO: El 30 de enero de 2013 (RE 1448) *Manufactura Industrial Azulejera, SL, D. Ramiro Flor Garcés* y por *D. Juan Flor Garcés* solicitaron **la suspensión temporal del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo de Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana.
D. Francisco Pons Claramonte y Dª Mari Carmen Roca Clausell, en fecha 28 de marzo de 2012 (RE 4715); *D. Francisco Chiva García y Dª Teresa Rovira Zaragozá*, en fecha 7 de marzo de 2013 (RE 3327); el grupo municipal *"Ciutadans Independents per Burriana"*, en fecha 26 de marzo de 2013 (RE 4096), y *Dª. María Taix Enseñat y D. Juan Pedro, Dª María José, D. Álvaro, Dª María, Dª Verónica, Dª Paula y D. Jorge Franch Taix*, en fecha 28 de agosto de 2013 (RE 13347) presentaron **escritos alegando la concurrencia de causas de resolución del Convenio urbanístico suscrito con Urbanizadora Golf Sant Gregori, SA y la caducidad del Programa**.
El 27 de marzo de 2014 (RE 4402) y, adjuntando documentación complementaria, el 6 de junio de 2014 (RE 8520) Encina Los Monteros, SLU, en nombre y representación de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA solicitó asimismo la suspensión temporal de dicho Programa, instando asimismo la reducción del importe nominal de los avales depositados.
A la vista de dicha solicitud de 27 de marzo (RE 4402), el 31 de marzo de 2014 la Alcaldía dictó Providencia para la no inclusión en el orden del día del Pleno del dictamen de 24 de marzo de 2014 de la Comisión informativa de urbanismo y medioambiente, de iniciación del procedimiento de resolución contractual con audiencia a los afectados.
En fecha 3 de noviembre de 2014 la Alcaldía Presidencia concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un periodo de dos meses **para que acreditara el cumplimiento de sus obligaciones** contraídas con la firma del Convenio Urbanístico integrante del Programa de Actuación Integrada y posteriores derivados acuerdos administrativos, requiriéndole para que aportara al expediente:

- justificación de haber ingresado en la Tesorería municipal la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf del Sector.
- la documentación recabada por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural en su escrito de 22 de septiembre de 2014, modificando el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo, para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares.

En fecha 20 de noviembre de 2014 (RE 16548) Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito de contestación, en el que reiteró su solicitud de suspensión del Programa así como la autorización de la sustitución de avales, y consideró que el requerimiento del Ayuntamiento incumplía los principios generales de confianza legítima y buena fe recogidos en el artículo 3.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

A la vista de los informes obrantes en el expediente, **por acuerdo del Ayuntamiento Pleno** de **26 de enero de 2015 se desestimó la solicitud de suspensión de la ejecución del Programa** y **se acordó iniciar el procedimiento de resolución contractual** de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA. Dicho acuerdo motivó la concurrencia de causas de resolución contractual y concedió un periodo de audiencia a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, como mercantil urbanizadora; a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, como entidad avalista, y a los titulares de derechos y cargas en el ámbito de la actuación, facultando a la Alcaldía Presidencia para la adopción de cuantos actos de trámite fueran necesarios en el procedimiento.

Constan en el expediente de su razón (G-1160/2015) escritos presentados por los siguientes interesados, que aportaron la documentación que entendieron pertinente en defensa de sus derechos, en aras a justificar el reconocimiento a su favor de compensaciones económicas.

Así, se formularon alegaciones por:

1. Teresa Sales Monsonís y tres más (RE 3313)
2. Vicente Pascual Castillo Daudí (RE 3332-3837)
3. Mireya Castillo Daudí (RE 3333-3838)
4. Dolores Mercedes Alcón Borja (RE 3371)
5. José Domingo Navarro Sales (RE 3372)
6. Gloria y Ana Rubert Adelantado (RE 3400-4027)
7. VICOSAMA, SL (RE 3433)
8. Pedro Cuesta Ortiz/ Teresa Cuesta Esteve (RE 3556/3779)
9. Consuelo Garí Rovira (RE 3658)
10. Yolanda Garí Rovira (RE 3659)
11. Juan Vicente Garí Rovira (RE 3660)
12. Manuel Vicente Planelles Ramos (RE 3661)
13. Juan José Palau Torres (RE 3662)
14. CINCA, SL (RE 3688)
15. PINI INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL (RE 3689)
16. Juan José Piqueres Recatalá (RE 3715)
17. Silvia y Vicente Gimeno Ferrer (RE 3717)
18. Hnos Sancho Arnal (4) (RE 3729)
19. Aurora Garrido Sánchez/ Hderos de JI Canós (RE 3744)
20. Josefina Nebot Barrachina (RE 3749-4428)
21. José Franch Gimeno y dos más (RE 3775)
22. Fca Ruiz Nova y Hnos Godo Ruiz (RE 3781)
23. Gloria Monsonís Chordá (RE 3785)
24. Dolores Monsonís Chordá (RE 3794)
25. Vicente Daudí Arnal (RE 3799)
26. Miguel Santiago Gimeno Moliner (RE 3813)
27. María Amparo Piquer Cerezo (RE 3814)
28. Hnos Franch Taix (RE 3816)
29. María Isabel Gozalbo Benages (RE 3822)
30. Juan Granell Morte (RE 3824)
31. Gracia Badenes Capella e hijos (RE 3825)
32. Juan Vidal Oria – M Isabel Almela Rosell (RE 3835)
33. Pascual Artana Domingo-Asunción López (RE 3839)
34. Mª Carmen Forcada Burdeus (RE 3846)

35. Carmen Granell Morte (RE 3867)
36. Ramón Masiá Compañ (RE 3868)
37. FONTOSCAR, SL (RE 3869)
38. Planelles Ramos, CB (RE 3887)
39. URBANATURA GOLF, SL (RE 3894)
40. Mª Mercedes Mingarro Traver (RE 3903)
41. José Ferragud Pardo y esposa (RE 3918)
42. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SL (RE 3912)
43. Dolores Egea Parra (RE 3945)
44. Joaquín Monfort Almela (RE 3967)
45. Dolores Moliner Moliner (RE 3980)
46. Pascual Vicent Rubio y Rosalía Bernal (RE 3981)
47. Dolores Rubio Regal (RE 3982)
48. Juan A Torres Guinot y Mercedes Sanmartín (RE 3985)
49. INGSE, SL (RE 4006)
50. José Tormos Más y 4 más (RE 4007)
51. Rosa Ripollés Barrachina (RE 4030)
52. Ramón José Mingarro Traver (RE 4034)
53. Juan Guerola Domingo y Fca Ferrer (RE 4040)
54. Vte-Javier Menero Vidal y Mª Lucía Marín (RE 4057)
55. MAINZU, SL (RE 4067)
56. AGRÍCOLA BAGU, SL (RE 4070)
57. Dolores Gual Granell (RE 4072)
58. Iniciativas y Proyectos del Maestrazgo,SL (RE 4074)
59. Teresa Rovira Zaragoza (RE 4091)
60. TOROTOJO, SL (RE 4109-4322)
61. Pedro Vidal Franch (RE 4153)
62. TECNOCASTELLÓN, SL (RE 4179)
63. Pilar Rodríguez de la Ossa (RE 4225)
64. Fuster Usó Urbanizadores, CB (RE 4090)
65. José Enrique Daudí Martínez-Iglesias (RE 4226)
66. Ortiz Fomento Inmobiliario, SL- URBANIKA Proyectos Urbanos, SL (RE 4229)
67. Juan José Rosell Gozalbo- M Isabel Muñoz (RE 4231)
68. Inmuebles Alameda, 34, SL (RE 4332)
69. Raúl Plumed Miralles (RE 4352)
70. Carmen Chillida Fabregat (RE 4425)
71. Francisco Mingarro Traver- Ana Mª León Fdez (RE 4465)
72. Mercedes Peset Ninot e hijos (RE 4483)
73. GEYTECA, SL (RE 4489)
74. Mª Dolores Dosdá González (RE 4496)
75. Forés-Aparici, SL (RE 4500)
76. Promociones e Inversiones Hernán, SL (RE 4570)
77. NIUMO, SA (RE 4645)
78. Fco Pons Claramonte y M Carmen Roca (RE 5048)
79. Antonio Plumed Miralles (RE 5824)
80. Teresa, Carmen e Irene Mingarro Caballero (RE 6505)

DUODÉCIMO.- En fecha 10 de junio de 2015 (RE 8136, de 19 de junio de 2015) el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana emitió el dictamen nº 369/2015 en el expediente nº 254/2015, en el que indica la procedencia de declarar la caducidad del procedimiento, que entiende se incoó el 17 de marzo de 2014.

DECIMOTERCERO.- El Ayuntamiento Pleno, en acuerdo adoptado el 28 de septiembre de

2015 acordó declarar caducado el procedimiento para la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 de Burriana a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el archivo de las actuaciones y el **inicio del presente procedimiento de rescisión de la condición de urbanizador, conservando aquellos actos y trámites del expediente que se caduca que pudieran resultar oportunos**, de manera que quedan trasladadas a este nuevo procedimiento las alegaciones presentadas por los propietarios en el procedimiento caducado. Dicho acuerdo concedió asimismo un plazo de audiencia a la mercantil urbanizadora, a la entidad avalista, a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Sector y a la Universidad de Valencia.

El citado acuerdo plenario justifica el inicio del expediente de resolución del Programa por los incumplimientos subsumibles en los supuestos de resolución previstos en las letras d), e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (en adelante, TRLCAP).
Los citados incumplimientos son los siguientes:

- Ser responsable de la paralización injustificada del procedimiento del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de las obras correspondientes al “Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana” al no ingresar el importe del justiprecio que le correspondía anticipar.
- Ser causante de la caducidad del procedimiento de evaluación ambiental del “Proyecto de Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf San Gregori, TM de Burriana (Castellón)” por no haber presentado los proyectos necesarios, debidamente redactados.
- Incumplimiento de la obligación de depositar la garantía por importe de 3.000.000 Euros para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf.
- Incumplimiento de la obligación relativa a garantizar el importe percibido de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.

Por Decreto de la Alcaldía Presidencia núm.3172, de 26 de octubre de 2015, se estimó la solicitud formulada el 23 de octubre de 2015 (RE 13675) por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y se le concedió una ampliación del plazo de audiencia, hasta el 3 de noviembre de 2015.

En esa fecha, 3 de noviembre de 2015 (RE 14275, de 5 de noviembre) D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, como administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, ha presentado un escrito de alegaciones en el que manifiesta su oposición al acuerdo de inicio de un nuevo procedimiento de rescisión de la condición de urbanizador y solicita el archivo del procedimiento.

Constan asimismo en el expediente las alegaciones formuladas en fecha 6 de noviembre de 2015 (RE 14389, de 9 de noviembre) por D. Francisco José Llop Valero, en representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, anteriormente BANCAJA y en la actualidad BANKIA, SA, con CIF A-14010342, como entidad avalista.

Asimismo, en el presente procedimiento y hasta el día de la fecha, constan presentadas alegaciones por:

1. Pilar Domingo Segarra y José Vicent Domingo (RE 13286)
2. Torotojo, SL (RE 13723)
3. María-Pilar Urios de las Heras (RE14069)
4. Victorino Poveda León y tres más (RE14182)
5. Mercedes Urios de las Heras (RE 14183)

6. TECNOCASTELLÓN, SL (RE14197)
7. Manuel-Vicente Urios de las Heras (RE14213)
8. María-Isabel Urios de las Heras (RE14258)
9. José-Enrique Daudí Martínez-Iglesias y María-Carmen Martínez-Iglesias Berrens (RE14329)
10. Manufactura Industrial Azulejera, SL (RE 14429)
11. Eugenia Blanco Gimeno (RE 14614)
12. Altamira Real Estate, SA y Banco Santander, SA (RE 14670)
13. Teresa Cuesta Esteve y Pedro Cuesta Ortiz (RE 14776)
14. María-Amparo Piquer Cerezo (RE 14785)
15. Manuel-Santiago Gimeno Moliner (RE 14786)
16. NIUMO, SA (RE 14802)
17. Teresa Rovira Zaragoza (15100)
18. Manuel Granell Galarreta y 5 más (15184)
19. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SLU (RE 15255)
20. Francisco Ríos Guinot (RE 17715)
21. Antonio, Raúl y Paloma Plumed Miralles (RE 1231)

DECIMOCUARTO.- Las alegaciones formuladas por la empresa urbanizadora y la entidad avalista han sido informadas jurídicamente.
DECIMOQUINTO.- Por Decreto n.º 2015-3644 de 26 de noviembre de 2015 se solicitó el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con suspensión del plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento.
El 18 de febrero de 2016 (RE 2895, de 23 de febrero de 2016) el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha emitido el dictamen n.º 69/2016, dictado en su expediente 679/2015, según el cual:
"Se considera por el Ayuntamiento la procedencia de resolver el contrato en virtud de la aplicación de los artículo 29.10 y 11 LRAU; 95 y 111 c) del TRLCAP y artículo 164.2.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), que dispone que la inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.
Pues bien, a la vista de los antecedentes expuestos el Ayuntamiento concluye en su Acuerdo –propuesta de 26 de noviembre de 2015- en que la mercantil Urbanizador Golf Sant Gregori, S.A. incurrió en las citadas causas de resolución, al acreditarse "una inactividad injustificada del Urbanizador, con incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución de los proyectos y de las obligaciones contraídas.
Se considera, pues, que ***la mercantil adjudicataria "paralizó el procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana"*** *para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General, y* ***cuya ejecución se impuso como previa o simultánea al desarrollo del sector por la Cédula de urbanización del Plan Parcial****".*
En base a todo lo expuesto se le requirió a fin de "ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora". Igualmente fue requerida para aportar "… el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre la discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita".
Se subraya que "… transcurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al

interesado".
Sin embargo, Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. prestó las garantías que a continuación se detallan para cubrir la promoción y las mejoras:
(…)
Asimismo, para garantizar la urbanización de las parcelas pertenecientes a propietarios que habían optado por la modalidad de pago en terrenos, el Agente depositó 198.573,24 euros.
Por otra parte, el Ayuntamiento estimó la petición del urbanizador y se contempló tanto en la firma del Convenio como posteriormente con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la sucesiva proposición de la obligación de Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. de prestar la garantía de 3.000.000 € para asegurar la construcción del campo de golf.
En suma, a la vista de las actuaciones que obran en el expediente ***ha quedado acreditado que por parte del Ayuntamiento se han realizado los requerimientos oportunos para que la referida mercantil cumpliera en plazo con las obligaciones adquiridas con los propietarios afectados por el Programa****. Resulta probado, pues, que aquélla ha incumplido los plazos de ejecución del Convenio, al haber transcurrido sobradamente el plazo máximo establecido para finalizar las obras, por lo que procede su resolución. Concretamente, al haber paralizado el Agente el procedimiento para la aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa para construir los enlaces exteriores del Plan –Red primaria del Plan General- se incumplió el requisito previo y necesario para el desarrollo del Sector.*
Además de ello, ***la inactividad del urbanizador provocó también la paralización del Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo del Sector, declarándose en consecuencia la caducidad del procedimiento de evaluación de un pacto ambiental imprescindible para que pudiera proseguir la ejecución del Proyecto, no habiendo obtenido la disponibilidad de los terrenos que hubiera permitido la ejecución de las obras de urbanización****.*
Al acreditarse el incumplimiento reiterado de las obligaciones contractuales se incurre en el supuesto contemplado en los artículos 111 y concordantes del TRLCAP, como causa de resolución por incumplimiento por parte de la contratista de las obligaciones contractuales esenciales, lo que no ha sido desvirtuado mediante las alegaciones de la interesada, constando incumplidas las obligaciones esenciales del contrato y en particular la ejecución de la obra por causa imputable a la adjudicataria.
Procede, pues, acordar la resolución, acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTS de 14-10-97 y 16-10-97)".
Y concluye que es del parecer "*que procede resolver el contrato administrativo suscrito entre el Ayuntamiento citado y la mercantil "Golf Sant Gregori, SA", rescindiendo su condición de urbanizador del PAI para el desarrollo del Sector SUR-T-1, con los efectos señalados en la Consideración Quinta del Dictamen".*
DECIMOSEXTO.- Obra en el expediente el informe emitido por la Tesorería municipal el 25 de febrero de 2016 respecto de los avales depositados por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GRAGORI, SA en concepto de garantía de promoción, garantías de mejoras ofertadas en el procedimiento licitatorio y garantía de retribución del Sector SUR-T-1.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Habiéndose aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori” el 17 de enero de 2005, **el cumplimiento y ejecución del mismo se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU)**, según disponían la Disposición Transitoria Primera de la derogada Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y la Disposición Transitoria Tercera del asimismo derogado Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

A tenor del artículo 29.13 de la LRAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa. La legislación en materia de contratos vigente en el momento de adjudicación del Programa del Sector SUR-T-1 era el **Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas** (en adelante TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RLCAP).

Asimismo resulta de aplicación el **Convenio Urbanístico del Programa**.

Por otra parte, cabe tener en consideración que dado que el acuerdo de inicio del presente procedimiento de resolución contractual se adoptó el día 28 de septiembre de 2015, estando ya en vigor la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es este texto legal el aplicable al presente procedimiento, que tiene incidencia en dos aspectos: uno, que según dispone su Disposición Transitoria 4ª no se ha solicitado el dictamen del titular de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que ejercía las funciones del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo, como exigía la legislación precedente; y otro, referido al plazo para resolver el procedimiento de resolución contractual, que el artículo 163.7 LOTUP fija en seis meses.

SEGUNDO.- RESPECTO A LA CONCURRENCIA DE CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

El artículo 29.10.II LRAU establece que 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.
En este sentido el artículo 111.e) del TRLCAP señala como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. Esta causa se recogía asimismo en el artículo 143.1 de la LUV y en el artículo 337 del ROGTU, y hoy se contempla en el artículo 164.2.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), que indica que la inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.
Asimismo, cabe indicar que según el artículo 111 apartados d) y g) del TRLCAP son causa de resolución del contrato tanto la falta de presentación por el contratista de la garantía definitiva o de las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley, como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

Estas causas se recogen asimismo en el artículo 164.2.c) de la LOTUP, que indica que será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

Pues bien, como resulta de los antecedentes arriba expuestos y se expone a continuación, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en las citadas causas de resolución contractual previstas legalmente. De esta manera:

I. SE HA PRODUCIDO UNA INACTIVIDAD INJUSTIFICADA DEL URBANIZADOR, CON INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS Y DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS.

I.1 Paralización injustificada del procedimiento del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de las obras correspondientes al "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" por el incumplimiento de satisfacer la parte que le corresponde del justiprecio de las fincas afectadas.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA paralizó el procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General, y cuya ejecución se impuso como previa o simultánea al desarrollo del Sector por la Cédula de urbanización del Plan Parcial.

En dicho procedimiento por Decreto de 9 de junio de 2011, notificado a Urbanización Golf Sant Gregori, SA el 16 de junio de 2011, la Alcaldía Presidencia resolvió:
"Primero.- Dar traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725, del informe emitido por la intervención municipal y trascrito en la parte expositiva de la presente resolución, ***indicándole que para la correcta tramitación del expediente, deberá ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora.***
Segundo.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que aporte al expediente el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre las discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita.
Tercero.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, trascurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado.
En dicho supuesto transcurridos tres meses, computados a partir del día siguiente hábil al de finalización del repetido plazo, se producirá la caducidad del mismo, si no se realizan las actuaciones necesarias para reanudar la tramitación, procediendo al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y a la exigencia de las responsabilidades contractuales correspondientes."
Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ingresó en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector "Sant Gregori", de forma que no se aprobó el

Proyecto de Expropiación ni se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector, con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.

Esta obligación encuentra su fundamento en el documento de Homologación Global del Plan General de Burriana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su sesión de 12 de diciembre de 2003, el cual sería incorporado expresamente al Programa como carga adicional del Urbanizador a través del Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005.
El incumplimiento de esa obligación engarza en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP, relativo a "*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*".
Debe tenerse en cuenta que el incumplimiento del Agente Urbanizador ha impedido la finalidad del convenio urbanístico de despliegue y ejecución del Programa.
Tanto el Consejo de Estado (Dictámenes núm. 14/1999, de 4 de febrero y núm. 314/2005, de 14 de septiembre) como los órganos jurisdiccionales (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 mayo, 26 de septiembre y 30 de octubre de 1990, y de 14 de noviembre de 2000), basándose en la doctrina de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre el artículo 1.124 del Código Civil, han reducido el ámbito de aplicación de dicha causa de resolución a los supuestos de infracciones significativas y relevantes.
Esa misma doctrina ha destacado que (i) esa cualidad de "esencial" constituye un concepto jurídico indeterminado que sólo el examen singularizado de las circunstancias de cada caso permitirá concretar, y (ii) la determinación de las infracciones con efecto resolutorio se haga ponderando las circunstancias concurrentes al objeto de alcanzar la necesaria y debida proporcionalidad entre los hechos y sus consecuencias.
En el caso que nos ocupa, el incumplimiento de la obligación ha tenido un efecto determinante en la falta de ejecución de la Actuación; situación en la que se encuentra el Programa por esta concreta causa desde el 9 de junio de 2011, momento en el que mediante Decreto de Alcaldía el Agente Urbanizador fue requerido para que ingresara "***en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora".*** Ese requerimiento según consta en el expediente administrativo nunca fue atendido por el Agente Urbanizador.
La trascendencia de esa contingencia encuentra su fundamento en la Cédula de Urbanización del Plan Parcial; cuyo contenido es de obligada observancia en la ejecución del Programa (ex artículo 31.2 de la LRAU).
Según se indica en la Cédula de Urbanización, la disponibilidad de los terrenos destinados a dicha infraestructura (ajenos al ámbito) resultaba necesaria para el inicio de la ejecución de la actuación.
No habiéndose anticipado el importe que le correspondía para satisfacer del justiprecio de los terrenos necesarios para la ejecución de la infraestructura cuya obtención resultaba preceptiva para el inicio de la actuación, es innegable que ese incumplimiento ha incidido de manera sustancial en el Programa. No se han podido obtener los terrenos ajenos al ámbito para la realización de las citadas obras de conexión y enlace, imprescindibles para conseguir el objetivo final del Programa: la "*urbanización del suelo urbanizable*" (ex artículo 29.1 de la LRAU).
Todo lo anterior permite calificar la obligación que nos ocupa como "esencial" y, como consecuencia de ello, su incumplimiento en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP.

I.2. Caducidad del procedimiento de evaluación ambiental del "Proyecto de Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf San Gregori,

TM de Burriana (Castellón)" al incumplir su obligación de presentar los proyectos necesarios, debidamente redactados**.**

Es condición previa para la obtención de la **concesión para la ocupación de terrenos del dominio público marítimo-terrestre con destino a la ejecución del "Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori TM de Burriana (Castellón)**" contemplado en el Programa, **culminar el procedimiento de evaluación ambiental** tramitado en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En dicho expediente (con referencia 20070297COS), el Subdirector General de Evaluación Ambiental, en escrito de 22 de septiembre de 2014 (RE 14077), informó que:

"A la vista del resultado de la información pública y de las consultas a las administraciones ambientales afectadas, se ha podido deducir que el paseo marítimo supondrá un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares; por lo que, con independencia de los impactos que finalmente se determinen sobre el patrimonio cultural cuando finalicen las intervenciones en curso, ***deberá modificarse el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las cuencas afectadas****".*

Por escrito de la Alcaldía de 3 de noviembre de 2014 (RS 8522) se concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un plazo de dos meses para que aportara la documentación necesaria que permitiera continuar con la tramitación de este procedimiento ante el Ministerio, término que finalizó el 3 de enero de 2015 sin que se presentara por la empresa urbanizadora documentación alguna, **con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.**

Como se ha indicado en los antecedentes, la directora general de calidad y evaluación ambiental y medio natural ha dictado resolución, en fecha 6 de mayo de 2015 (RE 7052, de 28 de mayo), declarando la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto "Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)", acordando su archivo.

El incumplimiento de la obligación de aportar el Proyecto ha tenido un efecto determinante en la imposibilidad de cumplir con la finalidad de este concreto Programa de Actuación Integrada. Para la valoración de la incidencia de ese incumplimiento constituye un documento esencial la Memoria Informativa y Justificativa del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana en su Sesión de 17 de enero de 2005.

Dicho documento precisa que este concreto Programa de Actuación Integrada estaba orientado en la consecución de un "*modelo turístico residencial orientado a la demanda de medio-alto poder adquisitivo, cuya atractivo principal es la naturaleza, el silencio, la tranquilidad y la calidad de vida que pivota sobre tres elementos singulares:* (…) 1.- *La presencia del agua y la creación del Parque Ribera del Clot dentro del Paraje Natural Municipal, incluyendo la contribución de la Actuación a la conexión entre la Actuación y la Ciudad a través del Clot, así como la disposición de los usos recreativos y náuticos en la Playa y en el Puerto*" (página 4).

Y añade en las páginas 4 y 5:

"***En este sentido la creación de un Paseo Marítimo y la contribución a la regeneración de la Playa que esta Actuación adopta, se manifiesta como <u>elementos fundamentales de potenciación de un activo tan importante como es el contemplado en este punto</u>***".

El Convenio de despliegue y ejecución del Programa impuso al Agente Urbanizador "*ejecutar completamente la gestión y urbanización de la actuación* (…) *con arreglo a la Alternativa Técnica y Propuesta jurídico-económica, modificada conforme al acuerdo plenario de 17 de enero de 2005*". Estos documentos prevén las cargas y objetivos impuestos por el documento de Homologación Global del Plan General, entre los que se

encuentra la regeneración del litoral afectado por la actuación (que incluyen también la ejecución del paseo marítimo).
Puede observarse, por tanto, que la creación del paseo marítimo y la regeneración del litoral eran (y son) dos elementos fundamentales para la consecución del modelo turístico-urbanístico que pretendía implementarse a través del Programa. Lo anterior supone que la falta de ejecución de estas infraestructuras impedía el éxito de la actuación en los términos en que había sido concebida y plasmada en la Memoria Justificativa del instrumento de planeamiento que ordenaba el ámbito que nos ocupa. Sin esas infraestructuras no resultaba posible materializar el modelo turístico residencial para el que había sido orientado el Sector "SUR T-1 Sant Gregori".
Siendo ello así, es innegable que nos encontramos ante una obligación esencial cuya inobservancia encuentra engarce en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP, relativo a "*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*".
I.3 De esta forma, Urbanización Golf Sant Gregori, SA con su inactividad ha incumplido el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 29 de junio de 2005. Y es que de la misma manera que Urbanización Golf Sant Gregori, SA efectuó los trámites necesarios para la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, teniendo a partir de ese momento disponibilidad de los terrenos; están también dentro de sus obligaciones como urbanizador propiciar la finalización del procedimiento expropiatorio y redactar los proyectos técnicos que hubieran permitido la consecución de la concesión administrativa en el dominio público marítimo-terrestre, para la ejecución de las obras de urbanización en dicho ámbito. **En definitiva, obtener la disponibilidad de los terrenos que permitiera la ejecución de las obras de urbanización.**
Por tanto, procede concluir que Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en las causas de resolución contractual previstas en el artículo 111. apartados e) y g) del TRLCAP, a saber "*demora en el cumplimiento*" e *"el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*".
En este sentido se ha pronunciado el Consell Jurídic Consultiu, en el dictamen emitido el pasado 18 de febrero, que señala en su consideración cuarta:
"En suma, a la vista de las actuaciones que obran en el expediente ha quedado acreditado que por parte del Ayuntamiento se han realizado los requerimientos oportunos para que la referida mercantil cumpliera en plazo con las obligaciones adquiridas con los propietarios afectados por el Programa. Resulta probado, pues, que aquélla ha incumplido los plazos de ejecución del Convenio, al haber transcurrido sobradamente el plazo máximo establecido para finalizar las obras, por lo que procede su resolución. Concretamente, al haber paralizado el Agente el procedimiento para la aprobación del proyecto de Expropiación Forzosa para construir los enlaces exteriores del Plan -Red primaria del Plan General- se incumplió el requisito previo y necesario para el desarrollo del Sector.
Además de ello, la inactividad del urbanizador provocó también la paralización del Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo del Sector, declarándose en consecuencia la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental imprescindible para que pudiera proseguir la ejecución del Proyecto, no habiendo obtenido la disponibilidad de los terrenos que hubiera permitido la ejecución de las obras de urbanización."

II. FALTA DE PRESTACIÓN DE GARANTÍAS.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, aceptando la cesión de la condición de urbanizador, asumió la prestación tanto de las garantías impuestas con la aprobación del Programa, como de las garantías que la Ley exige en aras a asegurar el interés público en el desarrollo íntegro de la actuación y el de terceros ante posibles incumplimientos del urbanizador en sus obligaciones.

II.1. Incumplimiento de la obligación de depositar la garantía por importe de 3.000.000 Euros para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf.

De las garantías impuestas con motivo de la aprobación del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó en fecha 27 de octubre de 2005 (RE 13948) copia de las cartas de pago acreditativas del depósito en la Tesorería municipal de avales de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, por los siguientes importes y conceptos:

- 7.248.647,10 € (7% de los costes de urbanización actualizados, IVA incluido) en concepto de garantía de promoción;
- 900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco;
- 180.000 €, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori y
- 120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

Por su parte, este Ayuntamiento estimó la petición del urbanizador y se contempló tanto en la firma del Convenio como posteriormente con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la sucesiva posposición de la obligación de Urbanización Golf Sant Gregori, SA de prestar la garantía de 3.000.000 € para asegurar la construcción del campo de golf, estableciendo el acuerdo de 4 de febrero de 2010:

***"Octavo.- Facultar** a la Alcaldía Presidencia para modificar el convenio que rige el programa de Actuación Integrada de forma que se establezca que la garantía para asegurar el compromiso de ejecución del campo de golf por el agente urbanizador, como adjudicatario de dicha parcela, se deposite en el Ayuntamiento de Burriana **en el plazo improrrogable de 10 días desde que le sea notificada la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.**"*

Como se ha citado en los antecedentes, el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Nules 1 el 21 de noviembre de 2011 y con ello la parcela adjudicada "A" de la Manzana "Campo de Golf" se inscribió como finca registral 60029 a favor de Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

Por escrito de la Alcaldía de 3 de noviembre de 2014 se concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un plazo de dos meses para que prestara la garantía de 3.000.000 €, término que finalizó el 3 de enero de 2015 sin que dicha garantía de ejecución de los compromisos adquiridos se haya depositado.

Señala el Agente Urbanizador en su escrito de alegaciones que ese compromiso en modo alguno le era exigible por ser "*una condición abusiva*" y contraria a Derecho, no puede dar lugar a la resolución del contrato.

Tal planteamiento no puede tener acogida. Justificar el incumplimiento alegando la nulidad de dicho compromiso resulta contrario al principio de buena fe contractual. Así lo ha señalado el Tribunal Supremo de manera reiterada [Sentencia de 28 de junio de 2004 (recurso núm. 7106/2000)]. Según esta doctrina, una vez firmado el contrato, las partes no pueden eludir su cumplimiento alegando la nulidad de alguna de sus cláusulas.

A mayor abundamiento, importa destacar que:

- La propuesta de dicho compromiso en el Convenio anejo a la Proposición Jurídico-Económica fue del propio Agente Urbanizador. Al aparecer incorporado en la oferta presentada por el contratista, tiene idéntico valor y efecto contractual que los pliegos y el propio contrato. Es decir, vincula tanto al contratista como a la Administración. Así lo ha señalado la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe núm. 63/2009, de 23 de julio de 2010, según la cual: *"La oferta del adjudicatario forma parte del contenido obligacional de los contratos administrativos".*
- Cuando se formalizó el convenio de despliegue y ejecución del Programa, el Agente Urbanizador nada opuso ni formuló reparos respecto de dicho compromiso.

Según ha señalado de manera reiterada el Tribunal Supremo, por todas, en su Sentencia

de 15 de marzo de 2007 (recurso núm. 7679/2004), *"la firma, aunque no sea el perfeccionamiento del contrato, supone el conocimiento y la aceptación de las condiciones, que podían no haberse aceptado".*

En similares términos se pronunció el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid haciéndose eco de la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, entre otras, en sus Sentencias de 23 de noviembre de 2009 (recurso núm. 1009/2006) y de 8 de mayo de 2008 (recurso núm. 274/2006).

De este modo, la firma del contrato se erige en un acto inequívoco del contratista que le impide, con posterioridad y de manera unilateral modificar su contenido.

Así lo ha señalado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2008, según la cual:

"… la contratista era consciente de lo que firmaba, y del modo en que lo hacía, así como de las circunstancias que concurrían, de modo que ese proceder voluntariamente asumido no puede de inmediato sustituirse por una actuación encaminada a cambiar un acto propio alegando razones de legalidad que pudo y debió oponer en el momento previo a la suscripción del contrato".

Todo lo anterior permite descartar la invalidez del compromiso alegada por el Agente Urbanizador.

Habida cuenta del incumplimiento de esa obligación, concurre en el caso que nos ocupa la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP; relativo a "*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*".

Según han señalado nuestros Tribunales y los órganos consultivos (estatal y autonómicos), la falta de constitución de las garantías provisionales, definitivas, complementarias o especiales, constituye causas de resolución automática o imperativa, por ejemplo el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en Sentencia de 5 de noviembre de 2008 (recurso núm. 7714/2006); la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su Informe núm. 8/1998, de 11 de junio; y la Junta Consultiva de Castilla-La Mancha en sus Dictámenes núm. 81/1998, de 14 de octubre, y núm. 70/1999, de 28 de septiembre.

Siendo ello así, este concreto incumplimiento motivaría por sí solo la resolución del contrato por causa culpable al Agente Urbanizador.

II.2. Incumplimiento de la obligación de garantizar el importe percibido de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.

Se hace necesario también referirnos a las **garantías cuya prestación impone la Ley al urbanizador**.

Dispone el art. 66.3.B) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), legislación vigente en el momento de suscripción del Convenio urbanístico del Programa, que:

"*El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien debe retribuirle, mediante garantías que: B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes*".

De esta forma, en la Estipulación IV apartado b) del Convenio urbanístico del Programa se previó:

"*En la fase de desarrollo del Programa, y con el objeto de asegurar el buen destino de los solares que el urbanizador puede percibir como retribución este prestará ante el Ayuntamiento aval o garantía financiera suficiente, o bien constituirá gravamen hipotecario, por importe, en cualquiera de tales modalidades, igual a la de la retribución que las motive.*

El Urbanizador escogerá la modalidad de garantía que constituya y, una vez fijada, con autorización del Ayuntamiento, podrá sustituirla por otra modalidad manteniendo el importe garantizado.
Las garantías que se depositen con tal finalidad se devolverán al Urbanizador a medida en que éste acredite haber convertido en solar las parcelas de quienes les hayan retribuido anticipadamente.
El Ayuntamiento no exigirá tales garantías cuando le conste el acuerdo entre el Urbanizador y el propietario correspondiente".
Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, quedó constancia en el expediente del depósito de garantías de retribución del urbanizador respecto de propietarios que pagaron en terrenos. Sin embargo, **Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha acreditado haber garantizado todos aquellos pagos satisfechos por los propietarios con carácter anticipado a la ejecución de obras**, entendiendo como tales tanto los pagos voluntariamente efectuados con motivo de acuerdos suscritos con el urbanizador – salvo que se acredite que expresamente así lo han convenido-, como aquellos cobrados con motivo del giro de la Cuota 0 y que no han servido para indemnizar a sus futuros perceptores, en tanto que dichas compensaciones no se han llevado a cabo porque las obras de urbanización no se han iniciado.
En el escrito presentado el 6 de junio de 2014 con motivo de la solicitud de suspensión del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA cifró en 2.939.284,47 € la cantidad a compensar en cuotas futuras. Sin embargo, en la documentación presentada el 3 de noviembre de 2015 (RE 14260) la mercantil urbanizadora refleja que los **saldos acreedores de la Cuota 0 a compensar en cuotas futuras ascienden a 2.127.552,62 €**.
En ambos escritos Urbanización Golf Sant Gregori, SA reconoce que hubo propietarios que adelantaron los costes totales de la urbanización, que en la última documentación presentada concreta en un **importe de anticipos voluntarios de 576.875,52 €**.
Sin perjuicio de que se hayan observado discrepancias entre dichas cifras aportadas por la mercantil urbanizadora y las que constan en el expediente como consecuencia de reclamaciones efectuadas por los propietarios, el hecho cierto es que Urbanización Golf Sant Gregori, SA **no ha prestado a favor de esta Administración las pertinentes garantías que aseguren tanto el futuro pago de indemnizaciones debidas, como la conversión en solar de las parcelas de quien ya ha retribuido.**
El compromiso que nos ocupa tiene naturaleza legal y contractual. Legal porque, como se ha dicho, se encuentra previsto en el artículo 66.3 de la LRAU; y contractual porque, como también ha quedado dicho, aparece recogido en la Estipulación Cuarta del Convenio de despliegue y ejecución del Programa [letra b)], y la Estipulación V de la Proposición Jurídico Económica presentada por la mercantil GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A.
Ese compromiso nunca ha sido atendido. No lo fue al tiempo en que el artículo 66.3 de la LRAU dispone "*al aprobarse la reparcelación forzosa"* o *"antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización*". Tampoco con motivo de los requerimientos de información y depósito efectuados por esta Corporación Local en el año 2012. Con ello se demuestra el nulo interés por parte del Agente Urbanizador por cumplir esta obligación.
Resulta aplicable, pues, la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP relativo a "*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*".
En el caso concreto que nos ocupa, la denominada "garantía de retribución" regulada en el artículo 66.3 de la LRAU constituye una garantía complementaria a la garantía de promoción o definitiva regulada por el artículo 29.8 de ese mismo texto legal.
El carácter complementario de esta garantía encuentra su fundamento en la siguiente previsión: "*Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8*" (artículo 66.3.A) de la LRAU).

La función de dicha garantía es asegurar el cumplimiento de la obligación específica del Agente Urbanizador de convertir en solar la parcela de quien le ha retribuido de manera anticipada en metálico o en terrenos.
Siendo ello así, el incumplimiento de este compromiso encuentra acomodo en la causa de resolución prevista en el artículo 111.d) del TRLCAP; la cual ha sido calificada por nuestros Tribunales y órganos consultivos estatales y autonómicos como causa de resolución de aplicación automática o imperativa.
En consecuencia, al igual que sucede con la anterior contingencia, este incumplimiento motivaría por sí solo la resolución del contrato por causa imputable al Agente Urbanizador.
II.3. Por tanto, no constando la prestación de garantías de retribución, ni habiéndose garantizado tampoco la totalidad de las obligaciones contraídas respecto de la ejecución del Sector, procede concluir que Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en causa de resolución contractual prevista en el artículo 111.d) del TRLCAP, a saber *"la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las garantías especiales o complementarias de aquella en plazo en los casos previstos en la Ley*".

III.- LA VALORACIÓN CONJUNTA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO JUSTIFICA LA RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA POR CAUSA IMPUTABLE AL AGENTE URBANIZADOR.

Si bien las situaciones antes analizadas por sí solas permitirían justificar la resolución del Programa por causa imputable al Agente Urbanizador y calificarlo de culpable, la concurrencia de todas ellas es un elemento adicional determinante para la adopción de la decisión de remover de su condición de agente público a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.
Esta consideración encuentra su fundamento en la doctrina sentada por el Consejo de Estado en su Dictamen núm. 186/2011 en el que informa favorablemente la resolución del contrato porque "*la suma de todos ellos permite considerar que, valorado el cumplimiento del contrato en su conjunto, se han producido numerosas deficiencias que han afectado negativamente a la recta ejecución de la prestación*".
En el caso que nos ocupa, la valoración conjunta de los incumplimientos en que ha incurrido el Agente Urbanizador permite comprobar el escaso interés y la falta de capacidad de éste para iniciar y culminar la ejecución del Programa. Desde que se produjeron los últimos requerimientos efectuados por esta Corporación Local para intimar al cumplimiento de las citadas obligaciones, han transcurrido más de cuatro años sin que el Agente Urbanizador haya atendido las mismas. A lo cual hay que añadir la resistencia contumaz del Agente Urbanizador por facilitar a esta Corporación la información necesaria para poder determinar el importe y alcance de la garantía que el artículo 66.3 de la LRAU exige cuando se percibe de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.
Ello es prueba inequívoca del escaso interés y capacidad por parte de éste para cumplir los compromisos derivados del Programa.
Se han incumplido obligaciones determinantes para el cumplimiento del fin del Programa. Tampoco se trata de meros retrasos por parte del Agente Urbanizador. Los antecedentes expuestos y los que resultan del expediente, revelan una voluntad deliberada por parte de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de no atender los compromisos que legal y contractualmente le corresponden, haciendo imposible el inicio de las obras de urbanización.
Prueba inequívoca de ello es el hecho de que no se hayan iniciado las obras de urbanización habiendo transcurrido más de 11 años desde que fuera adjudicado definitivamente el Programa.
Esa situación es imputable en exclusiva al Agente Urbanizador, que ha sido requerido en muchas ocasiones para el cumplimiento, que incluso ha obtenido prórrogas para efectuar

algunas de las actuaciones sin resultado y que son inaceptables las excusas que ofrece para justificar su actuación, todas ellas rechazadas en los informes obrantes en el expediente.
En estas circunstancias, el Ayuntamiento de Burriana se encuentra obligado a hacer uso de las potestades que el ordenamiento jurídico le atribuye para la defensa del interés público subyacente e inherente a la actividad urbanística y también en los contratos públicos.
Tomando en consideración la entidad y trascendencia los incumplimientos que se atribuyen al Agente Urbanizador y el grado de cumplimiento del contrato en su conjunto, sólo puede concluirse que los mismos han resultado determinantes para la frustración del fin u objetivo del convenio y del Programa por lo que procede resolver el convenio de despliegue y ejecución del Programa por las causas de resolución antes expuestas.
Así lo ha informado el Consell Jurídic Consultiu en su Dictamen núm. 69/2016, de 18 de febrero, cuando afirma que "***acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI****, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTS de 14-10-97 y 16-10-97)*".

TERCERO: EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

I. Por lo que se refiere a las **consecuencias objetivas** de la resolución del contrato, dispone este artículo 29.13 LRAU que, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución de la adjudicación "*determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación a las previsiones del artículo 10*", es decir, hasta que se apruebe un nuevo Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, los terrenos quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado.

Como efecto acumulativo del anterior, la LRAU en su artículo 29.13 faculta a la Administración actuante para acordar (o no) una nueva programación del terreno. Esa decisión debe adoptarse tras la resolución y liquidación del Programa.

Finalmente, siendo común este efecto en ambas normativas, la resolución del Programa ha de llevar a la incoación y tramitación de un expediente contradictorio para la determinación de los daños y perjuicios que la extinción anticipada del contrato ha supuesto para la Administración contratante y los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

II. Por lo que se refiere a las **consecuencias patrimoniales de la resolución del contrato**, resulta aplicable al presente procedimiento el artículo 113 TRLCAP, por remisión del artículo 29.13 LRAU.

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA está incurriendo en un **incumplimiento culpable** en sus obligaciones como urbanizador, recogidas tanto en el Convenio Urbanístico como en la legislación urbanística y de contratación aplicable, que da lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana, con las responsabilidades económicas que de ello se derivan.

En el caso que nos ocupa, la culpabilidad del Agente Urbanizador en la frustración del Programa queda constatada en el expediente administrativo por cuanto que (i) ha incumplido de manera sistemática y prolongada las obligaciones de carácter esencial y necesarias para la consecución del objeto del contrato y el Programa; (ii) ha obviado deliberada e injustificadamente los requerimientos efectuados por esta Corporación Local para el cumplimiento de las citadas obligaciones esenciales; y (iii) ha opuesto una resistencia contumaz a la hora de facilitar la información necesaria para poder determinar el importe y alcance de la garantía que el artículo 66.3 de la LRAU exige cuando se percibe de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.
Todo lo anterior permite justificar la calificación de la resolución del contrato y Programa como culpable y, en consecuencia, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 113.4 del TRLCAP acordar la incautación de los avales.
En concepto de **garantías del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo del Sector SUR-T-1, obran en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, depositados por Urbanización Golf Sant Gregori, SA:
- nº operación de Tesorería 200500031471, de 27 de octubre de 2005, por importe de 180.000,00€, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori;
- nº operación de Tesorería 200500031472, de 27 de octubre de 2005, por importe de 120.000,00€ para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras;
- nº operación de Tesorería 200500031473, de 27 de octubre de 2005, por importe de 7.248.647,10€ en concepto de garantía de promoción;
- nº operación de Tesorería 200500031475, de 27 de octubre de 2005, por importe de 900.000,00€ para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.

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

Señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:
"a) De las penalidades impuestas al contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial las comprendidas en el artículo 95, cuando no puedan deducirse de las certificaciones.
b) De las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la Administración por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo, sin resolución
c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley".

Señala el artículo 113.4 TRLCAP que "*cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración de los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía incautada.*"

A tal efecto, la Estipulación VI del Convenio urbanístico señaló que:

"Cuando por causas imputables al Urbanizador, éste hubiera incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total de ejecución o cualquier otro incumplimiento del Programa, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación e incautará las fianzas depositadas".

Así, en los supuestos de incumplimiento culpable del contratista la incautación de la fianza opera como indemnización de los perjuicios, sin duda existentes pero difíciles de precisar, que el retraso provoca en el terreno más general del interés público, pero si además puede concretarse y cuantificarse otro tipo de perjuicios, la Administración está habilitada para exigir su indemnización.

Trasladando este precepto a la legislación urbanística valenciana, y al ámbito de un Programa de Actuación Integrada donde son los propietarios quienes asumen las cargas de urbanización, el artículo 66.6 LRAU y el artículo 132 LOTUP contemplan que el urbanizador es responsable y responderá de los daños causados a los propietarios o a otras personas afectadas como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

Por otra parte, en concepto de **garantía de retribución por el pago en terrenos**, obran en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, depositados por Urbanización Golf Sant Gregori, SA:

- nº operación de Tesorería 200900020755, de 20 de agosto de 2009, por importe de 73.573,24€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020756, de 20 de agosto de 2009, por importe de 75.000,00€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020757, de 20 de agosto de 2009, por importe de 50.000,00€ para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.

Dado que con la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA percibió en terrenos la retribución equivalente a las cuotas de urbanización de las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B, y en tanto que la conversión en solar de dichas parcelas no se ha producido, procede la incautación de las garantías arriba enumeradas, por incumplimiento de la obligación por la que se prestaron.

Procede, por tanto, resolver el contrato por causa imputable al contratista, sin que proceda en este momento pronunciarse sobre si esta incautación tiene naturaleza punitiva, con la consiguiente: (i) incautación cautelar de las garantías depositadas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en concepto de garantía de promoción y de cumplimiento de los compromisos adquiridos, con incoación del procedimiento contradictorio de liquidación del contrato y determinación de las indemnizaciones a satisfacer por el urbanizador por los daños y perjuicios que su conducta incumplidora haya causado, en la medida que excedan

del importe de la fianza incautada; y (ii) la incautación de las garantías de retribución del pago en terreno prestadas, en aras a recuperar la retribución ya entregada.

La Consideración Quinta del Dictamen 69/2015 del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, dictado para este procedimiento, ha señalado expresamente que se muestra de acuerdo con este conjunto de medidas.

CUARTO.- RESPECTO DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS POR LA EMPRESA URBANIZADORA Y LA ENTIDAD AVALISTA.

I. El 25 de noviembre de 2015 se ha emitido **informe jurídico de contestación de** las **alegaciones formuladas en fecha 3 de noviembre de 2015 (RE 14275) por Urbanización Golf Sant Gregori, SA, con propuesta de desestimación.**

En dicho informe se señala:

"*Las alegaciones se refieren a los siguientes extremos, que son objeto de consideración jurídica y contestación:*

- ***Alegación PRIMERA. Antecedentes***

- ***Alegación SEGUNDA en relación con el antecedente (xiv). Improcedencia de acordar la resolución contractual por concurrir causas de incumplimiento imputables al propio Ayuntamiento en el expediente tramitado ante el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.***

En el antecedente (xiv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA argumenta que fue el Ayuntamiento el que no efectuó el requerimiento que ofreció la resolución de 6 de mayo de 2015 del Ministerio, dejando caducar el expediente; y que en modo alguno puede el Ayuntamiento atribuir incumplimiento alguno a esa parte, a dicho respecto, ni menos, considerarlo causa suficiente como para resolver el Programa. Indican que fue el Ayuntamiento el que tuvo paralizado el expediente de costas, sin que conste ningún avance en el expediente durante los años 2012 y 2013, y que cuando el Ministerio le reclamó por su inactividad la administración municipal se ha escudado en un supuesto incumplimiento del urbanizador, cuya actuación fue modélica.

En la alegación defiende la mercantil urbanizadora que ha sido el Ayuntamiento de Burriana quien, con sus propios actos, ha consentido la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, porque pudo requerir al Ministerio y no lo hizo, trasladando dicha carga al urbanizador e infringiendo la doctrina de los actos propios.

Añaden la imposibilidad de atribuir ningún tipo de incumplimiento al agente urbanizador mientras no se garantice el proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, dado que la viabilidad del PAI depende íntegramente de su apertura a la playa, sin la cual pierde sentido; y concluyen que mientras el Ayuntamiento no resuelva el proyecto ante el Ministerio en modo alguno puede hablarse de incumplimiento del urbanizador.

CONTESTACIÓN:

Las alegaciones formuladas por la mercantil urbanizadora no desvirtúan los hechos

expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento de resolución contractual, sino que, por el contrario, avalan la situación de inactividad de dicha mercantil en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en particular, la de redactar los proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

Hay que significar que es el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1, gestionado por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, el que plantea la ejecución de las obras de recuperación del frente litoral y de construcción del paseo marítimo, y que corresponde a esa mercantil la redacción y financiación de los proyectos técnicos necesarios para obtener las autorizaciones de los órganos sectoriales competentes, habiendo prestado garantías adicionales a tal efecto.

Tal y como consta en el expediente de su razón (P 08/05), en fecha 24 de octubre de 2011 URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA recibió de este Ayuntamiento una copia del Oficio presentado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (RE 17388, de 7 de octubre) que trasladaba y solicitaba se diera respuesta al informe de 12 de julio de 2011, emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar para la evaluación del impacto ambiental del "Proyecto básico de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Sant Gregori en TM de Burriana (Castellón)", y que concluía que el paseo marítimo podría ejercer efecto barrera respecto a las escorrentías procedentes de los caudales desbordados del canal de desagüe, del desbordamiento del río Mijares y de la intercuenca entre el río Seco y el río Mijares y especificaba la documentación que se debía aportar a efectos de poder ser evaluados en su integridad.

No fue hasta el 4 de febrero de 2014 (RE 1478), más de dos años después, cuando URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, presentó una contestación, que fue trasladada al Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino el 12 de febrero de 2014 (RS 1232) y que recibió como respuesta el Oficio de 22 de septiembre de 2014 (RE 14077) del Subdirector General de Evaluación Ambiental, que comunicó:
"A la vista del resultado de la información pública y de las consultas a las administraciones ambientales afectadas, se ha podido deducir que el paseo marítimo supondrá un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares; por lo que, con independencia de los impactos que finalmente se determinen sobre el patrimonio cultural cuando finalicen las intervenciones en curso, ***deberá modificarse el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las cuencas afectadas.***
Es necesario, por tanto, aportar la documentación correspondiente en la que se recojan dichas modificaciones al proyecto, en un plazo máximo de tres meses (...)*".*
Por escrito de la Alcaldía de 3 de noviembre de 2014 (RS 8522) se concedió a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA un plazo de dos meses para que aportara la documentación necesaria que permitiera continuar con la tramitación de este procedimiento ante el Ministerio, término que finalizó el 3 de enero de 2015 sin que se presentara por la empresa urbanizadora documentación alguna, con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.

Así, en dicho escrito de 3 de noviembre de 2014 se indicó:

"Por todo ello, siendo preceptiva la aprobación del estudio de impacto ambiental del proyecto 20070297COS de "Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori TM de Burriana (Castellón)", que posibilite la ejecución de dichas obras; y considerando que previamente a la adopción de acuerdo alguno tendente a la suspensión de la ejecución del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA debe haber cumplido con las obligaciones

derivadas de la aprobación del mismo, por la presente SE LE REQUIERE para que en el plazo de DOS MESES a contar desde la recepción de este escrito, aporte al expediente:

/../

- *la documentación recabada por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural en su escrito de 22 de septiembre de 2014, modificando el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo, para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares.*

Se apercibe que el incumplimiento de lo arriba requerido se entenderá un incumplimiento culpable de las obligaciones de la mercantil urbanizadora, con el inicio de las actuaciones legalmente previstas al efecto*".*

Como se ha señalado, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA no aportó documentación alguna y el Ayuntamiento, en coherencia, acordó el 26 de enero de 2015 iniciar un primer procedimiento de resolución contractual sin que, por tanto, se pueda aceptar el argumento, vertido en contra, de que esta administración actuó con infracción de la doctrina de los actos propios.

Asimismo, el hecho de que este Ayuntamiento, en escritos de 27 de febrero de 2015 (RS 1577) y 29 de abril de 2015 (RS 3601), remitiera documentación técnica y solicitara al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente una ampliación de los plazos que interrumpiera los de la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental -ampliación motivada precisamente en el hecho de que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA no respondiera del encargo municipal-, obliga a rechazar las afirmaciones relativas a que este Ayuntamiento consintiera la caducidad de dicho procedimiento, que se resolvió el 6 de mayo de 2015 "una vez finalizado el plazo establecido sin que el promotor haya aportado la documentación solicitada, indispensable para dictar resolución". Por el contrario, dicha resolución fue contestada por este Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2015 (RS 6104), dentro del plazo marcado para efectuar requerimientos entre administraciones con carácter previo al recurso contencioso-administrativo, habiendo sido rechazada la petición de prórroga mediante escrito de 9 de septiembre de 2015 (RE 12016).

Procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento y desestimar las alegaciones formuladas en este punto.

- ***Alegación TERCERA en relación con antecedente (xv). Sobre el supuesto incumplimiento relativo a la tramitación del proyecto de expropiación por el agente urbanizador.***

En el antecedente (xv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA indica que fue el posicionamiento de los técnicos municipales, en relación a la valoración del suelo a expropiar frente al criterio del urbanizador, lo que ocasionó un retraso de varios años en la tramitación, y señala que omitir en los antecedentes estas discrepancias así como que el expediente estuvo paralizado durante 4 años por causas imputables al propio ayuntamiento constituye una clara mala fe.

En el apartado d) cita que en junio de 2011 el ayuntamiento aprobó el proyecto de expropiación sin cambios, "fecha que coincide con el periodo más álgido de la crisis económica e impide avanzar en el mismo".

En la alegación URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA culpa al Ayuntamiento de

incumplir su obligación de resolver el expediente tramitado para la aprobación del proyecto de expropiación ante las discrepancias generadas en torno a la calificación de los terrenos, de manera que tras el informe jurídico que presentó la urbanizadora en que concluía que la calificación urbanística de suelo no urbanizable que constaba en el proyecto era conforme a la legislación urbanística vigente, no hubo noticias y el Ayuntamiento dejó resolver y el expediente caducó.

Añaden que el incumplimiento atribuido a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA no son sino el conjunto de una serie de circunstancias y vicisitudes ajenas a la urbanizadora e imputables a la administración y cuyo cumplimiento no dependía de la voluntad de dicha mercantil ni pueden ser considerados de su responsabilidad.

Citan, por último, legislación y jurisprudencia relativa a las consecuencias de las demoras en los contratos de obra imputables a la administración.

CONTESTACIÓN:

Procede el rechazo de estas alegaciones, habida cuenta que los datos obrantes en el expediente de su razón desvirtúan cada una de las consideraciones formuladas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y confirman la paralización del procedimiento por causa imputable al urbanizador y el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales.

Así, según resulta del expediente (P 03/07):

- URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA presentó el 12 de febrero de 2007 (RE 1847) el Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana" para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General, documento que fue sometido a información pública por ***Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 30 de mayo de 2007****, que asimismo dispuso solicitar del Registro de la Propiedad de Nules un certificado de dominio y cargas de las fincas registrales afectadas por dicho proyecto así como la práctica de nota marginal de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del RD 1093/1997, de 4 de julio.*

- En fecha 5 de julio de 2.007 (RE nº 8.852) el Registro de la Propiedad nº Uno de Nules comunicó la denegación del asiento de presentación del citado proyecto de expropiación así como la expedición de certificado de dominio y cargas de las fincas registrales afectadas por el mismo y la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento expropiatorio, toda vez que los datos aportados no permitían la correcta identificación de las fincas.
Del citado escrito del Registro de la Propiedad de Nules sobre deficiencias en la identificación de las fincas objeto de expropiación se dio oportuno traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha ***11 de julio de 2.007*** *(RS nº 5809, notificado el 13 de julio de 2.007) sin que se aportara documentación alguna subsanatoria.*

Así, en el informe emitido en fecha 27 de enero de 2009 por el arquitecto municipal y esta jefatura de sección II se hace constar:
*"****D.*** *En fecha 27 de junio de 2007 (Registro Entrada 5359) el Ayuntamiento solicitó certificado de dominio y cargas de las fincas registrales afectadas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio. Ante dicha solicitud, el Registro de la Propiedad de Nules Número Uno en fecha 5 de julio de 2007 (Registro Entrada 8852), emitió escrito de reparos expresando la falta de identificación de las fincas. Habiéndose*

solicitado verbalmente en aquellas fechas la corrección de reparos por el Negociado de Urbanismo al autor del Proyecto de Expropiación, hasta el momento no se ha subsanado.

***E**. En fecha 24 de octubre de 2007 (Registro Entrada 13732), D. Antonio Viedma Guillamón, en representación de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, presentó Informe de Alegaciones, redactado por el autor del Proyecto de Expropiación D. Miguel Reig Ferrer.*

***F**. No obstante la falta del certificado de dominio y cargas, necesario para poder informar adecuadamente el Proyecto de Expropiación, una vez han sido contestadas por la asistencia técnica externa las alegaciones presentadas al Proyecto de Reparcelación del Sector Golf Sant Gregori (Registro Entrada 8866, de fecha 30 de junio de 2008) por estar relacionadas con las presentadas al Proyecto de Expropiación en lo que se refiere a los terrenos de enlace exteriores del Sector, así como examinadas las alegaciones formuladas al Proyecto de Expropiación y considerando el Informe de contestación emitido por el Urbanizador, se procede a informar técnicamente las citadas alegaciones, como a continuación se expone. "*

*- Dicho informe técnico, que concluye proponiendo la estimación de las alegaciones referidas a la valoración como suelo urbanizable de los terrenos afectos a la construcción de los enlaces exteriores del Sector Golf Sant Gregori, fue transcrito en el **Decreto de la Alcaldía de 27 de enero de 2009 -notificado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA el 16 de febrero de 2009- que resolvió:***

***"PRIMERO.- Requerir** a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, S.A., con CIF A-96132725, para que en el plazo de QUINCE DÍAS a contar desde la recepción de la presente, **proceda a la rectificación del documento** "Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana", **de conformidad con el informe trascrito en la parte expositiva de la presente resolución**, **y con el destalle necesario para que pueda expedirse por el Registro de la Propiedad el preceptivo certificado de dominio y cargas, así como la práctica de nota marginal**."*

- En fecha 9 de junio de 2010 -más de un año después- URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA presentó el informe jurídico de D. José Pascual Ortells Ramos que cita en sus alegaciones, y que discrepaba del criterio de valoración de los técnicos municipales.

- La propuesta de 1 de junio de 2011, de la Concejalía Delegada de Urbanismo, de aprobación del proyecto de expropiación forzosa presentado el 12 de febrero de 2007, fue informada por la Intervención municipal con el siguiente tenor:

"PRIMERO: Se hace constar que no existe crédito suficiente y disponible en el vigente Presupuesto Municipal del ejercicio 2001 para atender el gasto propuesto.

SEGUNDO: Dado que el coste de la expropiación que se somete a fiscalización tiene naturaleza de costes integrantes del Proyecto de Reparcelación de Sant Gregori, deberían adoptarse las medidas procedentes en relación con el agente urbanizador que permitan efectuar las modificaciones presupuestarias oportunas.

TERCERO: Se advierte que la ausencia de consignación presupuestaria supondrá la nulidad del acuerdo adoptado, elevando a reparo este informe de conformidad con el art. 215 y ss. del Texto refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL), y con los efectos suspensivos en la tramitación del expediente, según art. 216.2.a) del mencionado TRLHL".

- Finalmente, por Decreto de 9 de junio de 2011, notificado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA el 16 de junio de 2011, la Alcaldía Presidencia resolvió:
"Primero.- Dar traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725, del informe emitido por la intervención municipal y trascrito en la parte expositiva de la presente resolución, ***indicándole que para la correcta tramitación del expediente, deberá ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora.***
Segundo.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que aporte al expediente el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre las discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita.
Tercero.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, trascurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado.
En dicho supuesto transcurridos tres meses, computados a partir del día siguiente hábil al de finalización del repetido plazo, se producirá la caducidad del mismo, si no se realizan las actuaciones necesarias para reanudar la tramitación, procediendo al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y a la exigencia de las responsabilidades contractuales correspondientes."
Así las cosas, es incierto afirmar que este Ayuntamiento paralizara el procedimiento y dejara de resolver cuando, como se ha expuesto, fue el propio urbanizador quien desatendió los distintos requerimientos municipales -efectuados en fechas 11 de julio de 2007, 27 de enero de 2009 y 9 de junio de 2011- hasta el punto de dejar caducar el procedimiento de expropiación dado que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA ***no ingresó en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector "Sant Gregori", y el Proyecto de Expropiación no se aprobó.***

Cabe indicar que en la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 propuesto por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA se incluyó una partida denominada "Conexiones viarias" como costes a cargo del Sector, referida a la ejecución del tramo viario de conexión de dicho Sector, entre el Camí La Cossa y la carretera CV-18, según la carga imputada por la Conselleria de Obras Públicas, sobre la base del informe de conexiones viarias a Sant Gregori, incluyendo una valoración económica del importe de las obras de urbanización y de la adquisición de los terrenos por importe de 3.248.631,27 €; y que, en consecuencia, el Proyecto de Urbanización del Sector incluyó en su Anexo nº 9 las obras de "Proyecto de carretera de conexión con la CV-18".

Como se ha señalado arriba el Ayuntamiento resolvió comunicando la responsabilidad de esa mercantil, como urbanizador, de financiar el coste de las compensaciones necesarias para ejecutar el Programa (Art. 29.7 y 29.10 LRAU). Así se notificó a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha 16 de junio de 2011, sin que la urbanizadora haya ejercido sus obligaciones ni haya justificado su inactividad en el escrito de alegaciones que presenta. Por el contrario, ha quedado desacreditada la acusación vertida sobre la clara mala fe de este Ayuntamiento en la exposición de las actuaciones.

Procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del

procedimiento y desestimar las alegaciones formuladas en este punto.

- ***Alegación CUARTA en relación con el antecedente (xiii). Improcedencia de considerar causa de resolución la falta de entrega de la garantía de una obligación de imposible cumplimiento.***

En el antecedente (xiii) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA indica que la imposición de constitución de un aval de 3.000.000 € no puede prosperar puesto que su exigencia no fue avalada por ningún informe técnico y porque su importe resultó desproporcionado y carente de justificación, teniendo en cuenta que el Programa ya estaba garantizado con un aval de 7.000.000 €.

Manifiesta que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en las conversaciones seguidas a raíz de su solicitud de suspensión del programa, propuso a efectos de cumplimiento de la prestación del aval, que del importe de las cuotas de urbanización de la cuota 0 correspondiente a gastos generales y beneficio del urbanizador (más de 9.000.000 €), se dedujesen los primeros 3.000.000 €, que se quedarían consignados en el ayuntamiento.

Asimismo señala que el Ayuntamiento, exigiendo el aval, está contradiciendo sus propios actos ya que, tras años de inactividad y habiendo manifestado que no lo consideraba esencial -dado que aprobó el proyecto de reparcelación sin que dicho aval se presentase- lo reclama como supuesto incumplimiento del urbanizador.

En su alegación, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA defiende que al no tener título habilitante para iniciar las obras de construcción del campo de golf, carece de todo sentido que se le reclame una garantía sobre las mismas, pues se está exigiendo el cumplimiento de una obligación accesoria, cuando la obligación principal ha quedado suspendida.

Explica que la declaración de impacto ambiental del Plan Parcial de 29 de diciembre de 2009 suspendió la ejecución de las obras mientras la nueva zona de reserva del galápago europeo no estuviera terminada, y que asimismo la obligación principal de ejecución de las obras ha quedado suspendida mientras no se resuelva el expediente relativo a la concesión de la zona de dominio marítimo-terrestre. Señala que así se recogió en el acuerdo de 4 de febrero de 2010, de aprobación del proyecto de reparcelación y que, por tanto, si la obligación principal es de imposible cumplimiento por causas ajenas a la voluntad de la urbanizadora, carece de todo sentido que se le exija una garantía sobre las mismas.

Añade que el momento de exigir la entrega del aval no se ha producido, puesto que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA solicitó, y el Ayuntamiento aceptó, que la entrega se produciría antes del inicio de las obras de construcción del campo de golf, hecho que es imposible suceder puesto que las obras se encuentran suspendidas y no tiene la disponibilidad de los terrenos; por lo que se encuentra en una imposibilidad sobrevenida de la prestación de acuerdo con el artículo 1184 del Código Civil.

Concluye que dado que la obligación ha devenido de imposible cumplimiento, no procede sino tenerla por no exigible, no pudiendo constituir una causa de resolución contractual.

CONTESTACIÓN:

El desarrollo del Sector residencial turístico "Sant Gregori", de 2.555.486,09 m^2, quedó

justificado en los instrumentos de planeamiento aprobados (incluida una Homologación global del Plan General de Burriana) a partir de la construcción de un campo de golf, que preveía la consiguiente demanda de suelo residencial y terciario o de servicios.
Así lo reconoce la propia URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en su escrito de alegaciones donde, en su página 6, señala: "De hecho una de las características fundamentales de este programa es que es un ***proyecto residencial, de golf y playa****, por lo que si cualquiera de estas características no fuera viable, tendría una repercusión muy alta en la viabilidad global del mismo, desnaturalizando el proyecto en su conjunto".*
Y así se informó por el ingeniero de caminos municipal, por el arquitecto municipal y por esta jefatura de Sección en fecha 28 de octubre de 2004, en la contestación de alegaciones formuladas en el procedimiento de aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y del Plan Parcial para el desarrollo del sector de suelo urbanizable turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" y de adjudicación definitiva a la mercantil Gestión y Construcción de Obra Pública, SA. Dicho informe, que fue trascrito en la parte expositiva del acuerdo plenario de 17 de enero de 2005, señaló:

"La actuación urbanística prevista en el Sector Golf Sant Gregori prevé un modelo turístico de calidad, entendiendo como tal la baja densidad edificatoria, la implantación en un entorno marítimo fluvial y la dotación de oferta de actividades deportivas. Todo ello redunda en un incremento de valor de los productos inmobiliarios que se promuevan en el ámbito y, por ende, de los terrenos integrados en la actuación urbanística. Los estudios realizados por analistas inmobiliarios muestran que la proximidad de los productos residenciales a los Campos de Golf genera un efecto de "plusvalor" análogo al derivado de la proximidad de la playa. ***Obviamente, para garantizar la generación de "valor" a los solares integrados en la urbanización es necesario tener garantías de ejecución de la urbanización del Campo de Golf y de la explotación de la actividad. Por tanto, el Ayuntamiento ha considerado necesario disponer de garantías de urbanización del campo de Golf y explotación dentro de los dos primeros años de ejecución de la actuación y, por ello, ha impuesto un conjunto de obligaciones al urbanizador: constitución de aval por importe de 500.000.000 pta para asegurar el compromiso de ejecución y explotación del campo de Golf****, imputación de la obligación de financiar la obra de Impulsión de aguas residuales en el importe correspondiente a la reutilización para el riego del campo de golf ."*

De esta forma, el acuerdo de este Ayuntamiento Pleno de 17 de enero de 2005, en su Dispositivo Segundo, determinó:

"Los Plazos y garantías deberán recogerse en el Convenio urbanístico, teniendo en cuenta que:
/.../
b) Se fijan como <u>garantía de ejecución de los compromisos adquiridos</u> las siguientes cantidades:
3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf*, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación.*
900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.
180.000 € en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori.
120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras".

Y, en su Dispositivo Cuarto, requirió a Gestión y Construcción de Obra Pública SA para que depositara dichas garantías, teniendo en cuenta que:
"La garantía por importe de 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del

campo de golf se depositará, en su caso, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación."

Consecuentemente, ***la obligación de garantizar en los términos del acuerdo de aprobación del Programa se recogió en el Convenio urbanístico suscrito en fecha 29 de junio de 2005 y así se asumió por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA****, reconociendo la propia urbanizadora, en las páginas 20 y 21 de su escrito de alegaciones, que "el listado de garantías que debían prestarse es suficientemente claro".*

Por tanto, procede rechazar las pretensiones de la mercantil urbanizadora que cuestionan la obligatoriedad de prestación de la garantía de construcción del campo de golf.

Por otra parte, y respecto del ***momento en que dicha garantía debía haberse prestado****, quedó claramente establecido en el acuerdo plenario de 4 de enero de 2010, de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1. Dicho acuerdo, en contra de las afirmaciones de la mercantil urbanizadora, no condiciona la constitución de la garantía al inicio de las obras del campo de golf, sino que, en su parte expositiva, literalmente señala:*

"Considerando *que el Convenio suscrito entre este Ayuntamiento y el agente urbanizador en fecha 29 de junio de 2005 establece en su estipulación IV.d) Garantías de ejecución de compromisos, la de que el agente urbanizador debe garantizar 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación. Dicha garantía debe depositarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.*
El agente urbanizador ha solicitado que se posponga la aportación de dicha garantía hasta el momento en que se inscriba el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, sustentando su pretensión en que las obras en dicho ámbito solo se iniciarán ***producida dicha inscripción****, al objeto de evitar la paralización de las mismas en el supuesto de que los propietarios se opusieran a su ocupación.*
El Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Burriana y el agente urbanizador contiene las estipulaciones que rigen la obra urbanizadora que en ejercicio indirecto de la función pública debe acometer el agente urbanizador, de conformidad con el acuerdo plenario de adjudicación. La garantía que se exige en la estipulación IV.d) del convenio no se contemplaba en la proposición jurídico económica objeto de aprobación definitiva, ***pero forma parte de los compromisos asumidos por el agente urbanizador.*** *Dicha estipulación puede ser objeto de modificación en los términos propuestos, mediante habilitación por acuerdo plenario, como órgano competente para la aprobación del procedimiento de programación del que forma parte el mencionado Convenio."*

De forma que, en la parte dispositiva, dicho acuerdo de 4 de enero de 2010 resolvió:
"Octavo.- Facultar *a la Alcaldía Presidencia para modificar el convenio que rige el programa de Actuación Integrada de forma que se establezca que la garantía para asegurar el compromiso de ejecución del campo de golf por el agente urbanizador, como adjudicatario de dicha parcela, se deposite en el Ayuntamiento de Burriana en el* ***plazo improrrogable de 10 días desde que le sea notificada la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.****"*
El Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 se inscribió el 21 de noviembre de 2011 en el Registro de la Propiedad de Nules nº Uno y así lo notificó a este Ayuntamiento la mercantil urbanizadora, en escrito presentado el 20 de diciembre de 2011 (RE 21226). Con dicha inscripción, la parcela adjudicada "A" de la Manzana "Campo de Golf" se inscribió como finca registral 60029 a favor de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, quien debió prestar entonces la garantía de construcción del mismo, según las

obligaciones contractuales contraídas.
Por otra parte, carecen de todo fundamento los argumentos relativos a la supeditación de la constitución de la garantía de construcción del campo de golf a que concluya la zona de reserva del galápago europeo y a que se resuelva el expediente de la concesión de la zona de dominio marítimo terrestre, que habilite al urbanizador al inicio de las obras cuando, tal y como indica URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en sus alegaciones (página 10), en fecha 28 de septiembre de 2011 se finalizaron las obras, instalaciones y elementos relativos a la conservación del galápago europeo; y cuando la superficie del campo de golf no se encuentra en el ámbito de las obras del proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo.
Cabe significar al respecto que la no obtención de la concesión administrativa no fue contemplada en el Programa como condicionante de la viabilidad global de la Actuación ni impedía el inicio de las obras de urbanización del Sector, quedando este hecho patente en el Plan de obras del Proyecto de Urbanización, que prevé la ejecución de las obras de recuperación del frente litoral y de construcción del paseo marítimo a partir del mes vigesimosexto a contar desde el replanteo de las obras.
Por último, respecto a la contradicción de la actuación municipal en la exigencia del aval, cabe referirnos nuevamente al escrito de este Ayuntamiento de 3 de noviembre de 2014, al que se ha aludido en la contestación de la alegación SEGUNDA, y que indicó:
"Por todo ello, siendo preceptiva la aprobación del estudio de impacto ambiental del proyecto 20070297COS de "Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori TM de Burriana (Castellón)", que posibilite la ejecución de dichas obras; ***y considerando que previamente a la adopción de acuerdo alguno tendente a la suspensión de la ejecución del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA debe haber cumplido con las obligaciones derivadas de la aprobación del mismo****, por la presente SE LE REQUIERE para que en el plazo de DOS MESES a contar desde la recepción de este escrito, aporte al expediente:*

- ***justificación de haber ingresado en la Tesorería municipal la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf del Sector.***
- *la documentación recabada por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural en su escrito de 22 de septiembre de 2014, modificando el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo, para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares.*

Se apercibe que el incumplimiento de lo arriba requerido se entenderá un incumplimiento culpable de las obligaciones de la mercantil urbanizadora, con el inicio de las actuaciones legalmente previstas al efecto*".*

Procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento y desestimar las alegaciones formuladas en este punto.

- ***Alegación QUINTA, en relación con Antecedente (xviii). Improcedencia de acordar la resolución contractual por un supuesto incumplimiento de la obligación de aportar aval para responder del pago anticipado, al no ser una obligación expresamente prevista.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA alega que ni el acuerdo de aprobación definitiva del PAI ni en el Convenio urbanístico se especificaron las garantías que el Ayuntamiento exigió para garantizar las retribuciones de los propietarios, obviando las retribuciones en metálico y regulando exclusivamente las garantías a prestar para las retribuciones en terrenos. Es por ello que plantean que en ningún caso puede considerarse un incumplimiento imputable a la urbanizadora la no entrega de ese aval que

responda del pago en metálico anticipado, dado que se exige el cumplimiento de una obligación que nunca habría sido aceptada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.

Añaden que el Ayuntamiento no se pronunció sobre la propuesta del urbanizador de reducir la garantía de promoción del 7% al 5%, y que dicha diferencia se quedara a favor del pago anticipado a los propietarios.

CONTESTACIÓN:

El Convenio urbanístico del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" dispone, en su Estipulación I, que:

*"**El adjudicatario se compromete a ejecutar** completamente la gestión y urbanización de la Actuación integrada, objeto del Programa, **con arreglo** a la Alternativa Técnica y Propuesta jurídico-económica, modificada conforme al acuerdo plenario de 17 de enero de 2005, y **a lo dispuesto en los artículos 29, 30 y concordantes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y demás normativa aplicable**".*

Continúa la Estipulación II del Convenio:

"El modo de retribuir al Urbanizador se establece EN TERRENOS a razón de 66,24 por ciento del aprovechamiento materializable de los propietarios afectados por la actuación".

De esta forma, el Convenio regula, en su Estipulación IV, apartado b) la "Garantía de retribución".

Por tanto, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA queda sometido no únicamente a las estipulaciones del Convenio, sino también a la normativa legal aplicable.

El argumento defendido por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en el sentido de que no procede imputarle un incumplimiento de su obligación de prestación de garantías porque la urbanizadora se obligó únicamente a garantizar aquellas retribuciones de los propietarios que contribuyen en terrenos, -dado que no se recoge ninguna otra garantía en el Convenio-, tendría como consecuencia necesaria que la mercantil urbanizadora tampoco habría debido aceptar otra modalidad de retribución que no fuera la del pago en especie, único previsto en el Convenio, dado que es obligación legal del urbanizador asegurar su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle.
Habida cuenta que el Proyecto de Reparcelación contempló sendas modalidades de retribución por parte de los propietarios, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA debió prestar las garantías legalmente establecidas.
Y es que dispone el artículo 66.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), concordante con el artículo 29 de dicha norma legal en cuanto que lo completa y aclara, que:
"El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien debe retribuirle, mediante garantías que:
A) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa /.../ en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes
C) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública".
Este Ayuntamiento, en Decretos de fechas 13 de marzo, 2 de mayo, 10 de agosto y 14 de diciembre de 2012 informó y requirió a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que garantizara todas aquellas retribuciones que percibió por anticipado, entendiendo como tales tanto los pagos voluntariamente efectuados por los propietarios con motivo de pactos con el urbanizador, como aquellos cobrados con motivo del giro de la Cuota 0.

En el Fundamento de Derecho II del citado Decreto de 10 de agosto de 2012 se indicó:
"En los Decretos de 13 de marzo y 2 de mayo de 2012 se advertía asimismo a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA que si ha pasado al cobro la totalidad de las cantidades positivas contempladas como Cuota 0 en el Calendario de Cuotas y no justifica el pago de las cantidades negativas, -a excepción de los acreedores netos-, ha girado unas cuotas para percibir unos cobros por anticipado – con independencia de lo que efectivamente haya ingresado por este concepto-, y son anticipadas porque no las ha deducido de las siguientes a cobrar en tanto que las obras no se han iniciado.

El pago de la totalidad de la Cuota 0 que corresponde a un propietario no puede servir para cubrir en un balance global los importes debidos por terceros deudores, y es esta argumentación la alegada por Urbanización Golf Sant Gregori, SA señalando un saldo negativo total. A cada propietario le asiste el derecho de tener garantizados sus pagos, si son anticipados, con independencia de si el resto de propietarios satisfacen o no sus respectivas cargas.

En este sentido, tampoco es aceptable el desglose y la explicación dada por Urbanización Golf Sant Gregori, SA porque únicamente las cantidades destinadas a reintegrar los pagos adelantados por esa mercantil a los acreedores netos no deben considerarse anticipos. Del resto de ingresos deberá justificarse y garantizarse su destino final.*"*

Y en su parte dispositiva apercibió: "Indicar asimismo a Urbanización Golf Sant Gregori, SA que la ***falta de transparencia en la gestión como Urbanizador y el incumplimiento de sus obligaciones*** *puede dar lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del que es adjudicatario a tenor de lo previsto en el Art. 143 LUV."*

En el expediente de su razón consta el escrito presentado por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA el 6 de junio de 2014 con motivo de su solicitud de suspensión del Programa, en el que reconoció que hubo propietarios que le han retribuido por adelantado costes totales de la urbanización; que ha ingresado importes que debía compensar a los propietarios en cuotas futuras; y asimismo reconoció su obligación de prestación de garantías de retribución por pago en metálico, puesto que propuso, como garantía de retribución del urbanizador frente a aquellos propietarios que le han satisfecho por anticipado cuotas de urbanización, bien utilizar una reducción del importe nominal de los avales depositados en concepto de garantía de promoción o bien presentar un título ejecutivo

Efectivamente, de la documentación aportada por los propietarios en el trámite de audiencia del procedimiento de resolución contractual caducado ha quedado acreditado

que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA percibió en 2007 pagos anticipados de cuotas de urbanización (escritos con registro de entrada nº 18342/2009, nº 3729/15, nº 3799/15, nº 4030/15 o nº 4057/15). Asimismo, se han presentado reclamaciones de aquellos propietarios que siendo titulares de indemnizaciones a cobrar, no las percibieron pese a que se autorizara su cobro y pago con la Cuota 0 (escritos con registro de entrada nº 3825/15, nº 3846/15, nº 3894/15 o nº 4645/15).

Todos estos datos han sido corroborados por la propia URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en la documentación aportada el 3 de noviembre de 2015 (RE 14260, de 5 de noviembre), por lo que ha quedado evidenciado el incumplimiento culposo del urbanizador en su obligación de prestación de las garantías de retribución.

Por último, respecto a la solicitud formulada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA instando la reducción del importe nominal de los avales depositados, cabe señalar que esta jefatura de Sección emitió un informe en fecha 12 de diciembre de 2014 -informe del que tuvo conocimiento el urbanizador tal y como hace constar en la página 16 del escrito de alegaciones que se contestan-, en el que argumentó:
"/.../Para informar esta solicitud de sustitución y disminución de garantías de la mercantil urbanizadora debemos entrar a considerar si Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha prestado otras garantías adicionales y suplementarias a la garantía de promoción, que pudieran justificar la reducción de la garantía de promoción en cuanto que quedara igualmente asegurado el interés público en el desarrollo íntegro de la actuación y el de terceros ante posibles incumplimientos del urbanizador en sus obligaciones.
/.../
El urbanizador propone al respecto presentar un título ejecutivo como garantía. El artículo 66.3 LRAU prevé que la garantía de retribución "consistirá en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública". En este mismo sentido se manifiesta el artículo 150 de la LOTUP, sin que cupiera aceptar otro tipo de garantías.
Por tanto, no constando garantías de retribución del urbanizador, ni habiéndose garantizado tampoco la totalidad de las obligaciones contraídas respecto de la ejecución del Sector, procede desestimar la petición de reducción de los importes asegurados."
Procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento y desestimar las alegaciones formuladas en este punto.

- ***Alegación SEXTA en relación con Antecedente (xi). Improcedencia de resolución del Programa, por incurrir el Ayuntamiento en fraude procedimental, al no haber resuelto la petición de la mercantil alegante de suspensión del Programa.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA defiende que el acuerdo de inicio del procedimiento de resolución contractual incurre en fraude procedimental por solapamiento, ya que pretende "tramitar la resolución de la condición de agente urbanizador sin haber resuelto previamente otros procedimientos que son precisamente, determinantes del contenido del procedimiento que nos ocupa, y que debieran haberse iniciado tras los escritos de solicitud de suspensión presentado por el agente urbanizador en fechas 27 de marzo y 6 de junio de 2014 y, recientemente, en fecha 10 de septiembre de 2015".

Argumenta que precisamente la desestimación por silencio de dichos escritos ha sido objeto de recurso contencioso-administrativo y se está desarrollando en los autos del Procedimiento Ordinario 299/2015, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón.

Concluye señalando que la falta de respuesta del Ayuntamiento, debidamente motivada,

infringe claramente el ordenamiento, de manera que esta Administración "está actuando prescindiendo de toda legalidad y haciendo una interpretación restrictiva del procedimiento administrativo y de sus obligaciones de resolver, incurriendo en fraude procedimental, al alterar el verdadero espíritu de los procedimientos".

CONTESTACIÓN:

Procede el rechazo de estas alegaciones, carentes de certeza en cada una de las consideraciones formuladas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.

Tal y como consta en los expedientes de su razón (G-1160/2015 y G-3613/2015), ***este Ayuntamiento se ha pronunciado expresamente hasta en dos ocasiones respecto de la solicitud de suspensión*** *del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable turístico SUR-T-1 "Sant Gregori",* ***desestimándola****.*

Así, el dispositivo primero del acuerdo plenario de 26 de enero de 2015 -acuerdo que fue notificado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha 6 de febrero de 2015-, dispuso:

"DESESTIMAR la solicitud de suspensión del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" formulada *por la mercantil Manufactura Industrial Azulejera, SL, por D. Ramiro Flor Garcés y por D. Juan Flor Garcés el 30 de enero de 2013 (RE 1448) y,* ***en fechas 27 de marzo y 6 de junio de 2014 (RE nº 4402 y nº 8520), por Encina Los Monteros, SLU, en nombre y representación de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, por los motivos expuestos en la parte expositiva de la presente resolución****."*

Y, con ocasión de resolver el recurso de reposición que D. Miguel-Ángel Bodí Monsonís, en representación de la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR, SA, interpuso contra el citado dispositivo primero del acuerdo de 26 de enero de 2015, este Ayuntamiento se pronunció nuevamente sobre la improcedencia de tramitar un procedimiento tendente a dilucidar y justificar la necesidad de suspensión del Programa, cuando existen causas previas que motivan su resolución. Así lo consideró el acuerdo plenario de 4 de mayo de 2015, que desestimó de manera expresa el citado recurso de reposición y que acordó, asimismo, desestimar la solicitud de suspensión de la ejecución del acto recurrido. Dicho acuerdo fue notificado a la mercantil recurrente el 15 de mayo de 2015.

De esta manera, el recurso contencioso-administrativo que ha incoado el Procedimiento 299/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón, se ha interpuesto por URBANIZADORA VISTAMAR, SA contra el citado ***acuerdo expreso*** *de 4 de mayo de 2015, de desestimación del recurso de reposición, y no, como subraya URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y reitera a lo largo de sus alegaciones, contra la desestimación por silencio de la solicitud de suspensión de la ejecución del Programa.*

Cabe hacer constar que la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR, SA es socio único de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, según consta en la escritura de aceptación de dimisión de consejeros, cambio de estructura del órgano de administración, nombramiento de administrador único y declaración de unipersonalidad otorgada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha 15 de julio de 2015 ante el Notario de Valencia, D. Alfonso Maldonado Rubio, con número 2.488 de su protocolo.

Procede, por tanto, reiterar la falta de rigor y certeza de las alegaciones formuladas por

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y desestimar sus pretensiones de fraude procedimental y falta de motivación de las actuaciones municipales, reafirmando los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento.

- ***Alegación SÉPTIMA. Impertinencia de la resolución: ausencia de requisitos para proceder a la resolución del contrato.***

Alega URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que no concurren las circunstancias para proceder a la resolución del contrato ya que "sólo se puede acudir a tal fórmula cuando sea verdaderamente claro que la mejor actuación para la satisfacción del interés general requiere la resolución del contrato". Añade que para proceder a la resolución del contrato debe darse una clara culpa por parte del contratista y que "a la vista de todos los hechos expuestos, de ningún modo el incumplimiento o demora puede imputarse al Agente Urbanizador, sino a numerosas cuestiones de diversa índole, y en especial, a la falta de disponibilidad de los terrenos, que a fecha de hoy tampoco ha sido capaz de resolver el Ayuntamiento".

Concluye que el Ayuntamiento no puede ignorar la crisis económica acontecida y que las normas deben ser aplicadas e interpretadas conforme a las circunstancias y contexto que en cada momento haya, siendo "más que evidente que la resolución del PAI supondría un claro fraude de la norma, al no estar siendo interpretado como señala el Código Civil".

CONTESTACIÓN:

Procede la desestimación de estas alegaciones en coherencia con la exposición de los hechos y las consideraciones efectuadas en el acuerdo de 28 de septiembre de 2015, de incoación del procedimiento, y en el presente informe, en el que se ha fundamentado la concurrencia de cada una de las causas de resolución previstas en el artículo 111, apartados d), e) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y, por tanto, el incumplimiento grave de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en sus obligaciones contractuales que han afectado a las condiciones esenciales de la misma programación; fundamentos que no han sido desvirtuados por el urbanizador.

Que la urbanizadora quiera justificar su demora en la falta de disponibilidad de los terrenos carece de todo fundamento cuando ha sido URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA quien ha incumplido las obligaciones esenciales contraídas tanto respecto de la expropiación del tramo viario de conexión del Sector, entre el Camí La Cossa y la carretera CV-18; como respecto a la realización de los trámites necesarios para obtención de la pertinente concesión sobre los terrenos de dominio público marítimo-terrestre, en los que ejecutar las obras del paseo marítimo y de recuperación del frente litoral.

Asimismo se ha acreditado la concurrencia de causas de resolución del contrato por el incumplimiento culpable de su obligación legal de prestar tanto la garantía de retribución como la garantía de ejecución de los compromisos adquiridos, previstas en el artículo 111.d) y g) del TRLCAP.

- ***Alegación OCTAVA en relación con el Antecedente (xvi). Cumplimiento del deber de información en relación con la conservación del galápago europeo.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA sostiene que cumplió con toda la aportación de documentación oportuna, que ha vuelto a presentar, por lo que no cabe hablar de ningún incumplimiento.

CONTESTACIÓN:

La documentación aportada por la mercantil urbanizadora en fecha 3 de noviembre de 2015 (RE 14276, de 5 de noviembre) no desvirtúan las consideraciones efectuadas en el acuerdo de 28 de septiembre de 2015, de inicio del presente procedimiento.

- ***Alegación NOVENA en relación con Antecedente (xvii). Cumplimiento del agente urbanizador en relación al suministro de información sobre la cuota 0.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA considera que el no haber contestado previamente a los requerimientos municipales no puede constituir causa suficiente de resolución contractual. Añade que la causa de transparencia alegada por el Ayuntamiento ya no se da, puesto que ya obra en poder de esta administración toda la información solicitada.

CONTESTACIÓN:

La documentación aportada por la mercantil urbanizadora en fecha 3 de noviembre de 2015 (RE 14260, de 5 de noviembre) no desvirtúan las consideraciones efectuadas en el acuerdo de 28 de septiembre de 2015, de inicio del presente procedimiento, dado que no da respuesta a los requerimientos municipales efectuados para que aportara, detallada por parcelas, el desglose de los importes de las las cantidades reclamadas en concepto de cuota 0 que proporcionalmente cubren las indemnizaciones satisfechas a los acreedores netos.

Por otra parte, en la documentación presentada (RE 14260) se han constatado errores y omisiones en el listado de pagos en terrenos y de anticipos voluntarios, existiendo discrepancia entre los datos aportados por el urbanizador y los obrantes en el expediente municipal (parcelas aportadas 633 y 636 y 881, 882, 986 y 999, entre otras).

Procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento y desestimar las alegaciones formuladas en este punto.

- ***Alegación DÉCIMA en relación con Antecedente (xx). Nulidad del procedimiento por desviación de poder.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA acusa a este Ayuntamiento de pretender resolver el Programa para obtener la ventaja de poder evitar el coste de las cargas de urbanización, lo que podría suponer una desviación de poder.

CONTESTACIÓN:

El Ayuntamiento ha fundamentado en este procedimiento el incumplimiento culpable de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de sus obligaciones contractuales, que motivan la resolución de la adjudicación de su contrato como agente urbanizador. Dicha resolución determina, por imperativo legal (Art. 29.13 LRAU) y no por desviación de poder como se alega, la cancelación de la programación con todas sus consecuencias.

- ***Alegación DECIMOPRIMERA en relación con el Antecedente (xxi). Enriquecimiento injusto de la Administración demandada.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA defiende que la eventual resolución del

contrato sin el oportuno pago de los proyectos y gastos generados en la tramitación del Programa, supondrá un enriquecimiento injusto para la Administración.

CONTESTACIÓN:

Cabe oponer al respecto que con la resolución del Programa del Sector Sant Gregori, este Ayuntamiento no ve incrementado su patrimonio por beneficiarse de un servicio prestado satisfactoriamente por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, sino más bien al contrario, conviene insistir en que el Programa se resuelve por el incumplimiento de la mercantil urbanizadora de sus obligaciones contractuales.

Dicho esto, la legislación urbanística ofrece a la administración distintas posibilidades ante una cancelación anticipada del Programa. A juicio de la informante, únicamente si, tras la resolución de la adjudicación, esta Administración incoara las actuaciones necesarias para una nueva programación de los terrenos en la que el nuevo urbanizador asumiera las obligaciones del antiguo y se aprovechara de los proyectos técnicos presentados por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que estuvieran aprobados y resultaran útiles para la ejecución del nuevo Programa, cabría el reembolso, por cuenta del nuevo urbanizador, de los gastos justificados de redacción y gestión de dicha documentación. (Artículo 29.13 en relación con el artículo 47.5 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y, en el mismo sentido, artículos 130 y 165.e) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

En ningún caso, por tanto, la resolución de la adjudicación a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA produciría un enriquecimiento injusto de este Ayuntamiento teniendo en cuenta que son los propietarios y no la administración actuante quienes, en su caso, deben retribuir al urbanizador en concepto de cargas de urbanización, tanto por la redacción de los proyectos técnicos como la dirección de la obra y los gastos de gestión del urbanizador. (Artículo 67.A de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y, en el mismo sentido, artículo 144 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

Procede reiterar que, precisamente por tener la consideración de cargas de urbanización, los propietarios estarían obligados a retribuir por dichos costes de redacción de los proyectos técnicos siempre que sirvieran para la consecución de los objetivos del Programa en el que se ven inmersos, a saber, para gestionar la transformación jurídica de sus fincas y para dotar a sus parcelas de las obras de urbanización necesarias para adquirir la condición de solar edificable.

En tanto que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA ha incumplido con la obligación contraída de consecución de los objetivos del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori", procede rechazar a priori sus pretensiones de reintegro de los gastos satisfechos.

- ***Antecedente (xix). Incumplimiento del Ayuntamiento de Burriana en el pago de la cuota 0.***

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA acusa a este Ayuntamiento de incumplir sus acuerdos, por no haber realizado las gestiones convenidas para el pago de la Cuota 0.

CONTESTACIÓN:

En fecha 30 de julio de 2010, este Ayuntamiento suscribió un Convenio urbanístico por el

que "la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA anticipa a este Ayuntamiento la cantidad que le corresponde pagar en concepto de Cuota 0, de las cargas de urbanización más los impuestos que procedan, y que correspondan a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Burriana en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por la cesión obligatoria del 10 % de aprovechamiento, cuota que asciende a la cantidad de 1.000.438,95€, más los impuestos correspondientes".

Como contraprestación a este anticipo, este Ayuntamiento se comprometió en su Estipulación segunda a "en un plazo de 3 MESES desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, a iniciar los trámites previstos en la Legislación de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás normativa aplicable, licitar la enajenación de las parcelas resultantes que estime y que tengan un valor en conjunto, que cubra la cantidad aplazada más IVA, objeto del presente documento."/.../

"En caso de que el concurso para la enajenación de las parcelas quedara desierto, el Ayuntamiento deberá, en 3 MESES desde el momento en que, de acuerdo con el pliego, debiera adjudicar las parcelas, comunicar esta circunstancia al Agente Urbanizador. En esta comunicación el Ayuntamiento expresará cómo desea efectuar el pago de la CUOTA 0 y, en su caso de la CUOTA 00, bien en metálico o bien en terrenos correspondientes al 10% del excedente de aprovechamiento municipal del Sector San Gregori."

Resultan inciertas las acusaciones formuladas contra este Ayuntamiento de no haber realizado las gestiones necesarias para el pago de la Cuota 0, teniendo en cuenta que:

En cumplimiento de dicho Convenio, el acuerdo de 26 de marzo de 2012 de la Junta de Gobierno Local incoó el expediente de enajenación de las parcelas adjudicadas M43-D (registral 59926) y M54-A (registral 59979) del Sector SUR-T-1 (BOP 44, de 12 de abril de 2012).

La licitación tramitada para la enajenación de dichas parcelas quedó desierta, tal y como se comunicó a la mercantil urbanizadora en el Decreto de 2 de mayo de 2012, que en aras al cumplimiento del Convenio urbanístico suscrito, reclamó de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA documentación justificativa de las cantidades a satisfacer por este Ayuntamiento en concepto de Cuota 0, reiteró la obligación de prestación de las correspondientes garantías financieras en el caso de cobro de cantidades por anticipado, e indicó que la no presentación de la documentación solicitada en el dispositivo primero paralizaba el procedimiento de cobro de la Cuota 0 iniciado, con apercibimiento de caducidad en los términos previstos en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Dichos requerimientos se reiteraron en el Decreto de 10 de agosto de 2012, sin que por el urbanizador se presentara la información solicitada.

De esta manera, procede rechazar las acusaciones de inactividad vertidas contra esta Administración, que en modo alguno justificarían el incumplimiento por parte del Urbanizador de sus obligaciones contractuales.

***POR TODO LO ANTERIOR,** la funcionaria que suscribe propone la íntegra desestimación de las alegaciones formuladas por D. Miguel Ángel Bodí Monsonís como administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, y la continuación del procedimiento de resolución contractual, procediendo solicitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu de acuerdo con el artículo 10, apartado 8 letra c) de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de creación de este órgano consultivo de la Comunitat*

Valenciana."

En el Dictamen n.º 69/2016, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana se ha pronunciado sobre las alegaciones formuladas por el urbanizador, indicando en su Consideración Cuarta:

"*Al acreditarse el incumplimiento reiterado de las obligaciones contractuales se incurre en el supuesto contemplado en los artículos 111 y concordantes del TRLCAP, como causa de resolución por incumplimiento por parte del contratista de las obligaciones contractuales esenciales, lo que no ha sido desvirtuado mediante las alegaciones de la interesada, constando incumplidas las obligaciones esenciales del contrato y en particular la ejecución de la obra por causa imputable a la adjudicataria."*

II. El 25 de noviembre de 2015 se ha emitido **informe jurídico de contestación de** las **alegaciones formuladas en fecha 6 de noviembre de 2015 (RE 14389) por BANKIA, SA, con propuesta de desestimación.**

En dicho informe se señala:

"*Las alegaciones PRIMERA a DECIMOPRIMERA del escrito presentado por BANKIA, SA reproducen prácticamente con el mismo tenor literal las formuladas por la mercantil urbanizadora URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha 3 de enero de 2015 (RE 14275) y que ya han sido informadas por esta Jefatura, motivando su contestación y rechazo en el informe emitido en fecha 25 de noviembre de 2015, por lo que en aras a la brevedad, me remito a lo allí informado.*

Procede así, valorar las alegaciones que se refieren a los siguientes extremos, que son objeto de consideración jurídica y contestación:

- ***Alegación DECIMOSEGUNDA y DECIMOTERCERA. Improcedencia de incautación automática del aval por mera resolución del contrato. Improcedencia de incautación del aval, mientras no se determinen los daños y perjuicios a través del procedimiento oportuno.***

La entidad avalista defiende que resulta de aplicación la doctrina del Consell Jurídic Consultiu de forma que, no existiendo daño alguno para la Administración, sino lo contrario, no debe procederse a la incautación del aval, ni siquiera a efectos de retención. En la alegación decimotercera argumenta que el aval únicamente responde de los daños y perjuicios efectivamente ocasionados, que deben justificarse mediante procedimiento contradictorio.

CONTESTACIÓN:

Tal y como se señaló en el acuerdo de 28 de septiembre de 2015, de inicio del procedimiento de resolución contractual, habiéndose aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 el 17 de enero de 2005, ***el cumplimiento y ejecución del mismo se rigen por lo previsto en la Ley 6/1995, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU)****, según disponían la Disposición Transitoria Primera de la derogada Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y la Disposición Transitoria Tercera del asimismo derogado Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).*

Es el artículo 29.13 de la LRAU el que somete las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa a las normas rectoras de la contratación administrativa. ***La legislación en materia de contratos vigente en el momento de adjudicación del Programa del Sector SUR-T-1 era el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante TRLCAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RLCAP).***

Asimismo resulta de aplicación el ***Convenio Urbanístico del Programa.***

Pues bien, en concepto de ***garantías del Programa de Actuación Integrada*** *para el desarrollo del Sector SUR-T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene depositados en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA:*
- nº operación de Tesorería 200500031471, de 27 de octubre de 2005, por importe de 180.000,00€, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori;
- nº operación de Tesorería 200500031472, de 27 de octubre de 2005, por importe de 120.000,00€ para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras;
- nº operación de Tesorería 200500031473, de 27 de octubre de 2005, por importe de 7.248.647,10€ en concepto de garantía de promoción;
- nº operación de Tesorería 200500031475, de 27 de octubre de 2005, por importe de 900.000,00€ para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.

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

Señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:
"a) De las penalidades impuestas al contratista en razón de la ejecución del contrato, en especial las comprendidas en el artículo 95, cuando no puedan deducirse de las certificaciones.
b) De las obligaciones derivadas del contrato, de los gastos originados a la Administración por demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o en el supuesto de incumplimiento del mismo, sin resolución
c) ***De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley".***

*Por su parte, dispone el artículo 113.4 TRLCAP que "****cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración de los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía incautada****."*

Así lo recogió la ***Estipulación VI del Convenio urbanístico****, que dispuso:*

"Cuando por causas imputables al Urbanizador, éste hubiera incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total de ejecución o cualquier otro incumplimiento del Programa, el

Ayuntamiento ***declarará la caducidad de la adjudicación e incautará las fianzas depositadas****".*

Así, en los supuestos de incumplimiento culpable del contratista la incautación de la fianza opera como indemnización de los perjuicios, sin duda existentes pero difíciles de precisar, que el retraso provoca en el terreno más general del interés público, pero si además puede concretarse y cuantificarse otro tipo de perjuicios, la Administración está habilitada para exigir su indemnización.

Trasladando este precepto a la legislación urbanística valenciana, y al ámbito de un Programa de Actuación Integrada donde son los propietarios quienes asumen las cargas de urbanización, el artículo 66.6 LRAU y el artículo 132 LOTUP contemplan que el urbanizador es responsable y responderá de los daños causados a los propietarios o a otras personas afectadas como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

En este sentido se ha pronunciado el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el Dictamen 126/2014, de 13 de marzo, emitido a instancia de este Ayuntamiento en el procedimiento de resolución contractual de la Unidad de Ejecución B-4 del Plan General de Burriana. La Consideración Séptima de dicho Dictamen expuso:

"Por lo que se refiere al aspecto contractual, su resolución y efectos, es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobada por Real Decreto Legisativo 2/2000, de 16 de junio, por razón de que el contrato de cuya resolución se trata fue adjudicado en fecha 21 de julio de 2003, en que se hallaba vigente la referida Ley, y, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, que en su apartado 2 dice: "Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

Por tanto, los efectos de la resolución contractual y, en concreto, ***la posible incautación de la fianza o garantía prestada por la contratista debe ser analizada desde la previsión contenida en la citada Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*** *(Real Decreto Ley 2/2000), que en su artículo 113, apartados 4 y 5 establece:*
"4.- Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Admnistración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.
5.- En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida".

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

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

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

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

De acuerdo con dicho Dictamen, procede, por tanto, reiterar los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento y desestimar las alegaciones, teniendo en cuenta que, a efectos de poder cuantificar el quantum indemnizatorio y resolver las reclamaciones formuladas por los propietarios en el procedimiento, este Ayuntamiento instruirá el oportuno procedimiento contradictorio para la determinación de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de sus obligaciones como urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1.

- ***Alegación DECIMOCUARTA.- Carácter restrictivo de los avales.***

BANKIA, SA se remite al artículo 1827 del Código Civil para defender el carácter limitado del aval, que se prestó para "garantizar el buen fin de las obras de urbanización en el PAI del Sector Turístico SUR-T-1 Sant Gregori de Burriana, en concepto de garantía de promoción", de forma que su incautación sería temeraria puesto que las obras no se han iniciado.

CONTESTACIÓN:

La llamada garantía de promoción no responde únicamente de la correcta ejecución material de las obras de urbanización, sino de la buena gestión pública indirecta de la actuación*, en tanto que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, asumió la función de agente urbanizador.*

Así se recoge en la Estipulación IV del Convenio Urbanístico asumido por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, en cumplimiento de lo que preveía el artículo 29.8 y 32.c) de la LRAU, previó que "la garantía de promoción asegura el cumplimiento de las previsiones del Programa". Y continúa: "procederá su devolución una vez cumplidos por el Agente Urbanizador la totalidad de las obligaciones derivadas de su condición".

Y así se ha pronunciado el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón, en Sentencia nº 687, de 20 de diciembre de 2011, que dice:

"Tampoco cabe estimar la alegación realizada por la actora, consistente en que según la

literalidad del aval, éste respondería únicamente del "buen fin de las obras de urbanización", y no del resto de responsabilidades del agente urbanizador. Entiende este juzgador que el contrato atípico objeto de autos no cumple con los requisitos exigidos en el artículo 1281 del Código Civil para atender a su dicción literal, puesto que el citado aval no habla de la ejecución material de las obras de urbanización, como entiende la parte actora, sino de las obras de urbanización en general, ***comprendiendo el proceso urbanizador no sólo la ejecución material, sino como también pone de relieve la administración demandada la redacción de documentos técnicos y la gestión del proyecto de reparcelación entre otras, por lo que acreditado el incumplimiento por el agente urbanizador de las obligaciones que asumió al promover el PAI, la ejecución del aval prestado por éste en garantía del correcto cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador resulta conforme a derecho.****"*

POR TODO LO ANTERIOR*, la funcionaria que suscribe propone la íntegra desestimación de las alegaciones formuladas por D. Francisco José Llop Valero, en representación de BANKIA, SA y la continuación del procedimiento de resolución contractual, procediendo solicitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu de acuerdo con el artículo 10, apartado 8 letra c) de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de creación de este órgano consultivo de la Comunitat Valenciana.*"

III. Hasta el día de la fecha no se han formulado alegaciones por los propietarios del ámbito contrarias a la resolución contractual incoada.

QUINTO.- CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE PREVISTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

Se ha dado cumplimiento al procedimiento de resolución contractual contemplado en el artículo 164 y Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP); de forma que el acuerdo de 28 de septiembre de 2015, que incoó el procedimiento, se notificó concediendo audiencia a la empresa urbanizadora, a la entidad avalista y a quienes figuran como titulares registrales de derechos y cargas sobre los bienes afectados por la actuación.

En aras a evitar la caducidad y de acuerdo a la posibilidad prevista en el artículo 42.5c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por Decreto de la Alcaldía 201-3644, de 26 de noviembre de 2015 se acordó la suspensión del plazo máximo legal para resolver el procedimiento.

El artículo 10, apartado 8 letra c) de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, dispone que el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana deberá ser consultado en los expedientes que versen sobre la nulidad, interpretación y resolución de los contratos administrativos cuando se formule oposición por parte del contratista y, en todo caso, en los supuestos previstos en la legislación de contratos del Estado.

Son el artículo 59.3 del TRLCAP en relación con el artículo 109 RLCAP y el vigente artículo 211.3.a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público los preceptos que señalan el carácter preceptivo del informe del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la comunidad autónoma en caso de resolución de contratos, cuando se formule oposición por parte del contratista.

Como se ha expuesto en los antecedentes, obra en el expediente el Dictamen n.º 69/2016,

de 18 de febrero de 2016, en el que el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha indicado su parecer sobre la procedencia de resolver el contrato, "*acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTS de 14-10-97 y 16-10-97)".*

Por lo que se ha dado asimismo cumplimiento a los plazos legalmente establecidos para la resolución del procedimiento de resolución contractual.

POR TODO LO ANTERIOR, visto el informe de la Tesorería municipal, el informe propuesta de la jefe de la Sección II y de la Secretaría General y conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente municipal, este Ayuntamiento Pleno, como órgano competente, **ACUERDA:**

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones formuladas en fecha 3 de noviembre de 2015 (RE 14275, de 5 de noviembre) por D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en calidad de administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725; así como las alegaciones formuladas en fecha 6 de noviembre de de 2015 (RE 14389, de 9 de noviembre) por D. Francisco José Llop Valero en representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, anteriormente BANCAJA y en la actualidad BANKIA, SA, con CIF A14010342, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana **RESOLVER** el Convenio de despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana rescindiendo la adjudicación de la condición de agente urbanizador del mismo a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725 y domicilio en Castellón, calle La Luna, n.º 3, toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, concurriendo las causas de resolución previstas en los apartados d), e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- INCAUTAR cautelarmente la garantía de promoción y las garantías de las mejoras que se detallan, depositadas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA con motivo de la aceptación de la cesión de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 y al objeto de indemnizar a esta Administración y a los propietarios de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de sus obligaciones como urbanizador:

- nº operación de Tesorería 200500031471, de 27 de octubre de 2005, por importe de 180.000,00€, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori;
- nº operación de Tesorería 200500031472, de 27 de octubre de 2005, por importe de 120.000,00€ para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras;
- nº operación de Tesorería 200500031473, de 27 de octubre de 2005, por importe de 7.248.647,10€ en concepto de garantía de promoción;
- nº operación de Tesorería 200500031475, de 27 de octubre de 2005, por importe de 900.000,00€ para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal

sobre el Río Seco.

CUARTO.- INCAUTAR las siguientes garantías de retribución depositadas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para garantizar la urbanización de las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, cuyos propietarios optaron por la modalidad de pago en terrenos:

- nº operación de Tesorería 200900020755, de 20 de agosto de 2009, por importe de 73.573,24 €, para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020756, de 20 de agosto de 2009, por importe de 75.000,00 €, para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.
- nº operación de Tesorería 200900020757, de 20 de agosto de 2009, por importe de 50.000,00 €, para garantizar el pago de cuotas de urbanización correspondientes a las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por haber optado por la modalidad de pago en terrenos.

QUINTO.- ACORDAR la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito a las previsiones del artículo 10 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEXTO.- INCOAR expediente contradictorio, complementario del presente, para liquidar el contrato y determinar y reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que la resolución anticipada del Convenio ha supuesto al Ayuntamiento de Burriana y a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.
A efectos de la liquidación de la programación, se **requiere** a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, en un plazo de QUINCE DÍAS a contar desde la notificación de la presente, presente un certificado detallando los cobros y pagos practicados y recibidos de los propietarios en el ejercicio de su condición de agente urbanizador del Sector SUR-T-1; así como de cualesquiera otros que entienda pertinentes.

Asimismo se le **requiere** para que entregue en la Tesorería de este Ayuntamiento los originales de los avales bancarios de los que resulta beneficiario, que fueron constituidos por los propietarios en garantía del pago de las cuotas de urbanización.

Asimismo, se ordena **se de traslado** a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de los escritos de alegaciones relacionados en la parte expositiva del presente acuerdo, formulados por los propietarios en el presente procedimiento, y se concede a los afectados un nuevo periodo de audiencia de VEINTE DÍAS HÁBILES, a contar desde la notificación del presente acuerdo para que se puedan presentar cualquier otro que se estime pertinente en defensa de sus derechos, de los que se dará asimismo traslado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, quien dispondrá de un periodo UN MES para que preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.
SÉPTIMO.- INCOAR expediente para determinar la nueva programación del Sector “SUR-T Sant Gregori” así como la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005.
En dicho expediente se resolverá asimismo sobre la selección de un nuevo Urbanizador

que 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, se dispondrá 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 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.

OCTAVO.- FACULTAR a la Alcaldía tan ampliamente como resulte necesario para adoptar cuantos actos sean necesarios o convenientes para llevar a su puro y debido efecto esta Resolución.

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

DÉCIMO.- PUBLICAR el presente acuerdo en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa remisión de un certificado del mismo a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio para su constancia y publicidad en el Registro Autonómico de Programas de Actuación Integrada y Agrupaciones de Interés Urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 163.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en relación con la Disposición Adicional Tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

UNDÉCIMO.- NOTIFICAR este acuerdo a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA; a la Administradora Concursal; a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, en la actualidad BANKIA, SA, como entidad avalista; a los titulares de derechos y cargas en el ámbito de la actuación; al Registro de la Propiedad de Nules y a los interesados en el expediente; significándoles que contra el mismo se podrá interponer, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, recurso potestativo de reposición ante este Ayuntamiento Pleno o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de esta jurisdicción del Juzgado de esta jurisdicción de Castellón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio".

Con relación al fondo del asunto, se producen las siguientes intervenciones:

Sra. Aguilera: "Una cuestión de orden, si me lo permiten… A ver, nosotros queríamos insistir en una cosa en la que ya insistimos en el Pleno pasado. De hecho, como es una cuestión de orden, queremos que usted le diga a la Secretaria que informe sobre la cuestión.

Aquí hay un concejal que se abstiene, y no sabemos muy bien si hay causa legal para que se abstenga… De hecho, el despacho de abogados que usted contrató ya dijo que no había causa legal de abstención, porque era una cuestión de planeamiento general. Y queríamos que antes de empezar el debate, se nos informara si existe causa de abstención legal o no; y si la existe, o el señor quiere abstenerse porque le da la gana… Pues lo que tiene que hacer es hacerlo bien y salirse del salón plenario. No puede abstenerse, estar en el salón plenario, y además dársele documentación, como se le acaba de dar.

Yo creo que las cosas hay que hacerlas bien. Con lo cual, le rogaríamos que le pida a la Secretaria si es una cuestión en la que procede que se abstenga o no. Si no

procede, que se siente en su sitio, y que cumpla con su obligación. Y si procede, que se salga de l salón plenario."

Sra. Secretaria: "El deber de abstención es del Concejal. Él tiene que decidir si realmente tiene un interés especial o no en el asunto. Esta Secretaría no conoce exactamente los bienes o las condiciones que puede tener para abstenerse; porque las causas son muchas.

Por otra parte, sí se ha manifestado que podría tener intereses en juego (se lo ha manifestado a esta Secretaria el Sr. Gual) en el momento en que podría recurrir este acuerdo, como algún familiar suyo.

Esas son las razones que a mí me comentó. Pero es una pura decisión del Concejal si se abstiene o no."

Sra. Aguilera: "Entonces, si se abstiene, que se salga del salón plenario, que es lo que marca la legislación."

Sra. Alcaldesa: "¿La legislación indica que si se abstiene se ha de salir del salón plenario?

Sra. Secretaria: "Eso está resuelto por la jurisprudencia en el sentido de que siendo público el Pleno, el concejal puede asistir perfectamente."

Sr. Arnandis: "Como ya han dicho bien (no voy a caer en la redundancia) el motivo de este Pleno es finalizar un procedimiento iniciado en septiembre de 2015, por el que se declaraba caducado el procedimiento de rescisión anterior, en función de lo que había indicado el *Consell Jurídic Consultiu*, y por una cuestión sobre todo de prudencia jurídica, se declaraba caducado el procedimiento anterior, y se inicia un nuevo expediente de resolución contractual con el urbanizador del PAI Sant Gregori.

De acuerdo con todos los informes técnicos de esta Casa, y con el dictamen bastante contundente y favorable del *Consell Jurídic Consultiu*, y con toda la información que hemos podido recabar (como ya ha leído la Sra. Secretaria) se trata de la rescisión de la condición de agente urbanizador entre otras.

Consideramos que estamos obligados a actuar en este sentido, porque todos los informes así lo recomiendan, y es obligación de la Administración vigilar para que se cumplan las condiciones, siempre en favor de los intereses de Borriana y de los propietarios.

Hay cuatro incumplimientos que son causa por ellos mismos de rescisión, alguno de ellos ya sería por sí solo causa suficiente para la resolución… Por una parte está una paralización injustificada de la expropiación de los enlaces necesarios; también hay una caducidad del procedimiento de evaluación ambiental de la regeneración del litoral, que también fue propiciada por el propio urbanizador. También hay una falta de garantías para la ejecución del campo de golf, como última, y por lo menos de cara a los propietarios que de buena fe anticiparon unas cuotas, faltan también los avales que garantizan estas cuotas.

Por tanto, como ya se ha dicho, se propone la resolución, incautar las garantías, se cancela la programación… Eso no quiere decir que se cancele el proyecto; de hecho consideramos que sería complicadísimo acabar con todo el proyecto… Y se inicia una nueva programación. A partir de ahora el día 22 de marzo hay una reunión con los propietarios, donde se les propondrá, de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), se les dará preferencia para si quieren sacar adelante el PAI ellos como agrupación de propietarios (particulares o de empresas). Y si no, será el Ayuntamiento quien lo sacará seguramente a concurso, o buscará una persona o empresa solvente que pueda sacarlo adelante."

Sr. Fuster: "Nosotros, por coherencia, tal como se inició el procedimiento en enero de 2015, nuestro voto será favorable a la rescisión de la condición de agente urbanizador. Tengo que decirles que no faltan motivos para ello… Sólo hay que leer el informe técnico elaborado en la Casa, así como el informe del *Consell Jurídic Consultiu* (tal como ha mencionado el Sr. Arnandis) para ver los diversos incumplimientos que el agente urbanizador ha ocasionado continuadamente durante estos años.

Nosotros sabemos que no es una decisión fácil, igual que no fue una decisión fácil en enero de 2015. Pero consideramos que por responsabilidad, por los diferentes incumplimientos ocurridos, pues no nos queda otra que tener que adoptar esta decisión, si al final lo que queremos es salvar y seguir trabajando por esta Unidad de Ejecución.

Nosotros en el Pleno de 28 de septiembre de 2015 ya pusimos de manifiesto incluso en una enmienda, considerábamos que entonces ya era momento de rescindirlo. Respetablemente por parte del equipo de gobierno se decidió dejarlo caducar. A día de hoy podemos decir que estando en la situación en la que estaba la empresa (que es lo que realmente más nos podía preocupar) no ha entrado en liquidación.

Y tenemos el informe del *Consell Jurídic Consultiu* que así como la otra vez lo único que hacía era hacer una valoración del plazo de inicio del expediente, y lo declaraba caducado… Interpretación muy cuestionable… Pero ahora tenemos el informe del *Consell Jurídic Consultiu* que entra en el fondo de la cuestión, y que viene a darle la razón a este Ayuntamiento en la decisión que hoy estamos adoptando.

Desde el Grupo Municipal del Partido Popular (yo mismo en algunas reuniones que mantuvimos con algunos concejales en la legislatura anterior) siempre he puesto de manifiesto la importancia de sacar esta Unidad de Ejecución adelante. Pero sobre todo la importancia de que sea un punto de trabajo conjunto de todos (cuando digo de todos me refiero a todos los Grupos Políticos), porque el interés de Sant Gregori es el interés de todos los Grupos Políticos, y sobre todo los propietarios que están a día de hoy dentro de la Unidad, esperando que esto se pueda desarrollar al final.

Por eso lo realmente importante creo que es el punto séptimo del acuerdo que hoy traemos; que es (como bien ha dicho la Secretaria) "*… incoar expediente para determinar la nueva programación del Sector "SUR-T Sant Gregori" así como la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005…*"

Por eso, más allá que de hacer críticas, hoy es momento de proponer… Por eso yo quería proponerles que a partir de la semana que viene podamos entablar ya reuniones entre los diferentes actores que podamos trabajar para salvar esta Unidad de Ejecución. Por eso considero que aparte de las comisiones ordinarias que hacemos, podríamos tener una comisión en la que los portavoces de los Grupos, Técnicos del Ayuntamiento, si es preciso (que yo considero que sí) asesoramiento externo (tanto técnico como jurídico) que encabece este proyecto para poder sacarlo adelante. Así, como bien ha dicho usted, ya que el día 22 tienen una reunión con los vecinos, sería muy interesante que los vecinos al final constituyeran una plataforma o asociación que les representara a todos, y que pudieran tener representación también en estas reuniones que tendremos que mantener para analizar el futuro de Borriana.

Para finalizar, sólo quiero decirles que situaciones como éstas, que son situaciones difíciles en las que yo agradezco en este caso a la Sra. Alcaldesa que haya tenido a bien darnos participación en las diferentes reuniones que han tenido (incluso cuando han venido los abogados); porque siempre es bueno que tengamos la información y que trabajemos conjuntamente. También quiero poner de manifiesto que de esta forma tendrán el apoyo del Partido Popular en temas de especial interés, como el que hoy se trae a este Pleno."

Sra. Aguilera: “Miren, señores y señoras de Compromís, de Se Puede Burriana, y del Partido Socialista… Las prisas y los miedos desde luego no son buenos consejeros en la gestión. Y hoy ustedes (y sobre todo usted, Sra. Alcaldesa) creo que vienen aquí a salvar su culo político frente al interés general; y son tan precipitados, que se han dejado una parte del expediente por el camino. Una parte del expediente que (como usted Sra. Alcaldesa dijo en el último Pleno) es el informe que esperaba para acabar de tomar una decisión. Es el mismo informe del que se nos ha denegado copia, saltándose a la torera el artículo 77 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 84 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, incluso su tan manido (cuando les interesa, claro) *Acord per Borriana,* en todo lo que se refiere a la transparencia.

El expediente que nos presentan hoy, para nosotros sigue estando incompleto. Y usted nos ha denegado copia del documento que ha motivado la convocatoria de este Pleno; como usted misma públicamente … Y después su portavoz, el Sr. Gual, que luego se abstiene... ratificó al acabar la sesión plenaria del día 3 de este mismo mes.

Usted como alcaldesa tiene muchas funciones atribuidas, Sra. Safont, muchísimas; pero las que le aseguro que no tiene… Porque ésas sí que nos la tiene, y no constan en ningún reglamento es: ni organizar ni ordenar el trabajo de los Grupos de la oposición, y desde luego tampoco tiene la de ocultar o denegar una copia de un informe a la que tenemos derecho, y a la que no tendremos más remedio que defender una vez más ante los Tribunales de Justicia. Eso usted, que prometía un ayuntamiento de cristal, y que está permitiendo que el Sr. Del Moral por ejemplo cobre 14 pagas de casi 2.000 €/mes por cargarse la poca transparencia que había en este ayuntamiento.

Pero le diré una vez más que este Grupo ya ganó al Partido Popular un contencioso similar. Usted está obligada a darnos copia de todos los documentos que hayan servido para tomar la decisión motivada en este Pleno (consten o no consten en el expediente). Y como es tan valiente, a mí me gustaría que explicara aquí y ahora el porqué no se nos da copia de ese informe.

Así que ustedes han decidido o han cedido al miedo y las presiones… Les recordaré que el otro día hubo varios asuntos similares que se quedaron sobre la mesa… Caducaron, y nadie se asustó ni le pasó nada. Porque si no, explíquenme por qué no han corrido ustedes (por ejemplo) para traer a este Pleno la resolución del expediente de Jardines de la Malvarrosa. Porque si no lo sabe, también se incluyó en un Pleno de 2014 o 2015; que el Partido Popular retiró, que nadie debatió, porque se llegó a un acuerdo con la empresa urbanizadora. ¡Claro, a lo mejor es que a usted le gusta más la otra empresa que ésta! Porque si no no entendemos nada.

Sra. Alcaldesa y señores del tripartito, son ustedes para nosotros (y si me lo permiten) unos cobardes políticos, que con esta decisión creen que van a salvarse de las demandas civiles o penales (ésas que tanto les asustan) cuando ya les podemos anunciar que desde luego no será así. Y que votar en un expediente incompleto y más ocultando información fundamental a concejales y propietarios, seguramente tiene un alto porcentaje de que se anule la decisión, y que les pidan responsabilidades.

Se nos pidió un plazo hasta junio, a todos, a todos los Grupos Políticos; que también contaba con un apoyo jurídico en otro sentido. Se nos pidió un esfuerzo conjunto para que los inversores que estaban a punto de llegar a un acuerdo para lanzar el proyecto en las mismas condiciones y con los mismos precios, pudieran ver una seguridad en este Ayuntamiento.

Ustedes todo eso lo han obviado, y están en su derecho. Pero no se atreva tampoco a decir que han contado con la opinión de los propietarios. Tuvieron una oportunidad perfecta el pasado día, y ninguno del tripartito apareció para escuchar lo que realmente pensaban gran parte de los propietarios.

Ahora dice: “El día 22 iremos a preguntarles si quieren hacer una asociación para seguir la urbanización...” Bueno, pues fíjese, igual les habría gustado tener el informe que

ha decidido; les habría gustado a los propietarios también poder intervenir en esta decisión; y ustedes irán a cosa hecha y con el tema acabadito.

El punto séptimo de esta resolución que van a votar a favor deja claro que tendrá que estudiarse la vigencia del plan, la vigencia del proyecto, la continuación del programa, e incluso de la reparcelación. ¡Pues que Dios les pille confesados! Porque están ustedes muy seguros.

No les quedará otra, desde luego, que asumir (en su caso de su bolsillo) cualquier indemnización que nos puedan pedir a este Ayuntamiento. Porque ustedes han decidido, para nosotros, matar el proyecto en lugar de esperar. Ustedes han decidido ocultar la información a todos por miedo, y ustedes nos han llevado a esta situación por enemistades personales, y por no saber gestionar y trabajar para el desarrollo del proyecto.

La oferta que les acaba de hacer el Sr. Fuster es muy loable, y nosotros estaríamos encantados. Pero es que resulta que ni el equipo de gobierno anterior, ni ustedes (que llevan nueve meses en este gobierno) han sabido ni gestionar el proyecto de regeneración de la costa; ni han sabido reclamar ni gestionar la expropiación de los terrenos del Camí La Cossa; ni se han levantado de sus sillones para poder buscar una solución con los inversores y con la empresa. Con lo cual, si en nueve meses no han sido capaces de hacer absolutamente nada; no tenemos ninguna esperanza de que desde luego despierten y vayan a trabajar.

Ya les digo que no han hecho nada más que amedrentarse ante técnicos y juristas, pero haciendo caso exclusivamente a sus supuestas responsabilidades penales, no a los intereses de los propietarios o del interés general. Prueba de ello (como se ha dicho antes) son las recusaciones que hoy se han presentado, y que demuestran que esto puede ser más una decisión personal y política que una cuestión de interés general.

Nosotros desde nuestro Grupo, Sra. Alcaldesa, le volvemos a exigir que deje el punto sobre la mesa; complete el expediente con el informe externo, que además nos ha costado exactamente 21.780 € (que se dice pronto), y además es un dinero que va a pagar la ciudad de Borriana de su dinero (no la va a pagar usted de su bolsillo o sí, dependiendo de cómo acabe el tema de la contratación también). Complételo, denos copia, cumpla con la ley y con su obligación. Y después no diga que judicializamos la vida política; porque nos están obligando (una vez más ustedes) a tener que acudir a los Tribunales para defender nuestros derechos."

Sra. Sanchis: "Creo que es un día muy difícil para todos. A todos nos habría gustado que Sant Gregori hubiese estado terminado, que las viviendas estuviesen ocupadas por sus propietarios. Pero la realidad es otra; la realidad es que Sant Gregori sigue siendo ahora huertos abandonados; es un proyecto totalmente dejado; y que además los propietarios están pagando un IBI por algo que no tienen (creo que lo he dicho muchísimas veces) por cuatro rayas en un mapa.

Yo creo que ha quedado muy claro ya con el informe del *Consell Jurídic Consultiu* que hay que rescindir la condición de agente urbanizador a la mercantil Golf Sant Gregori; quedan muy claros los incumplimientos… Los cuatro incumplimientos que marcan, y que además ya estaban en los informes de esta Casa. Y además, queda también claro que el Ayuntamiento ha realizado todos los requerimientos necesarios para que la mercantil hubiese realizado todos los trámites que se le habían indicado.

A mí también hay un tema que me preocupa muchísimo; y son las cuotas que han pagado los propietarios, que debían estar depositadas en una cuenta, o avaladas por un banco o agencia y no lo están. Y ese dinero no está. Yo creo que hay una responsabilidad civil y penal, que además este Ayuntamiento debe perseguir.

También además creo que nos encontramos en una situación en la que no podemos dejar morir el proyecto; creo que este proyecto tiene que seguir adelante, con la ayuda de todos, con los propietarios, con el equipo de gobierno y toda la oposición, y que hay que estudiar también si se suspende o no se suspende el programa; porque la

modificación de la ley creo que también es importante, y que retrasaría mucho las actuaciones.

Nosotros desde luego vamos a votar que sí a la rescisión; porque ya les digo que son claros los incumplimientos. Y además una suspensión del programa (que yo creo que está caducado) sería nulo de pleno derecho."

Sr. Del Moral: "Como bien ha dicho el Sr. Arnandis (voy a suscribir también sus palabras) el 28 de septiembre de 2015 se inició el expediente de resolución contractual con el urbanizador del PAI Sant Gregori, y de acuerdo con los informes que hemos tenido por parte de esta Casa (tanto esos informes como el dictamen del *Consell Jurídic Consultiu)* y siguiendo estos informes y el dictamen, vamos a apoyar la rescisión de la condición de urbanizador a Golf Sant Gregori, SA debido a los cuatro incumplimientos que de forma individual ya cada uno de ellos sería motivo suficiente para rescindirlo por sí solos.

Estamos hablando de la paralización injustificada de la expropiación de los enlaces necesarios, la caducidad del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto de regeneración del litoral, la falta de presentación de garantías para la ejecución del campo de golf, y de los pagos anticipados por los propietarios.

Por todo lo expuesto, el Grupo Se Puede Burriana votará a favor de la rescisión del urbanizador del PAI Sant Gregori."

Sr. Granel: "La verdad es creo que el Ayuntamiento de Borriana adopta hoy la decisión más adecuada (no la que a lo mejor todo el mundo querría) pero sí que yo creo que es una decisión la de rescindir el contrato con el agente urbanizador actual ante el dictamen del *Consell Jurídic Consultiu,* que esta vez ha entrado en el fondo y deja muy claro cuál es su perspectiva, y sobre todo ante los informes técnicos municipales que avalan esta decisión.

Es una decisión meditada y estudiada; que creemos que es la mejor para el futuro del interés general de Borriana. Y como ya se ha dicho también en este plenario, recuerdo que en este punto que votamos también está la apertura del expediente para determinar la nueva programación del Sector Sant Gregori, así como la vigencia y la eficacia del Plan Parcial. Yo creo que esto es una puerta abierta a que Sant Gregori (ya se ha oído por ahí) no está muerto, sino que está muy vivo. Y se trata dijéramos "de devolverlo a la vida."

Sr. Arnandis: " Quiero agradecer al Sr. Fuster y al Partido Popular su apoyo, que era lógico, porque este procedimiento lo iniciaron ustedes. Seguiremos discrepando… Bueno, usted dice que dejamos caducar el procedimiento anterior, y nosotros consideramos que había caducado cuando el *Consell Jurídic Consultiu* así lo determinó en su dictamen (creo que es de fecha 10 de junio de 2015). Por un tema de prudencia jurídica decidimos hacerle caso al *Consell Jurídic,* e iniciar un procedimiento nuevo. Por un tema de prudencia, porque en el caso de que lo hubiésemos llevado adelante la rescisión, nos la podrían haber tumbado después en los Tribunales, alegando que estaba caducado, cosa que habría sido terrible. En un caso tan importante como el de Sant Gregori, hemos de ir con la máxima cautela. Además, si decíamos simplemente que estaba caducado, tampoco entrábamos en el fondo del asunto. Por eso queríamos que se manifestara en este sentido.

Por supuesto que esto lo vamos a sacar adelante entre todos: el Ayuntamiento, particulares, hay muchas empresas que también tienen intereses, hay muchos bancos que también tienen terrenos ahí… A todos nos parece conveniente que esto salga adelante, máxime cuando ya está reparcelado y todo; cuando es un proyecto que se puede empezar muy rápidamente. Y además a todos nos conviene que salga adelante por un tema económico; porque los propios solares no tendrían el mismo valor si volvieran a ser rústicos que si son urbanizables.

En cuanto a esto, en la reunión con los propietarios llevamos tiempo en el que estamos estudiando todas las opciones posibles. Las cuatro más básicas son las que indica la LOTUP:

1.- Ofrecerlo a los propietarios
2.- Hacerlo por gestión directa o adjudicarlo a una empresa.
3.- Coger el proyecto y realizarlo por partes, cuando a lo mejor realizarlo todo entero es demasiado grande para cualquier inversor.
4.- Otras posibilidades: como por ejemplo se ha propuesto desarrollar primero el campo de golf, y supuestamente esto sería una atracción para que después se fuera urbanizando por partes el resto del sector.

Pero todas estas son posibilidades que tienen sus pros y sus contras, en los que tampoco vamos a entrar en este momento.

En cuanto a la Sra. Aguilera… Bueno, prisas… No es que tengamos prisas; es que es algo que se ha de hacer. Usted misma, en 2013 ya pidió que se rescindiera. Si le hubieran hecho caso en ese momento, no estaríamos ahora aquí discutiendo si rescindirlo o no. En 2014 pidieron una suspensión que se denegó. Pero en la práctica ya ha habido una suspensión durante dos años. No hemos avanzado nada. ¿Qué vamos a hacer, suspenderlo dos años más, y dos años más?

En 2014 es cuando también vino un supuesto inversor (ISFAS), entonces se hablaba de que se podía dar hasta diez años más para que sacaran adelante los supuestos inversores… ¡No sé qué diferencia hay ahora!

En cuanto a los informes de los que usted habla, que no forman parte del expediente… Pues igual que muchos otros informes que no estamos obligados a hacer públicos. Ustedes han podido consultarlos; los Concejales han podido consultarlos, porque estaba disponible desde el martes a las 08:30 horas de la mañana…

En cuanto a consultar a los propietarios para decidir si íbamos a la rescisión o no… Es que no es una decisión que puedan adoptar los propietarios, ni nosotros mismos; es una decisión que es prácticamente obligación nuestra. Porque ya se dice que es "obligación de la Administración vigilar para que se cumpla la ley, y para que se cumpla el derecho", sobre todo para los propietarios, que para mí son ahora mismo lo más importante, porque son los más afectados… Sobre todo todos aquellos que de buena voluntad adelantaron todas las cuotas de la urbanización (como bien ha dicho la Sra. Sanchis)… ¡Por supuesto que vamos a perseguir a quien haga falta para que les devuelvan esos dinero que deberían estar avalados! Como hemos dicho antes, nos parece que de las cuatro razones que hay, para mí moralmente es la más importante, y por sí sola es suficiente para ir a la rescisión."

Sr. Fuster: "Para hacerlo breve… Únicamente quiero hacerle una aclaración al Sr. Arnandis. Nosotros iniciamos el procedimiento en 2015 (y es algo que pongo en valor) por consenso de todos los Grupos Políticos que estábamos en ese momento en la Corporación. Fue una decisión difícil; pero una decisión que creo que era responsable. E incluso si usted coge el debate que tuvimos en ese plenario, se dará cuenta de las opiniones que tenían todos, los posicionamientos que teníamos, y por qué decíamos lo que decíamos en ese momento.

Y respecto del tema del 28 de septiembre… Está claro que se puede tener discrepancias entre los Grupos. Nosotros pensábamos que se podía hacer; en este caso el equipo de gobierno pensaba que no. Pero yo creo que en lo que debemos pensar es en el presente, y el presente es ahora. En este caso considero que llevarlo a cabo hoy es una obligación.

Pero considero que es lo mejor para el Ayuntamiento, y lo mejor para los propietarios. Considero que a partir de ahora tenemos que pensar en futuro. Y el futuro es intentar mirar atrás para aprender de todo aquello que podemos mejorar, o que hemos hecho mal.

Otro de los puntos es poner en valor (como ha dicho usted también en su intervención anterior) que la nueva normativa da también poner en valor las opiniones (en este caso) de los propietarios, dentro de las determinaciones que se haya de adoptar.

Por eso considero importante que a partir de ahora (desde ya mismo) creemos ese grupo de trabajo, para que al final podamos decir que hemos trabajado para salvar lo que es (bajo nuestro punto de vista) un hito importante en el futuro de Borriana, como es el desarrollo de la unidad de ejecución."

Sra. Aguilera: "Fíjese, es algo curiosísimo… Ustedes han venido aquí con una frase (los tres Grupos que nos gobiernan) estupenda, donde dicen: "… En base al dictamen del *Consell Jurídic Consultiu* y de los informes técnicos de la Casa…" Miren, no, lo que pasa es que ustedes (no sé muy bien por qué) ninguno ha nombrado la realidad, más que la Alcaldesa en el Pleno pasado, y el Sr. Arnandis cuando ha dicho que no está obligado a hacer público el informe, cosa que evidentemente los Tribunales dirán… No señores, les falta una frase… Les falta completar la frase.

Ustedes han venido aquí con una decisión tomada en base al dictamen del *Consell Jurídic,* al dictamen de los Técnicos Municipales, y a un informe del despacho de Garrigues de 150 folios… Un informe externo que nos ha costado 21.780 €, y que ustedes pretenden ocultar. Y yo no sé muy bien quién les ha aconsejado que vengan aquí a decirnos lo que les interesa. Pero esa es la verdad. Ustedes han tomado la decisión final cuando han tenido ese informe de 150 folios.

Sr. Arnandis, le digo lo mismo que le he dicho a la Sra. Alcaldesa: usted no puede decirnos a nosotros cómo tenemos que trabajar. Un informe que no se nos da, que se nos enseña de 150 folios, que se supone que es el que de manera definitiva les ha impulsado a tomar la decisión… Aquí los dos Concejales que representamos a los independientes en Borriana, como usted comprenderá, no vivimos de la política, como muchos de ustedes. Tenemos nuestro trabajo.

Y es un informe suficientemente serio e importante, como para poder tener una copia, y estudiarlo jurídicamente como corresponde. Porque al fin y al cabo el asunto se quedó sobre la mesa en el Pleno pasado, porque la Sra. Alcaldesa dijo que faltaba ese informe. Y ahora resulta que ese informe ni está, ni aparece, ni ustedes lo nombran, porque alguien les habrá aconsejado que no lo nombren.

Pues miren, lo siento en el alma, pero no pueden ocultarlo; porque resulta que justamente la Alcaldesa hoy mismo nos ha contestado a lo que ha costado el informe, y la manera de contratarlo que se ha realizado… Que por cierto, se salta usted el decreto de los 3.000 € por donde le da la gana, la retención de crédito va con informe desfavorable de la Intervención Municipal, y aquí habrá mucho que hablar de ese informe.

Pero ya una vez expresado esto, mire nosotros lo hemos dicho en innumerables ocasiones en todas las reuniones que hemos tenido: ¿es una obligación traer esto al Pleno? Sí. ¿Es una obligación votar a favor de la rescisión? No. Ustedes pueden tomar la decisión, como bien dijo este señor que nos va a cobrar 22.000 € de votar a favor, votar en contra o abstenerse, y ya está. Ustedes defienden la postura de que van a seguir con el proyecto, y que van a hacer reuniones y demás, cuando resulta que en el punto séptimo (como se ha dicho) aquí nadie tiene seguridad ni de que se pueda aguantar el programa, ni de que se pueda aguantar el proyecto de urbanización, ni de que se pueda aguantar nada… Y en el caso de que se pueda aguantar, Sr. Arnandis, la tramitación iniciada con la LOTUP (con la nueva ley) supone otros quince años de tramitación (entre diez y quince años). Y eso no se lo digo yo, se lo dijo el señor cuyo informe nos cuesta 22.000 €. Y entonces ahí es donde ustedes tenían que haber sido más cautos; y tendrían que haber

preguntado primero (sobre todo a los propietarios) si están dispuestos a aguantar diez o quince años más con el tema. Porque la Sra. Sanchis por ejemplo (con todo el respeto del mundo y toda la razón) insiste siempre en la contribución urbana que pagan los propietarios. Pues mire, ahora resulta que van a estar quince o veinte años más, y aquí nadie les ha preguntado.

¡Claro! Sr. Arnandis, usted me pregunta: ¿Qué ha cambiado desde 2013 hasta ahora? Pues se lo voy a explicar… Mire, nuestro Grupo fue el que primero le pidió al Partido Popular rescindir la adjudicación. Eso lo hemos dicho, además está por escrito, y lo acaba de reconocer usted, en 2013, cuando este Grupo no tenía información absolutamente de nada. Y fue la manera (en 2013) de provocar las reuniones que se produjeron, como bien ha dicho el Sr. Fuster, con todos los Grupos, con la empresa urbanizadora, y se planteó una serie de dudas. Ustedes ahora han visto… Usted no, porque iba centrado a rescindir, pero la propia Alcaldesa reconoció el otro día que las reuniones que se habían producido con el administrador concursal, que nos dijo lo que nos dijo… Que tampoco lo vamos a reproducir aquí, porque podríamos estar tres horas y media… Incluso con la empresa que vino, que ahora sí que la situación ha cambiado, y que ahora sí en unos meses se podría resolver.

Como usted comprenderá nosotros, sin tener la información jurídica veraz, sin tener copia del informe (que se nos ha denegado), y sin tener… Y lo repito, lo más curioso de todo es que ustedes están en este salón plenario, hasta que usted ha reconocido que no tiene que hacerlo público… Están intentando ocultar ese informe… ¡Oiga, pero vamos a ver"! Yo creo que deben corregir todos los portavoces del tripartito… No, "*… en base al Consell Jurídic y en base al informe técnico…* ", no señores; que llevamos una semana y pico y tres reuniones con un despacho de abogados, y se ha reconocido públicamente que la decisión se toma cuando llega ese informe y lo consultan. Con lo cual, yo creo que aquí tienen que ser un poquito más cautos.

Y ya les anunciamos lo que venimos anunciándoles desde que se ha iniciado las conversaciones. Nuestro Grupo se va a abstener, ¡claro que se abstendrá! Porque nosotros evidentemente entre cargarnos el proyecto, y esperar e iniciar y esperar quince años más, lo que pretendemos es que se respete el proyecto, que se respete todo el trabajo que se está haciendo, y que evidentemente las causas o no de incumplimiento ya lo defenderá ante los Tribunales quien lo tenga que defender. Nosotros aquí estamos para defender el interés general y el interés de los propietarios.

A fecha de hoy, y después de las reuniones que hemos tenido, no hay ningún miedo ni absolutamente ninguna causa (después de escuchar a los administradores concursales) ni de que se pierdan los avales, ni de que aquí los propietarios vayan a perder lo que han pagado, ni absolutamente nada de eso. Esto es algo que a ustedes les han dicho, pero que nosotros evidentemente no lo vemos. Con lo cual, seguimos apostando por parar el tema, y poder llegar antes del verano a una solución consensuada. Se lo pedimos el otro día, y se lo pedimos ahora: déjenlo sobre la mesa, hablen primero el día 22 con los propietarios. Y la solución que ustedes tienen ahora es muy fácil; se abstienen ahora en la decisión, y así realmente podrán comprobar si los propietarios están de acuerdo o no con continuar, con parar, o con matar el proyecto. Entre otras cosas, porque no hay seguridad de que (como usted dice) después la programación se pueda mantener."

Sra. Sanchis: "Yo creo que ya hemos tenido bastante paralizado el proyecto. Yo creo que el proyecto lleva como cinco años paralizado; y lo que hay que hacer es ponerlo en marcha de una vez. Está claro que lo que nos pide el urbanizador es una supensión por dos años, y después prorrogable por dos años más. O sea, ya sería un cachondeo puro para la gente… Con el riesgo de que si la empresa entra en liquidación (que no creo que le quede excesivo tiempo) esos avales serían papel mojado. Y además la única forma de

aprobar la suspensión ha quedado bien claro también que era aportando el urbanizador el 100% de las garantías. Y que también sería papel mojado en caso de que la empresa entrara en liquidación. Con lo cual, garantías para este Ayuntamiento, ninguna. Y mucho menos para los propietarios, que (como ya he dicho antes) han pagado unas cuotas que en este momento no se sabe dónde están, por decir algo… Porque desde luego en la cuenta en la que debían estar o avaladas como deberían estar no están.

Yo creo que además de resolver (como ha dicho tanto el Sr. Arnandis como el Sr. Fuster) lo que tenemos que hacer es ponernos a trabajar, no dejar que esto muera (porque no podemos dejar que muera); empezar con el proyecto en serio, buscar nuevos inversores, o buscar otras formas de que avance el proyecto. Lo que está claro es que dejarlo morir como lo estaba dejando la urbanizadora, para eso si quieren seguimos igual. Yo creo que tenemos muy claro y tenemos una obligación todos los concejales de rescindir esta condición de agente urbanizador a Golf Sant Gregori."

Sr. Del Moral: "Mire, Sra. Aguilera, yo lo que le quería preguntar a usted es que si usted dice que en 2013 fue el primer partido que apoyó la rescisión en ese momento, y que no sé si era debido a que no tenía toda la información que tiene ahora… ¿Qué le hace postularse al lado contrario, que no quiere rescindir en estos momentos? ¿Son los informes técnicos, el dictamen del *Consell Jurídic Consultiu* y el asesoramiento externo, que le dan la razón en 2013, los que le hacen cambiar de opinión ahora?

Porque que usted diga que no ha podido tener copia (de momento) del informe, no es lo mismo que que diga que no ha tenido desde que tenemos el informe acceso a poder trabajar con él durante todo el tiempo que ha estimado oportuno. Incluso las reuniones con Garrigues… Por tanto, el informe sí que se ha tenido por todos los Grupos Políticos… No se ha tenido el informe… ¿Usted no podía subir a revisar y a mirar todo lo que quisiera? Yo creo que sí.

Y sinceramente, ¿son los informes técnicos y el dictamen del *Consell Jurídic Consultiu* lo que le ha hecho cambiar de opinión? Porque no entiendo ese cambio de opinión que hay desde 2013 a 2016; cuando los informes que tenemos, lo que nos dan es más motivos para ir a esa rescisión. Y por eso desde nuestro Grupo (en este caso) vamos a apoyarla; por todas las reuniones que hemos tenido y por todos los informes que nos lo ratifican. Yo no entiendo muy bien ese cambio."

Sr. Granel: "Sra. Aguilera, la verdad es que como usted nos tiene acostumbrado a entrecomillarnos frases en los BIM de reuniones y demás… Pues yo he pensado: pues me voy a la hemeroteca (que también es muy rica) y vamos a hacer los altibajos que tenía no CIBUR sino la Sra. Aguilera, cuando hablaba de Sant Gregori.

El 3 de noviembre, el titular era: "*La portavoz de CIBUR, Dª Mariola Aguilera lamentó que Calpe utilice como excusa que no lleva a Pleno la rescisión de la adjudicación de Sant Gregori. Hay que recordar que Aguilera solicitó en la última sesión plenaria quitar del orden de la situación del expediente del PAI Golf Sant Gregori ante la propuesta de rescisión de la adjudicación."*

El 4 de abril, el titular era: "*Burriana aceptará la suspensión de 2 años de Golf Sant Gregori..."* Y dentro de la noticia ponía*: "El pasado lunes, 24 de marzo, la Comisión de Urbanismo aprobaba con los votos del PP y de Cibur el inicio del expediente para la resolución de la condición de urbanizador de Golf Sant Gregori del PAI…*"

Nos vamos al 25 de marzo: "*La Comisión aprobó la apertura del expediente para la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del PAI Sant Gregori a la mercantil Golf Sant Gregori, con los votos favorables de PP y CIBUR, y la abstención del PSOE..." Ese mismo día la portavoz de CIBUR, Dª Mariola Aguilera recordó que "hace un año ya pedimos que se aprobara esta solución, pero criticó el oscurantismo de cómo se había llevado el tema*."

El 21 de enero parece ser que las cosas cambian… "*La portavoz de CIBUR Dª Mariola Aguilera reconoció que su partido pidió la rescisión junto a otros propietarios, pero eliminar el trabajo de años y de trámites sería un error...*" Es decir, en enero de 2014 ya pensaba que era un error, pero después en marzo volvía a pensar que sí que era bueno rescindir.

El 2 de diciembre de 2013 "*PP y CIBUR aseguran que la mejor opción para el proyecto es la rescisión de la adjudicación a Golf Sant Gregori como urbanizadora.*". El 14 de julio de 2013, "*… El Ayuntamiento de Borriana trabaja en la petición que CIBUR realizó para la resolución del contrato con el urbanizador, debido a los incumplimientos realizados durante los últimos años*."

El 26 de marzo del mismo año (2013) el titular era: "*CIBUR pide eliminar al urbanizador "la portavoz de CIBUR, Dª Mariola Aguilera avanzó que esta mañana presentaremos por registro la propuesta para que se retire la condición de urbanizador. CIBUR presenta hoy la propuesta al equipo de gobierno de quitar la condición de urbanizador en base a los incumplimientos de la urbanizadora, y porque entienden que el interés general no pasa por confiar en esta empresa...*"

Yo creo que debería explicar… No, porque ya lo ha explicado; que era porque no tenía información. Pero usted misma hoy en su intervención ha hablado de valentía y de cobardía. Si usted es valiente y no es cobarde, no se abstenga: vote en contra. Porque así estará demostrando que realmente es valiente y no es cobarde, que es lo que le he dicho.

Y sobre todo, el tema de que aquí todos vivimos de la política… Yo recuerdo que usted, hasta este año, que por eso mismo estamos también en trámites judiciales, usted cobraba 1.700 € (1.500 € o 1.700 €) de media por estar en el Grupo de la oposición. Usted sí que ha vivido de la política, y no puede negarlo. Y no era equipo de gobierno.

Y después… Lo haremos mal, pero la gente recuerda a usted cuando era concejal de comercio, y tan bien tampoco lo hacía. Así esas que esas lecciones que nos da a todos los que estamos aquí (gran parte de ellos llevamos sólo nueve meses)… ¡Déjenos aprender! Porque usted en cuatro años no aprendió. Ahora lo sabe todo, aunque esté en la oposición… Pero yo creo que nos podría dar esa prudencia de que aprendamos a gobernar como usted no supo durante esos cuatro años. Y yo creo que estamos en ello.

Después, otra cosa… Usted ha dicho que se cree a los abogados que llevó el urbanizador, que se cree a todos los que vinieron. Pero en cambio no se cree a los Técnicos y a los abogados del Ayuntamiento… Sus respuestas ya las ha dicho cuando las tenía que decir, en su turno de intervención. Y por eso mismo nosotros nos ratificamos en la aprobación de lo que hoy se trae al Pleno."

Sr. Arnandis: "Ya lo ha dicho mi compañero el Sr. Granel. A mí también me sorprende que usted acabe de decir que en 2013 quiere la rescisión, porque no tenía la información. Y ahora que tiene toda la información a favor, que tiene un dictamen favorable del *Consell Jurídic Consultiu*, tiene informes de la Casa, han pasado dos o tres años más de inactividad, ahora está en contra de la rescisión. Vote en contra usted.

Usted duda de que el PAI pueda salir adelante. Es que si mira la legislación, lo que es difícil es volver hacia atrás. Porque específicamente dice que no se podría anular seguramente, porque iría contra el interés público y de terceras personas adquirentes de buena fe. Entonces, parece que lo más difícil es volver atrás y volver a calificarlo de rústico. Parece que el único camino que hay es tirar hacia delante.

Usted habla de fondos que vienen aquí… Han venido muchos fondos en 2014, en septiembre también vinieron posibles inversores… Pero es que ninguno está dispuesto a aportar ninguna garantía ni oferta en firme; lo único que dicen es que lo podrán estudiar. Pero es que aunque aportaran una oferta firme, no sé hasta qué punto se puede parar una rescisión que está bien fundamentada, y que es por el interés general, y que es obligación de este Ayuntamiento sacarlo adelante, para proteger los derechos de todo el Ayuntamiento, y sobre todo de los propietarios, como ya he dicho.

Me sorprende mucho, pero yo también me ratifico en que para aprobar esto tenemos motivos más que suficientes, es nuestra obligación y deber moral sacarlo adelante, ir a la rescisión, y como bien ha dicho el Sr. Fuster, la Sra. Sanchis y todos, entre todos trabajar para buscar la mejor solución para este proyecto y para Borriana."

Sra. Aguilera: "Sra. Alcaldesa, yo creo que es obligatorio que me dé un turno de palabra para contestar, por alusiones, a estos dos señores."

Sra. Alcaldesa: "Yo en todo caso creo que lo que él ha hecho ha sido rehacer lo que usted ha dicho de la valentía y la cobardía; argumentar..."

Sra. Aguilera: "No, el Sr. Del Moral me ha hecho unas preguntas, y el Sr. Granel también."

Sra. Alcaldesa: "Yo considero que ya se ha acabado el plenario, y que deberíamos votar."

Sra. Aguilera: "Pues que conste en acta que la Sra. Alcaldesa me niega la palabra."

Sometido el asunto a la correspondiente votación, da el siguiente resultado: Votos a favor, DIECISÉIS (5 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana, 5 del Partido Popular, 1 de Ciudadanos). Votos en contra, NINGUNO. Abstenciones, DOS (2 de CIBUR). Consecuentemente se declara el asunto **aprobado** por mayoría.

Y sin más asuntos de qué tratar, la Presidencia levanta la sesión a las 10 horas y 00 minutos, de la cual, como Secretaria, doy fe, y para que conste extiendo la presente acta que firmo junto con el Sr. Alcalde.

LA ALCALDESA LA SECRETARIA,

Documento firmado electrónicamente al margen

ACTA DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA REALITZADA PEL PLE DE L'AJUNTAMENT EL DIA 11 DE MARÇ DE 2016

A la ciutat de Borriana, l'11 de març de 2016, es reuneixen a la sala de sessions de la casa consistorial de l'Ajuntament de Borriana, assistits per la secretària general, Sra. Iluminada Blay Fornas, amb la presència de la interventora, Sra. M. Carmen González Bellés, els senyors i senyores següents:

ALCALDESSA
SRA. MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR (PSOE)

TINENTS D'ALCALDE
1r. SR. VICENT GRANEL CABEDO (Compromís)
2n. SR. CRISTOFER DEL MORAL ESPINOSA (Se Puede Burriana)
3r. SR. VICENTE APARISI JUAN (PSOE)
4t. SR. SANTIAGO ZORÍO CLEMENTE (Compromís)
5a. SRA. M. CRISTINA RIUS CERVERA (PSOE)
7é. SR. MANUEL NAVARRO RUIZ (Se Puede Burriana)

REGIDORS
SR. BRUNO ARNANDIS VENTURA (PSOE)
SRA. M. LLUÏSA MONFERRER AGUILELLA (PSOE)
SRA. INMACULADA CARDA ISACH (Compromís)
SR. JUAN FUSTER TORRES (PP)
SRA. ANA MONTAGUT BORILLO (PP)
SR. ÍÑIGO LOSADA BREITLAUCH (PP)
SR. ENRIQUE SAFONT MELCHOR (PP)
SRA. M. CONSUELO SUAY MONER (PP)
SRA. MARIOLA AGUILERA SANCHIS (Cibur)
SR. ANTONIO SÁNCHEZ AVILÉS (Cibur)
SRA. M. JESÚS SANCHIS GUAL (Ciudadanos)

ABSENTS
SR. JAVIER GUAL ROSELL (PSOE)
SRA. VICTORIA MARÍA MARÍN FUENTES (PP)
SR. CARLOS SOLÁ PERIS (PP)

La Sra. presidenta declara oberta la sessió en primera convocatòria, quan són les 9 hores i 3 minuts.

RATIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ DE L'ÚNIC ASSUMPTE EN L'ORDRE DEL DIA.- En primer lloc, se sotmet la ratificació de la inclusió de l'únic assumpte de la sessió extraordinària en l'ordre del dia, en ser un assumpte dictaminat per la Comissió Municipal després de la data de la convocatòria, i sotmesa a votació dóna el resultat següent: vots a favor, SETZE (6 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana i 5 de PP). Vots en contra: DOS (2 de Cibur). Abstencions, CAP. Conseqüentment, es ratifica la inclusió de l'assumpte en l'ordre del dia.

QÜESTIÓ INCIDENTAL RECUSACIÓ.-
En segon lloc, i com a qüestió incidental, la Secretaria sotmet a coneixement del Ple l'escrit de Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en qualitat d'administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, de data 10 de març de 2016 (RE 3752), en

el qual planteja la recusació de l'alcaldessa d'aquest Ajuntament, Sra. María Josep Safont Melchor, del següent tenor literal :

AL PLE DEL MAGNÍFIC AJUNTAMENT DE BORRIANA
PAI sector SUR T-1 SANT GREGORI
Exp. 1160/2015, derivat de l'acord plenari 28 setembre 2015
Sr. MIGUEL ÁNGEL BODÍ MONSONÍS, en qualitat d'administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb domicili a l'efecte de notificacions al carrer de la Lluna, 3, entresòl, codi postal 12500 de Castelló, davant de V. I. compareix com millor siga procedent en dret i
EXPOSA

PRIMER.- Que, de conformitat amb l'article 29 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJ-PAC), en relació amb l'article 28, punt 2, apartat c, ve a promoure **RECUSACIÓ** de la Il·lustríssima Alcaldessa del Magnífic Ajuntament de Borriana, Sra. Maria Josep Safont Melchor, en l'expedient de rescissió de la condició d'agent urbanitzador, en el PAI sector Sant Gregori a l'empresa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i per tant la impossibilitat d'intervenir en el Ple extraordinari previst per al pròxim 11 de març de 2016, que té com a ordre del dia l'acord de rescissió de la condició d'agent urbanitzador d'aquesta mercantil, per raó dels següents:
MOTIUS

PRIMER.- De conformitat amb l'apartat c), punt segon de l'article 28 de la LRJ-PAC, per enemistat manifesta amb l'administrador de la societat URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís.

La mala relació entre l'alcaldessa, Sra. Maria Josep Safont Melchor, i Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís ve des d'anys enrere, centrada en divergències personals i polítiques que han tingut la seua culminació en l'accés a l'Alcaldia de la ciutat de Borriana i la resolució de la condició d'agent urbanitzador del denominat PAI SECTOR SUR T-1 SANT GREGORI, de la mercantil GOLF SANT GREGORI, SA.

Prova d'aquesta enemistat manifesta entre l'alcaldessa i el Sr. Bodí és la utilització per part de l'alcaldessa d'un informe jurídic extern sol·licitat al despatx d'advocats Garrigues, el contingut del qual, desconegut per les parts interessades, ha precipitat la decisió de resoldre el PAI sense esperar al compliment del termini fixat en el mateix expedient de rescissió que finalitzava el pròxim mes de juny de 2016.

El contingut a l'accés de l'esmentat informe ha estat denegat a aquesta societat per ordre expressa de l'ALCALDESSA, segons ha comunicat verbalment la SECRETÀRIA GENERAL DE L'AJUNTAMENT, SRA. ILUMINADA BLAY FORNAS, vulnerant tota la normativa vigent quant a la Llei de procediment administratiu i Llei de transparència, així com el dret de qualsevol interessat en el denominat PAI sector SUR T-1 SANT GREGORI, a obtenir un document que ha estat pagat amb càrrec a l'erari públic.

No pot escudar-se l'alcaldessa en el fet que l'esmentat informe no és part de l'expedient administratiu quan la mateixa alcaldessa públicament ha manifestat que estava esperant un últim informe jurídic per a prendre la decisió que fóra procedent sobre la rescissió del PAI SANT GREGORI, informant verbalment aquesta societat que a la vista de l'esmentat informe es procedia de forma immediata a la rescissió del PAI.

En aquest sentit, en el PLE ORDINARI realitzat el passat dia 3 de març de 2016, en el punt de l'ordre del dia de la resolució de la condició d'agent urbanitzador en el PAI Golf Sant Gregori es va deixar sobre la taula, es van produir les informacions següents:

Declaracions del regidor socialista Sr. Javier Gual, després de la realització del Ple, justificant que el punt quedara sobre la taula:

L'alcaldessa ho ha explicat de manera meridianament clara: a pesar que es tracte d'un expedient conclús, creiem que hem de comptar amb més elements, màximament quan aquesta setmana hi ha hagut una reunió amb uns possibles fons inversors, la qual cosa podria rellançar aquest projecte d'una manera important, i hem decidit obtenir l'assessorament de més experts per a poder formar-nos un criteri *ad hoc*, i un criteri realment consensuat entre tots i format com ha d'estar...

Així mateix, en el torn de precs i preguntes, en el mateix Ple, es transcriu a continuació el que es refereix al PAI Golf Sant Gregori:

A pregunta formulada pel regidor portaveu del PP, Sr. Juan Fuster, la resposta de l'alcaldessa és:

El motiu per a retirar el punt ha sigut demanar més informació per a poder completar l'expedient. Hem tingut alguns dubtes i hem demanat informació complementària.

En una altra pregunta i una altra resposta:

Juan Fuster: 'Una informació externa que no influeix en l'ordre del dia? Doncs si la informació no és administrativa, no entenc què ha de veure...'

Alcaldessa: 'Jo considere que sí que és suficient motiu per a traure el punt.'

Preguntes formulades per la regidora, portaveu de Cibur, Sra. Mariola Aguilera:

A preguntes de Mariola Aguilera sobre si es coneixen les conseqüències que tindrà l'Ajuntament amb la rescissió, l'alcaldessa contesta:

Les conseqüències, si no totes, espere que es resolguen en la informació addicional que ens han de presentar.

I després pregunta Mariola:

O siga, que en l'informe que estan esperant que realment s'ha demanat ja per fi el que el nostre Grup porta demanant molt de temps, se sabran les conseqüències que té la rescissió?

I l'alcaldessa respon:

Ho ha demanat vosté i més gent i més grups. Espere poder donar-li aquesta resposta.

La importància de l'esmentat informe ha sigut així mateix recollida en PREMSA.

Així, en l'edició d'*El Mundo, Castellón al Día* de data 10 de març de 2016, en la pàgina 14, secció COMARQUES:

[S'insereix una foto d'un article de premsa titulat: 'L'últim informe precipita la rescissió de Sant Gregori']

El perjudici que es causa a la societat és especialment greu, si es té en compte que la societat, en l'esforç d'obtenir un inversor extern que puga desenvolupar l'esmentat PAI és conegut expressament per l'alcaldessa; així com que aquests estaven treballant amb la confiança que el termini finalitzava en l'esmentat mes de juny, atés que, iniciat l'expedient de rescissió al setembre de 2015, i tenint en compte l'elaboració dels informes preceptius, segons l'article 163.7 de la LOTUP és d'un màxim de 9 mesos.

Aquest obscurantisme i comportament sense cap dubte il·legal per part de l'alcaldessa... Ha arribat a manifestar expressament que no es donara l'informe per poder beneficiar l'empresa... Negant el coneixement d'aquest informe a aquesta mercantil, no és va aventurar que té el seu origen en la notòria enemistat que té amb el Sr. Bodí, per a aconseguir perjudicar els interessos de la societat que representa.

Amb més motiu, la contractació de l'INFORME JURÍDIC al DESPATX GARRIGUES ha estat totalment irregular i il·legal, l'import del qual va ascendir a la suma de més de 1.800 euros, ha vulnerat el DECRET D'ALCALDIA núm. 1512/2014, de data 5 de maig de 2014, avui vigent, davall l'epígraf CONDICIONS PER A LES CONTRACTACIONS PER IMPORT SUPERIOR A 3.000 EUROS (IVA EXCLÒS) I INFERIOR AL LÍMIT DE CONTRACTE MENOR, i que sense cap dubte pot ser objecte del corresponent retret penal.

[S'insereix foto del Decret núm. 1512/2014.]

Pel que fa a l'anterior, i a excepció de la irregular contractació del tan repetit informe extern, l'actual corporació local està complint els acords fixats en l'esmentat decret d'Alcaldia, tal com s'observa en la pàgina de contractació de la Generalitat Valenciana.

[S'insereix captura de pantalla de la pataforma de contractació de la Generalitat.]

Emfatitzar la denegació de l'accés a un informe jurídic, contractat il·legalment, i en el qual es basa l'alcaldessa per a precipitar la resolució del resultat del PAI sector SUR T-1 Sant Gregori, en perjudici de l'empresa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, és conseqüència de l'ENEMISTAT MANIFESTA de la Sra. alcaldessa presidenta amb l'administrador de l'agent urbanitzador.

En acreditació de tot el que antecedeix, acompanye la documentació següent:

- Escrit en què se sol·licita de l'Ajuntament de Borriana entrega de l'informe extern de Garrigues com a **document núm. 1**
- Escrit presentat en data 10 de març d'enguany, en què se sol·licita directament de l'alcaldessa l'entrega de l'informe com a **document núm. 2.**
- Escrit presentat en data 10 de març de 2016, en què se sol·licita directament a la secretària municipal l'entrega del referit informe, com a **document núm. 3.**

SEGON.- SUSPENSIÓ DEL PROCEDIMENT ADMINISTRATIU DURANT LA TRAMITACIÓ DE LA RECUSACIÓ

Segons el que disposa l'article 77 de la Llei 30/92, les qüestions incidentals que se susciten en el procediment, incloses les que es referisquen a la nul·litat de les actuacions, no en suspenen la tramitació, excepte la recusació.

En aquest sentit, resulta immediata la suspensió del procediment fins que la recusació no siga resolta. Per tant, açò implica que no pot ser tractat en ple, mentre l'incident de recusació no siga resolt, i, en conseqüència, tampoc pot ser inclòs en l'ordre del dia, perquè suposaria un impuls al procediment vetat pel precepte esmentat anteriorment.

Tot això ho disposa amb bastant claredat el precepte mencionat, i també doctrina jurisprudencial que l'interpreta, i que venim a manifestar a continuació. La Sentència TSJ de Castella i Lleó (seu Valladolid), Sala Contenciosa Administrativa, Secció 3a, S 5-10-2007, núm. 1802/2007, rec. 509/2002, president Pardo Muñoz, Francisco Javier, cita el següent:

D'altra banda, rellevant és la prescripció prevista respecte de la recusació en l'art. 77 de la mateixa Llei, quan assenyala: 'Les qüestions incidentals que se susciten en el procediment, incloses les que es referisquen a la nul·litat de les actuacions, no suspenen la tramitació d'aquest, excepte la recusació'.

I destacant també la Sentència del TSJ de Castella i Lleó (Burgos), Sala Contenciosa Administrativa, Secció 1a, de 30 d'abril de 2004, amb cita de la de 4 d'octubre de 2000, d'aquesta previsió legislativa es dedueix clarament que la recusació motiva la suspensió del procediment fins que es resolga aquesta, sense que això exigisca i necessite majors arguments o comentaris. I que 'estem per tant davant d'un supòsit que requereix la paralització del procediment en què es formula tal com expressa l'art. 77 de la Llei 30/92, i la resolució prèvia de l'incident de recusació seguint els tràmits legals recollits en els articles abans mencionats. No fer-ho així és causa i vici de nul·litat de l'acord adoptat al marge de l'esmentat incident'.
En termes semblants la STSJ País Basc, Sala Contenciosa Administrativa, Secció 3a, en la seua Sentència de 26 de gener de 2001, quan disposa el següent: 'L'eventual inviabilitat de la recusació formulada, per no ser subsumible el supòsit de fet de cap de les causes previstes en l'art. 28.2 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, art. 32 i 77. És procedent, en conseqüència, l'anul·lació de la resolució administrativa objecte de recurs i la retroacció de les actuacions administratives al moment (27 de febrer de 1997) en què es registra l'escrit de la part recurrent promovent la recusació dels funcionaris actuants; a fi que, amb suspensió del procediment, es resolga sobre la qüestió incidental i es prosseguisquen les actuacions fins a la resolució del procediment. Tot això, amb conservació d'aquells actes i tràmits el contingut dels quals s'haguera mantingut igual en cas de no haver-se comés la infracció procedimental'.

Aquesta última Sala, en la seua Sentència de 13 de juliol de 2014, assenyala: 'En l'actualitat, el tenor literal de l'art. 77 de la Llei 30/92 no deixa marge per a una construcció interpretativa que s'aparte de la seua contundent literalitat: les qüestions incidentals que se susciten en el procediment, incloses les que es referisquen a la nul·litat de les actuacions, no suspenen la tramitació d'aquest, excepte la recusació'; així com que 'el sentit que la jurisprudència ha trobat a aquest precepte no admet fissures', esmentant les SSTSJ de Castella i Lleó (Burgos) de 16 de maig de 2003 i 4 d'octubre de 2000'.

Finalitzant les cites jurisprudencials sobre el tema de la suspensió del procediment, de la mateixa manera ho entén la sentència del TS de 26 d'octubre de 1988, ponent Sr. Bruguera Mante: 'Rebut l'escrit d'oposició amb l'incident de recusació que aquest formulava, l'indicat 5 de febrer de 1983, l'Ajuntament no va incoar ni va tramitar l'incident en la forma disposada en els art. 229 Reglament 17 de maig de 1952, d'organització, funcionament i règim de les corporacions locals, i en els ap. 3 i 4 del 21 LPA –actualment en l'art. 184 Reglament 28 novembre 1986, d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals– sinó que tres dies després, el 8 de febrer, l'Alcaldia va dictar un decret

rebutjant de ple la recusació formulada prescindint totalment i absolutament del procediment legalment establit per a la seua tramitació, que obliga a la suspensió del tràmit de l'expedient principal, com assenyala l'art. 55 LPA (l'actual art. 77); ja que, òbviament, no pot seguir-se un procediment administratiu sense abans que res discernir i resoldre si són idonis els que ho han de decidir'.

Per tant, resulta essencial la suspensió de la tramitació de l'expedient fins que se substancie l'incident de recusació, perquè, si no fóra així, es prescindiria del procediment legalment establit, cometent una causa de nul·litat prevista en l'art. 62.1.e de la Llei 30/92, suspensió que ha d'arribar al PLE PREVIST PER AL DIA 11 DE MARÇ DE 2016 I HORA DE LES 9.00 h.

TERCERA.- PROCEDIMENT

Segons el que disposa l'art. 29 de la LPA, permet que es puga presentar la recusació en qualsevol moment en què es trobe la tramitació del procediment. I encara que aquest precepte dispose l'anterior, aquesta part presenta la recusació quan ha sigut convocat el Ple. En aquest sentit, han de concertar-se la incoació de l'incident de recusació nomenant instructor d'aquest, el qual tramitarà l'incident i sotmetrà el resultat al ple, òrgan que procura la resolució de l'incident de recusació plantejat contra l'alcalde d'aquesta administració, per disposició del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, en el seu art. 183, apartat 2, sent el que estableix aquest article mencionat el següent: 'La recusació ha de manifestar per escrit si la reconeix o no, i una vegada practicada la prova que siga procedent, dins dels quinze dies, el president o el Ple, si escau, ha de resoldre sense cap recurs, sense perjudici d'al·legar la recusació en interposar el recurs administratiu o contenciós administratiu, segons siga procedent, contra l'acte que acabe el procediment'.

De la mateixa manera, la sentència del TSJCIL amb seu a Burgos, de 4 d'octubre de 2000 disposa: 'L'article 184 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per RD 2568/86, de 28 de novembre –i en consonància amb el mateix art. 29 de l'esmentada Llei 30/92-, estableix, com a tràmit indispensable de tota recusació, la instrucció del corresponent expedient'.

Respecte de la tramitació descrita, correspon donar audiència inicialment si més no al recusat, aquest ha de declarar si la reconeix o no, tal com cita l'art. 184 del precepte mencionat, i s'ha de practicar prova segons l'esmentat article i també el que disposa l'art. 80 de la Llei 30/92, que diu que: '1.- Els fets rellevants per a la decisió d'un procediment poden acreditar-se per qualsevol mitjà de prova admissible en dret'.

2.- Quan l'Administració no tinga per certs els fets al·legats pels interessats o la naturalesa del procediment ho exigisca, l'instructor ha d'acordar l'obertura d'un període de prova per un termini no superior a 30 dies ni inferior a 10, a fi que puguen practicar-se totes les que jutge pertinents.'

Practicada la prova, s'ha d'informar del resultat d'aquesta a ambdues parts, perquè al·leguen el que estimen oportú, segons l'art. 84 de la Llei 30/92. En la pràctica de la prova s'ha de prestar atenció al que disposa l'art. 81 de la Llei 30/92.

QUART.- PROVA

Ja que la proposició de prova és un dret reconegut per la LPA i una obligació en cas que l'Administració no done per provats els esdeveniments al·legats, aquesta part sol·licita la pràctica de la prova si la recusació no és admesa pel recusat.

L'art. 182 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, sent la que es formula completament, perquè tracta dels extrems objecte de la recusació.

En aquest sentit, només pot ser refutada la prova per l'instructor de l'expedient quan 'siguen manifestament improcedents o innecessàries, mitjançant una resolució motivada', tal com diu l'art. 80.3 de la Llei 30/92.

És el dret que interessa a la meua part la proposició de la següent:

PROVA
- Que es requerisca el periòdic *El Mundo*, a fi que aporte a l'expedient la informació recollida en *El Mundo Castellón al Día,* de data 10 de març de 2016, en la seua pàgina 14, secció COMARQUES, firmat per PAULA MONSONÍS, amb domicili a Castelló, plaça de Bucarest, núm. 3, CP 12003.
- Que s'aporte a l'expedient INFORME JURÍDIC al DESPATX GARRIGUES
- Interrogatori dels següents testimonis, que hauran de ser citats d'ofici per la corporació municipal:
- Sr. Javier Gual, regidor del Grup Socialista de l'Ajuntament de Borriana.
- Sr. Juan Fuster, regidor i portaveu del Grup Popular de l'Ajuntament de Borriana.
- Sr. Mariola Aguilera, regidora i portaveu del Grup Cibur de l'Ajuntament de Borriana.
- Sra. Paula Monsonís, periodista, que haurà de ser citada al seu domicili professional, diari *El Mundo*, situat a Castelló, plaça de Bucarest, núm. 3, CP 12003.
- SECRETÀRIA GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE BORRIANA, SRA. ILUMINADA BLAY FORNAS

Per tot allò que s'ha exposat,

SOL·LICITE DEL PLE que, tenint per presentat aquest escrit juntament amb els documents que l'acompanyen, se servisca admetre'l i, en virtut d'això, tinga per promoguda la **RECUSACIÓ** de la Il·lustríssima Alcaldessa del Magnífic Ajuntament de Borriana, en l'expedient de rescissió de la condició d'agent urbanitzador en el PAI sector SUR T-1 Sant Gregori a l'empresa **URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA**, i amb suspensió de l'expedient en què compareixem, es convinga la incoació de l'incident de recusació de la persona i respecte de les causes descrites, designant instructor d'aquest, el qual, estrictament observant els preceptes legals i reglamentaris, durà a terme la seua tramitació, per al sotmetiment de la seua aprovació final al Ple municipal, amb expressa recepció a prova proposada en el punt quart d'aquest escrit, per al cas que s'acceptara la recusació promoguda.

ALTRAMENT DIU: que, de conformitat amb allò que s'ha exposat en el punt tercer d'aquest escrit, se sol·licita expressament la suspensió del PLE PREVIST PER AL DIA 11 DE MARÇ DE 2016, I HORA DE LES 9, no podent realitzar-se aquest fins que no es resolga l'expedient de recusació. **SOL·LICITE DEL PLE** que així ho acorde.

Manifesta la secretària que la proposta de la mercantil, per tant, és la suspensió del Ple, que requereix que el Ple de l'Ajuntament adopte acord exprés.

La secretària sotmet a consideració de la corporació el seu informe proposta, de data 11 de març de 2016, relatiu a l'incident de recusació plantejat, en el qual proposa que en aquest mateix acte el Ple acorde rebutjar la pràctica de la prova proposada, per ser inútil i improcedent; declarar conclús el procediment incidental, i desestimar la sol·licitud de recusació formulada per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb

caràcter previ al debat i decisió del punt de l'ordre del dia relatiu a la proposició de resolució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana.

L'informe proposta és del tenor literal següent:

Iluminada Blay Fornas, secretària del Magnífic Ajuntament de Borriana, en compliment dels articles 54 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local; i 173 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, en relació amb l'article 20.1.c de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, per a la seua constància davant de la corporació, emet el següent informe que es dedueix d'acord amb els següents:

ANTECEDENTS

PRIMER.- En la sessió realitzada el 29 de setembre de 2015, seguint el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, el Ple de l'Ajuntament de Borriana va acordar:

1. declarar caducat el procediment per a la resolució contractual de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR T-1 de Borriana a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA;
2. l'arxivament de les actuacions, i
3. l'inici del present procediment de rescissió de la condició d'urbanitzador, conservant determinats actes i tràmits de l'expedient caducat, quedant traslladades a aquest nou procediment les al·legacions presentades pels propietaris en el procediment caducat.

L'acord plenari justifica l'inici de l'expedient de resolució del Programa pels incompliments referenciats i descrits en el seu antecedent tercer, els quals són subsumibles en els supòsits de resolució previstos en les lletres d), e) i g) de l'article 111 del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat mitjançant un Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny (d'ara endavant, TRLCAP).

Els esmentats incompliments són els següents:

- Incompliment de l'obligació de dipositar la garantia per import de 3.000.000 euros per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf.
- Incompliment de l'obligació relativa a garantir l'import percebut dels propietaris amb caràcter anticipat en concepte de càrregues d'urbanització.
- Ser responsable de la paralització injustificada del procediment del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de les obres corresponents al Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana, en no ingressar l'import del preu just que li corresponia anticipar.
- Ser causant de la caducitat del procediment d'avaluació ambiental del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), per no haver presentat els projectes necessaris, degudament redactats.

En aquell mateix acord es va concedir un termini d'audiència a la urbanitzadora (la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA), a la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), actualment BANKIA, SA, com a entitat avaladora, i als titulars de drets i càrregues en l'àmbit de l'actuació.

SEGON.- Per Decret de l'Alcaldia núm. 3172/2015, de 26 d'octubre, es va estimar la sol·licitud formulada el 23 d'octubre de 2015 (RE 13675) per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, concedint-se-li una ampliació del termini d'audiència, fins al 3 de novembre de 2015.

TERCER.- Per mitjà d'un escrit presentat en data 5 de novembre de 2015 (RE 14275), Sr.

Miguel Ángel Bodí Monsonís, com a administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va presentar escrit d'al·legacions.
En l'esmentat escrit la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, sol·licitava l'arxivament del procediment. Per a justificar-ho va negar que la inactivitat que ha motivat la caducitat de l'expedient del procediment d'avaluació ambiental del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), i la paralització del procediment del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de les obres corresponents al Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana siguen imputables a la urbanitzadora.
Pel que es refereix a les obligacions relatives al dipòsit dels avals, l'agent urbanitzador afirmava que el compromís de garantir la construcció del camp de golf no li era exigible per resultar abusiu. Respecte de la garantia que imposa l'article 66.3 de la LRAU, l'agent urbanitzador es limitava a dir en termes genèrics que els incompliments no s'han produït de forma culpable sinó per causes alienes a la seua voluntat.
QUART.- En data 9 de novembre de 2015 (RE 14389), l'entitat Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa) (en l'actualitat BANKIA, SA) va presentar escrit en què formulava al·legacions. Les al·legacions formulades per l'entitat avaladora són idèntiques a les contingudes en l'escrit presentat per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, afegint 'el caràcter limitat de l'aval', que es va prestar per a 'garantir el bon fi de les obres d'urbanització en el PAI del sector turístic SUR T-1 Sant Gregori de Borriana'.
CINQUÉ.- Ambdues al·legacions han estat informades jurídicament per la Direcció de la Secció II mitjançant informe de data 25 de novembre de 2015, proposant-se la desestimació d'aquestes i, en conseqüència, prosseguir l'expedient per a la resolució del contracte per causes imputables a l'agent urbanitzador i confiscació cautelar dels avals dipositats per l'esmentat agent públic per a garantir el compliment de les obligacions assumides així com altres determinacions complementàries.
SISÉ.- Mitjançant un Decret de 26 de novembre de 2015, fent ús de les facultats atorgades per acord plenari de 28 de setembre d'aquell mateix any, l'Alcaldia va resoldre:
Primer.- **Sol·licitar del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el preceptiu dictamen previ a l'adopció de l'acord resolent el contracte** amb la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725, rescindint la seua condició d'urbanitzador del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1, motivat en les causes previstes en el Conveni urbanístic del Programa i en l'article 111.d), e) i g) del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, per incompliment culpable en les seues obligacions com a urbanitzador. A aquest efecte, es remet, en format digital, les actuacions que consten en l'expedient tramitat a aquest efecte, així com l'expedient administratiu relatiu al Programa d'actuació integrada.
Segon.- **Suspendre el termini màxim legal per a resoldre el present procediment** i notificar la resolució, d'acord amb el que preveu l'article 42.5.c de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.
Tercer.- Comunicar la present resolució als interessats significant que, contra aquesta, com a acte de tràmit que no posa fi a la via administrativa, no és possible la interposició de cap recurs.
SETÉ.- La sol·licitud de dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana va tenir entrada en l'esmentat organisme consultiu en data 1 de desembre de 2015.
VUITÉ.- El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha remés el dictamen que li va ser requerit amb data 18 de febrer de 2016, informant favorablement la resolució del conveni i de la condició d'urbanitzador per causa imputable a aquest, així com respecte de la confiscació dels avals proposada pel Ple en el seu acord de 29 de setembre de 2015.
NOVÉ.- En data 8 de març de 2016 s'ha convocat la realització de sessió plenària el dia 11 de març de 2016, incloent-se en l'ordre del dia com a assumpte a votar la resolució del

Programa d'actuació d'acord amb la proposta remesa al Consell Jurídic Consultiu i el dictamen favorable de l'esmentat òrgan consultiu.

DESÉ.- Un dia abans de la realització del Ple, el dia 10 de març de 2016, es presenta en el Registre de l'Ajuntament escrit presentat per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, promovent la recusació de la Il·lustríssima Alcaldessa del Magnífic Ajuntament de Borriana basant-se en la causa prevista en l'article 28.c de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJ-PAC); açò és, per 'tenir amistat íntima o enemistat manifesta amb alguna de les persones mencionades en l'apartat anterior' (d'aplicació per remissió expressa de l'article 29 d'aquell mateix text legal).

Així mateix, mitjançant una altra petició, sol·licita la suspensió de la sessió plenària convocada per al dia 11 de març de 2016 'fins que no es resolga el present expedient de recusació'.

ONZÉ.- La Sra. alcaldessa d'aquesta corporació s'ha pronunciat davant d'aquesta secretària sobre la recusació presentada, negant-la per complet.

DOTZÉ.- Són conegudes dels regidors de l'equip de govern d'aquesta corporació les contínues visites dels representants i assessors de l'agent urbanitzador en demanda de postergar la decisió sobre la resolució del Programa i que han estat rebuts innumerables vegades per regidors i alcaldessa.

A aquests fets resulten aplicables les següents

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES:

PRIMERA.- ABAST DE LA CAUSA DE RECUSACIÓ PLANTEJADA

En relació amb la causa de recusació prevista en l'article 28.c de la LRJ-PAC, la jurisprudència aplica un criteri restrictiu per a la seua admissió i exigeix per a la seua concurrència el compliment dels requisits següents:

- L'enemistat manifesta ha de ser anterior al procediment en què s'invoca.

Així ho ha assenyalat el Tribunal Superior de Justícia de les Illes Canàries en la seua Sentència de 5 de desembre de 2014 (recurs núm. 197/2013), segons la qual:

…aquesta Sala, examinada la sentència i l'expedient administratiu, no aprecia l'existència de la causa de recusació al·legada, i això per tal com l'enemistat ha de ser anterior al procediment, i l'esmentada situació no va existir o no ha quedat acreditat.

- L'existència d'indicis que demostren una enemistat que es caracteritze com a manifesta, en tant que prolongada en el temps i evident, sense que la discrepància de parers o criteris professionals puga entendre's com a tal (sentències del Tribunal Suprem, per totes, de 29 d'abril de 1993 i 24 de juliol de 2000).
- Com a contrapartida a la garantia que suposa l'institut de la recusació, en aplicació del principi de bona fe, resulta exigible a l'administrat que el seu plantejament es produïsca de manera diligent.

Segons han assenyalat els nostres tribunals, l'actuació de l'administrat resulta contrària a aquesta diligència quan l'incident de recusació es promou quan, a pesar que la causa de recusació existira abans, el procediment es troba pràcticament conclòs. En aquests casos la petició ha estat qualificada pels nostres tribunals d'extemporània i, per tant, sense virtualitat jurídica.

En aquest sentit s'ha pronunciat el Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó en la seua Sentència d'1 d'abril de 2005 (recurs núm. 72/2004):

Cert és que l'article 29.1 de la Llei del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú permet que la recusació es plantege en qualsevol moment de la tramitació del procediment administratiu, per la qual cosa no pot mantenir-se que, en tot cas, la presentació de la recusació en la fase que ho ha sigut en el cas que tractem siga extemporània; a aquest efecte, no ha d'oblidar-se la finalitat buscada amb la institució de la recusació, que no és altra que la proclamada en l'article 103.3 de la Constitució Espanyola, de 27 de desembre de 1978, i evitar que l'administrat puga veure's perjudicat per interessos estranys al principi de l'objectivitat del funcionament de l'administració de

l'article 103.1 de la Constitució Espanyola. **No obstant això la finalitat d'aquesta i els propis principis rectors del procediment imposen també a l'administrat una obligació d'actuació d'acord amb els principis d'aquest, sense que li siga donat obstaculitzar sense causa la tramitació, de tal manera que la regla que la recusació pot promoure's en qualsevol moment de la tramitació del procediment ha de veure's acompanyada pel de la diligència en l'actuació de l'administrat, sense que li siga donat acudir a l'esmentada institució quan el procediment està, de fet, conclòs en el que a la intervenció de la persona que es vol recusar es refereix, i les causes de la suposada recusació han degut ser, lògicament, conegudes per l'administrat amb una suficient antelació**. Amb això, juntament amb la serietat, *prima facie*, de les causes de recusació que s'invoquen, es tracta d'evitar que les mateixes finalitats, constitucionalment legítimes, del procedir de l'administració es vegen perjudicades amb intervencions faltades del suficient suport ètic que ha d'exigir-se a qui intervé en tot actuar administratiu. **Per això cal entendre extemporanis comportaments en què la causa de recusació, sent coneguda amb anterioritat, s'addueix quan el procés es troba pràcticament conclòs, la intervenció del recusat ha acabat anteriorment i l'al·legació de la causa de recusació no mostra una suficient raonabilitat per a mantenir la seua al·legació en un moment tan posterior en el temps**. No pot oblidar-se que el principi de la bona fe de l'article 3 de la Llei del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú no sols vincula a l'administració, sinó que ho fa als administrats.

Ja en l'àmbit local, en particular, quan la recusació es pretén en el si d'un procediment la resolució del qual correspon a un òrgan col·legiat i aquesta assumeix el criteri dels tècnics municipals plasmat en els informes que consten en l'expedient, els nostres tribunals entenen que aquesta causa de recusació no té fonament.

Així ho expressava el Tribunal Superior de Justícia del Principat d'Astúries en la seua Sentència de 30 d'abril de 2015 (recurs núm. 54/2015):

Aquesta qüestió, que no necessàriament comporta ni la nul·litat de ple dret, per descomptat, ni tampoc l'anul·labilitat, **queda aclarida en el cas que es decideix quan és així que hi ha altres informes en les actuacions**, i ja esmentats, **en els quals se sosté des del punt de vista tècnic la decisió que dóna cobertura a l'ordre d'execució litigiosa**.

En idèntics termes es pronuncia el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en la seua Sentència de 21 d'octubre de 2015 (recurs núm. 93/2015):

A la mateixa conclusió arribem respecte a l'al·legació de l'apel·lant sobre el deure d'abstenció de l'alcalde en via administrativa. L'alcalde ha actuat en l'exercici de la seua funció com a tal i en representació dels interessos de l'Ajuntament, sent la seua actuació referendada per la mateixa corporació. Ha actuat com a superior jeràrquic del recurrent i en l'exercici de les potestats disciplinàries i d'organització de l'entitat local sense que s'haja acreditat l'existència d'una enemistat manifesta. El que ha succeït és que cada part ha actuat en defensa dels seus interessos (el particular de l'apel·lant i el públic de l'alcalde), i tant en la via administrativa com en la via penal. De l'existència de denúncies i procediments creuats no es dedueix en aquest supòsit l'existència d'una enemistat manifesta com a causa d'abstenció. **L'alcalde ha actuat com titular d'un òrgan administratiu i, davant de la situació objectiva en què es trobava l'actor, ha promogut la defensa dels interessos del municipi. L'acord d'incoació de l'expedient administratiu s'ha basat a més en dos informes, un de la Federació de Municipis de Catalunya i un altre de l'Associació Catalana de Municipis, així com en l'informe de l'empresa auditora Faura-Casas, i en aquests es contenen elements suficients com per a ordenar la incoació d'un expedient disciplinari**.

D'acord amb la doctrina jurisprudencial exposada, a la vista dels arguments plantejats a aquest efecte per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, es proposa la desestimació de la sol·licitud de recusació; i això per tal com:

1. En cap moment s'al·lega que l'enemistat manifesta siga anterior a la incoació de

l'expedient per a resolució del conveni urbanístic de desenvolupament del PAI Sant Gregori, acordada mitjançant un acord plenari adoptat el 29 de setembre de 2015.

2. No concorre cap indici sobre una enemistat que aparega com a manifesta, prolongada en el temps i evident, i la prova proposada pel recusant resulta inútil i improcedent, ja que no pot servir per a provar aquesta enemistat de tal grau.
3. L'actuació tardana, de l'existència de la qual no s'ha tingut la més mínima notícia fins al present, resulta contradictòria amb les actuacions dutes a terme pel recusant en aquest expedient. Com vulga que aquest és un contractista municipal, aquesta actuació suposa un plus d'antijuridicitat, perquè infringeix la lleialtat i bona fe contractual, així com un abús de dret.
4. La finalitat de la recusació és garantir la imparcialitat de les decisions públiques, la qual cosa queda plenament garantida per ser el Ple municipal un òrgan col·legiat.
5. El retret perd tot el seu sentit si la decisió de la Sra. alcaldessa assumeix el criteri manifestat pels tècnics municipals en la proposta de resolució, el qual ha sigut dictaminat favorablement pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

SEGONA.- SOBRE EL PROCEDIMENT QUE S'HA DE SEGUIR PER A LA TRAMITACIÓ DE L'INCIDENT DE RECUSACIÓ

Les qüestions incidentals, com la promoguda per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, es refereixen a les circumstàncies de naturalesa objectiva, subjectiva o formal, que sorgeixen durant la tramitació d'un procediment administratiu en connexió amb l'objecte d'aquest i que exigeixen un pronunciament específic de l'òrgan administratiu que tramita aquell.

La LRJ-PAC regula de manera parca les qüestions incidentals. El seu article 77 es limita a assenyalar el següent:

Les qüestions incidentals que se susciten en el procediment, fins i tot les que es referisquen a la nul·litat d'actuacions, no suspenen la tramitació d'aquest, excepte la recusació.

D'acord amb l'anterior regulació i la relativa a la recusació (recollida en els articles 28 i 29 de la LRJ-PAC), es poden establir les següents regles bàsiques respecte de la seua tramitació:

- <u>Només poden ser plantejades mentre se substancia el procediment</u>.

Així es desprén dels termes de l'article 77 quan utilitza l'expressió ‘que se susciten en el procediment’.

L'anterior implica que no cal plantejar-les abans de la iniciació, en no existir el procediment, ni després de la seua finalització, perquè només caben els recursos governatius contra la resolució que pose fi al procediment pels motius d'invalidesa previstos en els articles 62 i 63 de la LRJ-PAC.

A més, la tramitació d'aquest expedient no ha necessitat actuacions diferents de les previstes legalment.

- <u>Han de ser resoltes pel mateix òrgan administratiu que resol el procediment</u>.
- <u>El termini màxim per a la seua resolució ha de ser de tres dies (ex article 29.4 de la LRJ-PAC).</u>
- <u>La resolució de la qüestió incidental pot produir-se a través de la resolució per la qual finalitze el procediment en què es planteja l'incident.</u>

Tenint en compte el silenci de la LRJ-PAC, no obstant el seu caràcter incidental, això no impedeix que siguen resoltes a través de la resolució per la qual finalitze el procediment en què es planteja l'incident.

Així ho ha expressat la doctrina científica més reputada. Segons assenyala AYALA MUÑOZ, J. M. (*Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común*, 4a edició, Thomson-Aranzadi, pàgina 519):

Quant a la tramitació i davant del silenci de la Llei, res impedeix que se substancien en el mateix procediment principal o en un altre d'independent. Si la qüestió incidental se substancia de manera autònoma, en realitat, sorgeix un nou procediment la tramitació del

qual ha d'ajustar-se íntegrament a les disposicions de la mateixa Llei i concloure mitjançant una resolució diferent de la que poguera adoptar-se en el principal. **Si la qüestió incidental no provoca un procediment diferent, aquella haurà de resoldre's en la resolució per la qual es finalitze el procediment**.
Fins i tot caldria admetre la resolució implícita, desestimatòria, en cas de no existir pronunciament previ sobre la qüestió incidental quan s'adopte l'acord sobre el fons de l'assumpte.

- El plantejament de la recusació no té com a efecte automàtic la suspensió del procediment.

No obstant la literalitat de l'article 77 de la LRJ-PAC, els nostres tribunals han negat categòricament que la mera presentació de la sol·licitud de recusació produïsca com a efecte automàtic la suspensió del procediment.
Exemple d'aquesta doctrina és la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 24 de setembre de 2007 (recurs núm. 678/2005), segons la qual:
D'una interpretació lògica i relacionada de l'art. 77 i 29 de la Llei 30/92, es després que **l'imperatiu 'ha de suspendre' es dirigeix a l'òrgan administratiu competent per a tramitar i resoldre l'incident de recusació**; i això implica que ha de suspendre la tramitació del procediment principal, ja siga amb un acte exprés o tàcit que implique una suspensió de fet del procediment principal (aquesta última possibilitat s'admet en STS de 18 d'octubre de 1994). **Resulta necessària una decisió administrativa de suspensió almenys per dos motius**: en primer lloc, **perquè l'escrit en qüestió necessita una prèvia qualificació per l'òrgan competent, amb vista a determinar si s'al·leguen algunes de les causes taxades de l'art. 28 de la Llei 30/92**; en segon lloc, perquè **l'Administració està facultada per a resoldre la 'inadmissió de les sol·licituds... manifestament faltades de fonament'**, com podria ser aquest cas, almenys parcialment, en el qual el Sr. Valeriano va venir a reiterar respecte del Sr. Íñigo la mateixa causa de recusació que ja li va ser desestimada pel Rectorat en resolució expressa. **Una altra solució portaria a l'absurd que qualsevol interessat tindria 'competència' per a dirigir el procediment selectiu i provocar la suspensió d'aquest tantes vegades com presentara un escrit amb la denominació de recusatori, ho fóra o no, substituint així amb el seu criteri subjectiu el criteri objecte de l'òrgan director designat en les bases de la convocatòria, que és la llei del procediment selectiu**.

- La recusació pot ser desestimada amb base en l'ús fraudulent d'aquesta.

Aquesta és l'opinió manifestada per la doctrina científica abans esmentada. Assenyala AYALA MUÑOZ, J. M. el següent:
No obstant això, aquest incident **pot configurar-se com un vertader artifici** que pot ser usat pels interessats, especialment, en els procediments sancionadors o limitadors de drets com un mitjà per a obtenir paralitzacions faltades de justificació. **Per això, en els supòsits en què la recusació tinguera fins fraudulents i dilatoris no ha d'acordar-se la suspensió, permetre el contrari suposaria acceptar la possibilitat que el procediment es mantinguera paralitzat mitjançant l'encadenament successiu d'incidents de recusació.**
D'acord amb allò que s'ha exposat, tenint en compte que el procediment en què ha sigut plantejada serà resolt en la sessió plenària convocada per al dia 11 de març de 2016, la resolució de l'incident recusatori plantejat per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, podria produir-se en ocasió del debat i decisió del punt del dia relatiu a la proposta de resolució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana.
La decisió que s'adopte hauria de tenir com contingut dispositiu l'estimació o desestimació de la sol·licitud de recusació plantejada per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA; sense que siga necessari pronunciar-se sobre la suspensió del procediment principal per tal com, en tant que existirà un pronunciament sobre el fons de l'incident dins del termini màxim legal establit, aquest efecte suspensiu no tindrà virtualitat

jurídica.
En tot cas, l'expedient no ha progressat des de la presentació de la recusació, perquè la seua tramitació havia conclòs, quedant pendent únicament l'adopció de la decisió que finalitze l'expedient.

TERCERA.- SOBRE ELS EFECTES JURÍDICS DE LA RECUSACIÓ

Amb la finalitat que els membres de la corporació local disposen de tots els elements necessaris per a pronunciar-se respecte de la sol·licitud de recusació formulada per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, s'exposa a continuació la doctrina jurisprudencial dictada en ocasió d'analitzar els efectes derivats de la indeguda desestimació d'una sol·licitud de recusació.
Segons han assenyalat els nostres tribunals, la intervenció del recusat només implica la invalidesa de l'acte en què haguera intervingut quan haguera sigut determinant en la seua aprovació.
Així ho ha assenyalat el Tribunal Superior de Justícia de Galícia en la seua Sentència de 4 de novembre de 2015 (recurs núm. 327/2015):
…encara que es poguera apreciar l'enemistat manifesta: 1r d'acord amb l'article 28.3 de la Llei 30/1992, l'actuació d'autoritat i personal al servei de l'Administració Pública en què concórreguen causes d'abstenció no implica necessàriament la invalidesa dels actes en què intervingueren, 2n **només és causa d'invalidesa quan la intervenció del recusat fóra determinant en el sentit de l'acte** (sentència TS de 18 de maig de 2015, Sala 3a, secció 7a, recurs de cassació 3589/2013).
En idèntics termes s'ha pronunciat el Tribunal Superior del Principat d'Astúries en la seua Sentència de 14 d'octubre de 2015 (recurs núm. 137/2015):
Com es posa de manifest en la sentència objecte de recurs **la intervenció del recusat només implicaria la invalidesa de l'acte en què haguera intervingut quan haguera sigut determinant en la seua aprovació**, en conseqüència, només cal afegir a la sentència apel·lada que aprovada la iniciació del procediment de lesivitat per unanimitat del Ple de la corporació, integrada per 16 membres, la intervenció dels recusats resultava intranscendent a l'efecte de la seua validesa.
De conformitat amb tot l'anterior,

ES PROPOSA:

ÚNIC.- Rebutjar la pràctica de la prova proposada per ser inútil i impertinent; declarar conclús el procediment incidental i desestimar la sol·licitud de recusació formulada per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb caràcter previ al debat i decisió del punt del dia relatiu a la proposta de resolució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana.

RECÉS. Arribat aquest moment i quan són les 09.10 hores, la Sra. alcaldessa interromp la sessió, per a consulta als portaveus, i es reinicia a les 09.15 hores.

L'Alcaldia manifesta que la majoria de portaveus han acordat donar suport a la proposta de la Secretaria Municipal .

Sotmesa la proposta de Secretaria a la corresponent votació, dóna el resultat següent: vots a favor, SETZE (6 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana i 5 de PP). Abstencions: DUES (2 de Cibur). Vots en contra, CAP.

En conseqüència i de conformitat amb l'informe de Secretaria, s'acorda rebutjar la pràctica de la prova proposada per ser inútil i impertinent; declarar conclús el procediment incidental i desestimar la sol·licitud de recusació formulada per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb caràcter previ al debat i decisió del punt del dia relatiu a la proposta de resolució del Programa d'actuació integrada de

desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana.

A continuació i resolta la qüestió incidental es passa a tractar l'assumpte inclòs en l'ordre del dia.

1.- RESOLUCIÓ, SI ESCAU, DEL CONVENI DE DESPLEGAMENT I EXECUCIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA PER AL DESENVOLUPAMENT SECTOR SUR T-1 SANT GREGORI DE SÒL URBANITZABLE DEL PLA GENERAL DE BORRIANA, PER CAUSA IMPUTABLE A LA MERCANTIL URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA (ÀREA II. NEG. URBANISME) (G10504/2015)

La Secretaria dóna compte del dictamen de la Comissió Informativa Permanent d'Urbanisme i Medi Ambient, del següent tenor literal:

"Tenint en compte les actuacions que consten en l'expedient tramitat per a l'execució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana.
Tenint en compte els següents **ANTECEDENTS:**

PRIMER.- El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària realitzada el 2 d'agost de 2001, va aprovar provisionalment el Programa d'actuació integrada, el Projecte d'homologació modificativa, el Pla parcial i l'Estudi d'impacte ambiental per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable Sant Gregori; i va adjudicar provisionalment la condició d'agent urbanitzador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, tot això subjecte a una sèrie de condicionants.
De conformitat amb l'acord de 30 d'octubre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, l'Ajuntament de Borriana va redactar el document d'homologació global del Pla general que, després de l'oportuna tramitació administrativa, va ser aprovat provisionalment pel Ple corporatiu el 4 de desembre de 2003, i es va remetre a la Comissió Territorial per a la seua aprovació definitiva.
El 18 de juny de 2003 la directora general de Planificació i Gestió del Medi, va dictar la Declaració de l'impacte ambiental del sector Sant Gregori de Borriana i la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló, en sessió realitzada el **12 de desembre de 2003, va aprovar definitivament l'Homologació global del Pla general de Borriana** (BOP d'1 de gener de 2004) que va introduir, com a única modificació estructural, el sector turisticoresidencial Sant Gregori.
El 30 de gener de 2004 la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, va presentar davant d'aquest Ajuntament el Pla parcial del sector Golf Sant Gregori, adaptat als reajustaments derivats de l'Homologació global del Pla general de Borriana i dels informes tècnics municipals, i va sol·licitar a la Direcció Territorial de Territori i Habitatge de Castelló la Cèdula d'urbanització, que va ser expedida en data 28 d'abril de 2004 i que va establir determinades condicions de connexió i integració de l'actuació a les principals xarxes d'infraestructures públiques d'urbanització i altres condicions particulars derivades de la declaració d'impacte ambiental, entre les quals figura que, amb caràcter previ o simultani a l'execució de l'actuació, s'hauria de garantir la suficiència de les infraestructures de connexió i, en concret, l'ampliació del camí de la Cossa.
Conclosa la tramitació administrativa de l'esmentat instrument de planejament, en data **17 de gener de 2005 el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar definitivament el Pla parcial i el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable turístic SUR T-1 Sant Gregori,** amb les condicions establides en la declaració d'impacte ambiental de data 18 de juny de 2003, les previstes en l'aprovació

definitiva de l'Homologació global del Pla general d'ordenació urbana, de 12 de desembre de 2003, i les determinades en la Cèdula d'urbanització del Pla parcial, adjudicant definitivament la condició d'agent urbanitzador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, d'acord amb la següent estimació de càrregues d'urbanització:

			%	€
s/ ACTUALITZACIÓ	Cost urbanització			
	PJE	PJE		73.819.774,74
	Connexions viàries	nous costos		3.248.631,27
	Canal drenatge	nous costos		1.994.549,82
	Disseny i imatge	nous costos		738.198,00
	Xarxa gas	nous costos		388.066,80
	Actualització IPC		12,30%	9.079.832,29
		parcial		89.269.052,92
	Dte. aportació c. golf	actualitzada		-2.024.809,78
		suma		87.244.243,14
	Despeses gestió (14% S/89.269.052,92€)		14,00%	12.497.667,41
	Ben. urbanitzador		5,06%	5.049.272,59
				104.791.183,14

L'esmentat acord va requerir l'urbanitzador perquè prestara les següents garanties d'execució dels compromisos adquirits:

- 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció.
- 3.000.000 € per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf, en cas d'adjudicar-se aquest a l'urbanitzador en la reparcel·lació.
- 900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.
- 180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori.
- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

El **Conveni urbanístic integrant de la proposició juridicoeconòmica del Programa es va subscriure el 29 de juny de 2005**. En l'esmentat Conveni, l'urbanitzador es va comprometre al compliment dels terminis següents:

FASE 1.- REDACCIÓ I PRESENTACIÓ EN L'AJUNTAMENT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ. S'ha d'efectuar en els QUATRE MESOS des de l'entrada en vigor del Programa.

FASE 2.- REDACCIÓ I PRESENTACIÓ EN L'AJUNTAMENT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ. En SIS MESOS a partir de la data de notificació de l'aprovació del projecte d'urbanització.

FASE 3.- EXECUCIÓ DE L'OBRA, el termini d'execució de les obres ha de ser de **QUARANTA-VUIT MESOS**, des de l'endemà de notificació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. S'han d'iniciar les obres en el termini màxim de dos mesos des de la disponibilitat total dels terrenys.

El Ple de l'Ajuntament va acordar el **6 d'octubre de 2005 acceptar la cessió de la condició d'agent urbanitzador del sector de referència de la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, a favor d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb CIF A-96132725**, formalitzada en escriptura pública atorgada el 8 de març de 2005 davant del notari de València Sr. Alberto Domingo Puchol (núm. 1178 del seu protocol)**.**

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar en data 27 d'octubre de 2005 (RE

13948) còpia de les cartes de pagament acreditatives del dipòsit en la Tresoreria municipal d'avals de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), pels següents imports i conceptes:
- 7.248.647,10 € (7% dels costos d'urbanització actualitzats, IVA inclòs) en concepte de garantia de promoció;
- 900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec;
- 180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori, i
- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

SEGON.- Per acord de 2 de març de 2006 aquest Ajuntament va sol·licitar al Ministeri de Medi Ambient la iniciació dels tràmits pertinents amb vista a l'obtenció de la **concessió administrativa per a l'ocupació de terrenys del domini públic maritimoterrestre amb destinació a l'execució del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori**.

Sent preceptiva l'obtenció prèvia de la declaració d'impacte ambiental de l'esmentat projecte, el procediment d'avaluació d'impacte ambiental es va tramitar en la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, que, en data 26 de setembre de 2014 (RE 14077), va demanar d'aquest Ajuntament l'aportació de documentació que arreplegara rectificacions al projecte.

Traslladat l'esmentat escrit a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no va complir el requeriment en el termini concedit a aquest efecte.

La directora general de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural ha dictat una resolució en data 6 de maig de 2015 (RE 7052, de 28 de maig) **declarant la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), acordant-ne l'arxivament.** Aquesta terminació del procediment s'ha reiterat en l'escrit de la directora general de Qualitat Ambiental i de Medi Natural, de 9 de setembre de 2015 (RE 12016, de 16 de setembre de 2015).

TERCER.- Mitjançant un Decret de l'Alcaldia Presidència de **17 de maig de 2006 es va aprovar el Projecte d'urbanització del sector SUR T-1 (DOGV núm. 5394, de 23 de novembre de 2006)**, amb un pressupost global de 89.269.052,92 € (PEM + 19% GG i BI, sense IVA), quedant condicionada l'execució d'aquest a les disposicions previstes en l'acord d'aprovació del Programa d'actuació integrada i les previstes en la mateixa resolució aprovatòria, fent-se constar expressament que abans del començament de les obres (acta de comprovació del replantejament) haurien d'aportar-se els convenis formulats amb les companyies subministradores (Iberdrola, Telefónica, Facsa, Cegas, etc.), les autoritzacions administratives pertinents per a l'execució de les distintes obres sectorials que ho requerisquen i el Projecte d'expropiació corresponent al tram viari de connexió del sector, entre el camí de la Cossa i carretera CV-18, les obres del qual s'inclouen en l'annex núm. 9 (Projecte de carretera de connexió amb la CV-18) del Projecte d'urbanització.

QUART.- Per Decret de l'Alcaldia Presidència de data 30 de maig de 2007, es va sotmetre a informació pública el **Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana** per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general; així com la relació de béns i drets afectats per aquesta. El procediment d'aprovació del Projecte d'expropiació va ser paralitzat per l'urbanitzador i **no es té disposició dels terrenys per a executar la urbanització de les connexions del sector.**

CINQUÉ.- El **Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1 Sant Gregori** va ser dipositat a l'Ajuntament de Borriana en data 18 de juliol de 2007, i sotmés a informació pública per l'agent urbanitzador a través de la Notaria de Borriana de Sra. Ana Valdivieso Gago mitjançant la publicació d'anunci en el DOCV núm. 5578, de 16 d'agost de 2007, i en

el diari *El Mundo* de data 6 d'agost de 2007. L'11 de gener de 2007 i 1 de juny del mateix any van ser expedits certificats de domini i càrregues pel Registre de la Propietat de Nules.
El Ple de l'Ajuntament va aprovar el 4 de febrer de 2010 (BOP de 23 de febrer de 2010) **el Projecte de reparcel·lació per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable residencial turístic SUR T-1 Sant Gregori del Pla general de Borriana**, presentat per la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el 20 d'agost de 2009. L'esmentat acord va facultar l'Alcaldia Presidència per a modificar el Conveni urbanístic que regeix el Programa de manera que, atés que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va resultar adjudicatària de la parcel·la del camp de golf, es va fixar el termini perquè l'esmentada mercantil dipositara en la Tresoreria municipal l'aval de 3.000.000 € compromesos amb l'aprovació del Programa, en els 10 dies següents que se li notificara la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. El Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1 **va ser inscrit en el Registre de la Propietat de Nules núm. 1 en data 21 de novembre de 2011** (RE 21227, de 20 de desembre de 2011).
No ha estat dipositat per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, l'aval de 3.000.000,00 € compromés amb l'aprovació del Programa.
SISÉ.- En data 3 de setembre de 2009 el Ple de l'Ajuntament **va aprovar l'Estudi de detall de l'illa 44 del Pla parcial del sector SUR T-1** de Borriana (BOP núm. 122, de 8 d'octubre de 2009).
SETÉ.- El 29 de desembre de 2009 la directora general de Gestió del Medi Natural va resoldre **modificar la declaració d'impacte ambiental del Pla parcial del sector Golf Sant Gregori de Borriana** en ocasió de la conservació de la tortuga d'estany, detectada després de la declaració d'impacte ambiental anterior.
El 2 de juliol de 2012 (RE 10935), Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar un escrit posant de manifest que el 25 de gener de 2011 aqueixa mercantil i la Universitat de València van subscriure un contracte per a la realització per part de l'equip investigador d'un Estudi de caracterització i seguiment per a la reintroducció d'una població de tortuga d'estany (*Emys orbicularis*) en una nova reserva per a l'espècie a Borriana (Castelló).
En l'esmentat escrit van fer constar que les obres d'adequació de l'hàbitat de tortuga d'estany van finalitzar el 28 de setembre de 2011 i que al març de 2012 es va emetre l'Informe anual de l'Estudi de caracterització i seguiment per a la reintroducció d'una població de tortuga d'estany (*Emys orbicularis*) en una nova reserva per a l'espècie a Borriana (Castelló), en el qual, entre altres conclusions, s'assenyalava:
Una vegada analitzats tots els indicadors definits per a la determinació de la qualitat del nucli fundador com a hàbitat per a *Emys orbicularis*, es va arribar a la conclusió que la qualitat d'aquest era BONA, amb valors pròxims a MOLT BONA. La qual cosa ha permés la translocació de les tortugues.
Es va indicar així mateix que la duració prevista per al desenvolupament de l'estudi era de 44 mesos, i que es realitzaria sota la supervisió dels tècnics de la Conselleria de Medi Ambient.
Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha aportat ulterior informació respecte dels informes emesos en aquest estudi, fins al passat 3 de novembre de 2015 (RE 14276), una vegada iniciat el present procediment de resolució contractual.
VUITÉ.- En data 11 de gener de 2010 (RE núm. 310), Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va sol·licitar a l'Ajuntament una pròrroga de 30 mesos per a la gestió i execució del Programa.
NOVÉ.- Una vegada informada la fermesa en via administrativa de l'acord de 4 de febrer de 2010 aprovatori de la reparcel·lació, per **Decret de 23 de juliol de 2010 es va autoritzar a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el cobrament de la Quota 0**, d'indemnitzacions i excessos i defectes d'adjudicació del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació.
El 6 de maig de 2010 el Ple municipal va aprovar un **Conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA**, en el qual van quedar

establides les condicions de pagament a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, de la Quota 0 corresponent a les parcel·les adjudicades a l'Ajuntament de Borriana, resultants del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1. L'esmentat Conveni es va subscriure per ambdues parts el 30 de juliol de 2010.
En data 23 de gener de 2012 (RS 515) i per decrets de l'Alcaldia Presidència de 13 de març de 2012, 2 de maig de 2012 i 10 d'agost de 2012 es va requerir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, perquè presentara la relació de les quantitats ingressades en concepte de Quota 0 detallada per parcel·les, així com el desglossament dels imports d'aquestes que proporcionalment cobreixen les indemnitzacions satisfetes als creditors nets, significant que el cobrament de quantitats per anticipat exigeix la prestació de les corresponents garanties financeres.
Així mateix se'l va requerir perquè aportara el desglossament de l'import de la Quota 0 reclamat a aquest Ajuntament que proporcionalment cobreix les indemnitzacions satisfetes als creditors nets, a fi de finalitzar el procediment de pagament d'aquesta mitjançant l'alienació de la parcel·la/es la licitació de les quals va quedar deserta, tenint en compte que, d'acord amb l'informe emés per la Intervenció municipal que es transcrivia, en l'esmentat pagament no es compensaria el deute tributari que la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, té amb aquest Ajuntament.
Se'l va advertir de caducitat del procediment de cobrament de la Quota 0 iniciat amb aquest Ajuntament i es va indicar així mateix a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, que la falta de transparència en la gestió com a urbanitzador i l'incompliment de les seues obligacions poguera donar lloc a la resolució de l'adjudicació del Programa d'actuació integrada del qual és adjudicatari.
Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha aportat informació respecte d'això fins al passat 3 de novembre de 2015 (RE 14260), una vegada iniciat el present procediment de resolució contractual.
DESÉ.- En data 7 de febrer de 2013 el Ple de l'Ajuntament va aprovar la **Modificació puntual núm. 1 del Pla parcial del sector SUR T-1** (BOP núm. 26, de 28 de febrer de 2013) presentada el 14 de maig de 2012 per la mercantil urbanitzadora.
ONZÉ.- El 30 de gener de 2013 (RE 1448) Manufactura Industrial Azulejera, SL, Sr. Ramiro Flor Garcés i Sr. Juan Flor Garcés van sol·licitar **la suspensió temporal del Programa d'actuació integrada** per al desenvolupament de sector SUR T-1 Sant Gregori del Pla general de Borriana.
Sr. Francisco Pons Claramonte i Sra. Mari Carmen Roca Clausell, en data 28 de març de 2012 (RE 4715); Sr. Francisco Chiva García i Sra. Teresa Rovira Zaragozá, en data 7 de març de 2013 (RE 3327); el grup municipal Ciutadans Independents per Burriana, en data 26 de març de 2013 (RE 4096), i Sra. María Taix Enseñat i Sr. Juan Pedro, Sra. María José, Sr. Álvaro, Sra. María, Sra. Verónica, Sra. Paula i Sr. Jorge Franch Taix, en data 28 d'agost de 2013 (RE 13347) van presentar **escrits al·legant la concurrència de causes de resolució del conveni urbanístic subscrit amb urbanitzadora Golf Sant Gregori, SA, i la caducitat del Programa**.
El 27 de març de 2014 (RE 4402) i, adjuntant documentació complementària, el 6 de juny de 2014 (RE 8520) Encina Los Monteros, SLU, en nom i representació de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va sol·licitar així mateix la suspensió temporal de l'esmentat Programa, instant així mateix la reducció de l'import nominal dels avals dipositats.
A la vista de l'esmentada sol·licitud de 27 de març (RE 4402), el 31 de març de 2014 l'Alcaldia va dictar Providència per a la no-inclusió en l'ordre del dia del Ple del dictamen de 24 de març de 2014 de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Medi Ambient, d'iniciació del procediment de resolució contractual amb audiència als afectats.
En data 3 de novembre de 2014 l'Alcaldia Presidència va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un període de dos mesos **perquè acreditara el compliment de les seues obligacions** contretes amb la firma del Conveni urbanístic integrant del Programa

d'actuació integrada i posteriors derivats acords administratius, requerint-lo perquè aportara a l'expedient:

- justificació d'haver ingressat en la Tresoreria municipal la garantia de 3.000.000,00 € fixada en l'acord d'aprovació de 17 de gener de 2005 per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf del sector.
- la documentació demanada per la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural en el seu escrit de 22 de setembre de 2014, modificant el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim, perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars.

En data 20 de novembre de 2014 (RE 16548) Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar un escrit de contestació, en el qual va reiterar la seua sol·licitud de suspensió del Programa així com l'autorització de la substitució d'avals, i va considerar que el requeriment de l'Ajuntament incomplia els principis generals de confiança legítima i bona fe recollits en l'article 3.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

A la vista dels informes que consten en l'expedient, **per acord del Ple de l'Ajuntament** de **26 de gener de 2015 es va desestimar la sol·licitud de suspensió de l'execució del Programa i es va acordar iniciar el procediment de resolució contractual** de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR T-1 Sant Gregori a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA. L'esmentat acord va motivar la concurrència de causes de resolució contractual i va concedir un període d'audiència a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, com a mercantil urbanitzadora; a la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), com a entitat avaladora, i als titulars de drets i càrregues en l'àmbit de l'actuació, facultant l'Alcaldia Presidència per a l'adopció de tots els actes de tràmit que foren necessaris en el procediment.

Consten en l'expedient corresponent (G-1160/2015) escrits presentats pels següents interessats, que van aportar la documentació que van entendre pertinent en defensa dels seus drets, a fi de justificar el reconeixement a favor seu de compensacions econòmiques.

Així, van ser formulades al·legacions per:

1. Teresa Sales Monsonís i tres més (RE 3313)
2. Vicente Pascual Castillo Daudí (RE 3332-3837)
3. Mireya Castillo Daudí (RE 3333-3838)
4. Dolores Mercedes Alcón Borja (RE 3371)
5. José Domingo Navarro Sales (RE 3372)
6. Gloria i Ana Rubert Adelantado (RE 3400-4027)
7. VICOSAMA, SL (RE 3433)
8. Pedro Cuesta Ortiz / Teresa Cuesta Esteve (RE 3556/3779)
9. Consuelo Garí Rovira (RE 3658)
10. Yolanda Garí Rovira (RE 3659)
11. Juan Vicente Garí Rovira (RE 3660)
12. Manuel Vicente Planelles Ramos (RE 3661)
13. Juan José Palau Torres (RE 3662)
14. CINCA, SL (RE 3688)
15. PINI INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL (RE 3689)
16. Juan José Piqueres Recatalá (RE 3715)
17. Silvia i Vicente Gimeno Ferrer (RE 3717)
18. Germans Sancho Arnal (4) (RE 3729)
19. Aurora Garrido Sánchez/ Hereus de JI Canós (RE 3744)
20. Josefina Nebot Barrachina (RE 3749-4428)
21. José Franch Gimeno i dos més (RE 3775)

22. Fca. Ruiz Nova i germans Godo Ruiz (RE 3781)
23. Gloria Monsonís Chordá (RE 3785)
24. Dolores Monsonís Chordá (RE 3794)
25. Vicente Daudí Arnal (RE 3799)
26. Miguel Santiago Gimeno Moliner (RE 3813)
27. María Amparo Piquer Cerezo (RE 3814)
28. Germans Franch Taix (RE 3816)
29. María Isabel Gozalbo Benages (RE 3822)
30. Juan Granell Morte (RE 3824)
31. Gracia Badenes Capella i fills (RE 3825)
32. Juan Vidal Oria – M. Isabel Almela Rosell (RE 3835)
33. Pascual Artana Domingo-Asunción López (RE 3839)
34. M. Carmen Forcada Burdeus (RE 3846)
35. Carmen Granell Morte (RE 3867)
36. Ramón Masiá Compañ (RE 3868)
37. FONTOSCAR, SL (RE 3869)
38. Planelles Ramos, CB (RE 3887)
39. URBANATURA GOLF, SL (RE 3894)
40. M. Mercedes Mingarro Traver (RE 3903)
41. José Ferragud Pardo i esposa (RE 3918)
42. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SL (RE 3912)
43. Dolores Egea Parra (RE 3945)
44. Joaquín Monfort Almela (RE 3967)
45. Dolores Moliner Moliner (RE 3980)
46. Pascual Vicent Rubio i Rosalía Bernal (RE 3981)
47. Dolores Rubio Regal (RE 3982)
48. Juan A. Torres Guinot i Mercedes Sanmartín (RE 3985)
49. INGSE, SL (RE 4006)
50. José Tormos Más i 4 més (RE 4007)
51. Rosa Ripollés Barrachina (RE 4030)
52. Ramón José Mingarro Traver (RE 4034)
53. Juan Guerola Domingo i Fca. Ferrer (RE 4040)
54. Vte.-Javier Menero Vidal i M. Lucía Marín (RE 4057)
55. MAINZU, SL (RE 4067)
56. AGRÍCOLA BAGU, SL (RE 4070)
57. Dolores Gual Granell (RE 4072)
58. Iniciativas y Proyectos del Maestrazgo,SL (RE 4074)
59. Teresa Rovira Zaragoza (RE 4091)
60. TOROTOJO, SL (RE 4109-4322)
61. Pedro Vidal Franch (RE 4153)
62. TECNOCASTELLÓN, SL (RE 4179)
63. Pilar Rodríguez de la Ossa (RE 4225)
64. Fuster Usó Urbanizadores, CB (RE 4090)
65. José Enrique Daudí Martínez-Iglesias (RE 4226)
66. Ortiz Fomento Inmobiliario, SL - URBANIKA Proyectos Urbanos, SL (RE 4229)
67. Juan José Rosell Gozalbo – M. Isabel Muñoz (RE 4231)
68. Inmuebles Alameda, 34, SL (RE 4332)
69. Raúl Plumed Miralles (RE 4352)
70. Carmen Chillida Fabregat (RE 4425)
71. Francisco Mingarro Traver - Ana M. León Fdez. (RE 4465)
72. Mercedes Peset Ninot i fills (RE 4483)
73. GEYTECA, SL (RE 4489)
74. M. Dolores Dosdá González (RE 4496)

75. Forés-Aparici, SL (RE 4500)
76. Promociones e Inversiones Hernán, SL (RE 4570)
77. NIUMO, SA (RE 4645)
78. Fco. Pons Claramonte i M. Carmen Roca (RE 5048)
79. Antonio Plumed Miralles (RE 5824)
80. Teresa, Carmen i Irene Mingarro Caballero (RE 6505)

DOTZÉ.- En data 10 de juny de 2015 (RE 8136, de 19 de juny de 2015) el Ple del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana va emetre el dictamen núm. 369/2015 en l'expedient núm. 254/2015, en el qual indica la procedència de declarar la caducitat del procediment, que entén que es va incoar el 17 de març de 2014.

TRETZÉ.- El Ple de l'Ajuntament, en acord adoptat el 28 de setembre de 2015, va acordar declarar caducat el procediment per a la resolució contractual de la condició d'agent urbanitzador del Programa d'actuació integrada del sector SUR T-1 de Borriana a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, l'arxivament de les actuacions i l'**inici del present procediment de rescissió de la condició d'urbanitzador, conservant aquells actes i tràmits de l'expedient que es caduca que pogueren resultar oportuns**, de manera que queden traslladades a aquest nou procediment les al·legacions presentades pels propietaris en el procediment caducat. L'esmentat acord va concedir així mateix un termini d'audiència a la mercantil urbanitzadora, a l'entitat avaladora, als propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del sector i a la Universitat de València.

L'esmentat acord plenari justifica l'inici de l'expedient de resolució del Programa pels incompliments subsumibles en els supòsits de resolució previstos en les lletres d), e) i g) de l'article 111 del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat mitjançant el Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny (d'ara endavant, TRLCAP).
Els esmentats incompliments són els següents:

- Ser responsable de la paralització injustificada del procediment del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de les obres corresponents al Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana en no ingressar l'import del preu just que li corresponia anticipar.
- Ser causant de la caducitat del procediment d'avaluació ambiental del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló) per no haver presentat els projectes necessaris, degudament redactats.
- Incompliment de l'obligació de dipositar la garantia per import de 3.000.000 euros per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf.
- Incompliment de l'obligació relativa a garantir l'import percebut dels propietaris amb caràcter anticipat en concepte de càrregues d'urbanització.

Per Decret de l'Alcaldia Presidència núm. 3172, de 26 d'octubre de 2015, es va estimar la sol·licitud formulada el 23 d'octubre de 2015 (RE 13675) per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i se li va concedir una ampliació del termini d'audiència, fins al 3 de novembre de 2015.

En aquesta data, 3 de novembre de 2015 (RE 14275, de 5 de novembre), Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís, com a administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, ha presentat un escrit d'al·legacions en què manifesta la seua oposició a l'acord d'inici d'un nou procediment de rescissió de la condició d'urbanitzador i sol·licita l'arxivament del procediment.

Consten així mateix en l'expedient les al·legacions formulades en data 6 de novembre de 2015 (RE 14389, de 9 de novembre) per Sr. Francisco José Llop Valero, en representació

de Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant, anteriorment BANCAIXA i en l'actualitat BANKIA, SA, amb CIF A-14010342, com a entitat avaladora.

Així mateix, en el present procediment i fins al dia de la data, consten presentades al·legacions per:

1. Pilar Domingo Segarra i José Vicent Domingo (RE 13286)
2. Torotojo, SL (RE 13723)
3. María-Pilar Urios de las Heras (RE14069)
4. Victorino Poveda León i tres més (RE14182)
5. Mercedes Urios de las Heras (RE 14183)
6. TECNOCASTELLÓN, SL (RE14197)
7. Manuel-Vicente Urios de las Heras (RE14213)
8. María-Isabel Urios de las Heras (RE14258)
9. José-Enrique Daudí Martínez-Iglesias i María-Carmen Martínez-Iglesias Berrens (RE14329)
10. Manufactura Industrial Azulejera, SL (RE 14429)
11. Eugenia Blanco Gimeno (RE 14614)
12. Altamira Real Estate, SA, i Banco Santander, SA (RE 14670)
13. Teresa Cuesta Esteve i Pedro Cuesta Ortiz (RE 14776)
14. María-Amparo Piquer Cerezo (RE 14785)
15. Manuel-Santiago Gimeno Moliner (RE 14786)
16. NIUMO, SA (RE 14802)
17. Teresa Rovira Zaragoza (15100)
18. Manuel Granell Galarreta i 5 més (15184)
19. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SLU (RE 15255)
20. Francisco Ríos Guinot (RE 17715)
21. Antonio, Raúl i Paloma Plumed Miralles (RE 1231)

CATORZÉ.- Les al·legacions formulades per l'empresa urbanitzadora i l'entitat avaladora han sigut informades jurídicament.
QUINZÉ.- Per Decret núm. 2015-3644 de 26 de novembre de 2015 es va sol·licitar el preceptiu dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, amb suspensió del termini màxim per a resoldre i notificar el procediment.
El 18 de febrer de 2016 (RE 2895, de 23 de febrer de 2016) el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha emés el dictamen núm. 69/2016, dictat en el seu expedient 679/2015, segons el qual:

L'Ajuntament considera la procedència de resoldre el contracte en virtut de l'aplicació dels articles 29.10 i 11 LRAU; 95 i 111.c del TRLCAP i article 164.2.d de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara endavant, LOTUP), que disposa que la inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou d'alterns determina la remoció de l'urbanitzador en les seues funcions.
Doncs bé, a la vista dels antecedents exposats, l'Ajuntament conclou en el seu acord proposta de 26 de novembre de 2015 que la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va incórrer en les esmentades causes de resolució, en acreditar-se 'una inactivitat injustificada de l'urbanitzador, amb incompliment dels terminis previstos per a l'execució dels projectes i de les obligacions contretes'.
Es considera, doncs, que **la mercantil adjudicatària 'va paralitzar el procediment d'aprovació del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana** per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general, i **l'execució de les quals es va imposar com**

a prèvia o simultània al desenvolupament del sector per la Cèdula d'urbanització del Pla parcial'.
Basant-se en tot el que s'ha exposat, se la va requerir a fi 'd'ingressar en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç sector Sant Gregori entre el camí de la Cossa i la glorieta de la variant de Borriana (CV-18) en la seua intersecció amb la ctra. d'Almassora'. Igualment va ser requerida per a aportar '…el certificat de domini i càrregues i la pràctica de nota marginal d'iniciació de procediment expropiatori respecte de la finca registral 31236 i perquè es pronuncie sobre les discrepàncies observades entre el Projecte d'urbanització i el Projecte d'expropiació que es tramita'.
Se subratlla que '…transcorregut un MES comptador de la recepció d'aquest document present sense complir allò que s'ha requerit, es paralitzarà el procediment per causa imputable a l'interessat'.
No obstant això, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va prestar les garanties que a continuació es detallen per a cobrir la promoció i les millores:
(…)
Així mateix, per a garantir la urbanització de les parcel·les pertanyents a propietaris que havien optat per la modalitat de pagament en terrenys, l'agent va dipositar 198.573,24 euros.
D'altra banda, l'Ajuntament va estimar la petició de l'urbanitzador i es va preveure tant en la firma del Conveni com posteriorment amb motiu de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, la successiva proposició de l'obligació d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA, de prestar la garantia de 3.000.000 € per a assegurar la construcció del camp de golf.
En suma, a la vista de les actuacions que hi ha en l'expedient, **ha quedat acreditat que l'Ajuntament ha realitzat els requeriments oportuns perquè la referida mercantil complira en termini les obligacions adquirides amb els propietaris afectats pel Programa**. Resulta provat, doncs, que aquella ha incomplit els terminis d'execució del Conveni, en haver transcorregut àmpliament el termini màxim establit per a finalitzar les obres, per la qual cosa és procedent la seua resolució. Concretament, en haver paralitzat l'agent el procediment per a l'aprovació del Projecte d'expropiació forçosa per a construir els enllaços exteriors del Pla –xarxa primària del Pla general- es va incomplir el requisit previ i necessari per al desenvolupament del sector.
A més d'això, **la inactivitat de l'urbanitzador va provocar també la paralització del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim del sector, declarant-se en conseqüència la caducitat del procediment d'avaluació d'un pacte ambiental imprescindible perquè poguera prosseguir l'execució del Projecte, no havent obtingut la disponibilitat dels terrenys que haguera permés l'execució de les obres d'urbanització**.
En acreditar-se l'incompliment reiterat de les obligacions contractuals s'incorre en el supòsit previst en els articles 111 i concordants del TRLCAP, com a causa de resolució per incompliment per part de la contractista de les obligacions contractuals essencials, la qual cosa no ha sigut desvirtuada mitjançant les al·legacions de la interessada, <u>constant incomplides les obligacions essencials del contracte i en particular l'execució de l'obra per causa imputable a l'adjudicatària</u>.
<u>És procedent, doncs, acordar la resolució, acreditat l'incompliment culpable de la mercantil adjudicatària de l'execució i desenvolupament de l'esmentat PAI, per la qual cosa aquest Consell Jurídic estima d'acord amb dret la Proposta formulada per l'Ajuntament de Borriana per a exercir la potestat administrativa de resoldre el contracte, justificada en tractar-se d'un incompliment rellevant i que afecta les condicions essencials del contracte</u> (dictàmens 21/1999, de 21 de gener, i 263/2000, de 20 de juliol, d'aquest Consell Jurídic i SSTS de 14-10-97 i 16-10-97).
I conclou que és del parer 'que és procedent resoldre el contracte administratiu subscrit entre l'Ajuntament esmentat i la mercantil Golf Sant Gregori, SA, rescindint la seua

condició d'urbanitzador del PAI per al desenvolupament del sector SUR T-1, amb els efectes assenyalats en la consideració cinquena del dictamen'.
SETZÉ.- Consta en l'expedient l'informe emés per la Tresoreria municipal el 25 de febrer de 2016 respecte dels avals dipositats per la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en concepte de garantia de promoció, garanties de millores oferides en el procediment licitatori i garantia de retribució del sector SUR T-1.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- LEGISLACIÓ APLICABLE

Havent-se aprovat definitivament el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori el 17 de gener de 2005, **el compliment i execució d'aquest es regeixen pel que preveu la Llei 6/1995, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara endavant LRAU)**, segons disposaven la disposició transitòria primera de la derogada Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana (d'ara endavant LUV), i la disposició transitòria tercera de l'així mateix derogat Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual es va aprovar el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística (d'ara endavant ROGTU).

A tenor de l'article 29.13 de la LRAU, les relacions derivades de l'adjudicació del Programa s'han de regir per les normes rectores de la contractació administrativa. La legislació en matèria de contractes vigent en el moment d'adjudicació del Programa del sector SUR T-1 era el **Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques** (d'ara endavant TRLCAP) i el seu Reglament general, aprovat per Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre (d'ara endavant RLCAP).

Així mateix, resulta d'aplicació el **Conveni urbanístic del Programa**.

D'altra banda, cal tenir en consideració que, atés que l'acord d'inici del present procediment de resolució contractual es va adoptar el dia 28 de setembre de 2015, estant ja en vigor la vigent Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP), és aquest text legal l'aplicable al present procediment, que té incidència en dos aspectes: l'un, que segons disposa la seua disposició transitòria 4a no s'ha sol·licitat el dictamen del titular de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, que exercia les funcions del Consell Superior de Territori i Urbanisme, com exigia la legislació precedent; i l'altre, referit al termini per a resoldre el procediment de resolució contractual, que l'article 163.7 LOTUP fixa en sis mesos.

SEGON.- RESPECTE A LA CONCURRÈNCIA DE CAUSES DE RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

L'article 29.10.II LRAU estableix que l'incompliment del termini d'execució d'un programa determina, excepte pròrroga justificada en causa d'interés públic, la caducitat de l'adjudicació. L'adjudicatari que incomplisca els seus compromisos pot ser objecte de les penes contractuals previstes en el mateix Programa i ser, en casos greus, privat de la seua condició d'urbanitzador.
En aquest sentit l'article 111.e del TRLCAP assenyala com a causa de resolució del contracte la demora en el compliment dels terminis per part del contractista. Aquesta causa s'arreplegava així mateix en l'article 143.1 de la LUV i en l'article 337 del ROGTU, i avui es preveu en l'article 164.2.d de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori,

urbanisme i paisatge (d'ara endavant LOTUP), que indica que la inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou d'alterns determina la remoció de l'urbanitzador en les seues funcions.
Així mateix, cal indicar que segons l'article 111 apartats d) i g) del TRLCAP són causa de resolució del contracte tant la falta de presentació pel contractista de la garantia definitiva o de les especials o complementàries d'aquella en termini en els casos previstos en la Llei, com l'incompliment de les restants obligacions contractuals essencials.

Aquestes causes s'arrepleguen així mateix en l'article 164.2.c de la LOTUP, que indica que s'ha de revocar la seua comanda a l'urbanitzador quan incórrega en incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o una altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

Doncs bé, com resulta dels antecedents més amunt exposats i s'exposa a continuació, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha incorregut en les esmentades causes de resolució contractual previstes legalment. D'aquesta manera:

I. S'HA PRODUÏT UNA INACTIVITAT INJUSTIFICADA DE L'URBANITZADOR, AMB INCOMPLIMENT DELS TERMINIS PREVISTOS PER A L'EXECUCIÓ DELS PROJECTES I DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

I.1 Paralització injustificada del procediment del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de les obres corresponents al Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana per l'incompliment de satisfer la part que li correspon del preu just de les finques afectades

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va paralitzar el procediment d'aprovació del Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general, i l'execució de les quals va ser imposada com a prèvia o simultània al desenvolupament del sector per la Cèdula d'urbanització del Pla parcial.

En l'esmentat procediment per Decret de 9 de juny de 2011, notificat a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el 16 de juny de 2011, l'Alcaldia Presidència va resoldre:
Primer.- Traslladar a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725, l'informe emés per la Intervenció municipal i transcrit en la part expositiva de la present resolució, **indicant-li que, per a la correcta tramitació de l'expedient, ha d'ingressar en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori entre el camí de la Cossa i la glorieta de la variant de Borriana (CV-18) en la seua intersecció amb la ctra. d'Almassora.**
Segon.- Requerir URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per tal que aporte a l'expedient el certificat de domini i càrregues i la pràctica de nota marginal d'iniciació de procediment expropiatori respecte de la finca registral 31236 i perquè es pronuncie sobre les discrepàncies observades entre el Projecte d'urbanització i el Projecte d'expropiació que es tramita.
Tercer.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que, transcorregut un MES comptador de la recepció d'aquest document sense complir allò que s'ha requerit, es paralitzarà el procediment per causa imputable a l'interessat.
En l'esmentat supòsit, transcorreguts tres mesos, computats a partir de l'endemà hàbil al de finalització del repetit termini, se'n produirà la caducitat, si no es realitzen les actuacions

necessàries per a reprendre la tramitació, i es procedirà a l'arxivament de les actuacions, de conformitat amb el que disposa l'art. 92.1 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, i a l'exigència de les responsabilitats contractuals corresponents.
Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no va ingressar en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori, de manera que no es va aprovar el Projecte d'expropiació ni es té disposició dels terrenys per a executar la urbanització de les connexions del sector, amb incompliment culpable de les obligacions contretes.

Aquesta obligació troba el seu fonament en el document d'homologació global del Pla general de Borriana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Castelló en la seua sessió de 12 de desembre de 2003, el qual seria incorporat expressament al Programa com a càrrega addicional de l'urbanitzador a través de l'acord plenari de 17 de gener de 2005.
L'incompliment d'aquesta obligació enllaça en la causa de resolució prevista en l'apartat g) de l'article 111 del TRLCAP, relatiu a 'l'incompliment de les restants obligacions contractuals essencials'.
Ha de tenir-se en compte que l'incompliment de l'agent urbanitzador ha impedit la finalitat del conveni urbanístic de desplegament i execució del Programa.
Tant el Consell d'Estat (dictàmens núm. 14/1999, de 4 de febrer, i núm. 314/2005, de 14 de setembre) com els òrgans jurisdiccionals (sentències del Tribunal Suprem de 14 maig, 26 de setembre i 30 d'octubre de 1990, i de 14 de novembre de 2000), basant-se en la doctrina de la Sala Civil del Tribunal Suprem sobre l'article 1124 del Codi Civil, han reduït l'àmbit d'aplicació de l'esmentada causa de resolució als supòsits d'infraccions significatives i rellevants.
Aquesta mateixa doctrina ha destacat que (i) aquesta qualitat d''essencial' constitueix un concepte jurídic indeterminat que només l'examen singularitzat de les circumstàncies de cada cas permet concretar, i (ii) la determinació de les infraccions amb efecte resolutori es faça ponderant les circumstàncies concurrents a fi d'aconseguir la necessària i deguda proporcionalitat entre els fets i les seues conseqüències.
En el cas que ens ocupa, l'incompliment de l'obligació ha tingut un efecte determinant en la falta d'execució de l'actuació; situació en què es troba el Programa per aquesta concreta causa des del 9 de juny de 2011, moment en què mitjançant un decret d'Alcaldia l'agent urbanitzador va ser requerit perquè ingressara '**en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori entre el camí de la Cossa i la glorieta de la variant de Borriana (CV-18) en la seua intersecció amb la ctra. d'Almassora**'.
Aquest requeriment, segons consta en l'expedient administratiu, mai va ser atés per l'agent urbanitzador.
La transcendència d'aquesta contingència troba el seu fonament en la Cèdula d'urbanització del Pla parcial; el contingut de la qual és d'obligada observança en l'execució del Programa (ex article 31.2 de la LRAU).
Segons s'indica en la Cèdula d'urbanització, la disponibilitat dels terrenys destinats a l'esmentada infraestructura (aliens a l'àmbit) resultava necessària per a l'inici de l'execució de l'actuació.
No havent-se anticipat l'import que li corresponia per a satisfer del preu just dels terrenys necessaris per a l'execució de la infraestructura l'obtenció de la qual resultava preceptiva per a l'inici de l'actuació, és innegable que aquest incompliment ha incidit de manera substancial en el Programa. No s'han pogut obtenir els terrenys aliens a l'àmbit per a la realització de les esmentades obres de connexió i enllaç, imprescindibles per a aconseguir l'objectiu final del Programa: la 'urbanització del sòl urbanitzable' (ex article 29.1 de la LRAU).

Tot l'anterior permet qualificar l'obligació que ens ocupa d''essencial' i, com a conseqüència d'això, el seu incompliment en la causa de resolució prevista en l'apartat g de l'article111 del TRLCAP.

I.2. Caducitat del procediment d'avaluació ambiental del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló) en incomplir la seua obligació de presentar els projectes necessaris, degudament redactats.

És condició prèvia per a l'obtenció de la **concessió per a l'ocupació de terrenys del domini públic maritimoterrestre amb destinació a l'execució del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori TM de Borriana (Castelló)** previst en el Programa, **culminar el procediment d'avaluació ambiental tramitat** en el Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.
En l'esmentat expedient (amb referència 20070297COS), el subdirector general d'Avaluació Ambiental, en escrit de 22 de setembre de 2014 (RE 14077), va informar:
A la vista del resultat de la informació pública i de les consultes a les administracions ambientals afectades, s'ha pogut deduir que el passeig marítim suposarà un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars; per la qual cosa, amb independència dels impactes que finalment es determinen sobre el patrimoni cultural quan finalitzen les intervencions en curs, **ha de modificar-se el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe de les conques afectades**.
Per escrit de l'Alcaldia de 3 de novembre de 2014 (RS 8522) es va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un termini de dos mesos perquè aportara la documentació necessària que permetera continuar amb la tramitació d'aquest procediment davant del Ministeri, termini que va finalitzar el 3 de gener de 2015 sense que l'empresa urbanitzadora presentara cap documentació, **amb incompliment culpable de les obligacions contretes.**
Com s'ha indicat en els antecedents, la directora general de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural ha dictat una resolució, en data 6 de maig de 2015 (RE 7052, de 28 de maig), declarant la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, TM de Borriana (Castelló), acordant-ne l'arxivament.
L'incompliment de l'obligació d'aportar el Projecte ha tingut un efecte determinant en la impossibilitat de complir la finalitat d'aquest concret Programa d'actuació integrada. Per a la valoració de la incidència d'aquest incompliment constitueix un document essencial la Memòria informativa i justificativa del Pla parcial aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Borriana en la seua sessió de 17 de gener de 2005.
L'esmentat document precisa que aquest concret Programa d'actuació integrada estava orientat a la consecució d'un 'model turístic residencial orientat a la demanda de mitjà-alt poder adquisitiu, l'atractiu principal del qual és la naturalesa, el silenci, la tranquil·litat i la qualitat de vida que pivota sobre tres elements singulars: (…) 1.- La presència de l'aigua i la creació del parc Ribera del Clot dins del paratge natural municipal, incloent-hi la contribució de l'actuació a la connexió entre l'actuació i la ciutat a través del Clot, així com la disposició dels usos recreatius i nàutics a la platja i al Port' (pàgina 4).
I afig en les pàgines 4 i 5:
En aquest sentit la creació d'un passeig marítim i la contribució a la regeneració de la platja que aquesta actuació adopta, es manifesta com a <u>elements fonamentals de potenciació d'un actiu tan important com és el previst en aquest punt</u>.
El Conveni de desplegament i execució del Programa va imposar a l'agent urbanitzador 'executar completament la gestió i urbanització de l'actuació (…) d'acord amb l'Alternativa tècnica i Proposta juridicoeconòmica, modificada conforme a l'acord plenari de 17 de gener

de 2005'. Aquests documents preveuen les càrregues i objectius imposats pel document d'homologació global del Pla general, entre els quals es troba la regeneració del litoral afectat per l'actuació (que inclouen també l'execució del passeig marítim).
Pot observar-se, per tant, que la creació del passeig marítim i la regeneració del litoral eren (i són) dos elements fonamentals per a la consecució del model turisticourbanístic que pretenia implementar-se a través del Programa. L'anterior suposa que la falta d'execució d'aquestes infraestructures impedia l'èxit de l'actuació en els termes en què havia sigut concebuda i plasmada en la memòria justificativa de l'instrument de planejament que ordenava l'àmbit que ens ocupa. Sense aquestes infraestructures no resultava possible materialitzar el model turístic residencial per al qual havia sigut orientat el sector SUR T-1 Sant Gregori.
Sent això així, és innegable que ens trobem davant d'una obligació essencial la inobservança de la qual troba enllaç en la causa de resolució prevista en l'apartat g) de l'article 111 del TRLCAP, relatiu a 'l'incompliment de les restants obligacions contractuals essencials'.
I.3 D'aquesta manera, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb la seua inactivitat ha incomplit el Conveni urbanístic subscrit en data 29 de juny de 2005. I és que de la mateixa manera que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va efectuar els tràmits necessaris per a l'aprovació i inscripció registral del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, tenint a partir d'aquell moment disponibilitat dels terrenys; estan també dins de les seues obligacions com a urbanitzador propiciar la finalització del procediment expropiatori i redactar els projectes tècnics que hagueren permés la consecució de la concessió administrativa en el domini públic maritimoterrestre, per a l'execució de les obres d'urbanització en l'esmentat àmbit. **En definitiva, obtenir la disponibilitat dels terrenys que permetera l'execució de les obres d'urbanització.**
Per tant, és procedent concloure que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha incorregut en les causes de resolució contractual previstes en l'article 111. apartats e) i g) del TRLCAP, a saber 'demora en el compliment' i 'l'incompliment de les restants obligacions contractuals essencials'.
En aquest sentit s'ha pronunciat el Consell Jurídic Consultiu, en el dictamen emés el passat 18 de febrer, que assenyala en la seua consideració quarta:

En suma, a la vista de les actuacions que hi ha en l'expedient, ha quedat acreditat que l'Ajuntament ha realitzat els requeriments oportuns perquè la referida mercantil complira en termini les obligacions adquirides amb els propietaris afectats pel Programa. Resulta provat, doncs, que aquella ha incomplit els terminis d'execució del Conveni, en haver transcorregut àmpliament el termini màxim establit per a finalitzar les obres, per la qual cosa és procedent la seua resolució. Concretament, en haver paralitzat l'agent el procediment per a l'aprovació del projecte d'expropiació forçosa per a construir els enllaços exteriors del Pla -xarxa primària del Pla general- es va incomplir el requisit previ i necessari per al desenvolupament del sector.
A més d'això, la inactivitat de l'urbanitzador va provocar també la paralització del Projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim del sector, declarant-se en conseqüència la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental imprescindible perquè poguera prosseguir l'execució del Projecte, no havent obtingut la disponibilitat dels terrenys que haguera permés l'execució de les obres d'urbanització.

II. FALTA DE PRESTACIÓ DE GARANTIES

Urbanización Golf Sant Gregori, SA, acceptant la cessió de la condició d'urbanitzador, va assumir la prestació tant de les garanties imposades amb l'aprovació del Programa, com de les garanties que la Llei exigeix a fi d'assegurar l'interés públic en el desenvolupament

íntegre de l'actuació i el de tercers davant de possibles incompliments de l'urbanitzador en les seues obligacions.

II.1 Incompliment de l'obligació de dipositar la garantia per import de 3.000.000 euros per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf

De les garanties imposades amb motiu de l'aprovació del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va presentar en data 27 d'octubre de 2005 (RE 13948) còpia de les cartes de pagament acreditatives del dipòsit en la Tresoreria municipal d'avals de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), pels següents imports i conceptes:

- 7.248.647,10 € (7% dels costos d'urbanització actualitzats, IVA inclòs) en concepte de garantia de promoció;
- 900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec;
- 180.000 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori i
- 120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

Per la seua banda, aquest Ajuntament va estimar la petició de l'urbanitzador i es va preveure tant en la firma del Conveni com posteriorment amb motiu de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, la successiva posposició de l'obligació d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA, de prestar la garantia de 3.000.000 € per a assegurar la construcció del camp de golf, establint l'acord de 4 de febrer de 2010:

Vuité.- Facultar l'Alcaldia Presidència per a modificar el conveni que regeix el programa d'actuació integrada de manera que s'establisca que la garantia per a assegurar el compromís d'execució del camp de golf per l'agent urbanitzador, com a adjudicatari de l'esmentada parcel·la, es diposite a l'Ajuntament de Borriana **en el termini improrrogable de 10 dies des que li siga notificada la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.**

Com s'ha esmentat en els antecedents, el Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1 es va inscriure en el Registre de la Propietat de Nules 1 el 21 de novembre de 2011 i amb això la parcel·la adjudicada A de l'illa camp de golf es va inscriure com a finca registral 60029 a favor d'Urbanización Golf Sant Gregori, SA.

Per escrit de l'Alcaldia de 3 de novembre de 2014 es va concedir a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, un termini de dos mesos perquè prestara la garantia de 3.000.000 €, termini que va finalitzar el 3 de gener de 2015 sense que l'esmentada garantia d'execució dels compromisos adquirits s'haja dipositat.

Assenyala l'agent urbanitzador en el seu escrit d'al·legacions que aquest compromís de cap manera li era exigible per ser ‘una condició abusiva’ i contrària a dret, no pot donar lloc a la resolució del contracte.

Tal plantejament no pot tenir acollida. Justificar l'incompliment al·legant la nul·litat de l'esmentat compromís resulta contrari al principi de bona fe contractual. Així ho ha assenyalat el Tribunal Suprem de manera reiterada [Sentència de 28 de juny de 2004 (recurs núm. 7106/2000)]. Segons aquesta doctrina, una vegada firmat el contracte, les parts no poden eludir-ne el compliment al·legant la nul·litat d'alguna de les seues clàusules.

Amb més motiu, importa destacar que:

- La proposta de l'esmentat compromís en el Conveni annex a la Proposició juridicoeconòmica va ser del mateix agent urbanitzador. En aparéixer incorporat en l'oferta presentada pel contractista, té idèntic valor i efecte contractual que els plecs i el mateix contracte. És a dir, vincula tant el contractista com l'Administració. Així ho ha assenyalat la Junta Consultiva de Contractació Administrativa en el seu Informe núm. 63/2009, de 23 de juliol de 2010, segons la qual: ‘l'oferta de l'adjudicatari forma part del contingut obligacional dels contractes administratius’.
- Quan es va formalitzar el conveni de desplegament i execució del Programa, l'agent urbanitzador res va oposar ni va formular objeccions respecte de l'esmentat compromís.

Segons ha assenyalat de manera reiterada el Tribunal Suprem, per totes, en la seua Sentència de 15 de març de 2007 (recurs núm. 7679/2004), 'la firma, encara que no siga el perfeccionament del contracte, suposa el coneixement i l'acceptació de les condicions, que podien no haver-se acceptat'.
En semblants termes es va pronunciar el Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat de Madrid fent-se ressò de la doctrina establida pel Tribunal Suprem, entre altres, en les seues sentències de 23 de novembre de 2009 (recurs núm. 1009/2006) i de 8 de maig de 2008 (recurs núm. 274/2006).
D'aquesta manera, la firma del contracte s'erigeix en un acte inequívoc del contractista que li impedeix, amb posterioritat i de manera unilateral, modificar el seu contingut.
Així ho ha assenyalat el Tribunal Suprem en la seua Sentència de 16 d'abril de 2008, segons la qual:
…la contractista era conscient del que firmava, i del mode en què ho feia, així com de les circumstàncies que concorrien, de manera que aquest procedir voluntàriament assumit no pot immediatament substituir-se per una actuació encaminada a canviar un acte propi al·legant raons de legalitat que va poder i va haver d'oposar en el moment previ a la subscripció del contracte.
Tot l'anterior permet descartar la invalidesa del compromís al·legada per l'agent urbanitzador.
Tenint en compte l'incompliment d'aquesta obligació, concorre en el cas que ens ocupa la causa de resolució prevista en la lletra d) de l'article 111 del TRLCAP; relatiu a 'la falta de prestació pel contractista de la garantia definitiva o les especials o complementàries d'aquella en termini en els casos previstos en la Llei i la no-formalització del contracte en termini'.
Segons han assenyalat els nostres tribunals i els òrgans consultius (estatal i autonòmics), la falta de constitució de les garanties provisionals, definitives, complementàries o especials, constitueix cause de resolució automàtica o imperativa, per exemple el Tribunal Superior de Justícia de Galícia en Sentència de 5 de novembre de 2008 (recurs núm. 7714/2006); la Junta Consultiva de Contractació Administrativa en el seu Informe núm. 8/1998, d'11 de juny; i la Junta Consultiva de Castella-la Manxa en els seus dictàmens núm. 81/1998, de 14 d'octubre, i núm. 70/1999, de 28 de setembre.
Sent això així, aquest concret incompliment motivaria per si sol la resolució del contracte per causa culpable a l'agent urbanitzador.

II.2 Incompliment de l'obligació de garantir l'import percebut dels propietaris amb caràcter anticipat en concepte de càrregues d'urbanització

Es fa necessari també referir-nos a les **garanties la prestació de les quals imposa la Llei a l'urbanitzador**.
Disposa l'art. 66.3.b de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU), legislació vigent en el moment de subscripció del Conveni urbanístic del Programa:
L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris les seues retribucions, ha d'anar assegurant, davant de l'Administració actuant, la seua obligació específica de convertir en solar la corresponent parcel·la de qui ha de retribuir-li, mitjançant garanties que: B) Es prestaran per valor igual al de la retribució que les motive i, si escau, pel superior que resulte d'aplicar l'interés legal dels diners en funció del temps que previsiblement vaja a transcórrer entre la percepció de la retribució i l'inici efectiu de les obres corresponents.
D'aquesta manera, en l'estipulació IV apartat b) del Conveni urbanístic del Programa es va preveure:
En la fase de desenvolupament del Programa, i amb l'objecte d'assegurar la bona destinació dels solars que l'urbanitzador pot percebre com a retribució, aquest ha de prestar davant de l'Ajuntament aval o garantia financera suficient, o bé constituir gravamen hipotecari, per import, en qualsevol de tals modalitats, igual a la de la retribució que les motive.

L'urbanitzador ha de triar la modalitat de garantia que constituïsca i, una vegada fixada, amb autorització de l'Ajuntament, pot substituir-la per una altra modalitat mantenint l'import garantit.
Les garanties que es dipositen amb tal finalitat s'han de tornar a l'urbanitzador a mesura que aquest acredite haver convertit en solar les parcel·les dels que els hagen retribuït anticipadament.
L'Ajuntament no ha d'exigir tals garanties quan li conste l'acord entre l'urbanitzador i el propietari corresponent.
Amb caràcter previ a l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, va quedar constància en l'expedient del dipòsit de garanties de retribució de l'urbanitzador respecte de propietaris que van pagar en terrenys. No obstant això, **Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no ha acreditat haver garantit tots aquells pagaments satisfets pels propietaris amb caràcter anticipat a l'execució d'obres**, entenent com a tals tant els pagaments voluntàriament efectuats amb motiu d'acords subscrits amb l'urbanitzador – llevat que s'acredite que expressament així ho han convingut-, com aquells cobrats amb motiu del gir de la Quota 0 i que no han servit per a indemnitzar els seus futurs perceptors, per tal com les esmentades compensacions no s'han dut a terme perquè les obres d'urbanització no s'han iniciat.
En l'escrit presentat el 6 de juny de 2014 amb motiu de la sol·licitud de suspensió del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va xifrar en 2.939.284,47 € la quantitat a compensar en quotes futures. No obstant això, en la documentació presentada el 3 de novembre de 2015 (RE 14260) la mercantil urbanitzadora reflecteix que els **saldos creditors de la Quota 0 a compensar en quotes futures ascendeixen a 2.127.552,62 €**.
En ambdós escrits Urbanización Golf Sant Gregori, SA, reconeix que va haver-hi propietaris que van avançar els costos totals de la urbanització, que en l'última documentació presentada concreta en un **import de bestretes voluntàries de 576.875,52 €**.
Sense perjudici que s'hagen observat discrepàncies entre les esmentades xifres aportades per la mercantil urbanitzadora i les que consten en l'expedient com a conseqüència de reclamacions efectuades pels propietaris, el fet cert és que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, **no ha prestat a favor d'aquesta Administració les pertinents garanties que asseguren tant el futur pagament d'indemnitzacions degudes, com la conversió en solar de les parcel·les de qui ja ha retribuït.**
El compromís que ens ocupa té naturalesa legal i contractual. Legal perquè, com s'ha dit, es troba previst en l'article 66.3 de la LRAU; i contractual perquè, com també ha quedat dit, apareix arreplegat en l'estipulació quarta del Conveni de desplegament i execució del Programa [lletra b)], i l'estipulació V de la Proposició juridicoeconòmica presentada per la mercantil GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, SA.
Aqueix compromís mai ha sigut atés. No ho va ser al temps en què l'article 66.3 de la LRAU disposa ‘en aprovar-se la reparcel·lació forçosa’ o ‘abans de la liquidació administrativa de la quota d'urbanització’. Tampoc amb motiu dels requeriments d'informació i dipòsit efectuats per aquesta corporació local l'any 2012. Amb això es demostra el nul interés per part de l'agent urbanitzador per complir aquesta obligació.
Resulta aplicable, doncs, la causa de resolució prevista en la lletra d) de l'article 111 del TRLCAP relatiu a ‘la falta de prestació pel contractista de la garantia definitiva o les especials o complementàries d'aquella en termini en els casos previstos en la Llei i la no-formalització del contracte en termini’.
En el cas concret que ens ocupa, la denominada ‘garantia de retribució’ regulada en l'article 66.3 de la LRAU constitueix una garantia complementària a la garantia de promoció o definitiva regulada per l'article 29.8 d'aquest mateix text legal.
El caràcter complementari d'aquesta garantia troba el seu fonament en la previsió següent: ‘s'aniran constituint, amb independència de les previstes en l'article 29.8’ (article 66.3.a de la LRAU).

La funció de l'esmentada garantia és assegurar el compliment de l'obligació específica de l'agent urbanitzador de convertir en solar la parcel·la de qui li ha retribuït de manera anticipada en metàl·lic o en terrenys.
Sent això així, l'incompliment d'aquest compromís troba acomodament en la causa de resolució prevista en l'article 111.d del TRLCAP; la qual ha sigut qualificada pels nostres tribunals i òrgans consultius estatals i autonòmics com a causa de resolució d'aplicació automàtica o imperativa.
En conseqüència, igual que succeeix amb l'anterior contingència, aquest incompliment motivaria per si sol la resolució del contracte per causa imputable a l'agent urbanitzador.
II.3. Per tant, no constant la prestació de garanties de retribució, ni havent-se garantit tampoc la totalitat de les obligacions contretes respecte de l'execució del sector, és procedent concloure que Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha incorregut en causa de resolució contractual prevista en l'article 111.d del TRLCAP, a saber 'la falta de prestació pel contractista de la garantia definitiva o les garanties especials o complementàries d'aquella en termini en els casos previstos en la Llei'.

III.- LA VALORACIÓ CONJUNTA DEL GRAU DE COMPLIMENT DEL CONTRACTE JUSTIFICA LA RESOLUCIÓ DEL PROGRAMA PER CAUSA IMPUTABLE A L'AGENT URBANITZADOR

Si bé les situacions abans analitzades per si soles permetrien justificar la resolució del Programa per causa imputable a l'agent urbanitzador i qualificar-lo de culpable, la concurrència de totes elles és un element addicional determinant per a l'adopció de la decisió de remoure de la seua condició d'agent públic la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.
Aquesta consideració troba el seu fonament en la doctrina establida pel Consell d'Estat en el seu dictamen núm. 186/2011, en el qual emet informe favorable sobre la resolució del contracte perquè 'la suma de tots ells permet considerar que, valorat el compliment del contracte en el seu conjunt, s'han produït nombroses deficiències que han afectat negativament la recta execució de la prestació'.
En el cas que ens ocupa, la valoració conjunta dels incompliments en què ha incorregut l'agent urbanitzador permet comprovar l'escàs interés i la falta de capacitat d'aquest per a iniciar i culminar l'execució del Programa. Des que es van produir els últims requeriments efectuats per aquesta corporació local per a intimar al compliment de les esmentades obligacions, han transcorregut més de quatre anys sense que l'agent urbanitzador les haja ateses. A la qual cosa cal afegir la resistència contumaç de l'agent urbanitzador per facilitar a aquesta corporació la informació necessària per a poder determinar l'import i abast de la garantia que l'article 66.3 de la LRAU exigeix quan es percep dels propietaris amb caràcter anticipat en concepte de càrregues d'urbanització.
Això és prova inequívoca de l'escàs interés i capacitat per part d'aquest per a complir els compromisos derivats del Programa.
S'han incomplit obligacions determinants per al compliment del fi del Programa. Tampoc es tracta de mers retards per part de l'agent urbanitzador. Els antecedents exposats i els que resulten de l'expedient revelen una voluntat deliberada per part de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, de no atendre els compromisos que legalment i contractualment li corresponen, fent impossible l'inici de les obres d'urbanització.
Prova inequívoca d'això és el fet que no s'hagen iniciat les obres d'urbanització havent transcorregut més d'11 anys des que fóra adjudicat definitivament el Programa.
Aquesta situació és imputable en exclusiva a l'agent urbanitzador, que ha sigut requerit moltes vegades per al compliment, que fins i tot ha obtingut pròrrogues per a efectuar algunes de les actuacions sense resultat i que són inacceptables les excuses que ofereix per a justificar la seua actuació, totes elles rebutjades en els informes que consten en

l'expedient.
En aquestes circumstàncies, l'Ajuntament de Borriana es troba obligat a fer ús de les potestats que l'ordenament jurídic li atribueix per a la defensa de l'interés públic subjacent i inherent a l'activitat urbanística i també en els contractes públics.
Prenent en consideració l'entitat i transcendència dels incompliments que s'atribueixen a l'agent urbanitzador i el grau de compliment del contracte en el seu conjunt, només pot concloure's que aquests han resultat determinants per a la frustració del fi o objectiu del conveni i del Programa, per la qual cosa és procedent resoldre el conveni de desplegament i execució del Programa per les causes de resolució abans exposades.
Així ho ha informat el Consell Jurídic Consultiu en el seu dictamen núm. 69/2016, de 18 de febrer, quan afirma que '**acreditat l'incompliment culpable de la mercantil adjudicatària de l'execució i desenvolupament de l'esmentat PAI**, per la qual cosa aquest Consell Jurídic estima d'acord amb dret la Proposta formulada per l'Ajuntament de Borriana per a exercir la potestat administrativa de resoldre el contracte, justificada en tractar-se d'un incompliment rellevant i que afecta les condicions essencials del contracte (dictàmens 21/1999, de 21 de gener i 263/2000, de 20 de juliol, d'aquest Consell Jurídic i SSTS de 14-10-97 i 16-10-97)'.

TERCER.- EFECTES DE LA RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

I. Pel que fa a les **conseqüències objectives** de la resolució del contracte, disposa aquest article 29.13 LRAU que, sense perjudici de les responsabilitats econòmiques que siguen procedents, la resolució de l'adjudicació 'determina la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit de l'actuació a les previsions de l'article 10', és a dir, fins que s'aprove un nou Programa per al desenvolupament de la corresponent actuació integrada, els terrenys han de quedar subjectes al règim propi del denominat sòl urbanitzable no programat.

Com a efecte acumulatiu de l'anterior, la LRAU en l'article 29.13 faculta l'Administració actuant per a acordar (o no) una nova programació del terreny. Aquesta decisió ha d'adoptar-se després de la resolució i liquidació del Programa.

Finalment, sent comú aquest efecte en ambdues normatives, la resolució del Programa ha de portar a la incoació i tramitació d'un expedient contradictori per a la determinació dels danys i perjudicis que l'extinció anticipada del contracte ha suposat per a l'Administració contractant i els titulars de béns i drets afectats per l'actuació.

II. Pel que fa a les **conseqüències patrimonials de la resolució del contracte**, resulta aplicable al present procediment l'article 113 TRLCAP, per remissió de l'article 29.13 LRAU.

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, està incorrent en un **incompliment culpable** en les seues obligacions com a urbanitzador, recollides tant en el Conveni urbanístic com en la legislació urbanística i de contractació aplicable, que dóna lloc a la resolució de l'adjudicació del Programa d'actuació integrada del sector SUR T-1 Sant Gregori del Pla general de Borriana, amb les responsabilitats econòmiques que se'n deriven.

En el cas que ens ocupa, la culpabilitat de l'agent urbanitzador en la frustració del Programa queda constatada en l'expedient administratiu per tal com (i) ha incomplit de manera sistemàtica i prolongada les obligacions de caràcter essencial i necessàries per a la consecució de l'objecte del contracte i el Programa; (ii) ha obviat deliberadament i injustificadament els requeriments efectuats per aquesta corporació local per al compliment

de les esmentades obligacions essencials, i (iii) ha oposat una resistència contumaç a l'hora de facilitar la informació necessària per a poder determinar l'import i abast de la garantia que l'article 66.3 de la LRAU exigeix quan es percep dels propietaris amb caràcter anticipat en concepte de càrregues d'urbanització.
Tot l'anterior permet justificar la qualificació de la resolució del contracte i Programa com a culpable i, en conseqüència, per imperatiu del que disposa l'article 113.4 del TRLCAP, acordar la confiscació dels avals.
En concepte de **garanties del Programa d'actuació integrada** per al desenvolupament del sector SUR T-1, consten en la Tresoreria municipal els següents avals bancaris de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), dipositats per Urbanización Golf Sant Gregori, SA:
- núm. operació de Tresoreria 200500031471, de 27 d'octubre de 2005, per import de 180.000,00 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori;
- núm. operació de Tresoreria 200500031472, de 27 d'octubre de 2005, per import de 120.000,00 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures;
- núm. operació de Tresoreria 200500031473, de 27 d'octubre de 2005, per import de 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció;
- núm. operació de Tresoreria 200500031475, de 27 d'octubre de 2005, per import de 900.000,00 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.

Aquestes garanties, prestades en aplicació de l'article 29.8 LRAU, responen del compliment de les previsions del Programa i la seua confiscació és consubstancial a la resolució per incompliment, atés que queda provada en els antecedents de l'expedient la situació objectiva d'incompliment culpable per part de l'urbanitzador.

Assenyala l'article 43.2 TRLCAP que les garanties definitives han de respondre dels conceptes següents:

a) De les penalitats imposades al contractista quant a l'execució del contracte, en especial les compreses en l'article 95, quan no puguen deduir-se de les certificacions.
b) De les obligacions derivades del contracte, de les despeses originades a l'Administració per demora del contractista en el compliment de les seues obligacions i dels danys i perjudicis ocasionats a aquesta amb motiu de l'execució del contracte o en el supòsit d'incompliment d'aquest, sense resolució.
c) De la confiscació que puga decretar-se en els casos de resolució del contracte, d'acord amb el que s'estableix en aquest o amb caràcter general en aquesta Llei.

Assenyala l'article 113.4 TRLCAP que ‘quan el contracte es resolga per incompliment culpable del contractista li ha de ser confiscada la garantia i a més, ha d'indemnitzar l'Administració dels danys i perjudicis ocasionats en el que excedisquen l'import de la garantia confiscada’.

A aquest efecte, l'estipulació VI del Conveni urbanístic va assenyalar:

Quan per causes imputables a l'urbanitzador, aquest haguera incorregut en mora respecte al compliment del termini total d'execució o qualsevol altre incompliment del Programa, l'Ajuntament ha de declarar la caducitat de l'adjudicació i confiscar les fiances dipositades.

Així, en els supòsits d'incompliment culpable del contractista, la confiscació de la fiança opera com a indemnització dels perjudicis, sens dubte existents però difícils de precisar, que el retard provoca en el terreny més general de l'interés públic, però si a més pot

concretar-se i quantificar-se un altre tipus de perjudicis, l'Administració està habilitada per a exigir la seua indemnització.

Traslladant aquest precepte a la legislació urbanística valenciana, i a l'àmbit d'un Programa d'actuació integrada on són els propietaris els que assumeixen les càrregues d'urbanització, l'article 66.6 LRAU i l'article 132 LOTUP preveuen que l'urbanitzador és responsable i ha de respondre dels danys causats als propietaris o a altres persones afectades com a conseqüència de la seua activitat o per la falta de diligència en el compliment de les seues obligacions.

D'altra banda, en concepte de **garantia de retribució pel pagament en terrenys**, consten en la Tresoreria municipal els següents avals bancaris de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), dipositats per Urbanización Golf Sant Gregori, SA:

- núm. operació de Tresoreria 200900020755, de 20 d'agost de 2009, per import de 73.573,24 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020756, de 20 d'agost de 2009, per import de 75.000,00 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020757, de 20 d'agost de 2009, per import de 50.000,00 € per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.

Atés que amb l'aprovació i inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, va percebre en terrenys la retribució equivalent a les quotes d'urbanització de les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B, i per tal com la conversió en solar de les esmentades parcel·les no s'ha produït, és procedent la confiscació de les garanties més amunt enumerades, per incompliment de l'obligació per la qual es van prestar.

És procedent, per tant, resoldre el contracte per causa imputable al contractista, sense que siga procedent en aquest moment pronunciar-se sobre si aquesta confiscació té naturalesa punitiva, amb la conseqüent: (i) confiscació cautelar de les garanties dipositades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en concepte de garantia de promoció i de compliment dels compromisos adquirits, amb incoació del procediment contradictori de liquidació del contracte i determinació de les indemnitzacions que ha de satisfer l'urbanitzador pels danys i perjudicis que la seua conducta incomplidora haja causat, en la mesura que excedisquen de l'import de la fiança confiscada; i (ii) la confiscació de les garanties de retribució del pagament en terreny prestades, a fi de recuperar la retribució ja entregada.

La consideració cinquena del dictamen 69/2015 del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, dictat per a aquest procediment, ha assenyalat expressament que es mostra d'acord amb aquest conjunt de mesures.

QUART.- RESPECTE DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES PER L'EMPRESA URBANITZADORA I L'ENTITAT AVALADORA

I. El 25 de novembre de 2015 s'ha emés un **informe jurídic de contestació de** les **al·legacions formulades en data 3 de novembre de 2015 (RE 14275) per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb proposta de desestimació.**

En l'esmentat informe s'assenyala:

Les al·legacions es refereixen als punts següents, que són objecte de consideració jurídica i contestació:

- **Al·legació PRIMERA. Antecedents**

- **Al·legació SEGONA en relació amb l'antecedent (xiv). Improcedència d'acordar la resolució contractual per concórrer causes d'incompliment imputables al mateix Ajuntament en l'expedient tramitat davant del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient**

En l'antecedent (xiv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, argumenta que va ser l'Ajuntament el que no va efectuar el requeriment que va oferir la resolució de 6 de maig de 2015 del Ministeri, deixant caducar l'expedient; i que de cap manera pot l'Ajuntament atribuir cap incompliment a aqueixa part, pel que fa a aquest aspecte, ni menys, considerar-ho causa suficient com per a resoldre el Programa. Indiquen que va ser l'Ajuntament el que va tenir paralitzat l'expedient de costes, sense que conste cap avanç en l'expedient durant els anys 2012 i 2013, i que quan el Ministeri li va reclamar per la seua inactivitat l'administració municipal s'ha escudat en un suposat incompliment de l'urbanitzador, l'actuació del qual va ser modèlica.

En l'al·legació defén la mercantil urbanitzadora que ha sigut l'Ajuntament de Borriana el que, amb els seus propis actes, ha consentit la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, perquè va poder requerir el Ministeri i no ho va fer, traslladant l'esmentada càrrega a l'urbanitzador i infringint la doctrina dels actes propis.

Afigen la impossibilitat d'atribuir cap tipus d'incompliment a l'agent urbanitzador mentre no es garantisca el projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, atés que la viabilitat del PAI depén íntegrament de la seua obertura a la platja, sense la qual perd sentit; i conclouen que mentre l'Ajuntament no resolga el projecte davant del Ministeri de cap manera pot parlar-se d'incompliment de l'urbanitzador.

CONTESTACIÓ:

Les al·legacions formulades per la mercantil urbanitzadora no desvirtuen els fets exposats en l'acord d'iniciació del procediment de resolució contractual, sinó que, al contrari, avalen la situació d'inactivitat de l'esmentada mercantil en el compliment de les seues obligacions contractuals, en particular, la de redactar els projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

Cal significar que és el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1, gestionat per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, el que planteja l'execució de les obres de recuperació del front litoral i de construcció del passeig marítim, i que correspon a aqueixa mercantil la redacció i el finançament dels projectes tècnics

necessaris per a obtenir les autoritzacions dels òrgans sectorials competents, havent prestat garanties addicionals a aquest efecte.

Tal com consta en l'expedient corresponent (P 08/05), en data 24 d'octubre de 2011 URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va rebre d'aquest Ajuntament una còpia de l'ofici presentat per la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental (RE 17388, de 7 d'octubre) que traslladava i sol·licitava que es donara resposta a l'informe de 12 de juliol de 2011, emés per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer per a l'avaluació de l'impacte ambiental del Projecte bàsic de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Sant Gregori en TM de Borriana (Castelló), i que concloïa que el passeig marítim podria exercir efecte barrera respecte als escolaments procedents dels cabals desbordats del canal de desaigüe, del desbordament del riu Millars i de la interconca entre el riu Sec i el riu Millars i especificava la documentació que s'havia d'aportar a l'efecte de poder ser avaluats en la seua integritat.

No va ser fins al 4 de febrer de 2014 (RE 1478), més de dos anys després, quan URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va presentar una contestació, que va ser traslladada al Ministeri de Medi Ambient, i Medi Rural i Marí el 12 de febrer de 2014 (RS 1232) i que va rebre com a resposta l'ofici de 22 de setembre de 2014 (RE 14077) del subdirector general d'Avaluació Ambiental, que va comunicar:
A la vista del resultat de la informació pública i de les consultes a les administracions ambientals afectades, s'ha pogut deduir que el passeig marítim suposarà un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars; per la qual cosa, amb independència dels impactes que finalment es determinen sobre el patrimoni cultural quan finalitzen les intervencions en curs, **haurà de modificar-se el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe de les conques afectades.**
És necessari, per tant, aportar la documentació corresponent en què s'arrepleguen les esmentades modificacions al projecte, en un termini màxim de tres mesos (...).
Per escrit de l'Alcaldia de 3 de novembre de 2014 (RS 8522), es va concedir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, un termini de dos mesos perquè aportara la documentació necessària que permetera continuar amb la tramitació d'aquest procediment davant del Ministeri, termini que va finalitzar el 3 de gener de 2015 sense que l'empresa urbanitzadora presentara cap documentació, amb incompliment culpable de les obligacions contretes.

Així, en l'esmentat escrit de 3 de novembre de 2014 es va indicar:

Per tot això, sent preceptiva l'aprovació de l'estudi d'impacte ambiental del projecte 20070297COS de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori TM de Borriana (Castelló), que possibilite l'execució de les esmentades obres; i considerant que prèviament a l'adopció de qualsevol acord tendent a la suspensió de l'execució del Programa per al desenvolupament del sector SUR T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha d'haver complit les obligacions derivades de l'aprovació d'aquest, amb aquest document SE'L REQUEREIX perquè en el termini de DOS MESOS comptadors de la recepció d'aquest escrit, aporte a l'expedient:

/../

- la documentació demanada per la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural en el seu escrit de 22 de setembre de 2014, modificant el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim, perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars.

S'adverteix que l'incompliment del que es requereix més amunt s'entendrà un incompliment culpable de les obligacions de la mercantil urbanitzadora, amb l'inici de les actuacions legalment previstes a aquest efecte.

Com s'ha assenyalat, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, no va aportar cap documentació i l'Ajuntament, en coherència, va acordar el 26 de gener de 2015 iniciar un primer procediment de resolució contractual sense que, per tant, es puga acceptar l'argument, utilitzat en contra, que aquesta administració va actuar amb infracció de la doctrina dels actes propis.

Així mateix, el fet que aquest Ajuntament, en escrits de 27 de febrer de 2015 (RS 1577) i 29 d'abril de 2015 (RS 3601), remetera documentació tècnica i sol·licitara al Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient una ampliació dels terminis que interrompera els de la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental -ampliació motivada precisament en el fet que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, no responguera de l'encàrrec municipal-, obliga a rebutjar les afirmacions relatives al fet que aquest Ajuntament consentira la caducitat de l'esmentat procediment, que es va resoldre el 6 de maig de 2015 'una vegada finalitzat el termini establit sense que el promotor haja aportat la documentació sol·licitada, indispensable per a dictar una resolució'. Al contrari, l'esmentada resolució va ser contestada per aquest Ajuntament en data 16 de juliol de 2015 (RS 6104), dins del termini marcat per a efectuar requeriments entre administracions amb caràcter previ al recurs contenciós administratiu, havent sigut rebutjada la petició de pròrroga per mitjà d'un escrit de 9 de setembre de 2015 (RE 12016).

És procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions formulades en aquest punt.

- **Al·legació TERCERA en relació amb antecedent (xv). Sobre el suposat incompliment relatiu a la tramitació del projecte d'expropiació per l'agent urbanitzador**

En l'antecedent (xv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, indica que va ser el posicionament dels tècnics municipals, en relació amb la valoració del sòl a expropiar enfront del criteri de l'urbanitzador, el que va ocasionar un retard de diversos anys en la tramitació, i assenyala que ometre en els antecedents aquestes discrepàncies així com que l'expedient va estar paralitzat durant 4 anys per causes imputables al mateix Ajuntament constitueix una clara mala fe.

En l'apartat d) esmenta que al juny de 2011 l'Ajuntament va aprovar el projecte d'expropiació sense canvis, 'data que coincideix amb el període més àlgid de la crisi econòmica i impedeix avançar en aquest'.

En l'al·legació URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, culpa l'Ajuntament d'incomplir la seua obligació de resoldre l'expedient tramitat per a l'aprovació del projecte d'expropiació davant de les discrepàncies generades entorn de la qualificació dels terrenys, de manera que després de l'informe jurídic que va presentar la urbanitzadora en què concloïa que la qualificació urbanística de sòl no urbanitzable que constava en el projecte era conforme a la legislació urbanística vigent, no va haver-hi notícies i l'Ajuntament va deixar resoldre i l'expedient va caducar.

Afigen que l'incompliment atribuït a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, no són sinó el conjunt d'una sèrie de circumstàncies i vicissituds alienes a la urbanitzadora i imputables a l'administració i el compliment de les quals no depenia de la voluntat de

l'esmentada mercantil ni poden ser considerats de la seua responsabilitat.

Esmenten, finalment, legislació i jurisprudència relativa a les conseqüències de les demores en els contractes d'obra imputables a l'administració.

CONTESTACIÓ:

És procedent el rebuig d'aquestes al·legacions, tenint en compte que les dades que consten en l'expedient de la seua raó desvirtuen cada una de les consideracions formulades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i confirmen la paralització del procediment per causa imputable a l'urbanitzador i l'incompliment culpable de les seues obligacions contractuals.

Així, segons resulta de l'expedient (P 03/07):

- URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va presentar el 12 de febrer de 2007 (RE 1847) el Projecte d'expropiació forçosa per taxació conjunta de l'obra Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana per a l'obtenció de les parcel·les afectades per la urbanització de l'esmentat tram, qualificades com a xarxa viària de la xarxa primària (PRV) pel Pla general, document que va ser sotmés a informació pública per **Decret de l'Alcaldia Presidència de data 30 de maig de 2007**, que així mateix va disposar sol·licitar del Registre de la Propietat de Nules un certificat de domini i càrregues de les finques registrals afectades per l'esmentat projecte així com la pràctica de nota marginal d'acord amb el que preveu l'article 22 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

- En data 5 de juliol de 2007 (RE núm. 8852) el Registre de la Propietat núm. 1 de Nules va comunicar la denegació de l'assentament de presentació de l'esmentat projecte d'expropiació així com l'expedició de certificat de domini i càrregues de les finques registrals afectades per aquest i la pràctica de la nota marginal d'iniciació del procediment expropiatori, atés que les dades aportades no permetien la correcta identificació de les finques.
De l'esmentat escrit del Registre de la Propietat de Nules sobre deficiències en la identificació de les finques objecte d'expropiació es va donar oportú trasllat a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en data **11 de juliol de 2007** (RS núm. 5809, notificat el 13 de juliol de 2007) sense que s'aportara cap documentació que ho esmenara.

Així, en l'informe emés en data 27 de gener de 2009 per l'arquitecte municipal i aquesta direcció de Secció II es fa constar:

D. En data 27 de juny de 2007 (registre entrada 5359) l'Ajuntament va sol·licitar certificat de domini i càrregues de les finques registrals afectades i la pràctica de nota marginal d'iniciació de procediment expropiatori. Davant de l'esmentada sol·licitud, el Registre de la Propietat de Nules número 1 en data 5 de juliol de 2007 (registre entrada 8852), va emetre escrit d'objeccions expressant la falta d'identificació de les finques. Havent-se sol·licitat verbalment en aquelles dates la correcció d'objeccions pel Negociat d'Urbanisme a l'autor del Projecte d'expropiació, fins al moment no s'ha esmenat.

E. En data 24 d'octubre de 2007 (registre entrada 13732), Sr. Antonio Viedma Guillamón, en representació d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va presentar Informe d'al·legacions, redactat per l'autor del Projecte d'expropiació Sr. Miguel Reig Ferrer.

F. No obstant la falta del certificat de domini i càrregues, necessari per a poder informar

adequadament el Projecte d'expropiació, una vegada han sigut contestades per l'assistència tècnica externa les al·legacions presentades al Projecte de reparcel·lació del sector Golf Sant Gregori (registre entrada 8866, de data 30 de juny de 2008) per estar relacionades amb les presentades al Projecte d'expropiació pel que fa als terrenys d'enllaç exteriors del sector, així com examinades les al·legacions formulades al Projecte d'expropiació i considerant l'informe de contestació emés per l'urbanitzador, es procedeix a informar tècnicament les esmentades al·legacions, com a continuació s'exposa.

- L'esmentat informe tècnic, que conclou proposant l'estimació de les al·legacions referides a la valoració com a sòl urbanitzable dels terrenys afectes a la construcció dels enllaços exteriors del sector Golf Sant Gregori, va ser transcrit en el **Decret de l'Alcaldia de 27 de gener de 2009 -notificat a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, el 16 de febrer de 2009- que va resoldre:**

PRIMER.- Requerir a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb CIF A-96132725, perquè en el termini de QUINZE DIES comptadors de la recepció d'aquest document, **procedisca a la rectificació del document** Projecte d'enllaços exteriors Golf Sant Gregori a Borriana, **de conformitat amb l'informe transcrit en la part expositiva de la present resolució, i amb el detall necessari perquè puga expedir el Registre de la Propietat el preceptiu certificat de domini i càrregues, així com la pràctica de nota marginal**.

- En data 9 de juny de 2010 -més d'un any després- URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va presentar l'informe jurídic de Sr. José Pascual Ortells Ramos que esmenta en les seues al·legacions, i que discrepava del criteri de valoració dels tècnics municipals.

- La proposta d'1 de juny de 2011, de la Regidoria delegada d'Urbanisme, d'aprovació del projecte d'expropiació forçosa presentat el 12 de febrer de 2007, va ser informada per la Intervenció municipal amb el tenor següent:

PRIMER.- Es fa constar que no hi ha crèdit suficient i disponible en el vigent Pressupost municipal de l'exercici 2001 per a atendre la despesa proposada.

SEGON.- Atés que el cost de l'expropiació que se sotmet a fiscalització té naturalesa de costos integrants del Projecte de reparcel·lació de Sant Gregori, haurien d'adoptar-se les mesures procedents en relació amb l'agent urbanitzador que permeten efectuar les modificacions pressupostàries oportunes.

TERCER.- S'adverteix que l'absència de consignació pressupostària suposarà la nul·litat de l'acord adoptat, elevant a objecció aquest informe de conformitat amb l'art. 215 i següents del text refós de la Llei d'hisendes locals (TRLHL), i amb els efectes suspensius en la tramitació de l'expedient, segons art. 216.2.a del mencionat TRLHL.

- Finalment, per Decret de 9 de juny de 2011, notificat a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, el 16 de juny de 2011, l'Alcaldia Presidència va resoldre:
Primer.- Traslladar a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725, l'informe emés per la Intervenció municipal i transcrit en la part expositiva de la present resolució, **indicant-li que per a la correcta tramitació de l'expedient, haurà d'ingressar en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori entre el camí de la Cossa i la glorieta de la variant de Borriana (CV-18) en la seua intersecció amb la ctra. d'Almassora.**

Segon.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per tal que aporte a l'expedient el certificat de domini i càrregues i la pràctica de nota marginal d'iniciació de procediment expropiatori respecte de la finca registral 31236 i perquè es pronuncie sobre les discrepàncies observades entre el Projecte d'urbanització i el Projecte d'expropiació que es tramita.
Tercer.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que, transcorregut un MES comptador de la recepció d'aquest document sense complir allò que s'ha requerit, es paralitzarà el procediment per causa imputable a l'interessat.
En l'esmentat supòsit transcorreguts tres mesos, computats a partir de l'endemà hàbil al de finalització del repetit termini, se'n produirà la caducitat, si no es realitzen les actuacions necessàries per a reprendre'n la tramitació, procedint a l'arxivament de les actuacions, de conformitat amb el que disposa l'art. 92.1 de la Llei 30/92 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, i a l'exigència de les responsabilitats contractuals corresponents.
Així les coses, és incert afirmar que aquest Ajuntament paralitzara el procediment i deixara de resoldre quan, com s'ha exposat, va ser el mateix urbanitzador el que va desatendre els distints requeriments municipals -efectuats en dates 11 de juliol de 2007, 27 de gener de 2009 i 9 de juny de 2011- fins al punt de deixar caducar el procediment d'expropiació atés que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, **no va ingressar en la Tresoreria municipal l'import corresponent a l'expropiació dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres de connexió i enllaç del sector Sant Gregori, i el Projecte d'expropiació no es va aprovar.**

Cal indicar que en la proposició juridicoeconòmica del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1 proposat per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, es va incloure una partida denominada 'Connexions viàries' com a costos a càrrec del sector, referida a l'execució del tram viari de connexió de l'esmentat sector, entre el camí de la Cossa i la carretera CV-18, segons la càrrega imputada per la Conselleria d'Obres Públiques, sobre la base de l'informe de connexions viàries a Sant Gregori, incloent-hi una valoració econòmica de l'import de les obres d'urbanització i de l'adquisició dels terrenys per import de 3.248.631,27 €; i que, en conseqüència, el Projecte d'urbanització del sector va incloure en el seu annex núm. 9 les obres de Projecte de carretera de connexió amb la CV-18.

Com s'ha assenyalat més amunt, l'Ajuntament va resoldre comunicant la responsabilitat d'aqueixa mercantil, com a urbanitzador, de finançar el cost de les compensacions necessàries per a executar el Programa (art. 29.7 i 29.10 LRAU). Així es va notificar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en data 16 de juny de 2011, sense que la urbanitzadora haja exercit les seues obligacions ni haja justificat la seua inactivitat en l'escrit d'al·legacions que presenta. Al contrari, ha quedat desacreditada l'acusació expressada sobre la clara mala fe d'aquest Ajuntament en l'exposició de les actuacions.

És procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions formulades en aquest punt.

- **Al·legació QUARTA en relació amb l'antecedent (xiii). Improcedència de considerar causa de resolució la falta d'entrega de la garantia d'una obligació d'impossible compliment**

En l'antecedent (xiii) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, indica que la imposició de constitució d'un aval de 3.000.000 € no pot prosperar ja que la seua exigència no va ser avalada per cap informe tècnic i perquè el seu import va resultar desproporcionat i sense justificació, tenint en compte que el Programa ja estava garantit amb un aval de 7.000.000

€.

Manifesta que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en les conversacions seguides arran de la seua sol·licitud de suspensió del programa, va proposar, a l'efecte de compliment de la prestació de l'aval, que de l'import de les quotes d'urbanització de la quota 0 corresponent a despeses generals i benefici de l'urbanitzador (més de 9.000.000 €), es deduïren els primers 3.000.000 €, que es quedarien consignats a l'Ajuntament.

Així mateix assenyala que l'Ajuntament, exigint l'aval, està contradient els seus propis actes ja que, després d'anys d'inactivitat i havent manifestat que no ho considerava essencial -atés que va aprovar el projecte de reparcel·lació sense que l'esmentat aval es presentara-, ho reclama com a suposat incompliment de l'urbanitzador.

En la seua al·legació, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, defén que, en no tenir títol habilitant per a iniciar les obres de construcció del camp de golf, manca de tot sentit que se li reclame una garantia sobre aquestes, perquè s'està exigint el compliment d'una obligació accessòria, quan l'obligació principal ha quedat suspesa.

Explica que la declaració d'impacte ambiental del Pla parcial de 29 de desembre de 2009 va suspendre l'execució de les obres mentre la nova zona de reserva de la tortuga d'estany no estiguera acabada, i que així mateix l'obligació principal d'execució de les obres ha quedat suspesa mentre no es resolga l'expedient relatiu a la concessió de la zona de domini maritimoterrestre. Assenyala que així es va arreplegar en l'acord de 4 de febrer de 2010, d'aprovació del projecte de reparcel·lació i que, per tant, si l'obligació principal és d'impossible compliment per causes alienes a la voluntat de la urbanitzadora, manca de tot sentit que se li exigisca una garantia sobre aquestes.

Afig que el moment d'exigir l'entrega de l'aval no s'ha produït, ja que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va sol·licitar, i l'Ajuntament va acceptar, que l'entrega es produiria abans de l'inici de les obres de construcció del camp de golf, fet que és impossible succeir ja que les obres es troben suspeses i no té la disponibilitat dels terrenys; per la qual cosa es troba en una impossibilitat sobrevinguda de la prestació d'acord amb l'article 1184 del Codi Civil.

Conclou que, atés que l'obligació ha esdevingut d'impossible compliment, no és procedent sinó tenir-la per no exigible, no podent constituir una causa de resolució contractual.

CONTESTACIÓ:

El desenvolupament del sector residencial turístic Sant Gregori, de 2.555.486,09 m^2, va quedar justificat en els instruments de planejament aprovats (inclosa una Homologació global del Pla general de Borriana) a partir de la construcció d'un camp de golf, que preveia la consegüent demanda de sòl residencial i terciari o de serveis.
Així ho reconeix la mateixa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en el seu escrit d'al·legacions on, en la seua pàgina 6, assenyala: 'De fet una de les característiques fonamentals d'aquest programa és que és un **projecte residencial, de golf i platja**, per la qual cosa si qualsevol d'aquestes característiques no fóra viable, tindria una repercussió molt alta en la seua viabilitat global, desnaturalitzant el projecte en el seu conjunt'.
I així va ser informat per l'enginyer de camins municipal, per l'arquitecte municipal i per aquesta direcció de Secció en data 28 d'octubre de 2004, en la contestació d'al·legacions formulades en el procediment d'aprovació definitiva del Programa d'actuació integrada i del Pla parcial per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable turístic SUR T-1 Sant Gregori i d'adjudicació definitiva a la mercantil Gestión y Construcción de Obra Pública,

SA. L'esmentat informe, que va ser transcrit en la part expositiva de l'acord plenari de 17 de gener de 2005, va assenyalar:

L'actuació urbanística prevista en el sector Golf Sant Gregori preveu un model turístic de qualitat, entenent com a tal la baixa densitat edificatòria, la implantació en un entorn marítim fluvial i la dotació d'oferta d'activitats esportives. Tot això redunda en un increment de valor dels productes immobiliaris que es promoguen en l'àmbit i, per tant, dels terrenys integrats en l'actuació urbanística. Els estudis realitzats per analistes immobiliaris mostren que la proximitat dels productes residencials als camps de golf genera un efecte de 'plusvalor' anàleg al derivat de la proximitat de la platja. **Òbviament, per a garantir la generació de 'valor' als solars integrats en la urbanització és necessari tenir garanties d'execució de la urbanització del camp de golf i de l'explotació de l'activitat. Per tant, l'Ajuntament ha considerat necessari disposar de garanties d'urbanització del camp de golf i explotació dins dels dos primers anys d'execució de l'actuació i, per això, ha imposat un conjunt d'obligacions a l'urbanitzador: constitució d'aval per import de 500.000.000 ptes. per a assegurar el compromís d'execució i explotació del camp de golf**, imputació de l'obligació de finançar l'obra d'impulsió d'aigües residuals en l'import corresponent a la reutilització per al reg del camp de golf.

D'aquesta manera, l'acord del Ple d'aquest Ajuntament de 17 de gener de 2005, en el seu dispositiu segon, va determinar:

Els terminis i garanties hauran d'arreplegar-se en el Conveni urbanístic, tenint en compte que:
/.../
b) Es fixen com a garantia d'execució dels compromisos adquirits les quantitats següents:
3.000.000 € per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf, en cas d'adjudicar-se aquest a l'urbanitzador en la reparcel·lació.
900.000 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.
180.000 € en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori.
120.000 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures.

I, en el seu dispositiu quart, va requerir a Gestión y Construcción de Obra Pública, SA, perquè dipositara les esmentades garanties, tenint en compte que:

La garantia per import de 3.000.000 € per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf es dipositarà, si escau, abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Consegüentment, **l'obligació de garantir en els termes de l'acord d'aprovació del Programa es va arreplegar en el Conveni urbanístic subscrit en data 29 de juny de 2005 i així va ser assumida per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA**, reconeixent la mateixa urbanitzadora, en les pàgines 20 i 21 del seu escrit d'al·legacions, que 'la llista de garanties que havien de prestar-se és prou clara'.

Per tant, és procedent rebutjar les pretensions de la mercantil urbanitzadora que qüestionen l'obligatorietat de prestació de la garantia de construcció del camp de golf.

D'altra banda, i respecte del **moment en què l'esmentada garantia havia d'haver-se prestat**, va quedar clarament establit en l'acord plenari de 4 de gener de 2010, d'aprovació del Projecte de reparcel·lació del Programa per al desenvolupament del sector SUR T-1. L'esmentat acord, en contra de les afirmacions de la mercantil urbanitzadora, no

condiciona la constitució de la garantia a l'inici de les obres del camp de golf, sinó que, en la seua part expositiva, literalment assenyala:

Atés que el Conveni subscrit entre aquest Ajuntament i l'agent urbanitzador en data 29 de juny de 2005 estableix en la seua estipulació IV.d) Garanties d'execució de compromisos, aquella segons la qual l'agent urbanitzador ha de garantir 3.000.000 € per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf, en cas d'adjudicar-se aquest a l'urbanitzador en la reparcel·lació. L'esmentada garantia ha de dipositar-se abans de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació.
L'agent urbanitzador ha sol·licitat que es pospose l'aportació de l'esmentada garantia fins al moment en què s'inscriga el Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat, sustentant la seua pretensió en el fet que les obres en l'esmentat àmbit només s'iniciaran **produïda l'esmentada inscripció**, a fi d'evitar-ne la paralització en cas que els propietaris s'oposaren a la seua ocupació.
El Conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament de Borriana i l'agent urbanitzador conté les estipulacions que regeixen l'obra urbanitzadora que en exercici indirecte de la funció pública ha d'escometre l'agent urbanitzador, de conformitat amb l'acord plenari d'adjudicació. La garantia que s'exigeix en l'estipulació IV.d) del conveni no es preveia en la proposició juridicoeconòmica objecte d'aprovació definitiva, **però forma part dels compromisos assumits per l'agent urbanitzador.**
L'esmentada estipulació pot ser objecte de modificació en els termes proposats, mitjançant habilitació per acord plenari, com a òrgan competent per a l'aprovació del procediment de programació de què forma part el mencionat Conveni.

De manera que, en la part dispositiva, l'esmentat acord de 4 de gener de 2010 va resoldre:
Vuité.- Facultar l'Alcaldia Presidència per a modificar el conveni que regeix el programa d'actuació integrada de manera que s'establisca que la garantia per a assegurar el compromís d'execució del camp de golf per l'agent urbanitzador, com a adjudicatari de l'esmentada parcel·la, es diposite a l'Ajuntament de Borriana en el **termini improrrogable de 10 dies des que li siga notificada la inscripció del Projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.**
El Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1 es va inscriure el 21 de novembre de 2011 en el Registre de la Propietat de Nules núm. 1 i així ho va notificar a aquest Ajuntament la mercantil urbanitzadora, en escrit presentat el 20 de desembre de 2011 (RE 21226). Amb l'esmentada inscripció, la parcel·la adjudicada A de l'illa camp de golf es va inscriure com a finca registral 60029 a favor d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que va haver de prestar llavors la garantia de construcció d'aquest, segons les obligacions contractuals contretes.
D'altra banda, manquen de tot fonament els arguments relatius a la supeditació de la constitució de la garantia de construcció del camp de golf al fet que concloga la zona de reserva de la tortuga d'estany i que es resolga l'expedient de la concessió de la zona de domini maritimoterrestre, que habilite l'urbanitzador a l'inici de les obres quan, tal com indica URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en les seues al·legacions (pàgina 10), en data 28 de setembre de 2011 es van finalitzar les obres, instal·lacions i elements relatius a la conservació de la tortuga d'estany; i quan la superfície del camp de golf no es troba en l'àmbit de les obres del projecte de recuperació del front litoral i passeig marítim.
Cal significar respecte d'això que la no-obtenció de la concessió administrativa no va ser prevista en el Programa com a condicionant de la viabilitat global de l'actuació ni impedia l'inici de les obres d'urbanització del sector, quedant aquest fet patent en el Pla d'obres del Projecte d'urbanització, que preveu l'execució de les obres de recuperació del front litoral i de construcció del passeig marítim a partir del mes vint-i-sisé comptador del replantejament de les obres.
Finalment, respecte a la contradicció de l'actuació municipal en l'exigència de l'aval, cal

referir-nos novament a l'escrit d'aquest Ajuntament de 3 de novembre de 2014, a què s'ha al·ludit en la contestació de l'al·legació SEGONA, i que va indicar:
Per tot això, sent preceptiva l'aprovació de l'estudi d'impacte ambiental del projecte 20070297COS de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori TM de Borriana (Castelló), que possibilite l'execució de les esmentades obres; **i atés que prèviament a l'adopció de qualsevol d'acord tendent a la suspensió de l'execució del Programa per al desenvolupament del sector SUR T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha d'haver complit les obligacions derivades de l'aprovació d'aquest**, amb aquest document SE'L REQUEREIX perquè, en el termini de DOS MESOS comptadors de la recepció d'aquest escrit, aporte a l'expedient:

- **justificació d'haver ingressat en la Tresoreria municipal la garantia de 3.000.000,00 € fixada en l'acord d'aprovació de 17 de gener de 2005 per a assegurar el compromís de construcció del camp de golf del sector.**
- la documentació demanada per la Direcció General de Qualitat i Avaluació Ambiental i Medi Natural en el seu escrit de 22 de setembre de 2014, modificant el disseny dels sistemes de drenatge i/o el disseny del passeig marítim, perquè aquest últim no supose un obstacle per al desaigüe dels escolaments procedents del riu Sec i del riu Millars.

S'adverteix que l'incompliment del que s'ha requerit més amunt s'entendrà un incompliment culpable de les obligacions de la mercantil urbanitzadora, amb l'inici de les actuacions legalment previstes a aquest efecte.

És procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions formulades en aquest punt.

- **Al·legació CINQUENA, en relació amb antecedent (xviii). Improcedència d'acordar la resolució contractual per un suposat incompliment de l'obligació d'aportar aval per a respondre del pagament anticipat, en no ser una obligació expressament prevista**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, al·lega que ni en l'acord d'aprovació definitiva del PAI ni en el Conveni urbanístic es van especificar les garanties que l'Ajuntament va exigir per a garantir les retribucions dels propietaris, obviant les retribucions en metàl·lic i regulant exclusivament les garanties que calia prestar per a les retribucions en terrenys. És per això que plantegen que en cap cas pot considerar-se un incompliment imputable a la urbanitzadora la no-entrega d'aquest aval que responga del pagament en metàl·lic anticipat, atés que s'exigeix el compliment d'una obligació que mai hauria estat acceptada per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.

Afigen que l'Ajuntament no es va pronunciar sobre la proposta de l'urbanitzador de reduir la garantia de promoció del 7% al 5%, i que l'esmentada diferència es quedara a favor del pagament anticipat als propietaris.

CONTESTACIÓ:

El Conveni urbanístic del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori disposa, en la seua estipulació I:

L'adjudicatari es compromet a executar completament la gestió i urbanització de l'actuació integrada, objecte del Programa, **d'acord amb** l'Alternativa tècnica i Proposta juridicoeconòmica, modificada d'acord amb l'acord plenari de 17 de gener de 2005, i **amb el que disposen els articles 29, 30 i concordants de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, i la resta de normativa aplicable**.

Continua l'estipulació II del Conveni:

El mode de retribuir l'urbanitzador s'estableix EN TERRENYS a raó de 66,24 per cent de l'aprofitament materialitzable dels propietaris afectats per l'actuació.

D'aquesta manera, el Conveni regula, en la seua estipulació IV, apartat b) la garantia de retribució.

Per tant, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, queda sotmés no únicament a les estipulacions del Conveni, sinó també a la normativa legal aplicable.

L'argument defés per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en el sentit que no és procedent imputar-li un incompliment de la seua obligació de prestació de garanties perquè la urbanitzadora es va obligar únicament a garantir aquelles retribucions dels propietaris que contribueixen en terrenys -atés que no s'arreplega cap altra garantia en el Conveni-, tindria com a conseqüència necessària que la mercantil urbanitzadora tampoc hauria degut acceptar una altra modalitat de retribució que no fóra la del pagament en espècie, únic previst en el Conveni, atés que és obligació legal de l'urbanitzador assegurar la seua obligació específica de convertir en solar la parcel·la de qui haja de retribuir-li.
Tenint en compte que el Projecte de reparcel·lació va preveure sengles modalitats de retribució per part dels propietaris, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va haver de prestar les garanties legalment establides.
I és que disposa l'article 66.3 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU), concordant amb l'article 29 de l'esmentada norma legal per tal com el completa i aclareix:
L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris les seues retribucions, ha d'anar assegurant, davant de l'Administració actuant, la seua obligació específica de convertir en solar la corresponent parcel·la de qui ha de retribuir-li, mitjançant garanties que:
A) S'aniran constituint, amb independència de les previstes en l'article 29.8, en aprovar-se la reparcel·lació forçosa /.../ en virtut de la qual s'adjudiquen a l'urbanitzador terrenys en concepte de retribució i, en tot cas, abans de la liquidació administrativa de la quota d'urbanització.
B) Es prestaran per valor igual al de la retribució que les motive i, si escau, pel superior que resulte d'aplicar l'interés legal dels diners en funció del temps que previsiblement vaja a transcórrer entre la percepció de la retribució i l'inici efectiu de les obres corresponents
C) Consistiran en primera hipoteca sobre els terrenys adjudicats a l'urbanitzador o en garantia financera prestada amb els requisits exigits per la legislació reguladora de la contractació pública.
Aquest Ajuntament, en decrets de dates 13 de març, 2 de maig, 10 d'agost i 14 de desembre de 2012, va informar i va requerir URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, perquè garantira totes aquelles retribucions que va percebre per anticipat, entenent com a tals tant els pagaments voluntàriament efectuats pels propietaris amb motiu de pactes amb l'urbanitzador, com aquells cobrats amb motiu del gir de la Quota 0.

En el fonament de dret II de l'esmentat Decret de 10 d'agost de 2012 es va indicar:

En els decrets de 13 de març i 2 de maig de 2012 s'advertia així mateix la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, que si ha passat al cobrament la totalitat de les quantitats positives previstes com a Quota 0 en el calendari de quotes i no justifica el pagament de les quantitats negatives -a excepció dels creditors nets-, ha girat unes quotes per a percebre uns cobraments per anticipat –amb independència del que efectivament haja ingressat per aquest concepte-, i són anticipades perquè no les ha deduïdes de les

següents a cobrar en tant que les obres no s'han iniciat.

El pagament de la totalitat de la Quota 0 que correspon a un propietari no pot servir per a cobrir en un balanç global els imports deguts per tercers deutors, i és aquesta argumentació l'al·legada per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, assenyalant un saldo negatiu total. A cada propietari li assisteix el dret de tenir garantits els seus pagaments, si són anticipats, amb independència de si la resta de propietaris satisfan o no les seues respectives càrregues.

En aquest sentit, tampoc és acceptable el desglossament i l'explicació donada per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, perquè únicament les quantitats destinades a reintegrar els pagaments avançats per aquesta mercantil als creditors nets no han de considerar-se bestretes. De la resta d'ingressos ha de justificar-se i garantir-se la seua destinació final.

I en la seua part dispositiva va advertir: 'Indicar així mateix a **Urbanización Golf** Sant Gregori, SA, que la **falta de transparència en la gestió com a urbanitzador i l'incompliment de les seues obligacions** pot donar lloc a la resolució de l'adjudicació del Programa d'actuació integrada del qual és adjudicatari d'acord amb el que preveu l'art. 143 LUV'.

En l'expedient corresponent consta l'escrit presentat per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, el 6 de juny de 2014 amb motiu de la seua sol·licitud de suspensió del Programa, en el qual va reconéixer que va haver-hi propietaris que l'han retribuït per avançat costos totals de la urbanització; que ha ingressat imports que havia de compensar als propietaris en quotes futures; i així mateix va reconéixer la seua obligació de prestació de garanties de retribució per pagament en metàl·lic, ja que va proposar, com a garantia de retribució de l'urbanitzador enfront d'aquells propietaris que li han satisfet per anticipat quotes d'urbanització, bé utilitzar una reducció de l'import nominal dels avals dipositats en concepte de garantia de promoció o bé presentar un títol executiu.

Efectivament, de la documentació aportada pels propietaris en el tràmit d'audiència del procediment de resolució contractual caducat, ha quedat acreditat que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va percebre en 2007 pagaments anticipats de quotes d'urbanització (escrits amb registre d'entrada núm. 18342/2009, núm. 3729/15, núm. 3799/15, núm. 4030/15 o núm. 4057/15). Així mateix, s'han presentat reclamacions d'aquells propietaris que, sent titulars d'indemnitzacions a cobrar, no les van percebre a pesar que se n'autoritzara el cobrament i pagament amb la Quota 0 (escrits amb registre d'entrada núm. 3825/15, núm. 3846/15, núm. 3894/15 o núm. 4645/15).

Totes aquestes dades han sigut corroborades per la mateixa URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en la documentació aportada el 3 de novembre de 2015 (RE 14260, de 5 de novembre), per la qual cosa ha quedat evidenciat l'incompliment culpable de l'urbanitzador en la seua obligació de prestació de les garanties de retribució.

Finalment, respecte de la sol·licitud formulada per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, instant la reducció de l'import nominal dels avals dipositats, cal assenyalar que aquesta direcció de Secció va emetre un informe en data 12 de desembre de 2014 -informe del qual va tenir coneixement l'urbanitzador tal com fa constar en la pàgina 16 de l'escrit d'al·legacions que es contesten-, en el qual va argumentar:
/.../ Per a informar aquesta sol·licitud de substitució i disminució de garanties de la mercantil urbanitzadora, hem d'entrar a considerar si Urbanización Golf Sant Gregori, SA, ha prestat altres garanties addicionals i suplementàries a la garantia de promoció, que

pogueren justificar la reducció de la garantia de promoció mentre quedara igualment assegurat l'interés públic en el desenvolupament íntegre de l'actuació i el de tercers davant de possibles incompliments de l'urbanitzador en les seues obligacions.
/.../
L'urbanitzador proposa respecte d'això presentar un títol executiu com a garantia. L'article 66.3 LRAU preveu que la garantia de retribució 'ha de consistir en primera hipoteca sobre els terrenys adjudicats a l'urbanitzador o en garantia financera prestada amb els requisits exigits per la legislació reguladora de la contractació pública'. En aquest mateix sentit es manifesta l'article 150 de la LOTUP, sense que siga possible acceptar un altre tipus de garanties.
Per tant, no constant garanties de retribució de l'urbanitzador, ni havent-se garantit tampoc la totalitat de les obligacions contretes respecte de l'execució del sector, és procedent desestimar la petició de reducció dels imports assegurats.
És procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions formulades en aquest punt.

- **Al·legació SISENA en relació amb antecedent (xi). Improcedència de resolució del Programa, per incórrer l'Ajuntament en frau procedimental, en no haver resolt la petició de la mercantil al·legant de suspensió del Programa**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, defén que l'acord d'inici del procediment de resolució contractual incorre en frau procedimental per solapament, ja que pretén 'tramitar la resolució de la condició d'agent urbanitzador sense haver resolt prèviament altres procediments que són precisament, determinants del contingut del procediment que ens ocupa, i que hagueren d'haver-se iniciat després dels escrits de sol·licitud de suspensió presentats per l'agent urbanitzador en dates 27 de març i 6 de juny de 2014 i, recentment, en data 10 de setembre de 2015'.

Argumenta que precisament la desestimació per silenci dels esmentats escrits ha sigut objecte de recurs contenciós administratiu i s'està desenvolupant en les actuacions del Procediment ordinari 299/2015, del Jutjat Contenciós Administratiu número 2 de Castelló.

Conclou assenyalant que la falta de resposta de l'Ajuntament, degudament motivada, infringeix clarament l'ordenament, de manera que aquesta Administració 'està actuant prescindint de tota legalitat i fent una interpretació restrictiva del procediment administratiu i de les seues obligacions de resoldre, incorrent en frau procedimental, en alterar el vertader esperit dels procediments'.

CONTESTACIÓ:

És procedent el rebuig d'aquestes al·legacions, mancades de certesa en cada una de les consideracions formulades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA.

Tal com consta en els expedients de la seua raó (G-1160/2015 i G-3613/2015), **aquest Ajuntament s'ha pronunciat expressament fins en dues ocasions respecte de la sol·licitud de suspensió** del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable turístic SUR T-1 Sant Gregori, **desestimant-la**.

Així, el dispositiu primer de l'acord plenari de 26 de gener de 2015 -acord que va ser notificat a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en data 6 de febrer de 2015-, va disposar:

DESESTIMAR la sol·licitud de suspensió del Programa d'actuació integrada per al

desenvolupament del sector de sòl urbanitzable turístic SUR T-1 Sant Gregori formulada per la mercantil Manufactura Industrial Azulejera, SL, per Sr. Ramiro Flor Garcés i per Sr. Juan Flor Garcés el 30 de gener de 2013 (RE 1448) i, **en dates 27 de març i 6 de juny de 2014 (RE núm. 4402 i núm. 8520), per Encina Los Monteros, SLU, en nom i representació d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, pels motius exposats en la part expositiva de la present resolució**.

I, en ocasió de resoldre el recurs de reposició que Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en representació de la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR, SA, va interposar contra l'esmentat dispositiu primer de l'acord de 26 de gener de 2015, aquest Ajuntament es va pronunciar novament sobre la improcedència de tramitar un procediment tendent a dilucidar i justificar la necessitat de suspensió del Programa, quan hi ha causes prèvies que motiven la seua resolució. Així ho va considerar l'acord plenari de 4 de maig de 2015, que va desestimar de manera expressa l'esmentat recurs de reposició i que va acordar, així mateix, desestimar la sol·licitud de suspensió de l'execució de l'acte objecte de recurs. L'esmentat acord va ser notificat a la mercantil recurrent el 15 de maig de 2015.

D'aquesta manera, el recurs contenciós administratiu que ha incoat el Procediment 299/2015 del Jutjat Contenciós Administratiu número 2 de Castelló, ha sigut interposat per URBANIZADORA VISTAMAR, SA, contra l'esmentat **acord exprés** de 4 de maig de 2015, de desestimació del recurs de reposició, i no, com subratlla URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i reitera al llarg de les seues al·legacions, contra la desestimació per silenci de la sol·licitud de suspensió de l'execució del Programa.

Cal fer constar que la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR, SA, és soci únic d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, segons consta en l'escriptura d'acceptació de dimissió de consellers, canvi d'estructura de l'òrgan d'administració, nomenament d'administrador únic i declaració d'unipersonalitat atorgada per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en data 15 de juliol de 2015 davant del notari de València Sr. Alfonso Maldonado Rubio, amb número 2488 del seu protocol.

És procedent, per tant, reiterar la falta de rigor i certesa de les al·legacions formulades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i desestimar les seues pretensions de frau procedimental i falta de motivació de les actuacions municipals, reafirmant els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment.

- **Al·legació SETENA. Impertinència de la resolució: absència de requisits per a procedir a la resolució del contracte**

Al·lega URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que no concorren les circumstàncies per a procedir a la resolució del contracte ja que 'només es pot acudir a tal fórmula quan siga vertaderament clar que la millor actuació per a la satisfacció de l'interés general requereix la resolució del contracte'. Afig que per a procedir a la resolució del contracte ha de donar-se una clara culpa per part del contractista i que 'a la vista de tots els fets exposats, de cap mode l'incompliment o demora pot imputar-se a l'agent urbanitzador, sinó a nombroses qüestions de diversa índole, i en especial, a la falta de disponibilitat dels terrenys, que en data d'avui tampoc ha sigut capaç de resoldre l'Ajuntament'.

Conclou que l'Ajuntament no pot ignorar la crisi econòmica succeïda i que les normes han de ser aplicades i interpretades d'acord amb les circumstàncies i context que en cada moment hi haja, sent 'més que evident que la resolució del PAI suposaria un clar frau de la norma, en no estar sent interpretat com assenyala el Codi Civil'.

CONTESTACIÓ:

És procedent la desestimació d'aquestes al·legacions en coherència amb l'exposició dels fets i les consideracions efectuades en l'acord de 28 de setembre de 2015, d'incoació del procediment, i en el present informe, en el qual s'ha fonamentat la concurrència de cada una de les causes de resolució previstes en l'article 111, apartats d), e) i g) del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, i, per tant, l'incompliment greu d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en les seues obligacions contractuals que han afectat les condicions essencials de la mateixa programació; fonaments que no han sigut desvirtuats per l'urbanitzador.

Que la urbanitzadora vulga justificar la seua demora en la falta de disponibilitat dels terrenys manca de tot fonament quan ha sigut URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, la que ha incomplit les obligacions essencials contretes tant respecte de l'expropiació del tram viari de connexió del sector, entre el camí de la Cossa i la carretera CV-18; com respecte a la realització dels tràmits necessaris per a obtenció de la pertinent concessió sobre els terrenys de domini públic maritimoterrestre, en els quals executar les obres del passeig marítim i de recuperació del front litoral.

Així mateix s'ha acreditat la concurrència de causes de resolució del contracte per l'incompliment culpable de la seua obligació legal de prestar tant la garantia de retribució com la garantia d'execució dels compromisos adquirits, previstes en l'article 111.d) i g) del TRLCAP.

- **Al·legació VUITENA en relació amb l'antecedent (xvi). Compliment del deure d'informació en relació amb la conservació de la tortuga d'estany**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, sosté que va complir tota l'aportació de documentació oportuna, que ha tornat a presentar, per la qual cosa no cal parlar de cap incompliment.

CONTESTACIÓ:

La documentació aportada per la mercantil urbanitzadora en data 3 de novembre de 2015 (RE 14276, de 5 de novembre) no desvirtua les consideracions efectuades en l'acord de 28 de setembre de 2015, d'inici del present procediment.

- **Al·legació NOVENA en relació amb antecedent (xvii). Compliment de l'agent urbanitzador en relació amb el subministrament d'informació sobre la quota 0**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, considera que el fet de no haver contestat prèviament els requeriments municipals no pot constituir causa suficient de resolució contractual. Afig que la causa de transparència al·legada per l'Ajuntament ja no es dóna, pel fet que ja es troba en poder d'aquesta administració tota la informació sol·licitada.

CONTESTACIÓ:

La documentació aportada per la mercantil urbanitzadora en data 3 de novembre de 2015 (RE 14260, de 5 de novembre) no desvirtua les consideracions efectuades en l'acord de 28 de setembre de 2015, d'inici del present procediment, atés que no dóna resposta als requeriments municipals efectuats perquè aportara, detallat per parcel·les, el desglossament dels imports de les les quantitats reclamades en concepte de quota 0 que

proporcionalment cobreixen les indemnitzacions satisfetes als creditors nets.

D'altra banda, en la documentació presentada (RE 14260) s'han constatat errors i omissions en la llista de pagaments en terrenys i de bestretes voluntàries, existint discrepància entre les dades aportades per l'urbanitzador i les que consten en l'expedient municipal (parcel·les aportades 633 i 636 i 881, 882, 986 i 999, entre d'altres).

És procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions formulades en aquest punt.

- **Al·legació DESENA en relació amb antecedent (xx). Nul·litat del procediment per desviació de poder**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, acusa aquest Ajuntament de pretendre resoldre el Programa per tal d'obtenir l'avantatge de poder evitar el cost de les càrregues d'urbanització, la qual cosa podria suposar una desviació de poder.

CONTESTACIÓ:

L'Ajuntament ha fonamentat en aquest procediment l'incompliment culpable d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, de les seues obligacions contractuals, que motiven la resolució de l'adjudicació del seu contracte com a agent urbanitzador. L'esmentada resolució determina, per imperatiu legal (art. 29.13 LRAU) i no per desviació de poder com s'al·lega, la cancel·lació de la programació amb totes les seues conseqüències.

- **Al·legació ONZENA en relació amb l'antecedent (xxi). Enriquiment injust de l'Administració demandada**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, defén que l'eventual resolució del contracte sense l'oportú pagament dels projectes i despeses generades en la tramitació del Programa, suposarà un enriquiment injust per a l'Administració.

CONTESTACIÓ:

Cal oposar respecte d'això que, amb la resolució del Programa del sector Sant Gregori, aquest Ajuntament no veu incrementat el seu patrimoni per beneficiar-se d'un servei prestat satisfactòriament per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, sinó més aviat al contrari, convé insistir en el fet que el Programa es resol per l'incompliment de la mercantil urbanitzadora de les seues obligacions contractuals.

Dit això, la legislació urbanística ofereix a l'administració distintes possibilitats davant d'una cancel·lació anticipada del Programa. Segons el parer de l'informador, únicament si, després de la resolució de l'adjudicació, aquesta Administració incoara les actuacions necessàries per a una nova programació dels terrenys en què el nou urbanitzador assumira les obligacions de l'antic i s'aprofitara dels projectes tècnics presentats per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que estigueren aprovats i resultaren útils per a l'execució del nou Programa, seria possible el reemborsament, per compte del nou urbanitzador, de les despeses justificades de redacció i gestió de l'esmentada documentació. (Article 29.13 en relació amb l'article 47.5 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística i, en el mateix sentit, articles 130 i 165.e de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.)

En cap cas, per tant, la resolució de l'adjudicació a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, produiria un enriquiment injust d'aquest Ajuntament tenint en compte que són els propietaris i no l'administració actuant els que, si escau, han de retribuir l'urbanitzador en concepte de càrregues d'urbanització, tant per la redacció dels projectes tècnics com la direcció de l'obra i les despeses de gestió de l'urbanitzador. (Article 67.a de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística i, en el mateix sentit, article 144 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.)

És procedent reiterar que, precisament per tenir la consideració de càrregues d'urbanització, els propietaris estarien obligats a retribuir pels esmentats costos de redacció dels projectes tècnics sempre que serviren per a la consecució dels objectius del Programa en què es veuen immersos, a saber, per a gestionar la transformació jurídica de les seues finques i per a dotar les seues parcel·les de les obres d'urbanització necessàries per a adquirir la condició de solar edificable.

Per tal com URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, ha incomplit l'obligació contreta de consecució dels objectius del Programa per al desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori, és procedent rebutjar *a priori* les seues pretensions de reintegrament de les despeses satisfetes.

- **Antecedent (xix). Incompliment de l'Ajuntament de Borriana en el pagament de la Quota 0**

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, acusa aquest Ajuntament d'incomplir els seus acords, per no haver realitzat les gestions convingudes per al pagament de la Quota 0.

CONTESTACIÓ:

En data 30 de juliol de 2010, aquest Ajuntament va subscriure un Conveni urbanístic pel qual 'la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, anticipa a aquest Ajuntament la quantitat que li correspon pagar en concepte de Quota 0, de les càrregues d'urbanització més els impostos que siguen procedents, i que corresponguen a les parcel·les adjudicades a l'Ajuntament de Borriana en el Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament, quota que ascendeix a la quantitat d'1.000.438,95€, més els impostos corresponents'.

Com a contraprestació a aquesta bestreta, aquest Ajuntament es va comprometre en la seua estipulació segona a 'en un termini de 3 MESOS des de la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de reparcel·lació, a iniciar els tràmits previstos en la legislació de bases de règim local, Reglament de béns de les entitats locals i la resta de normativa aplicable, licitar l'alienació de les parcel·les resultants que estime i que tinguen un valor en conjunt, que cobrisca la quantitat ajornada més IVA, objecte del present document'. /.../

'En cas que el concurs per a l'alienació de les parcel·les quedara desert, l'Ajuntament, en 3 MESOS des del moment que, d'acord amb el plec, haguera d'adjudicar les parcel·les, ha de comunicar aquesta circumstància a l'agent urbanitzador. En aquesta comunicació l'Ajuntament ha d'expressar com desitja efectuar el pagament de la QUOTA 0 i, si és el cas, de la QUOTA 00, bé en metàl·lic o bé en terrenys corresponents al 10% de l'excedent d'aprofitament municipal del sector Sant Gregori.'

Resulten incertes les acusacions formulades contra aquest Ajuntament de no haver

realitzat les gestions necessàries per al pagament de la Quota 0, tenint en compte que:

En compliment de l'esmentat Conveni, l'acord de 26 de març de 2012 de la Junta de Govern Local va incoar l'expedient d'alienació de les parcel·les adjudicades M43-D (registral 59926) i M54-A (registral 59979) del sector SUR T-1 (BOP 44, de 12 d'abril de 2012).

La licitació tramitada per a l'alienació de les esmentades parcel·les va quedar deserta, tal com es va comunicar a la mercantil urbanitzadora en el Decret de 2 de maig de 2012, que, amb vista al compliment del Conveni urbanístic subscrit, va reclamar d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, documentació justificativa de les quantitats que havia de satisfer aquest Ajuntament en concepte de Quota 0, va reiterar l'obligació de prestació de les corresponents garanties financeres en cas de cobrament de quantitats per anticipat, i va indicar que la no-presentació de la documentació sol·licitada en el dispositiu primer paralitzava el procediment de cobrament de la Quota 0 iniciat, amb l'advertència de caducitat en els termes que preveu l'article 92 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú. Els esmentats requeriments es van reiterar en el Decret de 10 d'agost de 2012, sense que l'urbanitzador presentara la informació sol·licitada.

D'aquesta manera, és procedent rebutjar les acusacions d'inactivitat expressades contra aquesta Administració, que de cap manera justificarien l'incompliment per part de l'urbanitzador de les seues obligacions contractuals.

PER TOT L'ANTERIOR, la funcionària que subscriu proposa la íntegra desestimació de les al·legacions formulades per Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís com a administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, i la continuació del procediment de resolució contractual, sent procedent sol·licitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu d'acord amb l'article 10, apartat 8 lletra c de la Llei de la Generalitat 10/1994, de 19 de desembre, de creació d'aquest òrgan consultiu de la Comunitat Valenciana.

En el dictamen núm. 69/2016, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana s'ha pronunciat sobre les al·legacions formulades per l'urbanitzador, indicant en la seua consideració quarta:

En acreditar-se l'incompliment reiterat de les obligacions contractuals s'incorre en el supòsit previst en els articles 111 i concordants del TRLCAP, com a causa de resolució per incompliment per part del contractista de les obligacions contractuals essencials, la qual cosa no ha sigut desvirtuada mitjançant les al·legacions de la interessada, constant incomplides les obligacions essencials del contracte i en particular l'execució de l'obra per causa imputable a l'adjudicatària.

II. El 25 de novembre de 2015 ha estat emés un **informe jurídic de contestació de** les **al·legacions formulades en data 6 de novembre de 2015 (RE 14389) per BANKIA, SA, amb proposta de desestimació.**

En l'esmentat informe s'assenyala:

Les al·legacions PRIMERA a ONZENA de l'escrit presentat per BANKIA, SA, reprodueixen pràcticament amb el mateix tenor literal les formulades per la mercantil urbanitzadora URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, en data 3 de gener de 2015 (RE 14275) i que ja han sigut informades per aquesta Direcció, motivant la seua contestació i rebuig en

l'informe emés en data 25 de novembre de 2015, per la qual cosa, amb vista a la brevetat, em remet al que en aquell document s'ha informat.

És procedent, així, valorar les al·legacions que es refereixen als punts següents, que són objecte de consideració jurídica i contestació:

- **Al·legació DOTZENA i TRETZENA. Improcedència de confiscació automàtica de l'aval per mera resolució del contracte. Improcedència de confiscació de l'aval, mentre no es determinen els danys i perjudicis a través del procediment oportú**

L'entitat avaladora defén que resulta d'aplicació la doctrina del Consell Jurídic Consultiu de manera que, no existint cap dany per a l'Administració, sinó el contrari, no ha de procedir-se a la confiscació de l'aval, ni tan sols a l'efecte de retenció. En l'al·legació tretzena argumenta que l'aval únicament respon dels danys i perjudicis efectivament ocasionats, que han de justificar-se mitjançant procediment contradictori.

CONTESTACIÓ:

Tal com es va assenyalar en l'acord de 28 de setembre de 2015, d'inici del procediment de resolució contractual, havent-se aprovat definitivament el Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1 el 17 de gener de 2005, **el compliment i execució d'aquest es regeixen pel que preveu la Llei 6/1995, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara endavant LRAU)**, segons disposaven la disposició transitòria primera de la derogada Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana (d'ara endavant LUV), i la disposició transitòria tercera de l'així mateix derogat Decret 67/2006, de 19 de maig, pel qual es va aprovar el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística (d'ara endavant ROGTU).

És l'article 29.13 de la LRAU el que sotmet les relacions derivades de l'adjudicació del Programa a les normes rectores de la contractació administrativa. **La legislació en matèria de contractes vigent en el moment d'adjudicació del Programa del sector SUR T-1 era el Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (d'ara endavant TRLCAP), i el seu Reglament general, aprovat per Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre (d'ara endavant RLCAP).**

Així mateix resulta d'aplicació el **Conveni urbanístic del Programa.**

Doncs bé, en concepte de **garanties del Programa d'actuació integrada** per al desenvolupament del sector SUR T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA, té dipositats en la Tresoreria municipal els següents avals bancaris de la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa):
- núm. operació de Tresoreria 200500031471, de 27 d'octubre de 2005, per import de 180.000,00 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori;
- núm. operació de Tresoreria 200500031472, de 27 d'octubre de 2005, per import de 120.000,00 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures;
- núm. operació de Tresoreria 200500031473, de 27 d'octubre de 2005, per import de 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció;
- núm. operació de Tresoreria 200500031475, de 27 d'octubre de 2005, per import de 900.000,00 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.

Aquestes garanties, prestades en aplicació de l'article 29.8 LRAU, responen del compliment de les previsions del Programa i la seua confiscació és consubstancial a la resolució per incompliment, atés que queda provada en els antecedents de l'expedient la situació objectiva d'incompliment culpable per part de l'urbanitzador.

Assenyala l'article 43.2 TRLCAP que les garanties definitives han de respondre dels conceptes següents:

a) De les penalitats imposades al contractista quant a l'execució del contracte, en especial les compreses en l'article 95, quan no puguen deduir-se de les certificacions.
b) De les obligacions derivades del contracte, de les despeses originades a l'Administració per demora del contractista en el compliment de les seues obligacions i dels danys i perjudicis ocasionats a aquesta amb motiu de l'execució del contracte o en el supòsit d'incompliment d'aquest, sense resolució
c) **De la confiscació que puga decretar-se en els casos de resolució del contracte, d'acord amb el que s'estableix en aquest o amb caràcter general en aquesta Llei.**

Per la seua banda, disposa l'article 113.4 TRLCAP que '**quan el contracte es resolga per incompliment culpable del contractista li ha de ser confiscada la garantia i, a més, ha d'indemnitzar l'Administració dels danys i perjudicis ocasionats en el que excedisquen l'import de la garantia confiscada**'.

Així ho va arreplegar l'**estipulació VI del Conveni urbanístic**, que va disposar:

Quan per causes imputables a l'urbanitzador, aquest haguera incorregut en mora respecte al compliment del termini total d'execució o qualsevol altre incompliment del Programa, l'Ajuntament **ha de declarar la caducitat de l'adjudicació i confiscar les fiances dipositades**.

Així, en els supòsits d'incompliment culpable del contractista, la confiscació de la fiança opera com a indemnització dels perjudicis, sens dubte existents però difícils de precisar, que el retard provoca en el terreny més general de l'interés públic, però si a més pot concretar-se i quantificar-se un altre tipus de perjudicis, l'Administració està habilitada per a exigir la seua indemnització.

Traslladant aquest precepte a la legislació urbanística valenciana, i a l'àmbit d'un Programa d'actuació integrada on són els propietaris els que assumeixen les càrregues d'urbanització, l'article 66.6 LRAU i l'article 132 LOTUP estableixen que l'urbanitzador és responsable i ha de respondre dels danys causats als propietaris o a altres persones afectades com a conseqüència de la seua activitat o per la falta de diligència en el compliment de les seues obligacions.

En aquest sentit s'ha pronunciat el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el dictamen 126/2014, de 13 de març, emés a instància d'aquest Ajuntament en el procediment de resolució contractual de la unitat d'execució B-4 del Pla general de Borriana. La consideració setena de l'esmentat dictamen va exposar:

Pel que fa a l'aspecte contractual, la seua resolució i efectes, és aplicable la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovada per Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, per raó que el contracte la resolució del qual es tracta va ser adjudicat en data 21 de juliol de 2003, en què es trobava vigent la referida Llei, i, segons el que disposa la disposició transitòria primera de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, així com en el text refós aprovat per Reial decret legislatiu 3/2011, que en el

seu apartat 2 diu: 'els contractes administratius adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei s'han de regir, quant als seus efectes, compliment i extinció, inclosa la seua duració i règim de pròrrogues, per la normativa anterior'.

Per tant, els efectes de la resolució contractual i, en concret, **la possible confiscació de la fiança o garantia prestada per la contractista ha de ser analitzada des de la previsió continguda en l'esmentada Llei de contractes de les administracions públiques** (Reial decret llei 2/2000), que en l'article 113, apartats 4 i 5, estableix:

4.- Quan el contracte es resolga per incompliment culpable del contractista, li ha de ser confiscada la garantia i, a més, ha d'indemnitzar l'Administració pels danys i perjudicis ocasionats en el que excedisquen de l'import de la garantia confiscada.
5.- En tot cas, l'acord de resolució ha de contenir pronunciament exprés sobre la procedència o no de la pèrdua, devolució o cancel·lació de la garantia constituïda.

És evident que aquesta norma té naturalesa de clàusula penal, i pel seu caràcter imperatiu ('ha de ser confiscada') opera automàticament la confiscació de la fiança, de manera que, declarada la culpabilitat del contractista en la causa que motiva la resolució, li ha de ser confiscada.

D'altra banda, el mateix precepte estableix que la garantia ha de ser destinada a la indemnització dels danys i perjudicis fins on aquesta abaste, amb la qual cosa cal plantejar-se el dubte de si la fiança té naturalesa de clàusula penal o és un element de caràcter eminentment indemnitzatori. Ni una cosa ni l'altra, sinó que ambdues són compatibles per la mateixa dicció literal del precepte, ja que la indemnització dels danys i perjudicis no s'acumula a la confiscació de la garantia, sinó que només són exigibles els que excedisquen de l'import d'aquella.
(…)
Ara bé, tant en la legislació aplicable al present cas, com en la posterior i vigent, queda la fiança o garantia subjecta a la determinació dels danys i perjudicis que s'hagen irrogat a l'Administració. Tant més si la determinació dels danys i perjudicis l'ha de dur a terme l'òrgan de contractació en decisió motivada amb audiència prèvia al contractista, és a dir, en un procediment contradictori i independent del que s'haja seguit per a la resolució del contracte.

En conseqüència, i ja que l'òrgan instructor, en la proposta de resolució, haurà de pronunciar-se expressament sobre la confiscació o no de la garantia, **aquest Consell Jurídic ha mantingut el criteri que l'òrgan de contractació, en els casos en què s'aplique la legislació que preveu la confiscació de la fiança de forma automàtica, així ho faça,** si bé acorde simultàniament la instrucció del corresponent expedient administratiu contradictori per a la determinació dels danys i perjudicis, a fi de concretar el quàntum indemnitzatori, si escau, amb la corresponent liquidació de comptes entre les parts.

D'acord amb l'esmentat dictamen, és procedent, per tant, reiterar els arguments exposats en l'acord d'iniciació del procediment i desestimar les al·legacions, tenint en compte que, a l'efecte de poder quantificar el quàntum indemnitzatori i resoldre les reclamacions formulades pels propietaris en el procediment, aquest Ajuntament instruirà l'oportú procediment contradictori per a la determinació dels danys i perjudicis causats per l'incompliment culpable d'URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, de les seues obligacions com a urbanitzador del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1.

- **Al·legació CATORZENA.- Caràcter restrictiu dels avals**

BANKIA, SA, es remet a l'article 1827 del Codi Civil per a defendre el caràcter limitat de l'aval, que es va prestar per a 'garantir el bon fi de les obres d'urbanització en el PAI del sector turístic SUR T-1 Sant Gregori de Borriana, en concepte de garantia de promoció', de manera que la seua confiscació seria temerària ja que les obres no s'han iniciat.

CONTESTACIÓ:

L'anomenada garantia de promoció no respon únicament de la correcta execució material de les obres d'urbanització, sinó de la bona gestió pública indirecta de l'actuació, per tal com URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, va assumir la funció d'agent urbanitzador.

Així es recull en l'estipulació IV del Conveni urbanístic assumit per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que, en compliment del que preveien els articles 29.8 i 32.c de la LRAU, va preveure que 'la garantia de promoció assegura el compliment de les previsions del Programa'. I continua: 'serà procedent la seua devolució una vegada complits per l'agent urbanitzador la totalitat de les obligacions derivades de la seua condició'.

I així s'ha pronunciat el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Castelló, en Sentència núm. 687, de 20 de desembre de 2011, que diu:

Tampoc cal estimar l'al·legació realitzada per l'actora, consistent en el fet que, segons la literalitat de l'aval, aquest respondria únicament del 'bon fi de les obres d'urbanització', i no de la resta de responsabilitats de l'agent urbanitzador. Entén aquest jutjador que el contracte atípic objecte d'actuacions no compleix els requisits exigits en l'article 1281 del Codi Civil per a atendre a la seua dicció literal, ja que l'esmentat aval no parla de l'execució material de les obres d'urbanització, com entén la part actora, sinó de les obres d'urbanització en general, **comprenent el procés urbanitzador no sols l'execució material, sinó, com també posa en relleu l'administració demandada, la redacció de documents tècnics i la gestió del projecte de reparcel·lació entre altres, per la qual cosa, acreditat l'incompliment per l'agent urbanitzador de les obligacions que va assumir en promoure el PAI, l'execució de l'aval prestat per aquest en garantia del correcte compliment de les obligacions de l'agent urbanitzador resulta d'acord amb dret.**

PER TOT L'ANTERIOR, la funcionària que subscriu proposa la íntegra desestimació de les al·legacions formulades per Sr. Francisco José Llop Valero, en representació de BANKIA, SA, i la continuació del procediment de resolució contractual, sent procedent sol·licitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu d'acord amb l'article 10, apartat 8 lletra c) de la Llei de la Generalitat 10/1994, de 19 de desembre, de creació d'aquest òrgan consultiu de la Comunitat Valenciana.

III. Fins al dia de la data no han estat formulades al·legacions pels propietaris de l'àmbit contràries a la resolució contractual incoada.

CINQUÉ.- COMPLIMENT DEL PROCEDIMENT LEGALMENT PREVIST PER A LA RESOLUCIÓ DEL PROGRAMA

S'ha complit el procediment de resolució contractual previst en l'article 164 i disposició transitòria 4a de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en relació amb l'article 109 del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions

públiques, aprovat per Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre (RLCAP); de manera que l'acord de 28 de setembre de 2015, que va incoar el procediment, es va notificar concedint audiència a l'empresa urbanitzadora, a l'entitat avaladora i als que figuren com a titulars registrals de drets i càrregues sobre els béns afectats per l'actuació.

A fi d'evitar la caducitat i d'acord amb la possibilitat prevista en l'article 42.5.c de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, per Decret de l'Alcaldia 201-3644, de 26 de novembre de 2015, es va acordar la suspensió del termini màxim legal per a resoldre el procediment.

L'article 10, apartat 8 lletra c) de la Llei de la Generalitat 10/1994, de 19 de desembre, disposa que el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha de ser consultat en els expedients que versen sobre la nul·litat, interpretació i resolució dels contractes administratius quan formule oposició el contractista i, en tot cas, en els supòsits previstos en la legislació de contractes de l'Estat.

Són l'article 59.3 del TRLCAP en relació amb l'article 109 RLCAP i el vigent article 211.3.a del text refós de la Llei de contractes del sector públic els preceptes que assenyalen el caràcter preceptiu de l'informe del Consell d'Estat o òrgan consultiu equivalent de la comunitat autònoma en cas de resolució de contractes, quan formule oposició el contractista.

Com s'ha exposat en els antecedents, consta en l'expedient el dictamen núm. 69/2016, de 18 de febrer de 2016, en el qual el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha indicat el seu parer sobre la procedència de resoldre el contracte, 'acreditat l'incompliment culpable de la mercantil adjudicatària de l'execució i desenvolupament de l'esmentat PAI, per la qual cosa aquest Consell Jurídic estima conforme a dret la proposta formulada per l'Ajuntament de Borriana per a exercir la potestat administrativa de resoldre el contracte, justificada en tractar-se d'un incompliment rellevant i que afecta les condicions essencials del contracte (dictàmens 21/1999, de 21 de gener, i 263/2000, de 20 de juliol, d'aquest Consell Jurídic i SSTS de 14-10-97 i 16-10-97)'.

Per la qual cosa s'ha donat així mateix compliment als terminis legalment establits per a la resolució del procediment de resolució contractual.

PER TOT L'ANTERIOR, vist l'informe de la Tresoreria municipal, l'informe proposta de la cap de la Secció II i de la Secretaria General i d'acord amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i el dictamen favorable de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Medi Ambient municipal, el Ple d'aquest Ajuntament, com a òrgan competent, **ACORDA:**

PRIMER.- DESESTIMAR les al·legacions formulades en data 3 de novembre de 2015 (RE 14275, de 5 de novembre) per Sr. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en qualitat d'administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725; així com les al·legacions formulades en data 6 de novembre de 2015 (RE 14389, de 9 de novembre) per Sr. Francisco José Llop Valero en representació de Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant, anteriorment BANCAIXA i en l'actualitat BANKIA, SA, amb CIF A14010342, pels motius assenyalats en la part expositiva del present acord.

SEGON.- D'acord amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, **RESOLDRE** el Conveni de desplegament i execució del Programa d'actuació integrada de desenvolupament del sector SUR T-1 Sant Gregori de sòl urbanitzable turisticoresidencial del Pla general de Borriana rescindint l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador d'aquest a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb CIF A-96132725 i domicili a Castelló, carrer de la Lluna, núm. 3, atés que queda acreditat en

l'expedient l'incompliment culpable de les seues obligacions contractuals, concorrent les causes de resolució previstes en els apartats d), e) i g) de l'article 111 del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques.

TERCER.- CONFISCAR cautelarment la garantia de promoció i les garanties de les millores que es detallen, dipositades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, amb motiu de l'acceptació de la cessió de l'adjudicació del Programa d'actuació integrada per al desenvolupament del sector SUR T-1 i a fi d'indemnitzar aquesta Administració i els propietaris dels danys i perjudicis causats per l'incompliment culpable de les seues obligacions com a urbanitzador:

- núm. operació de Tresoreria 200500031471, de 27 d'octubre de 2005, per import de 180.000,00 €, en garantia de la rehabilitació i condicionament de l'ermita de Sant Gregori;
- núm. operació de Tresoreria 200500031472, de 27 d'octubre de 2005, per import de 120.000,00 € per a garantir la redacció de projectes tècnics de construcció d'infraestructures;
- núm. operació de Tresoreria 200500031473, de 27 d'octubre de 2005, per import de 7.248.647,10 € en concepte de garantia de promoció;
- núm. operació de Tresoreria 200500031475, de 27 d'octubre de 2005, per import de 900.000,00 € per a garantir la construcció d'un pont i una passarel·la de vianants sobre el riu Sec.

QUART.- CONFISCAR les següents garanties de retribució dipositades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per a garantir la urbanització de les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, els propietaris de les quals van optar per la modalitat de pagament en terrenys:

- núm. operació de Tresoreria 200900020755, de 20 d'agost de 2009, per import de 73.573,24 €, per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020756, de 20 d'agost de 2009, per import de 75.000,00 €, per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.
- núm. operació de Tresoreria 200900020757, de 20 d'agost de 2009, per import de 50.000,00 €, per a garantir el pagament de quotes d'urbanització corresponents a les parcel·les adjudicades núm. 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J i 51.B del Projecte de reparcel·lació del sector SUR T-1, per haver optat per la modalitat de pagament en terrenys.

CINQUÉ.- ACORDAR la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit a les previsions de l'article 10 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística.

SISÉ.- INCOAR expedient contradictori, complementari del present, per a liquidar el contracte i determinar i reclamar, si escau, els danys i perjudicis que la resolució anticipada del Conveni ha suposat a l'Ajuntament de Borriana i als titulars de béns i drets afectats per l'actuació.

A l'efecte de la liquidació de la programació, es **requereix** URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, per tal que, en un termini de QUINZE DIES comptadors de la notificació

d'aquest document, presente un certificat detallant els cobraments i pagaments practicats i rebuts dels propietaris en l'exercici de la seua condició d'agent urbanitzador del sector SUR T-1; així com de qualssevol altres que entenga pertinents.

Així mateix se'l requereix perquè entregue en la Tresoreria d'aquest Ajuntament els originals dels avals bancaris de què resulta beneficiari, que van ser constituïts pels propietaris en garantia del pagament de les quotes d'urbanització.

Així mateix, s'ordena que **es traslladen** a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, els escrits d'al·legacions relacionats en la part expositiva del present acord, formulats pels propietaris en el present procediment, i es concedeix als afectats un nou període d'audiència de VINT DIES HÀBILS, comptadors de la notificació del present acord, perquè puguen presentar-ne qualsevol altre que s'estime pertinent en defensa dels seus drets, els quals es traslladaran així mateix a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que disposarà d'un període d'UN MES perquè preste la seua conformitat o manifeste les objeccions que crega oportunes.

SETÉ.- INCOAR expedient per a determinar la nova programació del sector SUR T-1 Sant Gregori, així com la vigència i eficàcia del Pla parcial aprovat definitivament per acord plenari de 17 de gener de 2005.

En l'esmentat expedient es resoldrà així mateix sobre la selecció d'un nou urbanitzador que assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïsca o, en qualsevol altre cas, i excepte perjudici per a l'interés públic o tercer sense culpa, es disposarà la devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en què no es vaja a escometre una nova programació, prèvia modificació pel mateix procediment seguit per a la seua adopció dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del Programa cancel·lat; o la compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta siga procedent.

VUITÉ.- FACULTAR l'Alcaldia tan àmpliament com siga necessari per a adoptar tots els actes que siguen necessaris o convenients per a portar al seu pur i degut efecte aquesta Resolució.

NOVÉ.- COMUNICAR al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el present acord, en compliment del que preveu l'article 7 del Reglament d'aquell Consell, aprovat per Decret del Govern valencià 138/1996, de 16 de juliol.

DESÉ.- PUBLICAR el present acord en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, prèvia remissió d'un certificat d'aquest a la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori per a la seua constància i publicitat en el Registre Autonòmic de Programes d'Actuació Integrada i Agrupacions d'Interés Urbanístic, d'acord amb el que preveu l'article 163.6 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en relació amb la disposició addicional tercera del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat.

ONZÉ.- NOTIFICAR aquest acord a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA; a l'Administradora Concursal; a la Caixa d'Estalvis de València, Castelló i Alacant (Bancaixa), en l'actualitat BANKIA, SA, com a entitat avaladora; als titulars de drets i càrregues en l'àmbit de l'actuació; al Registre de la Propietat de Nules i a les persones interessades en l'expedient; significant-los que contra aquest es pot interposar, en el termini d'un mes comptador de la seua notificació, recurs potestatiu de reposició davant del Ple d'aquest Ajuntament o, en el termini de dos mesos, recurs contenciós administratiu

davant de la Sala d'aquesta jurisdicció del jutjat d'aquesta jurisdicció de Castelló, de conformitat amb allò que disposen l'article 116.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, i els articles 10 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol."

En relació amb el fons de l'assumpte, es produeixen les intervencions següents:

Sra. Aguilera: "Una qüestió d'ordre, si m'ho permeten… A veure, nosaltres volíem insistir en una cosa en què ja vam insistir en el Ple passat. De fet, com que és una qüestió d'ordre, volem que vosté li diga a la secretària que emeta informe sobre la qüestió.

Ací hi ha un regidor que s'absté, i no sabem molt bé si hi ha causa legal perquè s'abstinga… De fet, el despatx d'advocats que vosté va contractar ja va dir que no hi havia causa legal d'abstenció, perquè era una qüestió de planejament general. I volíem que, abans de començar el debat, se'ns informara si hi ha causa d'abstenció legal o no; i si n'hi ha, o el senyor vol abstenir-se perquè li dóna la gana… Perquè el que ha de fer és fer-ho bé i eixir-se'n de la sala plenària. No pot abstenir-se, estar en la sala plenària, i a més donar-se-li documentació, com se li n'acaba de donar.

Jo crec que les coses cal fer-les bé. Amb la qual cosa, li pregaríem que li demane a la secretària si és una qüestió en què és procedent que s'abstinga o no. Si no és procedent, que sega al seu lloc i que complisca la seua obligació. I si és procedent, que se n'isca de la sala plenària."

Sra. secretària: "El deure d'abstenció és del regidor. Ell ha de decidir si realment té un interés especial o no en l'assumpte. Aquesta Secretaria no coneix exactament els béns o les condicions que pot tenir per a abstenir-se; perquè les causes són moltes.

D'altra banda, sí que s'ha manifestat que podria tenir interessos en joc (li ho ha manifestat a aquesta secretària el Sr. Gual) en el moment en què podria recórrer contra aquest acord, com algun familiar seu.

Aquestes són les raons que a mi em va comentar. Però és una pura decisió del regidor si s'absté o no."

Sra. Aguilera: "Llavors, si s'absté, que se n'isca de la sala plenària, que és el que marca la legislació."

Sra. alcaldessa: "La legislació indica que si s'absté se n'ha d'eixir de la sala plenària?

Sra. secretària: "Això està resolt per la jurisprudència en el sentit que, sent públic el Ple, el regidor pot assistir-hi perfectament."

Sr. Arnandis: "Com ja han dit bé (no cauré en la redundància), el motiu d'aquest Ple és finalitzar un procediment iniciat al setembre de 2015, pel qual es declarava caducat el procediment de rescissió anterior, en funció del que havia indicat el Consell Jurídic Consultiu, i per una qüestió sobretot de prudència jurídica, es declarava caducat el procediment anterior, i s'inicia un nou expedient de resolució contractual amb l'urbanitzador del PAI Sant Gregori.

D'acord amb tots els informes tècnics d'aquesta Casa, i amb el dictamen bastant contundent i favorable del Consell Jurídic Consultiu, i amb tota la informació que hem pogut demanar (com ja ha llegit la Sra. secretària), es tracta de la rescissió de la condició d'agent urbanitzador, entre d'altres.

Considerem que estem obligats a actuar en aquest sentit, perquè tots els informes així ho recomanen, i és obligació de l'Administració vigilar perquè es complisquen les condicions, sempre en favor dels interessos de Borriana i dels propietaris.

Hi ha quatre incompliments que són causa per si mateixos de rescissió, algun d'aquests ja seria per si sol causa suficient per a la resolució… D'una banda, hi ha una

paralització injustificada de l'expropiació dels enllaços necessaris; també hi ha una caducitat del procediment d'avaluació ambiental de la regeneració del litoral, que també va ser propiciada pel mateix urbanitzador. També hi ha una falta de garanties per a l'execució del camp de golf; com a última, i almenys amb vista als propietaris que de bona fe van anticipar unes quotes, falten també els avals que garanteixen aquestes quotes.

Per tant, com ja s'ha dit, es proposa la resolució, confiscar les garanties, es cancel·la la programació… Això no vol dir que es cancel·le el projecte; de fet considerem que seria complicadíssim acabar amb tot el projecte… I s'inicia una nova programació. A partir d'ara, el dia 22 de març hi ha una reunió amb els propietaris, on se'ls proposarà, d'acord amb la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), se'ls donarà preferència per a si volen tirar endavant el PAI ells com a agrupació de propietaris (particulars o d'empreses). I si no, serà l'Ajuntament qui ho traurà segurament a concurs, o buscarà una persona o empresa solvent que puga traure-ho endavant."

Sr. Fuster: "Nosaltres, per coherència, tal com es va iniciar el procediment al gener de 2015, el nostre vot serà favorable a la rescissió de la condició d'agent urbanitzador. He de dir-los que no falten motius per a això… Només cal llegir l'informe tècnic elaborat en la Casa, així com l'informe del Consell Jurídic Consultiu (tal com ha mencionat el Sr. Arnandis), per a veure els diversos incompliments que l'agent urbanitzador ha ocasionat continuadament durant aquests anys.

Nosaltres sabem que no és una decisió fàcil, igual que no va ser una decisió fàcil al gener de 2015. Però considerem que per responsabilitat, pels diferents incompliments ocorreguts, perquè no ens queda una altra que haver d'adoptar aquesta decisió, si al final el que volem és salvar i continuar treballant per aquesta unitat d'execució.

Nosaltres en el Ple de 28 de setembre de 2015 ja vam posar de manifest fins i tot en una esmena, consideràvem que llavors ja era moment de rescindir-ho. Respectablement per part de l'equip de govern es va decidir deixar-ho caducar. A hores d'ara podem dir que, estant en la situació en què estava l'empresa (que és el que realment més ens podia preocupar), no ha entrat en liquidació.

I tenim l'informe del Consell Jurídic Consultiu que, així com l'altra vegada l'única cosa que feia era fer una valoració del termini d'inici de l'expedient, i ho declarava caducat… Interpretació molt qüestionable… Però ara tenim l'informe del Consell Jurídic Consultiu que entra en el fons de la qüestió, i que ve a donar la raó a aquest Ajuntament en la decisió que avui estem adoptant.

Des del Grup Municipal del Partit Popular (jo mateix en algunes reunions que vam mantenir amb alguns regidors en la legislatura anterior), sempre he posat de manifest la importància de traure aquesta unitat d'execució endavant. Però sobretot la importància que siga un punt de treball conjunt de tots (quan dic de tots em referisc a tots els grups polítics), perquè l'interés de Sant Gregori és l'interés de tots els grups polítics, i sobretot els propietaris que estan a hores d'ara dins de la unitat, esperant que açò es puga desenvolupar al final.

Per això el que és realment important crec que és el punt seté de l'acord que avui portem; que és (com bé ha dit la secretària) 'incoar expedient per a determinar la nova programació del sector SUR-T Sant Gregori així com la vigència i eficàcia del Pla parcial aprovat definitivament per acord plenari de 17 de gener de 2005'...

Per això, més enllà que de fer crítiques, avui és moment de proposar… Per això jo volia proposar-los que, a partir de la setmana que ve, puguem entaular ja reunions entre els diferents actors que puguem treballar per salvar aquesta unitat d'execució. Per això considere que, a part de les comissions ordinàries que fem, podríem tenir una comissió en què els portaveus dels grups, tècnics de l'Ajuntament, si és necessari (que jo considere que sí) assessorament extern (tant tècnic com jurídic) que encapçale aquest projecte per a poder traure-ho endavant. Així, com bé ha dit vosté, ja que el dia 22 tenen una reunió amb els veïns, seria molt interessant que els veïns al final constituïren una plataforma o

associació que els representara a tots, i que pogueren tenir representació també en aquestes reunions que haurem de mantenir per tal d'analitzar el futur de Borriana.

Per finalitzar, només vull dir-los que situacions com aquestes, que són situacions difícils en què jo agraïsc en aquest cas a la Sra. alcaldessa que haja tingut l'amabilitat de donar-nos participació en les diferents reunions que han tingut (fins i tot quan han vingut els advocats); perquè sempre és bo que tinguem la informació i que treballem conjuntament. També vull posar de manifest que d'aquesta manera tindran el suport del Partit Popular en temes d'especial interés, com el que avui es porta a aquest Ple."

Sra. Aguilera: "Miren, senyors i senyores de Compromís, de Se Puede Burriana i del Partit Socialista… Les presses i les pors per descomptat no són bones conselleres en la gestió. I avui vostés (i sobretot vosté, Sra. alcaldessa) crec que vénen ací a salvar el seu cul polític enfront de l'interés general; i són tan precipitats, que s'han deixat una part de l'expedient pel camí. Una part de l'expedient que (com vosté, Sra. alcaldessa, va dir en l'últim Ple) és l'informe que esperava per a acabar de prendre una decisió. És el mateix informe del qual se'ns ha denegat còpia, saltant a la torera l'article 77 de la Llei reguladora de les bases de règim local, l'article 84 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, fins i tot el seu tan gastat (quan els interessa, clar) Acord per Borriana, en tot el que es refereix a la transparència.

L'expedient que ens presenten avui, per a nosaltres, continua estant incomplet. I vosté ens ha denegat còpia del document que ha motivat la convocatòria d'aquest Ple; com vosté mateixa públicament… i després el seu portaveu, el Sr. Gual, que després s'absté... va ratificar en acabar la sessió plenària del dia 3 d'aquest mateix mes.

Vosté, com a alcaldessa, té moltes funcions atribuïdes, Sra. Safont, moltíssimes; però les que li assegure que no té… Perquè aquestes sí que no les té, i no consten en cap reglament, és: ni organitzar ni ordenar el treball dels grups de l'oposició, i per descomptat tampoc té la d'ocultar o denegar una còpia d'un informe a la qual tenim dret, i que no tindrem més remei que defendre una vegada més davant dels tribunals de justícia. Això vosté, que prometia un ajuntament de vidre i que està permetent que el Sr. Del Moral, per exemple, cobre 14 pagues de quasi 2.000 €/mes per carregar-se la poca transparència que hi havia en aquest ajuntament.

Però li diré una vegada més que aquest Grup ja va guanyar el Partit Popular un contenciós semblant. Vosté està obligada a donar-nos còpia de tots els documents que hagen servit per a prendre la decisió motivada en aquest Ple (consten o no consten en l'expedient). I com que és tan valenta, a mi m'agradaria que explicara ací i ara per què no se'ns dóna còpia d'aquest informe.

De manera que vostés han decidit o han cedit a la por i les pressions… Els recordaré que l'altre dia va haver-hi diversos assumptes semblants que es van quedar sobre la taula… Van caducar, i ningú es va espantar ni li va passar res. Perquè si no, expliquen-me per què no han corregut vostés (per exemple) per portar a aquest Ple la resolució de l'expedient de Jardins de la Malva-rosa. Perquè si no ho sap, també es va incloure en un Ple de 2014 o 2015; que el Partit Popular va retirar, que ningú va debatre, perquè es va arribar a un acord amb l'empresa urbanitzadora. Clar, potser és que a vosté li agrada més l'altra empresa que aquesta! Perquè si no, no entenem res.

Sra. alcaldessa i senyors del tripartit, són vostés per a nosaltres (i si m'ho permeten) uns covards polítics, que amb aquesta decisió creuen que se salvaran de les demandes civils o penals (aquestes que tant els espanten) quan ja els podem anunciar que per descomptat no serà així. I que votar en un expedient incomplet i més ocultant informació fonamental a regidors i propietaris, segurament té un alt percentatge que s'anul·le la decisió i que els demanen responsabilitats.

Se'ns va demanar un termini fins al juny, a tots, a tots els grups polítics; que també comptava amb un suport jurídic en un altre sentit. Se'ns va demanar un esforç conjunt perquè els inversors que estaven a punt d'arribar a un acord per a llançar el projecte en les

mateixes condicions i amb els mateixos preus, pogueren veure una seguretat en aquest Ajuntament.

Vostés tot això ho han obviat, i estan en el seu dret. Però no s'atrevisca tampoc a dir que han comptat amb l'opinió dels propietaris. Van tenir una oportunitat perfecta el passat dia, i cap del tripartit va aparéixer per a escoltar el que realment pensaven gran part dels propietaris.

Ara diu: 'El dia 22 anirem a preguntar-los si volen fer una associació per a seguir la urbanització'... Bé, doncs fixe's, igual els hauria agradat tenir l'informe que ha decidit; els hauria agradat als propietaris també poder intervenir en aquesta decisió; i vostés aniran a cosa feta i amb el tema acabadet.

El punt seté d'aquesta resolució que votaran a favor deixa clar que haurà d'estudiar-se la vigència del pla, la vigència del projecte, la continuació del programa i fins i tot de la reparcel·lació. Doncs que Déu els agafe confessats! Perquè estan vostés molt segurs.

No els quedarà una altra, per descomptat, que assumir (si escau de la seua butxaca) qualsevol indemnització que ens puguen demanar a aquest Ajuntament. Perquè vostés han decidit, per a nosaltres, matar el projecte en compte d'esperar. Vostés han decidit ocultar la informació a tots per por, i vostés ens han portat a aquesta situació per enemistats personals, i per no saber gestionar i treballar per al desenvolupament del projecte.

L'oferta que els acaba de fer el Sr. Fuster és molt lloable, i nosaltres estaríem encantats. Però és que resulta que ni l'equip de govern anterior, ni vostés (que porten nou mesos en aquest govern) han sabut ni gestionar el projecte de regeneració de la costa; ni han sabut reclamar ni gestionar l'expropiació dels terrenys del camí de la Cossa; ni s'han alçat de les seues butaques per a poder buscar una solució amb els inversors i amb l'empresa. Amb la qual cosa, si en nou mesos no han sigut capaços de fer absolutament res; no tenim cap esperança que per descomptat es desperten i vagen a treballar.

Ja els dic que no han fet res més que acovardir-se davant de tècnics i juristes, però fent cas exclusivament a les seues suposades responsabilitats penals, no als interessos dels propietaris o de l'interés general. Prova d'això (com s'ha dit abans) són les recusacions que avui s'han presentat, i que demostren que açò pot ser més una decisió personal i política que una qüestió d'interés general.

Nosaltres des del nostre Grup, Sra. alcaldessa, li tornem a exigir que deixe el punt sobre la taula; complete l'expedient amb l'informe extern, que a més ens ha costat exactament 21.780 € (que es diu prompte), i a més són uns diners que pagarà la ciutat de Borriana dels seus diners (no ho pagarà vosté de la seua butxaca o sí, depenent de com acabe el tema de la contractació també). Complete-ho, done'ns còpia, complisca la llei i la seua obligació. I després no diga que judicialitzem la vida política; perquè ens estan obligant (una vegada més vostés) a haver d'acudir als tribunals per defendre els nostres drets."

Sra. Sanchis: "Crec que és un dia molt difícil per a tots. A tots ens hauria agradat que Sant Gregori haguera estat acabat, que els habitatges estigueren ocupats pels seus propietaris. Però la realitat és una altra; la realitat és que Sant Gregori continua sent ara horts abandonats; és un projecte totalment deixat; i que a més els propietaris estan pagant un IBI per una cosa que no tenen (crec que ho he dit moltíssimes vegades), per quatre ratlles en un mapa.

Jo crec que ha quedat molt clar ja amb l'informe del Consell Jurídic Consultiu que cal rescindir la condició d'agent urbanitzador a la mercantil Golf Sant Gregori; queden molt clars els incompliments… Els quatre incompliments que marquen, i que a més ja estaven en els informes d'aquesta Casa. I a més, queda també clar que l'Ajuntament ha realitzat tots els requeriments necessaris perquè la mercantil haguera realitzat tots els tràmits que se li havien indicat.

A mi també hi ha un tema que em preocupa moltíssim; i són les quotes que han pagat els propietaris, que havien d'estar dipositades en un compte, o avalades per un banc o agència i no ho estan. I aquests diners no estan. Jo crec que hi ha una responsabilitat civil i penal, que a més aquest Ajuntament ha de perseguir.

També a més crec que ens trobem en una situació en què no podem deixar morir el projecte; crec que aquest projecte ha de seguir endavant, amb l'ajuda de tots, amb els propietaris, amb l'equip de govern i tota l'oposició, i que cal estudiar també si se suspén o no se suspén el programa; perquè la modificació de la Llei crec que també és important, i que retardaria molt les actuacions.

Nosaltres per descomptat votarem que sí a la rescissió; perquè ja els dic que són clars els incompliments. I a més una suspensió del programa (que jo crec que està caducat) seria nul de ple dret."

Sr. Del Moral: "Com bé ha dit el Sr. Arnandis (subscriuré també les seues paraules), el 28 de setembre de 2015 es va iniciar l'expedient de resolució contractual amb l'urbanitzador del PAI Sant Gregori, i d'acord amb els informes que hem tingut per part d'aquesta Casa (tant aquests informes com el dictamen del Consell Jurídic Consultiu) i seguint aquests informes i el dictamen, secundarem la rescissió de la condició d'urbanitzador a Golf Sant Gregori, SA, a causa dels quatre incompliments que de forma individual ja cada un d'aquests seria motiu suficient per a rescindir-ho per si sols.

Estem parlant de la paralització injustificada de l'expropiació dels enllaços necessaris, la caducitat del procediment d'avaluació ambiental del projecte de regeneració del litoral, la falta de presentació de garanties per a l'execució del camp de golf, i dels pagaments anticipats pels propietaris.

Per tot allò que s'ha exposat, el Grup Se Puede Burriana votarà a favor de la rescissió de l'urbanitzador del PAI Sant Gregori."

Sr. Granel: "La veritat és crec que l'Ajuntament de Borriana adopta avui la decisió més adequada (no la que potser tot el món voldria) però sí que jo crec que és una decisió, la de rescindir el contracte amb l'agent urbanitzador actual davant del dictamen del Consell Jurídic Consultiu, que aquesta vegada ha entrat en el fons i deixa molt clar quina és la seua perspectiva, i sobretot davant dels informes tècnics municipals que avalen aquesta decisió.

És una decisió meditada i estudiada; que creiem que és la millor per al futur de l'interés general de Borriana. I com ja s'ha dit també en aquest Ple, recorde que en aquest punt que votem també està l'obertura de l'expedient per a determinar la nova programació del sector Sant Gregori, així com la vigència i l'eficàcia del Pla parcial. Jo crec que açò és una porta oberta que Sant Gregori (ja s'ha sentit per ací) no està mort, sinó que està molt viu. I es tracta, diguérem, de tornar-lo a la vida."

Sr. Arnandis: "Vull agrair al Sr. Fuster i al Partit Popular el seu suport, que era lògic, perquè aquest procediment el van iniciar vostés. Continuarem discrepant… Bé, vosté diu que vam deixar caducar el procediment anterior, i nosaltres considerem que havia caducat quan el Consell Jurídic Consultiu així ho va determinar en el seu dictamen (crec que és de data 10 de juny de 2015). Per un tema de prudència jurídica vam decidir fer cas al Consell Jurídic, i iniciar un procediment nou. Per un tema de prudència, perquè en cas que haguérem portat endavant la rescissió, ens la podrien haver tombat després en els tribunals, al·legant que estava caducat, cosa que hauria sigut terrible. En un cas tan important com el de Sant Gregori, hem d'anar amb la màxima cautela. A més, si déiem simplement que estava caducat, tampoc entràvem en el fons de l'assumpte. Per això volíem que es manifestara en aquest sentit.

Per descomptat que açò ho tirarem endavant entre tots: l'Ajuntament, particulars, hi ha moltes empreses que també tenen interessos, hi ha molts bancs que també tenen

terrenys ací… A tots ens pareix convenient que açò isca endavant, màximament quan ja està reparcel·lat i tot; quan és un projecte que es pot començar molt ràpidament. I a més a tots ens convé que isca endavant per un tema econòmic; perquè els mateixos solars no tindrien el mateix valor si tornaren a ser rústics que si són urbanitzables.

Quant a açò, en la reunió amb els propietaris portem temps en què estem estudiant totes les opcions possibles. Les quatre més bàsiques són les que indica la LOTUP:

1.- Oferir-ho als propietaris.

2.- Fer-ho per gestió directa o adjudicar-ho a una empresa.

3.- Agafar el projecte i realitzar-ho per parts, quan potser realitzar-ho tot sencer és massa gran per a qualsevol inversor.

4.- Altres possibilitats: com, per exemple, s'ha proposat desenvolupar primer el camp de golf i, suposadament, açò seria una atracció perquè després s'anara urbanitzant per parts la resta del sector.

Però totes aquestes són possibilitats que tenen els seus pros i els seus contres, en els quals tampoc entrarem en aquest moment.

Quant a la Sra. Aguilera… Bé, presses… No és que tinguem presses; és que és una cosa que s'ha de fer. Vosté mateixa, en 2013, ja va demanar que es rescindira. Si li hagueren fet cas en aquell moment, no estaríem ara ací discutint si rescindir-ho o no. En 2014 van demanar una suspensió que es va denegar. Però en la pràctica ja hi ha hagut una suspensió durant dos anys. No hem avançat gens. Què farem, suspendre-ho dos anys més, i dos anys més?

En 2014 és quan també va venir un suposat inversor (ISFAS), llavors es parlava que es podia donar fins a deu anys més perquè tragueren endavant els suposats inversors… No sé quina diferència hi ha ara!

Quant als informes de què vosté parla, que no formen part de l'expedient… Doncs igual que molts altres informes que no estem obligats a fer públics. Vostés han pogut consultar-los; els regidors han pogut consultar-los, perquè estava disponible des de dimarts a les 8.30 hores del matí…

Quant a consultar els propietaris per a decidir si anàvem a la rescissió o no… És que no és una decisió que puguen adoptar els propietaris, ni nosaltres mateixos; és una decisió que és pràcticament obligació nostra. Perquè ja es diu que és 'obligació de l'Administració vigilar perquè es complisca la llei, i perquè es complisca el dret', sobretot per als propietaris, que per a mi són ara mateix el més important, perquè són els més afectats… Sobretot tots aquells que de bona voluntat van avançar totes les quotes de la urbanització (com bé ha dit la Sra. Sanchis)… Per descomptat que perseguirem a qui faça falta perquè els tornen aquests diners que haurien d'estar avalats! Com hem dit abans, ens pareix que de les quatre raons que hi ha, per a mi moralment és la més important, i per si sola és suficient per a anar a la rescissió."

Sr. Fuster: "Per a fer-ho breu… Únicament vull fer-li un aclariment al Sr. Arnandis. Nosaltres vam iniciar el procediment en 2015 (i és una cosa que pose en valor) per consens de tots els grups polítics que estàvem en aquell moment en la corporació. Va ser una decisió difícil; però una decisió que crec que era responsable. I fins i tot si vosté agafa el debat que vam tenir en aquell Ple, s'adonarà de les opinions que tenien tots, els posicionaments que teníem, i per què déiem el que déiem en aquell moment.

I respecte del tema del 28 de setembre… Està clar que es pot tenir discrepàncies entre els grups. Nosaltres pensàvem que es podia fer; en aquest cas l'equip de govern pensava que no. Però jo crec que en el que hem de pensar és en el present, i el present és ara. En aquest cas considere que dur-ho a terme avui és una obligació.

Però considere que és el millor per a l'Ajuntament, i el millor per als propietaris. Considere que a partir d'ara hem de pensar en futur. I el futur és intentar mirar enrere per a aprendre de tot allò que podem millorar, o que hem fet malament.

Un altre dels punts és posar en valor (com ha dit vosté també en la seua intervenció anterior) que la nova normativa dóna també posar en valor les opinions (en aquest cas) dels propietaris, dins de les determinacions que s'haja d'adoptar.

Per això considere important que a partir d'ara (des de ja mateix) creem aquest grup de treball, perquè al final puguem dir que hem treballat per salvar el que és (des del nostre punt de vista) una fita important en el futur de Borriana, com és el desenvolupament de la unitat d'execució."

Sra. Aguilera: "Fixe's, és una cosa curiosíssima… Vostés han vingut ací amb una frase (els tres grups que ens governen) magnífica, on diuen: 'Prenent com a base el dictamen del Consell Jurídic Consultiu i els informes tècnics de la Casa'… Miren, no, el que passa és que vostés (no sé molt bé per què) cap ha anomenat la realitat, més que l'alcaldessa en el Ple passat, i el Sr. Arnandis quan ha dit que no està obligat a fer públic l'informe, cosa que evidentment els tribunals diran… No, senyors, els falta una frase… Els falta completar la frase.

Vostés han vingut ací amb una decisió presa basant-se en el dictamen del Consell Jurídic, el dictamen dels tècnics municipals i un informe del despatx de Garrigues de 150 folis… Un informe extern que ens ha costat 21.780 €, i que vostés pretenen ocultar. I jo no sé molt bé qui els ha aconsellat que vinguen ací a dir-nos el que els interessa. Però aquesta és la veritat. Vostés han pres la decisió final quan han tingut aquest informe de 150 folis.

Sr. Arnandis, li dic el mateix que li he dit a la Sra. alcaldessa: vosté no pot dir-nos a nosaltres com hem de treballar. Un informe que no se'ns dóna, que se'ns ensenya de 150 folis, que se suposa que és el que de manera definitiva els ha impulsat a prendre la decisió… Ací els dos regidors que representem els independents a Borriana, com vosté comprendrà, no vivim de la política, com molts de vostés. Tenim el nostre treball.

I és un informe suficientment seriós i important, com per a poder tenir-ne una còpia, i estudiar-lo jurídicament com correspon. Perquè, al cap i a la fi, l'assumpte es va quedar sobre la taula en el Ple passat, perquè la Sra. alcaldessa va dir que faltava aquest informe. I ara resulta que aquest informe ni està, ni apareix, ni vostés l'anomenen, perquè algú els deu haver aconsellat que no l'anomenen.

Doncs miren, ho sent en l'ànima, però no poden ocultar-lo; perquè resulta que justament l'alcaldessa avui mateix ens ha contestat el que ha costat l'informe, i la manera de contractar-lo que s'ha realitzat… Que per cert, se salta vosté el decret dels 3.000 € per on li dóna la gana, la retenció de crèdit va amb informe desfavorable de la Intervenció Municipal, i ací hi haurà molt per parlar d'aquest informe.

Però ja una vegada expressat això, mire, nosaltres ho hem dit en innumerables ocasions en totes les reunions que hem tingut: és una obligació portar açò al Ple? Sí. És una obligació votar a favor de la rescissió? No. Vostés poden prendre la decisió, com bé va dir aquest senyor que ens cobrarà 22.000 € de votar a favor, votar en contra o abstenir-se, i ja està. Vostés defenen la postura que seguiran amb el projecte, i que faran reunions i tot això, quan resulta que en el punt seté (com s'ha dit) ací ningú té seguretat ni del fet que es puga aguantar el programa, ni del fet que es puga aguantar el projecte d'urbanització, ni del fet que es puga aguantar res… I en cas que es puga aguantar, Sr. Arnandis, la tramitació iniciada amb la LOTUP (amb la nova llei) suposa quinze anys més de tramitació (entre deu i quinze anys). I això no li ho dic jo, li ho va dir el senyor l'informe del qual ens costa 22.000 €. I llavors ací és on vostés havien d'haver sigut més cauts; i haurien d'haver preguntat primer (sobretot als propietaris) si estan disposats a aguantar deu o quinze anys més amb el tema. Perquè la Sra. Sanchis, per exemple (amb tot el respecte del món i tota la raó), insisteix sempre en la contribució urbana que paguen els propietaris. Doncs mire, ara resulta que estaran quinze o vint anys més, i ací ningú els ha preguntat.

Clar! Sr. Arnandis, vosté em pregunta: què ha canviat des de 2013 fins ara? Doncs li ho vaig a explicar… Mire, el nostre Grup va ser el que primer li va demanar al Partit

Popular rescindir l'adjudicació. Això ho hem dit, a més està per escrit, i ho acaba de reconéixer vosté, en 2013, quan aquest Grup no tenia informació absolutament de res. I va ser la manera (en 2013) de provocar les reunions que es van produir, com bé ha dit el Sr. Fuster, amb tots els grups, amb l'empresa urbanitzadora, i es va plantejar una sèrie de dubtes. Vostés ara han vist… Vosté no, perquè anava centrat a rescindir, però la mateixa alcaldessa va reconéixer l'altre dia que les reunions que s'havien produït amb l'administrador concursal, que ens va dir el que ens va dir… Que tampoc ho anem a reproduir ací, perquè podríem estar tres hores i mitja… Fins i tot amb l'empresa que va venir, que ara sí que la situació ha canviat, i que ara sí en uns mesos es podria resoldre.

Com vosté comprendrà, nosaltres, sense tenir la informació jurídica veraç, sense tenir còpia de l'informe (que se'ns ha denegat), i sense tenir… I ho repetisc, el més curiós de tot és que vostés estan en aquesta sala plenària, fins que vosté ha reconegut que no ha de fer-ho públic… Estan intentant ocultar aquest informe… Escolte, però a veure! Jo crec que han de corregir tots els portaveus del tripartit… No, '…prenent com a base el Consell Jurídic i prenent com a base l'informe tècnic…', no, senyors; que portem una setmana i escaig i tres reunions amb un despatx d'advocats, i s'ha reconegut públicament que la decisió es pren quan arriba aquest informe i el consulten. Amb la qual cosa, jo crec que ací han de ser un poquet més cauts.

I ja els anunciem el que venim anunciant-los des que s'han iniciat les conversacions. El nostre Grup s'abstindrà, clar que s'abstindrà! Perquè nosaltres, evidentment, entre carregar-nos el projecte, i esperar i iniciar i esperar quinze anys més, el que pretenem és que es respecte el projecte, que es respecte tot el treball que s'està fent, i que evidentment les causes o no d'incompliment ja ho defendrà davant dels tribunals qui ho haja de defendre. Nosaltres ací estem per a defendre l'interés general i l'interés dels propietaris.

En data d'avui, i després de les reunions que hem tingut, no hi ha cap por ni absolutament cap causa (després d'escoltar els administradors concursals) ni que es perden els avals, ni que ací els propietaris vagen a perdre el que han pagat, ni absolutament res d'això. Açò és una cosa que a vostés els han dit, però que nosaltres evidentment no ho veiem. Amb la qual cosa, continuem apostant per parar el tema, i poder arribar abans de l'estiu a una solució consensuada. Els ho vam demanar l'altre dia, i els ho demanem ara: deixen-ho sobre la taula, parlen primer el dia 22 amb els propietaris. I la solució que vostés tenen ara és molt fàcil; s'abstenen ara en la decisió, i així realment podran comprovar si els propietaris estan d'acord o no de continuar, de parar o de matar el projecte. Entre altres coses, perquè no hi ha seguretat que (com vosté diu) després la programació es puga mantenir."

Sra. Sanchis: "Jo crec que ja hem tingut bastant paralitzat el projecte. Jo crec que el projecte porta com cinc anys paralitzat; i el que cal fer és posar-lo en marxa d'una vegada. Està clar que el que ens demana l'urbanitzador és una suspensió per dos anys, i després prorrogable per dos anys més. O siga, ja seria una conya pura per a la gent… Amb el risc que, si l'empresa entra en liquidació (que no crec que li quede excessiu temps), aquests avals serien paper mullat. I a més l'única forma d'aprovar la suspensió ha quedat ben clar també que era aportant l'urbanitzador el 100% de les garanties. I que també seria paper mullat en cas que l'empresa entrara en liquidació. Amb la qual cosa, garanties per a aquest Ajuntament, cap. I molt menys per als propietaris, que (com ja he dit abans) han pagat unes quotes que en aquest moment no se sap on estan, per dir alguna cosa… Perquè, per descomptat, en el compte en què havien d'estar o avalades com haurien d'estar no estan.

Jo crec que, a més de resoldre (com ha dit tant el Sr. Arnandis com el Sr. Fuster), el que hem de fer és posar-nos a treballar, no deixar que açò muira (perquè no podem deixar que muira); començar amb el projecte seriosament, buscar nous inversors o buscar altres formes que avance el projecte. El que està clar és que deixar-ho morir com ho estava deixant la urbanitzadora, per a això si volen seguim igual. Jo crec que tenim molt

clar i tenim una obligació tots els regidors de rescindir aquesta condició d'agent urbanitzador a Golf Sant Gregori."

Sr. Del Moral: "Mire, Sra. Aguilera, jo el que li volia preguntar a vosté és que si vosté diu que en 2013 va ser el primer partit que va donar suport a la rescissió en aquell moment, i que no sé si era a causa del fet que no tenia tota la informació que té ara… Què la fa postular-se al costat contrari, que no vol rescindir en aquests moments? Són els informes tècnics, el dictamen del Consell Jurídic Consultiu i l'assessorament extern, que li donen la raó en 2013, els que la fan canviar d'opinió ara?

Perquè que vosté diga que no ha pogut tenir còpia (de moment) de l'informe, no és el mateix que el fet que diga que no ha tingut des que tenim l'informe accés a poder treballar amb ell durant tot el temps que ha estimat oportú. Fins i tot les reunions amb Garrigues… Per tant, l'informe sí que s'ha tingut per tots els grups polítics… No s'ha tingut l'informe… Vosté no podia pujar a revisar i a mirar tot el que volguera? Jo crec que sí.

I sincerament, són els informes tècnics i el dictamen del Consell Jurídic Consultiu el que l'ha feta canviar d'opinió? Perquè no entenc aquest canvi d'opinió que hi ha de 2013 a 2016; quan els informes que tenim, el que ens donen és més motius per a anar a aquesta rescissió. I per això des del nostre Grup (en aquest cas) hi farem costat; per totes les reunions que hem tingut i per tots els informes que ens ho ratifiquen. Jo no entenc molt bé aquest canvi."

Sr. Granel: "Sra. Aguilera, la veritat és que, com que vosté ens té acostumats a posar-nos frases entre cometes en els BIM de reunions i altres… Doncs jo he pensat: doncs me'n vaig a l'hemeroteca (que també és molt rica) i farem els alts i baixos que tenia no Cibur sinó la Sra. Aguilera, quan parlava de Sant Gregori.

El 3 de novembre, el titular era: 'La portaveu de Cibur, Sra. Mariola Aguilera, va lamentar que Calpe utilitze com a excusa que no porta a Ple la rescissió de l'adjudicació de Sant Gregori. Cal recordar que Aguilera va sol·licitar en l'última sessió plenària llevar de l'ordre de la situació de l'expedient del PAI Golf Sant Gregori davant de la proposta de rescissió de l'adjudicació.'

El 4 d'abril, el titular era: 'Borriana acceptarà la suspensió de dos anys de Golf Sant Gregori'... I dins de la notícia posava: 'Dilluns passat, 24 de març, la Comissió d'Urbanisme aprovava amb els vots del PP i de Cibur l'inici de l'expedient per a la resolució de la condició d'urbanitzador de Golf Sant Gregori del PAI'…

Ens n'anem al 25 de març: 'La Comissió va aprovar l'obertura de l'expedient per a la resolució contractual de la condició d'agent urbanitzador del PAI Sant Gregori a la mercantil Golf Sant Gregori, amb els vots favorables de PP i Cibur, i l'abstenció del PSOE'... Aquell mateix dia la portaveu de Cibur, Sra. Mariola Aguilera, va recordar que 'fa un any ja vam demanar que s'aprovara aquesta solució, però va criticar l'obscurantisme de com s'havia portat el tema'.

El 21 de gener pareix que les coses canvien… 'La portaveu de Cibur, Sra. Mariola Aguilera, va reconéixer que el seu partit va demanar la rescissió juntament amb altres propietaris, però eliminar el treball d'anys i de tràmits seria un error'... És a dir, al gener de 2014 ja pensava que era un error, però després al març tornava a pensar que sí que era bo rescindir.

El 2 de desembre de 2013, 'PP i Cibur asseguren que la millor opció per al projecte és la rescissió de l'adjudicació a Golf Sant Gregori com a urbanitzadora'. El 14 de juliol de 2013, 'l'Ajuntament de Borriana treballa en la petició que Cibur va realitzar per a la resolució del contracte amb l'urbanitzador, a causa dels incompliments realitzats durant els últims anys'.

El 26 de març del mateix any (2013) el titular era: 'Cibur demana eliminar l'urbanitzador. La portaveu de Cibur, Sra. Mariola Aguilera, va avançar que aquest matí presentarem per registre la proposta perquè es retire la condició d'urbanitzador. Cibur

presenta avui la proposta a l'equip de govern de llevar la condició d'urbanitzador basant-se en els incompliments de la urbanitzadora, i perquè entenen que l'interés general no passa per confiar en aquesta empresa'...

Jo crec que hauria d'explicar… No, perquè ja ho ha explicat; que era perquè no tenia informació. Però vosté mateixa avui en la seua intervenció ha parlat de valentia i de covardia. Si vosté és valenta i no és covarda, no s'abstinga: vote en contra. Perquè així estarà demostrant que realment és valenta i no és covarda, que és el que li he dit.

I sobretot, el tema que ací tots vivim de la política… Jo recorde que vosté, fins aquest any, que per això mateix estem també en tràmits judicials, vosté cobrava 1.700 € (1.500 € o 1.700 €) de mitjana per estar en el grup de l'oposició. Vosté sí que ha viscut de la política, i no pot negar-ho. I no era equip de govern.

I després… Ho farem malament, però la gent recorda a vosté quan era regidora de Comerç, i tan bé tampoc ho feia. De manera que aquestes lliçons que ens dóna a tots els que estem ací (gran part d'ells portem només nou mesos)… Deixe'ns aprendre! Perquè vosté en quatre anys no va aprendre. Ara ho sap tot, encara que estiga en l'oposició… Però jo crec que ens podria donar aquesta prudència que aprenguem a governar com vosté no va saber durant aquests quatre anys. I jo crec que estem en això.

Després, una altra cosa… Vosté ha dit que es creu els advocats que va portar l'urbanitzador, que es creu a tots els que van venir. Però en canvi no es creu els tècnics i els advocats de l'Ajuntament… Les seues respostes ja les ha dites quan les havia de dir, en el seu torn d'intervenció. I per això mateix nosaltres ens ratifiquem en l'aprovació del que avui es porta al Ple."

Sr. Arnandis: "Ja ho ha dit el meu company, el Sr. Granel. A mi també em sorprén que vosté acabe de dir que en 2013 vol la rescissió, perquè no tenia la informació. I ara que té tota la informació a favor, que té un dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, té informes de la Casa, han passat dos o tres anys més d'inactivitat, ara està en contra de la rescissió. Vote en contra vosté.

Vosté dubta que el PAI puga eixir endavant. És que si mira la legislació, el que és difícil és tornar cap enrere. Perquè específicament diu que no es podria anul·lar segurament, perquè aniria contra l'interés públic i de terceres persones adquirents de bona fe. Llavors, pareix que el més difícil és tornar enrere i tornar a qualificar-lo de rústic. Pareix que l'únic camí que hi ha és tirar cap endavant.

Vosté parla de fons que vénen ací… Han vingut molts fons en 2014, al setembre també van venir possibles inversors… Però és que cap està disposat a aportar cap garantia ni oferta en ferm; l'única cosa que diuen és que ho podran estudiar. Però és que, encara que aportaren una oferta ferma, no sé fins a quin punt es pot parar una rescissió que està ben fonamentada, i que és per l'interés general, i que és obligació d'aquest Ajuntament traure-ho endavant, per tal de protegir els drets de tot l'Ajuntament, i sobretot dels propietaris, com ja he dit.

Em sorprén molt, però jo també em ratifique en el fet que, per a aprovar açò, tenim motius més que suficients, és la nostra obligació i deure moral traure-ho endavant, anar a la rescissió i, com bé ha dit el Sr. Fuster, la Sra. Sanchis i tots, entre tots treballar per buscar la millor solució per a aquest projecte i per a Borriana."

Sra. Aguilera: "Sra. alcaldessa, jo crec que és obligatori que em done un torn de paraula per a contestar, per al·lusions, a aquests dos senyors."

Sra. alcaldessa: "Jo en tot cas crec que el que ell ha fet ha sigut refer el que vosté ha dit de la valentia i la covardia; argumentar..."

Sra. Aguilera: "No, el Sr. Del Moral m'ha fet unes preguntes i el Sr. Granel també."

Sra. alcaldessa: “Jo considere que ja s'ha acabat el Ple i que hauríem de votar.”

Sra. Aguilera: “Doncs que conste en l'acta que la Sra. alcaldessa em nega la paraula.”

Sotmés l'assumpte a la corresponent votació, dóna el resultat següent: vots a favor, SETZE (5 de PSOE, 3 de Compromís, 2 de Se Puede Burriana, 5 del PP i 1 de Ciudadanos). Vots en contra, CAP. Abstencions, DUES (2 de Cibur). Conseqüentment es declara l'assumpte **aprovat** per majoria.

I sense més assumptes per tractar, la Presidència alça la sessió a les 10 hores i 00 minuts, de la qual cosa, com a secretària, done fe, i perquè conste estenc la present acta que firme juntament amb la Sra. alcaldessa.

L'ALCALDESSA LA SECRETÀRIA

Document firmat electrònicament al marge