



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, de data 10 de març de 2016 (RE 3752), en el qual planteja la recusació de l'alcaldeessa d'aquest Ajuntament, Sra. Maria 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 ÀNGEL 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 Alcaldeessa 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 Àngel Bodí Monsonís.

La mala relació entre l'alcaldeessa, Sra. Maria Josep Safont Melchor, i Sr. Miguel Àngel 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'alcaldeessa i el Sr. Bodí és la utilització per part de l'alcaldeessa 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

No pot escudar-se l'alcaldesa 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'alcaldesa 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 relançar 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 precís 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'alcaldesa 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...'

Alcaldesa: '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'alcaldesa 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?



Magnífic Ajuntament de Borriana

I l'alcaldesa 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 pugua desenvolupar l'esmentat PAI és conegut expressament per l'alcaldesa; 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'alcaldesa... 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'alcaldesa 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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'alcalde 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.- SUSPENSÍO 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 prossequisquen les actuacions fins a la resolució del procediment. Tot això,



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 suspelen 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 establert 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 establert, 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 puguin 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

- 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 abusu. 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

- 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 pugui 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 produísca 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 pugui 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

legítimes, del procedir de l'administració es vegem 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 suspelen 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:

- Només poden ser plantejades mentre se substancia el procediment.

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.

- Han de ser resoltes pel mateix òrgan administratiu que resol el procediment.
- El termini màxim per a la seua resolució ha de ser de tres dies (ex article 29.4 de la LRJ-PAC).
- 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.

Tenint en compte el silenci de la LRJ-PAC, no obstant el seu caràcter incidental, això no impedeix que siguin 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 produísca 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

D'una interpretació lògica i relacionada de l'art. 77 i 29 de la Llei 30/92, es desprén 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'adopti 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 establert, 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 intrascendent 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 conclòs 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 turistico-residencial del Pla general de Borriana.



Magnífic Ajuntament 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.

Conclou 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

- 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'aval 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

- 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 arreglaria 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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, significat 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 transcrivía, 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 Zaragoza, 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** concrets 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 suppose 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**



Magnífic Ajuntament de Borriana

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)



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

acreditar-se 'una inactivitat injustificada de l'urbanitzador, amb incompliment dels terminis previstos per a l'execució dels projectes i de les obligacions concretes'.

Es considera, doncs, que **la mercantil adjudicatària 'va paraitzar 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 paraitzarà 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 incomplert els terminis d'execució del Conveni, en haver transcorregut àmpliament el termini màxim establert per a finalitzar les obres, per la qual cosa és procedent la seua resolució. Concretament, en haver paraitzat 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 permès 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, constant incomplides les obligacions essencials del contracte i en particular l'execució de l'obra per causa imputable a l'adjudicatària.

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 (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**



Magnífic Ajuntament de Borriana

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'arreglava 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'arreglen 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 PRODUIÏT UNA INACTIVITAT INJUSTIFICADA DE L'URBANITZADOR, AMB INCOMPLIMENT DELS TERMINIS PREVISTOS PER A L'EXECUCIÓ DELS



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 atès 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

g de l'article 111 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 concretes.**

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 elements fonamentals de potenciació d'un actiu tan important com és el previst en aquest punt.

El Conveni de desplaçament 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 incomplert 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 assenjala 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

referida mercantil complira en termini les obligacions adquirides amb els propietaris afectats pel Programa. Resulta provat, doncs, que aquella ha incomplert els terminis d'execució del Conveni, en haver transcorregut àmpliament el termini màxim establert per a finalitzar les obres, per la qual cosa és procedent la seua resolució. Concretament, en haver paralytat 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 paralytació 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'aval 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 diposita 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).



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 constituïska 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 retribuit 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 **saldo 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 assegurin tant el futur pagament d'indemnitzacions degudes, com la conversió en solar de les parcel·les de qui ja ha retribuit.**

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 arrel·legat en l'estipulació quarta del Conveni de desplegament i execució del Programa [lletra b)], i l'estipulació V de la Proposició juridicoeconòmica



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 interès 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 concretes 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 interès 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 interès i capacitat per part d'aquest per a complir els compromisos derivats del Programa.

S'han incomplert 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'interès 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 siguin 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 incomplert 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 pugen 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 consegüent: (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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 conclouia 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 suppose un obstacle per al desaigüe de les conques afectades.**

És necessari, per tant, aportar la documentació corresponent en què s'arreglen 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

projecte 20070297COS de recuperació del front litoral i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori TM de Borriana (Castelló), que possibilita 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 complert 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:

/..I

- 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 desaiçue 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 establert 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 assenjala que ometre en els



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 pugui 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 paralarà 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 paralarà el procediment i deixarà de resoldre quan, com s'ha exposat, va ser el mateix



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 arregar 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 m², 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 promouen 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. **Obviament, 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'arreglar-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 arreglar 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'.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 establert 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 posposi l'aportació de l'esmentada garantia fins al moment en què s'inscriba 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 diposita 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

concretes.

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 possibilita 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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.

l 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 reconèixer que va haver-hi propietaris que l'han retribuit per avançat costos totals de la urbanització; que ha ingressat imports que havia de compensar als propietaris en quotes futures; i així mateix va reconèixer 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 concretes 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),



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 incomplert 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:



Magnífic Ajuntament de Borriana

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. Afegit 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, atès 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 incomplert 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**



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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, reproduïxen 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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, Urbanització 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 puguem 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 pugua 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 defensar 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 preveïen 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 jutgador 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, **comprentent 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 complert 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 substituïska 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 Autòmic 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.”



Magnífic Ajuntament de Borriana

Sra. secretària: “El deure d'abstenció és del regidor. Ell ha de decidir si realment té un interès 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 pugui 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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'interès de Sant Gregori és l'interès de tots els grups polítics, i sobretot els propietaris que estan a hores d'ara dins de la unitat, esperant que açò es pugui desenvolupar al final.

Per això el que és realment important crec que és el punt setè 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 agraiïsc 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 interès, 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 estariem 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 defensar 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 suspèn o no se suspèn 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, vostè 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,



Magnífic Ajuntament de Borriana

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'adonará 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.



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 dona 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'alcaldeessa 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. alcaldeessa: vosté no pot dir-nos a nosaltres com hem de treballar. Un informe que no se'ns dona, 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. alcaldeessa 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'alcaldeessa 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 dona 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 reconèixer 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 reconèixer 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 defensarà davant dels tribunals qui ho haja de defensar. Nosaltres ací estem per a defensar l'interès general i l'interès 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 pugui 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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



Magnífic Ajuntament de Borriana

'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 reconèixer 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'interès 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 pugui 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'interès 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



Magnífic Ajuntament de Borriana

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 ratifiqui 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, dona 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). Consegüentment 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