



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Sección II
Negociado de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio
Expte. G-10504/2015 SANT GREGORI

DOÑA ILUMINADA BLAY FORNAS Secretaria General del Magnífico Ayuntamiento de Burriana,

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 9 de mayo de 2019, ha adoptado la siguiente acuerdo: **“3.- ASUMIR, EN SU CASO, EL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR LA ASISTENCIA TÉCNICA D^a. AMPARO BAIXAULI GONZÁLEZ, DE FECHA 8 DE ABRIL DE 2019, Y SU ADDENDA DE 3 DE MAYO DE 2019, Y ESTIMAR AL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR URBANIZADORA GOLF SANT GREGORI, SAU, FRENTE AL ACUERDO PLENARIO DE 11 DE MARZO DE 2016, Y REPONER LAS ACTUACIONES DEL PAI SANT GREGORI AL MOMENTO INMEDIATAMENTE ANTERIOR AL QUE FUE DICTADO DICHO ACUERDO, DEJÁNDOLO SIN EFECTO. (G-10504/2015)**

Visto el expediente de resolución del recurso de reposición interpuesto por Urbanización Golf Sant Gregori S.A.U. frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016 mediante terminación convencional, junto con la documentación aportada y los siguientes

Antecedentes

I. Mediante Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005 se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori” de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana, adjudicando definitivamente su ejecución a la mercantil GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A. [Boletín Oficial de la Provincia de Castellón núm. 84, de 14 de julio de 2005].

II. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.C) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en fecha 29 de junio de 2005 se firma el convenio de despliegue y ejecución del Programa; el cual incorpora un texto refundido de la Proposición Jurídico-Económica *“modificada conforme al acuerdo plenario de 17 de enero de 2005”*.

III. Mediante Acuerdo Plenario de fecha 6 de octubre de 2005 se acuerda aceptar la cesión de la condición de Agente Urbanizador a favor de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U.

IV. En fecha 27 de octubre de 2005 la citada mercantil presentó ante el Ayuntamiento copia de las cartas de pago acreditativas del depósito en la Tesorería municipal de los siguientes avales por los conceptos que se indican:

- Aval en concepto de garantía de promoción por importe de 7.248.647,10 Euros.
- Aval por importe de 900.000 Euros para asegurar el compromiso de construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.
- Aval en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la Ermita Sant Gregori por importe de 180.000 Euros.
- Aval por importe de 120.000 Euros para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.

V. En fecha 17 de mayo de 2006, mediante Decreto de la Alcaldía se acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución, que fue publicada en el DOCV de fecha 23 de noviembre de 2006 y en el BOP de fecha 28 de noviembre de 2006. Notificada dicha aprobación a los propietarios afectados, en virtud de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante, la LUV) se les da traslado para que en el plazo de dos meses se manifiesten acerca de la modalidad de retribución escogida.

En fecha 4 de febrero de 2010 se adoptó acuerdo plenario por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del sector Golf Sant Gregori conforme a la opción de pago manifestada por los propietarios. Así mismo, se acreditó haber constituido **garantía de retribución por el pago en terrenos**, obrando en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, depositados por Urbanización Golf Sant Gregori, SA:

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

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

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

VI. Previa tramitación administrativa, con oposición del agente urbanizador y previo Dictamen del Consejo Jurídico Consultivo, por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2016 se acordaron, entre otros, los siguientes acuerdos

- Resolver el convenio de despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del Sector SUR-T-1 «Sant Gregori» de suelo urbanizable turístico-residencial del Plan General de Burriana rescindiendo la adjudicación de la condición de agente urbanizador del mismo a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, toda vez que queda acreditado en el expediente el incumplimiento culpable de sus obligaciones contractuales, concurriendo las causas de resolución previstas en los apartados d), e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- Incautar cautelarmente la garantía de promoción y las garantías de las mejoras que se detallan, depositadas por Urbanización Golf Sant Gregori, SA, con motivo de la aceptación de la cesión de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 y al objeto de indemnizar a esta Administración y a los propietarios de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento culpable de sus obligaciones como



Magnífic Ajuntament de Borriana

urbanizador.

- Incautar las garantías de retribución depositadas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para garantizar la urbanización de las parcelas adjudicadas nº 30.1-D, 29.3-D, 25.1-D, 29.3-J y 51.B del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, cuyos propietarios optaron por la modalidad de pago en terrenos.
- Incoar expediente contradictorio, complementario del presente, para liquidar el contrato y determinar y reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que la resolución anticipada del convenio ha supuesto al Ayuntamiento de Burriana y a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.
- Acordar la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito a las previsiones del artículo 10 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Incoar expediente para determinar la nueva programación del Sector «SUR-T Sant Gregori» así como la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005. En dicho expediente se resolverá asimismo sobre la selección de un nuevo urbanizador que asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se dispondrá la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando esta proceda.

Este acuerdo fue publicado en el DOCV de fecha 19 de mayo de 2016.

VII. El citado Acuerdo Plenario apreció que procedía la resolución, en aplicación de los apartados d), e) y g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), por los siguientes motivos:

- Paralización del procedimiento de aprobación del proyecto de Expropiación por incumplimiento por parte del Agente Urbanizador del deber de anticipar el justiprecio de los bienes afectados por la actuación que debían ser expropiados para la ejecución de las obras exteriores.
- Caducidad del expediente de evaluación ambiental previo a la ocupación de los terrenos de la Zona Marítimo-Terrestre del proyecto de recuperación del litoral.
- Falta de presentación de las garantías para la construcción de campo de golf.
- Incumplimiento del deber de garantizar el importe de los pagos realizados por los propietarios en metálico y por anticipado a la ejecución de las obras.

-

El Consejo Jurídico Consultivo había dictaminado (Dictamen 2016/0069) acerca de la concurrencia de dos causas de resolución: la paralización del proyecto de expropiación forzosa para construir los enlaces exteriores y la paralización del proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo

del Sector. Dicho Dictamen, respecto de las garantías prestadas, se muestra conforme con su incautación cautelar y propone la incoación de expediente contradictorio de liquidación del contrato y determinación de las indemnizaciones a satisfacer.

VIII. Frente al referido acuerdo se interpuso recurso de reposición por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U., en fecha 14 de abril de 2016, que se encuentra pendiente de resolución en el Ayuntamiento de Burriana, por lo que el acuerdo no es firme. Las causas en las que funda dicho recurso son las siguientes:

* Falta de instrucción del procedimiento de recusación instado por la recurrente frente a la alcaldesa y varios concejales que intervenían en el Pleno.

* Indefensión por la falta de audiencia al urbanizador del informe jurídico que sustentó la fundamentación del acuerdo plenario.

* La paralización del procedimiento de expropiación forzosa no se produjo como consecuencia del incumplimiento del agente urbanizador, pues el retraso en la tramitación se debió a la tramitación interna del procedimiento que se demoró más de cuatro años por discrepancias en cuanto al justiprecio, exigiéndole posteriormente al urbanizador el pago de los mismos sin haber sido aprobado el expediente expropiatorio. No se puede imputar responsabilidad al agente urbanizador de la falta de aprobación del proyecto de expropiación y que en consecuencia no se pueda disponer de los terrenos.

* La caducidad del expediente de evaluación ambiental del Proyecto de regeneración del frente litoral sólo es imputable al Ayuntamiento, que es a quien corresponde el seguimiento por ser el concesionario. El Ayuntamiento ha permanecido inactivo frente a los requerimientos del Ministerio, pese a que sus técnicos municipales sostenían que el proyecto presentado por el agente urbanizador era correcto. Luego la no disponibilidad de los terrenos era imputable al Ayuntamiento de Burriana.

* La obligación de prestar la garantía de ejecución del campo de golf se impuso por el Ayuntamiento en el Convenio. Esta fianza no era exigible legalmente para la ejecución del PAI. Las obras de urbanización del campo de golf ya estaban garantizadas por la afección de la finca y la garantía de promoción. Existe duplicidad de garantías y la cláusula es abusiva. Por otro lado, el acuerdo de aprobación de la reparcelación suspendió la ejecución de las obras en el ámbito de la zona de reserva del galápagos europeo y en la zona de regeneración de la playa, por lo que al no disponer de los terrenos, y por tanto estando suspendida la obligación principal, tampoco es exigible la obligación accesoria.

* La obligación de prestar garantía por los importes recibidos de los propietarios en pago de sus cuotas de urbanización entiende que no le son exigibles por no estar incluidas en el Convenio que dicha obligación excede de la legalmente exigible.

* Falta de tramitación municipal de la solicitud de suspensión del PAI instada por el urbanizador, que obtuvo como respuesta el requerimiento para la



Magnífic Ajuntament de Borriana

prestación de la garantía de ejecución del campo de golf.

* Vicio de desviación de poder.

* El Acuerdo carece de los requisitos para resolver el contrato pues la resolución contractual debe utilizarse en sentido restrictivo.

* Enriquecimiento injusto del Ayuntamiento pues el agente urbanizador ha sufragado mas de 7 millones de euros, en proyectos y otras actuaciones, que quedaran en beneficio de la administración.

*Incumplimiento por el Ayuntamiento del pago de su Cuota 0.

IX. URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U fue declarada en concurso voluntario de acreedores mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón de fecha 3 de febrero de 2015, en el Concurso Voluntario Abreviado 11/2015-V.

X. En fecha 25 de enero de 2018 el Administrador concursal de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., comunicó al Ayuntamiento de Burriana que la sociedad BURRIANA ASSETS INVESTMENTS, S.L. había adquirido de distintas entidades bancarias créditos que representan más del 75 por cien de los créditos clasificados como privilegiados en el procedimiento concursal; así como que dicha circunstancia va a permitir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., la presentación y aprobación de una propuesta de convenio con sus acreedores que posibilitará superar la situación concursal y, como consecuencia de ello, el despliegue y ejecución del PAI Sant Gregori.

La anterior comunicación fue reiterada en fecha 23 de febrero de 2018 aportando las escrituras públicas otorgadas ante Notario de adquisición de los créditos hipotecarios (privilegiados) que ostentaban las entidades BANCO DE SABADELL, BANCO DE BILBAO ARGENTARIA y BANCO DE SANTANDER frente a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., en el procedimiento concursal; interesando la suspensión del plazo para resolver el recurso de reposición interpuesto por esa mercantil contra el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016 (que resuelve el PAI Sant Gregori).

XI. En fecha 28 de febrero de 2018 la mercantil BURRIANA ASSETS INVESTMENTS, S.L. comunica al Ayuntamiento de Burriana que ha adquirido el 76,54 por cien de los créditos hipotecarios clasificados como privilegiados y el 52,19 por cien de la deuda ordinaria del concurso de acreedores de la URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U.

XII. El 5 de abril de 2018 se dictó Providencia de apremio por la Tesorería municipal por el impago en periodo voluntario de la incautación de los avales prestados por BANKIA, S.A. relacionados en los antecedentes IV y V, en garantía de promoción, obras complementarias y retribuciones recibidas en especie. Por este concepto le fue recaudado un importe de 9.511.946,55 € que esta depositado en la Tesorería. También obran en esta Tesorería los documentos de dichos avales prestados por BANKIA, S.A. relacionados en los antecedentes IV y V.

XIII. En fecha 13 de abril de 2018 la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., a la vista del cambio de circunstancias que se ha producido en su situación concursal, solicita del Ayuntamiento de Burriana que acuerde (i) el inicio de un periodo de conversaciones que permita la terminación convencional del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016 y, como consecuencia de ello, la reactivación del PAI Sant Gregori; y (ii) la suspensión del plazo para resolver el recurso de reposición interpuesto contra aquel Acuerdo Plenario.

A los efectos de demostrar la viabilidad jurídica y económica de las anteriores pretensiones, adjunto a la anterior solicitud se acompañaron, entre otros, los siguientes documentos:

- Copia del escrito presentado en fecha 28 de febrero de 2018 por el acreedor mayoritario de los créditos del concurso, la mercantil BURRIANA ASSETS INVESTMENTS, S.L.; a través del cual expresó su apoyo al PAI Sant Gregori e interesó que se articularsen los medios necesarios que permitan viabilizar la reactivación de esa actuación.
- Informe de los Administradores Concursales de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., emitido exclusivamente a los efectos de la solicitud de terminación convencional formulada por esa mercantil en fecha 13 de abril de 2018.
- Escrito de apoyo incondicional de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS A FAVOR DEL PAI SANT GREGORI GOLF, que suponen un 30,1 por cien de los propietarios del sector.
- Dictamen jurídico emitido por J & A GARRIGUES, S.L.P. que justifica la viabilidad de aplicar el procedimiento de terminación convencional previsto en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) para resolver el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016.

XIV. El 12 de septiembre de 2017 se emitió informe jurídico suscrito por la asistencia externa del Ayuntamiento, acerca de lo solicitado por URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.U en su escrito de 27 de julio de 2017, en el que se concluye que:

.- Se considera viable jurídicamente que por el Ayuntamiento de Burriana se inicien conversaciones para alcanzar un convenio transaccional en orden a resolver el recurso de reposición interpuesto por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. frente al acuerdo de 11 de marzo de 2016.

.- El contenido del convenio transaccional deberá cumplir las condiciones impuestas en el artículo 86 de la Ley 39/2015.

.- El Ayuntamiento de Burriana puede suspender el procedimiento de resolución del recurso de reposición durante el tiempo que se prolonguen las negociaciones.

XV.- El 29 de septiembre de 2017 se emite informe suscrito por la Jefa de la Sección II y la Secretaria General del Ayuntamiento de Burriana,



Magnífic Ajuntament de Burriana

desfavorable a lo solicitado por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U en su escrito de 27 de julio de 2017, y en el que después de exponer los argumentos que sostienen su postura, se concluye proponiendo *"que el Ayuntamiento reafirme su legitimación para hacer uso de la prerrogativa de resolución que el ordenamiento jurídico le atribuye para la defensa del interés público inherente a la actividad pública y a los contratos públicos, por incumplimiento global del contrato debido a la acumulación de incumplimientos en que ha incurrido la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, desestimando el recurso de reposición interpuesto el 14 de abril de 2016 (RE 5353) y ejecutando el acuerdo de 11 de marzo de 2016 en los términos en que fue adoptado por el Ayuntamiento Pleno"*.

XVI. Asumiendo el informe jurídico externo, el Pleno del Ayuntamiento de Burriana, en la sesión extraordinaria celebrada el 19 de abril de 2018, acordó iniciar conversaciones con URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., al objeto de intentar la terminación convencional del procedimiento de resolución del recurso de reposición interpuesto por ésta frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016, dentro del marco del artículo 88 de la Ley 30/92, y suspender el procedimiento de resolución del recurso de reposición durante el tiempo que se prolonguen las negociaciones hasta la resolución del mismo.

XVII.- En cumplimiento de dicho acuerdo se mantuvieron conversaciones entre representantes del Ayuntamiento de Burriana y de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U., que culminaron consensuando entre ambas un posible Acuerdo Transaccional en el que se establece el marco obligacional al que debe someterse esta mercantil para que el Ayuntamiento de Burriana acuerde la resolución del recurso de reposición.

XVIII.- URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. cumplió los compromisos que el Ayuntamiento de Burriana le impuso para someter a trámite de audiencia la propuesta de Acuerdo transaccional, y a tal efecto procedió a entregar por Registro de entrada del Ayuntamiento, en fecha 1 de junio de 2018, los siguientes documentos:

a) Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y Paseo Marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori, asumiendo el coste de los honorarios de profesionales y técnicos.

b) Compromiso firme suscrito por BURRIANA ASSET INVESTMENT de favorecer la constitución de primera hipoteca sobre la finca adjudicada a URBANIZADORA GOLF SANT GREGORI S.A., para la ejecución del Campo de Golf, comprometiéndose a aceptar una novación del rango de la hipoteca que esta compañía actualmente ostenta sobre dicha finca, de tal suerte que permita la constitución a favor del Ayuntamiento de esa primera hipoteca unilateral, cuando se apruebe definitivamente el Acuerdo transaccional; y

c) Contabilidad detallada (cobros y pagos) de las cantidades recibidas de los propietarios del Sector como consecuencia de la cuota cero y cualquiera otros ingresos recibidos de aquéllos, a los efectos de poder acreditar las cantidades que, en su caso, deberían ser objeto de garantía ante el Ayuntamiento.

XIX. El 17 de abril de 2018 se emite informe desfavorable de la Jefa de la Sección II. Urbanismo y la Secretaria General, en el que se reiteran los argumentos ya expuestos en su informe anterior por los que consideran inviable la terminación convencional del recurso de reposición.

XX. El borrador de Acuerdo transaccional fue sometido a información pública y audiencia a titulares de bienes y derechos afectados por el PAI Sector Sant Gregori, mediante acuerdo plenario de 7 de junio de 2018, efectuándose las notificaciones personales y publicación en BOE nº 250 de 16 de octubre de 2018 y DOGV nº 8437 de 12 de diciembre de 2018. Durante el periodo de información pública y audiencia se presentaron 30 alegaciones que fueron objeto de informe de la asesoría jurídica externa en fecha 27 de enero de 2019.

XXI. En fecha 25 de enero de 2019 URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. notifica al Ayuntamiento de Burriana que en fecha 14 de noviembre de 2018, se celebró la Junta de acreedores, habiendo sido aprobado el Convenio mediante Sentencia 152/2018 del Juzgado de fecha 5 de diciembre de 2018 que se aporta al expediente.

El 30 de enero de 2019, BURRIANA ASSETS INVESTMENTS, S.L. aporta la escritura pública otorgada ante Notario, de adquisición del crédito hipotecario (privilegiado y ordinario) que ostentaba la entidad BFA TENEDORA DE ACCIONES S.A. (BANKIA), frente a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., en el procedimiento concursal. En la misma fecha, esta mercantil aporta compromiso de constituir primera hipoteca sobre la finca registral 60.029 en garantía de construcción del campo de golf. BURRIANA ASSETS INVESTMENTS, S.L. ostenta actualmente la titularidad de 100,00 enteros de la hipoteca que grava la finca, por lo que en base a este compromiso aceptará en documento público una novación del rango que actualmente ostenta sobre dicha finca registral.

XXII. El 27 de enero de 2019 se emite informe por la asistencia jurídica externa a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública y audiencia del borrador de acuerdo transaccional, proponiendo su estimación y desestimación. El 31 de enero de 2019 se emite informe propuesta por la asistencia jurídica externa con addenda de 11 de febrero de 2019.

XXIII.- Mediante acuerdo plenario extraordinario celebrado el 14 de febrero de 2019 se acordó lo siguiente:

Primero.- *Asumir el informe jurídico emitido por la asistencia técnica D^a Amparo Baixauli González de fecha 31 de enero de 2019 y 11 de febrero de 2019.*

Segundo.- *Estimar y desestimar las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública y audiencia de conformidad con el informe de alegaciones de la asistencia técnica D^a Amparo Baixauli González de fecha 27 de enero de 2019.*

Tercero.- *Aprobar el acuerdo transaccional a suscribir entre el Ayuntamiento de Burriana y la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. para resolver el recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016.*



Magnífico Ayuntamiento de Burriana

Cuarto.- Aprobar las condiciones adicionales relacionadas en el Considerando Octavo.

Quinto.- La aprobación del Acuerdo Transaccional se somete a la condición resolutoria de cumplimiento por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. de las obligaciones esenciales previstas en la Estipulación Tercera del Acuerdo transaccional, lo que deberá acreditar dentro del plazo de un mes desde la notificación de este acuerdo. Sólo una vez acreditado el cumplimiento de dichas obligaciones se podrá suscribir el Acuerdo Transaccional y acordar la estimación del recurso de reposición. El contenido del Acuerdo Transaccional se insertará con carácter vinculante a la resolución del recurso, previa su formalización por ambas partes.

Sexto.- Notificar a BANKIA, S.A. el presente acuerdo advirtiendo de que, con anterioridad a la estimación del recurso de reposición, deberá acreditar ante el Ayuntamiento de Burriana que los avales, cuyos documentos originales obran en el Ayuntamiento, se encuentran plenamente vigentes y son válidos para el cumplimiento de los compromisos que garantizan, o que lo serán de forma simultánea al reintegro del importe recaudado a BANKIA, S.A., en cuyo caso, el acuerdo de estimación del recurso de reposición acordará también el reintegro a ésta del importe recaudado de 9.511.946,55 €. En su defecto, dicho importe se mantendrá como garantía prestada en metálico por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. en su condición de agente urbanizador hasta en tanto fuere sustituida por garantía financiera que cubra los importes a garantizar.

Septimo.- Se faculta a la Alcaldía Presidencia para verificar el cumplimiento de todas las obligaciones esenciales y para la suscripción del Acuerdo Transaccional una vez satisfechas.

XXIV.- Las condiciones impuestas por el Ayuntamiento de Burriana para la estimación del recurso de reposición vienen recogidas en el contenido del Acuerdo transaccional y en el acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019, y son las siguientes:

Compromisos esenciales recogidos en la Estipulación Tercera del Acuerdo transaccional cuyo cumplimiento consituye la condición resolutoria del acuerdo de 19 d e febrero de 2019

Obligaciones relativas al Proyecto de Recuperación del Litoral.

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., presentó por registro de entrada del Ayuntamiento de Burriana, con fecha 1 de junio de 2018, el **Nuevo Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y Paseo Marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori y su Documento Ambiental**, asumiendo el coste de los honorarios de profesionales y técnicos. El Ayuntamiento ha iniciado su tramitación mediante la asunción del mismo y su remisión a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a cuyo efecto adoptará los acuerdos oportunos al efecto.

Obligaciones relativas al expediente expropiatorio a tramitar para la realización del Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana.

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. presentó en el Ayuntamiento de Burriana el Proyecto de expropiación completo el día 29 de junio de 2018, con cuantificación económica concreta de las hojas de aprecio de los derechos y bienes afectados, y con el contenido previsto en el art. 106 LOTUP, resolviendo las discrepancias puestas de manifiesto por el Ayuntamiento de Burriana en su Decreto de fecha 9 de junio de 2011, y con una nueva valoración de las fincas afectadas conforme a los criterios hoy vigentes derivados de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U. ha depositado en fecha 29 de marzo de 2019, ante la tesorería municipal, aval de CaixaBank por importe de 521.033,62 €, correspondiente al importe total de las valoraciones establecidas en las hojas de aprecio del nuevo Proyecto de Expropiación. A resultas del informe de Tesorería/intervención de 2 de abril de 2019 se han expedido nuevo aval corregido que se aporta en fecha 3 de abril de 2019.

Obligaciones relativas al compromiso de construcción del Campo de Golf.

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U. ha presentado por registro de entrada del Ayuntamiento de Burriana con fecha 13 de marzo de 2019 los siguientes documentos:

* Copia simple de la escritura de la hipoteca unilateral otorgada el día 12 de marzo de 2019 ante la notaria de Castellón Dña. Inmaculada Nieto Aldea a favor del Ayuntamiento de Burriana, con posposición del rango de hipoteca de Burriana Assets Investments, S.L. en garantía de la construcción del campo de golf.

* Justificante de presentación a inscripción en el Registro de la Propiedad de la citada escritura de hipoteca unilateral.

* Copia completa de la tasación de la finca registral número 60.029 del Registro de la Propiedad de Nules, por valor de 3.797.458,79 euros emitida por la tasadora General de Valoraciones, S.A., la cual figura inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación a cargo del Banco de España con el número 4.363.

En fecha 2 de mayo de 2019 se aporta:

* Copia simple de la escritura de la hipoteca unilateral otorgada el día 12 de marzo de 2019 ante la notaria de Castellón Dña. Inmaculada Nieto Aldea a favor del Ayuntamiento de Burriana, con la inscripción de la hipoteca unilateral en el Registro de la Propiedad de Nules Uno.

* Copia simple de la escritura de complemento y aclaración otorgada el día 08 de abril de 2019 ante la notaria de Castellón Dña. Inmaculada Nieto Aldea.

Compromisos relativos a la obligación de garantizar el importe de los pagos realizados por los propietarios en metálico y por anticipado a la ejecución de las obras.



Magnífic Ajuntament de Borriana

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., presentó por registro de entrada del Ayuntamiento de Burriana, con fecha 1 de junio de 2.018, la contabilidad detallada (cobros y pagos) de las cantidades recibidas de los propietarios del Sector, acompañando como anexo nº I, la relación de las cantidades correspondientes a los saldos deudores de la cuota 0 de la cuenta de liquidación provisional que, en consecuencia, adeuda el urbanizador. Igualmente figuran los saldos deudores de la Cuenta de Liquidación Provisional que adeuda el urbanizador.

En fecha 5 de marzo de 2019, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U, aporta los acuerdos suscritos, al amparo del artículo 66.5 de la LRAU, con los acreedores netos de las siguientes parcelas: 65, 102, 133, 155, 3 y 157, por un importe total de 906.307,64 €.

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A. ha depositado en fecha 29 de marzo de 2019 ante la tesorería municipal 20 avales de CaixaBank por importe de 1.857.980,27 €, correspondiente al total importe pendiente de pago a los acreedores netos de la cuota 0 de la Cuenta de Liquidación Provisional, deducido aquel que se ha justificado mediante los acuerdos con propietarios referidos en el párrafo anterior. A resultados del informe de Tesorería/intervención de 2 de abril de 2019 se han expedido nuevos avales corregidos que se aportan en fecha 3 de abril de 2019.

Hay que advertir que la cantidad avalada es superior a la que resulta de la relación del Anexo I a que la mercantil estaba obligada a garantizar.

Condiciones impuestas en el Considerando octavo del acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019:

El 6 de marzo de 2019 URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. acreditó el ingreso en Tesorería del importe de 40.000 € para Asistencia Técnica y Jurídica del seguimiento del acuerdo transaccional a que se comprometió en la Estipulación cuarta del acuerdo transaccional.

El 12 de marzo de 2019 URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.U. hace entrega de los avales que le fueron entregados en su día por los propietarios como garantía de su retribución en metálico, tal y como le fue exigido en el acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016 y de 14 de febrero de 2019.

XXV.- Con fecha 20 de marzo de 2019 BANKIA, S.A. aporta escrito mediante el que se pretende dar cumplimiento al requerimiento impuesto en el acuerdo Sexto del acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019, y en el que se manifiesta lo siguiente:

Que los siguientes avales prestados por Bankia ante el Ayuntamiento de Burriana, por importe principal total de 8.647.220,34 €, en garantía del cumplimiento de obligaciones asumidas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A en relación con el Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 "Sant Gregori" de Burriana, recobrarán su validez y vigencia siempre que concurran, acumuladamente, las siguientes circunstancias: (i) la devolución del importe de 9.511.946,55 € ejecutado y

recaudado por este Ayuntamiento; y(ii) la estimación del recurso de reposición que fue formulado en su momento frente a la anulación del PAL.

1) Aval por importe de 7.248.647,10 €
Fecha de emisión 27/10/2005 No registro especial de avales: 959.9060069318
Ejecutado por importe de 7.973.511,81 €

2) Aval por importe de 180.000 €
Fecha de emisión 27/10/2005 No registro especial de avales: 959.9060069318
Ejecutado por importe de 198.000 €

3) Aval por importe de 900.000 €
Fecha de emisión 27/10/2005 No registro especial de avales: 959.9060069318
Ejecutado por importe de 990.000 €

4) Aval por importe de 120.000 €
Fecha de emisión 26/10/2005 No registro especial de avales: 959.9060069318
Ejecutado por importe de 132.000 €

5) Aval por importe de 50.000 €
Fecha de emisión 10/08/2009 No registro especial de avales: 959.9060128225
Ejecutado por importe de 55.000 €

6) Aval por importe de 75.000 €
Fecha de emisión 10/08/2009 No registro especial de avales: 959.9060128225
Ejecutado por importe de 82.500 €

7) Aval por importe de 73.573,24 €
Fecha de emisión 10/08/2009 No registro especial de avales: -959.9060128225
Ejecutado por importe de 80.930,56 €

XXVI.- Frente al acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019, en fecha 20 de marzo de 2019 se han presentado los siguientes recursos de reposición:

R.E. 3739 de Araceli María Monsonis Boix y dos más.

R.E. 3740 de INVERSIONES PATRIMONIALES V. MONSONIS, S.L.U.

R.E. 3723 de Mónica Rios Tejedo

R.E. 3737 de Ramiro Flor Frances y dos más

R.E. 3751 de Teresa Rovira Zaragoza.

Todos ellos tienen idéntico contenido, reiterando lo ya alegado en todos sus escritos anteriores acerca de la inviable terminación convencional de un recurso de reposición por vía del artículo 88 Ley 30/92, vulneración del ordenamiento jurídico y contenido imposible, lo que ya ha sido contestado en informes anteriores y sin perjuicio de lo que se desarrolla posteriormente. Además, los alegantes intentan ahora desacreditar a la asistencia jurídica externa y su contratación, simplemente porque no comparten lo que esta letrada, los tribunales de justicia, el CGPJ y otros muchos juristas sostienen



Magnífic Ajuntament de Borriana

acerca de la resolución convencional de conflictos entre la administración y los particulares.

XXVII.- Con fecha 25 de abril de 2019 se ha emitido informe conjunto suscrito por la Jefatura de la Sección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio, la jefatura de la Sección Rentas, la jefatura de la Sección Presupuestaria y Contable y el Tesorero Municipal, con el Visto Bueno de la Secretaria General del Ayuntamiento de Burriana.

En dicho informe se cuestiona la legalidad del informe propuesta de resolución emitido por la asistencia jurídica externa en fecha 8 de abril de 2019 por el que se propone estimar el recurso de reposición interpuesto por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. frente al acuerdo de 11 de marzo de 2016, en base a los siguientes motivos:

El artículo 107.2 LRJPAC no da cobertura jurídica a la resolución del recurso de reposición interpuesto por Urbanización Golf Sant Gregori, SA a través de un acuerdo convencional.

La previsión del artículo 77.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa o del artículo 19.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no es de aplicación en sede de recurso administrativo.

La estimación por parte del Ayuntamiento del recurso de reposición interpuesto por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA contra el acuerdo de 11 de marzo de 2016 por el cumplimiento de las obligaciones que se consideran esenciales en el Acuerdo Transaccional supone la aceptación por esta administración de las causas de nulidad o anulabilidad que motivaron su interposición, y tendrá los efectos que señalan la doctrina jurídica y jurisprudencial, que no consideran la estimación del recurso de reposición como un allanamiento a las pretensiones del recurrente.

Son improcedentes por cuanto menoscaban los intereses municipales las afirmaciones que la propuesta de acuerdo efectúa en su Fundamento de Derecho Quinto, poniendo en entredicho la actuación municipal en cada una de las causas de resolución atribuidas a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y que motivaron el acuerdo de 11 de marzo de 2016, con aseveraciones como que "*la inactividad municipal también ha tenido incidencia en la caducidad del expediente*", cuestionando expresamente la actuación municipal a la hora de exigir el cumplimiento de las obligaciones, por la falta de adopción de medidas coercitivas frente a la mercantil urbanizadora o porque no se ejecutaran los avales prestados para la redacción de proyectos y para la promoción.

La estimación del recurso vulnera los principios rectores de la contratación administrativa, que postulan que los contratos se ajustarán a los principios de publicidad y concurrencia y, en todo caso, a los de igualdad y no discriminación (Art. 11 del TRLCAP - vigente en la fecha de formalización del Convenio Urbanístico-, y contemplados en los artículos 1 y 132 de la actual Ley 9/2017, de 8 de noviembre).

Resulta evidente del escrito presentado por BANKIA S.A., que la propia avalista reconoce que actualmente los avales ejecutados carecen de validez y vigencia. En el supuesto de que por decisión judicial o administrativa

procediese la anulación del acto administrativo que determinó la ejecución de la garantía, la cantidad ingresada por tal concepto pasaría a constituirse en garantía en metálico, pero en ningún caso debería reintegrarse al avalista (actuación ésta que podría generar un perjuicio a los intereses municipales).

La propuesta de acuerdo no resuelve los recursos de reposición planteados, con incumplimiento de lo establecido en el artículo 119 de la Ley 39/2015, que dispone que la resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimará las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión.

En relación con el cumplimiento de las obligaciones esenciales impuestas en el acuerdo de 14 de febrero de 2019 se indica lo siguiente:

1. Proyecto de recuperación del litoral.- Se ha presentado el proyecto que se ha tramitado, pero no se ha entregado la documentación subsanatoria que ha requerido Costas.
2. Expediente expropiatorio de enlaces exteriores.- Ha sido entregado.
3. Compromiso de construcción del campo de golf.- Considera inaceptable la hipoteca unilateral como garantía. No consta su inscripción registral. No están conformes ni con el plazo ni con el procedimiento de ejecución.
4. Garantía del importe de los pagos realizados por los propietarios en metálico y por anticipado a la ejecución de las obras.- Ha sido prestada.

XXVIII.- Con fecha 26 de abril de 2019 se ha emitido Nota de reparo suspensivo a la propuesta de acuerdo de resolución del recurso de reposición interpuesto por Urbanización Golf Sant Gregori S.A.U. frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016, al considerar que en la propuesta de acuerdo fiscalizada se dan las circunstancias a las que se refiere el artículo 12.3.c) del Real Decreto 424/2017, es decir, cuando se hayan omitido requisitos o trámites que pudieran dar lugar a la nulidad del acto, o cuando la continuación de la gestión administrativa pudiera causar quebrantos económicos a la Tesorería de la Entidad Local o a un tercero.

El reparo se fundamenta en el informe municipal de fecha 25 de abril de 2019 suscrito por la jefatura de la sección de ordenación del territorio, urbanismo y patrimonio, la jefatura de la sección de rentas, la jefatura de la sección presupuestaria y contable, y el tesorero municipal, con el conforme de la Secretaria General del Ayuntamiento de Burriana, en el que se cuestiona la legalidad del acuerdo.

XXIX.- Con fecha 3 de mayo de 2019 se ha requerido a BANKIA, S.A. que eleve a escritura pública las manifestaciones vertidas en el documento presentado en fecha 20 de marzo de 2019.

A la vista de los antecedentes expuestos, la documentación obrante en el expediente y el informe jurídico emitido por la asistencia jurídica externa el 8 de abril de 2019, y su addenda de 3 de mayo de 2019, que fundamentan el presente acuerdo.

CONSIDERANDO que al presente procedimiento le resulta de aplicación la



Magnífic Ajuntament de Borriana

Ley 30/92, de 26 de noviembre del régimen de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común (Ley 30/92) por así venir establecido en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015), habida cuenta de que el recurso de reposición se interpuso el 14 de abril de 2016.

CONSIDERANDO que la mercantil URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.U el 14 de abril de 2016 interpuso recurso de reposición frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016. La desestimación presunta del mismo se produjo al mes de su presentación, según se contempla en el artículo 117.2 de la Ley 30/92. Dicha desestimación tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso contencioso administrativo, tal y como se indica en el artículo 43.2 de la misma Ley, y no exime a la administración de la obligación que le impone el artículo 42, de resolver mediante resolución expresa. Así se reconoce además en el apartado 3.b) del propio artículo 43 donde se advierte que *"en los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la administración sin vinculación alguna al sentido del silencio"*.

CONSIDERANDO que el Ayuntamiento de Burriana y URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. pretenden la terminación convencional del procedimiento de resolución del recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016, regulada en el artículo 88 de la Ley 30/92, que al efecto dispone:

1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.

3. Requerirán en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano.

4. Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios relativas al funcionamiento de los servicios públicos.

Esta regulación permanece inalterada en el artículo 86 de la vigente Ley 39/2015, a salvo un inciso en su apartado 3, referido a la autorización del órgano de las Comunidades autónomas, y la introducción de un apartado 5,

relativo a la terminación convencional en los procedimientos de responsabilidad patrimonial.

CONSIDERANDO que la resolución de un recurso de reposición, no sólo se enmarca dentro un procedimiento administrativo que le otorga la cobertura jurídica al acuerdo de resolución, sino que es perfectamente admisible su resolución a través de un acuerdo convencional. Y ello por lo siguiente:

1.- En el artículo 107 de la misma Ley 30/92, incluido en el Capítulo II. Recursos administrativos, Sección primera, Principios generales de los recursos, ya se admite que la resolución de los recursos administrativos se tramita como un procedimiento administrativo y que como tal se podrá sustituir por otros, entre los que se encuentran la mediación, el arbitraje y la conciliación, si bien para que se tramite ante otros órganos debe estar regulado mediante ley.

Precisamente en aplicación de este precepto, en la Comunidad Valenciana se ha aprobado recientemente la Ley 24/2018, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de mediación, cuya Exposición de motivos se pronuncia en el siguiente sentido:

El derecho de acceso a la justicia es un derecho fundamental e indispensable para la garantía y protección de los demás derechos, ya sea a través de procesos jurisdiccionales, de todos aquellos procedimientos orientados a tratar o prevenir conflictos o de la labor de órganos no jurisdiccionales, como, entre otros, las instituciones nacionales de derechos humanos, los organismos de igualdad y los defensores del pueblo. Existen muchos conflictos que no llegan a los tribunales y se resuelven por otras vías. Así, por ejemplo, todas las que se pueden encontrar dentro de los denominados métodos alternativos de solución de conflictos (MASC), resolución alternativa de litigios (RAL) o métodos alternativos de resolución de conflictos (MARC o ADR, por su acrónimo en inglés), que incluyen vías alternativas como la mediación, la negociación, la conciliación, el derecho colaborativo y el arbitraje. Estos métodos contribuyen al fomento de la cultura de la paz, del diálogo, de la participación, de la convivencia, de la justicia reparadora, de la escucha y del reconocimiento del otro, así como la regeneración de los lazos sociales. Además, la promoción de este tipo de mecanismos alternativos o complementarios repercute en la reducción del alto nivel de litigiosidad y sobrecarga de asuntos judiciales, contribuyendo así a mejorar la efectividad de la administración de justicia.

Incluso, en su Disposición Adicional Segunda se pronuncia con la siguiente declaración de voluntad: *La Generalitat impulsará las medidas necesarias para incorporar procesos de mediación en los procedimientos administrativos de su competencia como forma de terminación convencional y como instrumento sustitutivo del recurso de alzada, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.*

El recurso de reposición tiene carácter potestativo pero disfruta de la misma naturaleza que el recurso de alzada, más si cabe cuando no resulta posible la interposición de éste último por inexistencia de superior jerárquico, como sucede con los acuerdos plenarios municipales. De forma que la única opción para alcanzar un acuerdo posterior a la resolución del expediente pasa por la interposición de este recurso de reposición.



Magnífico Ajuntament de Borriana

2.- El artículo 112 de la Ley 30/92, incluido también en el Capítulo II. Recursos administrativos, Sección primera, Principios generales, se establece lo siguiente:

1. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos no recogidos en el expediente originario, se pondrán de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formulen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen procedentes.

No se tendrán en cuenta en la resolución de los recursos, hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho.

2. Si hubiera otros interesados se les dará, en todo caso, traslado del recurso para que en el plazo antes citado, aleguen cuanto estimen procedente.

3. El recurso, los informes y las propuestas no tienen el carácter de documentos nuevos a los efectos de este artículo. Tampoco lo tendrán los que los interesados hayan aportado al expediente antes de recaer la resolución impugnada.

Igualmente, el artículo 113.3 de la Ley 30/92, indica expresamente que:

El órgano que resuelva el recurso decidirá cuantas cuestiones, tanto de forma como de fondo, plantee el procedimiento, hayan sido o no alegadas por los interesados. En este último caso se les oirá previamente. No obstante, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por el recurrente, sin que en ningún caso pueda agravarse su situación inicial.

Por tanto, en el seno del procedimiento de resolución del recurso se pueden suscitar todas las cuestiones que se estimen pertinentes para su correcta resolución, ello en aras a la satisfacción del interés público, que en todo caso debe inspirar la actuación administrativa.

El hecho de que la resolución del expediente de resolución de un recurso de reposición pueda adoptarse sin la intervención de trámite alguno no supone que dicho acto administrativo no se deba someter a un procedimiento administrativo, cuyas disposiciones generales están reguladas en el Título IV. Y son generales por que se aplican a TODOS los procedimientos, incluido el que ahora se cuestiona.

3.- Además, el artículo 88 de la Ley 30/92 se incardina en el TÍTULO VI de dicha norma, en el que se regulan las disposiciones generales sobre los procedimientos administrativos. En dicho Título se contemplan también, por ejemplo, la prueba, la audiencia e información pública, el desistimiento, la renuncia, etc. trámites que incuestionablemente son aplicables al procedimiento de resolución de recursos cuando son pertinentes. Los propios informes municipales admiten que sí caben el desistimiento y la renuncia. Se da la circunstancia de que el procedimiento para la resolución de este recurso de reposición sí exige la práctica de ciertos trámites antes de su resolución definitiva, para lo cual se han aplicado, como no puede ser de otra manera,

estas disposiciones generales.

4.- El artículo 4 del TRLCAP, la legislación de contratación pública aplicable a este expediente, también admite que la administración concierte todo tipo de pactos que no sean contrarios al ordenamiento jurídico y al interés general:

La Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración y deberá cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica en favor de aquélla.

La propia Disposición Adicional Cuarta de dicho TRLCP dispone que:

Se celebrarán con sujeción a lo dispuesto en esta Ley los contratos que se formalicen al amparo de lo establecido en el artículo 88 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común , cuando tengan por objeto materias reguladas en la presente Ley.

5.- Como ha señalado la doctrina más consolidada en esta materia (Carballo Martínez, G.)

“ab initio, cualquier materia, competencia o actividad que ejerza la Administración a través de un procedimiento administrativo, podrá realizarse a través de esta técnica jurídica, y ello porque los límites que la administración pública tendría para acordar una resolución consensuada, serían idénticos a los que el ordenamiento jurídico impone a todos los poderes públicos en general, a través del artículo 9.3 de la C.E., y, en particular, el que establece el derecho administrativo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53 y 63.1 de la LPC, así como del art. 70.2 LJ” .

Jesus M. Chamorro, Magistrado Especialista en Contencioso (La Ley 684/2001) ya dijo que

“La terminación convencional del procedimiento administrativo vio la luz de su realidad en la vida jurídica de la mano de la Ley 30/1992 del PAC y RJAP, cuyo art. 88 le dio carta de naturaleza, precepto que precisamente se enmarca dentro del capítulo de la Ley que trata de la terminación del procedimiento administrativo. En este precepto se prevé que las Administraciones Públicas a través de acuerdos, pactos, convenios o contratos, podrán dar por finalizado el procedimiento administrativo en el que se apliquen, o insertarse en los mismos con carácter previo en orden a plasmarse posteriormente en una resolución administrativa, que vinculada o no a ese previo pacto, ponga fin al procedimiento. El límite a esa posibilidad de acuerdo estará en que el pacto tenga un contenido que no sea contrario a derecho ni verse sobre materias no susceptibles de transacción. Además, en todo caso, ha de perseguir la satisfacción del interés general”.

Pero además, existe una más que consolidada práctica jurisprudencial de nuestros Tribunales que admite **la transacción en fase de recurso administrativo** y por ello señalamos algunos precedentes:

Tribunal Superior de Justicia de Les Illes Balears, Sala de lo



Magnífico Ayuntamiento de Borriana

Contencioso-administrativo, Sentencia 780/2012 de 12 Nov. 2012, Rec. 47/2012 Ponente: Ortuño Rodríguez, Alicia Esther. (LA LEY 186907/2012).

Un Ayuntamiento inicia un procedimiento de lesividad para anular una licencia de obra, pero durante la tramitación se alcanza un “*acuerdo transaccional*” y se archiva el procedimiento de lesividad, facultando al Alcalde para que modifique la licencia otorgada para que se ajuste a la legalidad. El Juzgado de Instancia anuló la aprobación del acuerdo transaccional por entender que “la terminación de un expediente de declaración de lesividad de una licencia de obras por haber alcanzado un acuerdo con la entidad promotora es una actuación cuestionable, que incluso podría calificarse como efectuada en fraude de ley”. Sin embargo, el TSJ entiende que la terminación del expediente de lesividad en atención al acuerdo transaccional es conforme a Derecho, señalando que:

“Esta ilegalidad era reconocida no sólo por el Ayuntamiento, sino también por los promotores de la construcción. Pero el artículo 103 LPAC no obliga, sino que permite a la Administración autora de un acto administrativo anulable y que produzca efectos favorables en el administrado, declarar su lesividad para posteriormente recurrirlo ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Partiendo de los derechos generados en los particulares por un acto administrativo favorable, pero contrario al ordenamiento jurídico, aunque no viciado de nulidad radical, esta Sala considera que, descansando sobre la Administración la facultad de iniciar el procedimiento de lesividad, también ostenta la posibilidad de acordar su terminación sin efectuar la declaración administrativa de anulabilidad. Por ello, iniciado el expediente de lesividad de una licencia manifiestamente ilegal, no es que mediante convenio se efectuase transacción alguna sobre la ilegalidad, sino que partiendo de un acuerdo suscrito con los afectados, el procedimiento finalizó, siendo conforme con el artículo 88 LPAC . No existe norma alguna que imponga que, una vez iniciado, el procedimiento de lesividad debiese concluir mediante su declaración de anulabilidad por el Pleno del Consistorio y su posterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, pudiendo finalizarse en cualquier momento.”

Tribunal Superior de Justicia de Navarra, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1100/2004 de 2 Nov. 2004, Rec. 6/2004 Ponente: Pueyo Calleja, Francisco Javier . LA LEY 227908/2004

Un Ayuntamiento y una mercantil firman un acuerdo transaccional en relación con unas deudas tributarias en apremio, y, en atención a dicho acuerdo, **el Ayuntamiento estima un recurso de reposición y anula las providencias de apremio**. El TSJ de Navarra concluye que es posible este acuerdo transaccional (aunque lo anule por incumplir requisitos sustantivos) señalando que,

“TERCERO.- Respecto a la posibilidad y validez del acuerdo transaccional debe señalarse:

1.- Debe en primer lugar señalarse el marco normativo de los acuerdos transaccionales en el ámbito del Derecho Administrativo y más en concreto en el Derecho Tributario aplicable al caso que nos ocupa:

El Artículo 88 LRJPAC establece: “Terminación convencional 1. Las

Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin. 2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados. 3. Requerirán en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano. 4. Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios relativas al funcionamiento de los servicios públicos."

El artículo 39 de la Ley General Presupuestaria establece: "1. No se podrá transigir judicial ni extrajudicialmente sobre los derechos de la Hacienda Pública, ni someter a arbitraje las contiendas que se susciten respecto de los mismos, sino mediante decreto acordado en Consejo de Ministros, previa audiencia del de Estado en pleno."

Establece el artículo 15.2 párrafo primero de la Ley Foral 8/1988 reguladora de la Hacienda Pública de Navarra: "2. No se podrá transigir judicial ni extrajudicialmente sobre los derechos económicos de la Hacienda Pública de Navarra, ni someter a arbitraje las contiendas que sobre los mismos se susciten, sino mediante acuerdo del Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda."

Establece el artículo 23.1 a) del RDLeg 781/1986 Texto refundido de las Disposiciones legales en materia de régimen local: "1. Además de las señaladas en el art. 22 L 7/1985 de 2 abril, corresponden al Pleno, una vez constituido conforme a lo dispuesto en la legislación electoral, las siguientes atribuciones: a) La adquisición de bienes y derechos del Municipio y la transacción sobre los mismos, salvo que las competencias estén atribuidas expresamente por la ley a otros órganos."

Establece la Ley Foral 6/1990 (...)

2.- La Sala estima que con tal marco normativo no cabe sino admitir la posibilidad de que la Administración llegue a Acuerdos transaccionales en el ámbito administrativo y en particular en el tributario que nos ocupa. El hecho de que no haya una normativa que regule específicamente la transacción en los procedimientos de ejecución de deudas tributarias por vía de apremio no empece a estimar que la normativa citada ut supra no cubra de manera suficiente (no sólo con normativa de carácter general sino incluso también con normativa sectorial en el ámbito tributario navarro) la posibilidad cierta de acuerdos transaccionales en el ámbito tributario navarro (artículo 88 LRJPAC en conexión con la Ley Foral 6/1990, la Ley Foral 8/1988 reguladora de la Hacienda Pública de Navarra, la Ley Foral 2/1995 reguladora de las



Magnífico Ajuntament de Borriana

Haciendas Locales de Navarra y en el marco normativo antes citado....).

3.- Ahora bien tal posibilidad cierta y directa de llegar a acuerdos transaccionales está sujeta a una serie de requisitos que deben concurrir inexcusable y acumulativamente y que se derivan de la normativa reguladora de la transacción en el ámbito administrativo así como de los principios jurídicos propios de todo acuerdo transaccional. Así deben concurrir los siguientes:

Requisitos ínsitos o presupuestos del acuerdo transaccional:

La existencia de una relación jurídica incierta o dudosa ("incertidumbre razonable").

La intención de las partes de eliminar tal incertidumbre sustituyendo la relación jurídica afectada por ella por una relación totalmente cierta y definida en todos sus aspectos sustanciales de manera clara.

La instrumentación de esa eliminación de la incertidumbre mediante recíprocas concesiones.

Requisitos materiales o de contenido:

Que los acuerdos, convenios o pactos transaccionales no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni lesivos del interés público -- lo que conlleva, particularmente, la apreciación de la proporcionalidad de las concesiones recíprocas establecidas-- o de terceros.

Que no versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Que tengan por objeto satisfacer el interés público que tengan encomendado.

Que contengan los acuerdos como mínimo la identificación de las partes intervinientes así como, cuando así lo exigiera la naturaleza del acuerdo, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según la naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.

Requisitos procedimentales que se contraen, esencialmente, a la concreción del acuerdo transaccional a través del procedimiento pertinente con especial relevancia a la aprobación por el órgano competente para ello.(...)"

6.- En el propio seno del procedimiento contencioso administrativo, la Ley 29/1998 de la Jurisdicción contencioso administrativa permite la terminación convencional del procedimiento en su artículo 77.1, como así lo prevé también el artículo 19.2 de la LEC. Va de suyo que esta terminación convencional no se refiere a la aceptación por la administración demandada de una causa de nulidad o anulabilidad, pues en ese caso estaríamos ante un allanamiento.

El acuerdo transaccional es admisible en sede judicial y en materia de contratación, como así ha quedado resuelto en multitud de Autos que aprueban estos acuerdos, como **TSJCL Valladolid de 21 de septiembre de 2007**:

Pues bien, como quiera que el acuerdo viene referido a una materia -contratación administrativa, se trata de ejecución de obras adjudicadas al actor- donde el principio de libertad de pacto está expresamente regulado -artículo 4 del Texto Refundido- y dado que en el supuesto de autos los pactos alcanzados no se presentan como contrarios al ordenamiento jurídico ni

lesivos del interés público ni de terceros, procede aprobar dicho convenio y declarar terminado el procedimiento.

Recientemente, el **TSJXG ha dictado Auto de 19 de febrero de 2018** que resulta muy relevante porque aprueba la homologación judicial de los acuerdos de mediación alcanzados por las partes en el pleito derivado de la licencia de rehabilitación concedida al antiguo edificio de Fenosa. Recuerda la Sala que la ejecución *in natura* de la sentencia obligaría a la reposición de la antigua sede de Fenosa al momento anterior al otorgamiento de la licencia anulada, para poder así recuperar la edificación destinada a oficinas conforme a los permisos de 1962 y 1964. Para ello sería necesario demoler las obras de rehabilitación ejecutadas hasta alcanzar la estructura anterior que aún permanece y, sobre ella, reconstruir nuevamente el antiguo inmueble hasta alcanzar una réplica del mismo cuya legalidad conforme al Plan General de Ordenación Municipal actual no estaría acreditada sin necesitar ulteriores legalizaciones, incluso modificaciones del PGOM, “cuando no la propia demolición de lo nuevamente construido”. Por tanto, se estaba ante una restauración de la legalidad que imponía la demolición. Aclaran los miembros de la Sala que con la homologación del acuerdo alcanzado por las partes se consigue un equilibrio entre la indemnización moral que corresponde a la demandante, la evitación del excesivo coste para los recursos públicos y los intereses de los vecinos del inmueble. Afirman los magistrados que *“no estamos, de este modo, ante un acuerdo entre partes en el cual, mediante un intercambio económico, se aparenta una ejecución que no es tal y se traslada al erario público las responsabilidades de la sentencia”*. La Sala indica que *“es importante destacarlo, porque tal planteamiento no pasaría de ser vulgar y reduccionista, dejando al margen el instituto principal de la mediación”*. Para la mayoría del pleno, los acuerdos dan respuesta a la satisfacción de los intereses de las partes sin incurrir en infracción apreciable del ordenamiento jurídico, ya que ninguna norma se opone a los compromisos alcanzados y su finalidad se orienta a establecer un concreto cauce jurídico para conseguir el restablecimiento de la legalidad urbanística en la medida en que se había visto afectada.

Luego negar la viabilidad jurídica del acuerdo transaccional en sede administrativa, a la vista de su tratamiento en sede judicial, nos abocaría a imponer irracionalmente el ejercicio de una acción judicial para poder dirimir un conflicto con la administración pública mediante convenio. Tal postura se contradice con los principios de la actuación administrativa de eficacia, eficiencia, racionalidad, responsabilidad, simplicidad y servicio efectivo, todos ellos exigidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015 del Régimen Jurídico de las administraciones públicas. Pero además vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva al imponer el ejercicio de una acción judicial para dilatar la resolución del conflicto.

7.- Abunda en el anterior argumentario la Recomendación 9 (2001) del Comité de Ministros del Consejo Europeo que ya entonces abogaba por la aplicación de los métodos alternativos de resolución de conflictos entre las autoridades administrativas y las personas privadas. A estos efectos, la Guía para una mejor implementación de la recomendación anterior [(European Commission for the Efficiency of Justice (CEPEJ))], recuerda a los Estados miembros que deben impulsar este tipo de vías de solución de conflictos en las Administraciones Públicas, recomendando que en determinados supuestos



Magnífic Ajuntament de Borriana

particularmente complejos resulte necesario de forma previa a la vía judicial acudir a procesos como la mediación o la conciliación (Recomendación 15).

En este sentido, debemos recordar que el CGPJ suscribió el 23 de febrero de 2017 el Convenio Marco con el Colegio de Abogados de Valencia, para la Mediación en el ámbito de los conflictos con la administración pública. Y el propio CGPJ ha formalizado Protocolo de actuación en el que indica: *Desde otra perspectiva, el control jurisdiccional de las Administraciones Públicas que se atribuye en exclusiva al poder judicial conforme a lo dispuesto en los artículos 106 y 117 de la Constitución, no excluye que los conflictos que surjan entre los ciudadanos puedan ser resueltos por vías diferentes de la jurisdiccional, pudiendo complementarse tal vía con el establecimiento de técnicas compositivas intrajudiciales o extraprocesales no específicamente incardinadas en la función de «juzgar y hacer ejecutar lo juzgado» que contribuyan a la protección jurídica de los derechos de los ciudadanos.*

En consecuencia, la práctica de la mediación para la resolución de conflictos entre la administración y los particulares, no solo no es despreciable sino que está siendo fomentada por el máximo órgano de gobierno del poder judicial del Estado.

De lo anterior nos cumple afirmar que la terminación convencional del artículo 88 de la Ley 30/92 sí resulta aplicable al procedimiento de resolución del recurso de reposición y se inserta precisamente en dicho procedimiento para otorgar mayores garantías a los ciudadanos afectados y la mayor protección del interés público, supeditando la estimación del recurso al cumplimiento de las condiciones que el Ayuntamiento Pleno ha considerado que resultaban las más acordes para satisfacer el interés general.

CONSIDERANDO que como ya se especificó expresamente en el acuerdo de 14 de abril de 2017, el acuerdo transaccional entre el Ayuntamiento de Burriana y URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. está limitado por las condiciones impuestas en el propio artículo 88 de la Ley 30/92.

El contenido del acuerdo transaccional cumple con las citadas limitaciones:

1.- No ser contrarias al ordenamiento jurídico

Al presente procedimiento le resulta de aplicación la Ley 30/92 por así venir establecido en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 39/2015, habida cuenta de que el recurso de reposición se interpuso el 14 de abril de 2016, y en su artículo 88 se prevé la terminación convencional, por lo que como ya se ha expuesto resulta, en principio, legalmente admisible adoptar un acuerdo transaccional para la resolución del recurso.

El propio contenido del acuerdo transaccional no debe infringir el ordenamiento jurídico por lo que debemos analizar la normativa que le resulta de aplicación.

El recurso de reposición se interpuso frente al acuerdo plenario que resolvía la condición de agente urbanizador de la mercantil URBANIZACION GOLF SANT GREGORI S.A.U. en el seno del Programa de Actuación Integrada del sector Golf Sant Gregori (PAI). En virtud del artículo 29.13 de la Ley 6/1994,

Reguladora de la actividad urbanística (LRAU), de aplicación a dicho procedimiento, *“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por esta Ley ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos que reglamentariamente sean desarrollados”*.

Dado que la LRAU nada contemplaba acerca de las causas de resolución, la norma de contratación temporalmente aplicable a este PAI, en virtud de la fecha de adjudicación del contrato, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley 30/2007, de 30 octubre, de Contratos del Sector público, es el Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP). Así como el Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Contratación de las Administraciones Públicas.

El artículo 112 del TRLCAP se refiere a que el derecho de la administración para ejercitar **la resolución del contrato es potestativo**, a salvo en el supuesto de que la contratista se halle en situación de liquidación de concurso de acreedores, en cuyo caso la resolución debe adoptarse forzosamente.

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

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

En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por 100 previstos en los artículos 149, párrafo e) ; 192, párrafo c) , y 214, párrafo c) , la Administración también pueda instar la resolución.”

Este carácter potestativo se refleja también en la Estipulación VI del Convenio de programación suscrito en 2005, en idénticos términos, y así lo reconocen los informes municipales. Es más, admitiendo dicha condición, estos informes acaban solicitando al Ayuntamiento que *“reafirme su legitimación para hacer uso de la prerrogativa de resolución”*. Por tanto, resolver el PAI no era, ni es, una imposición legal, sino una opción o prerrogativa.

El Consejo de Estado en su Memoria del año 2008 afirmó que *“la prerrogativa administrativa de acordar la resolución del contrato no es exactamente una potestad exorbitante (lo que llevaría a una aproximación a la figura de la intervención administrativa), sino el medio natural diseñado por la Ley para hacer efectiva la finalidad del contrato mediante la preservación de su elemento final (el interés público)”*.

El interés público subyacente restringe o condiciona la facultad más libre de que dispondrían las Administraciones Públicas en estos contratos. En este



Magnífico Ayuntamiento de Borriana

sentido, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 12 de junio de 1990 (RJ 1990/4816) señala que los contratos administrativos *“posee(n) notas que no tiene el civil”* dada *“la finalidad de servicio a la comunidad que adorna a esta clase de contratos”*. Es la garantía de ese interés general la que excluye que cualquier infracción determine necesariamente la extinción del contrato. Como consecuencia de ello, son numerosos los pronunciamientos del Tribunal Supremo que exigen la máxima prudencia a la hora de hacer uso de la potestad de resolver los contratos. Ya en su Sentencia de 26 de marzo de 1987 el Alto Tribunal señalaba que existen razones suficientes para que las resoluciones contractuales *“sólo se adopten cuando están plenamente justificadas puesto que la prudencia aconseja, salvo en casos extremos, no romper la atmósfera de concordia y colaboración que debe reinar en las relaciones contractuales administrativas, teniendo siempre presente la proporcionalidad entre el plazo pactado para la ejecución de la obra y el de la prórroga o prórrogas interesadas por los contratistas”*. Añade esta misma sentencia que *“lo peor para todos, es una resolución del contrato y una vuelta a empezar en la selección de un nuevo contratista”*.

En términos similares se ha pronunciado el Consejo de Estado en sus Dictámenes núm. 1377/2012 y núm. 55563/1991, cuando afirma que *“La posición de privilegio de la Administración en la contratación pública exige una especial diligencia en el uso de sus prerrogativas”*.

La resolución del contrato debe ser la última medida a adoptar por parte de la administración. Así lo han señalado nuestros Tribunales al señalar que incluso cuando el contratista se encuentre claramente incurso en una de las causas de resolución, puede resultar más conveniente el mantenimiento de la relación contractual en lugar de proceder a una liquidación del contrato resuelto y a sustituir al contratista por otro distinto [entre otras, Sentencias de 14 de enero de 1991 (RJ 1991/538) y de 2 de abril de 1992, (RJ 1992/2994)].

Pues bien, siendo que la resolución del contrato, por las causas en que se fundamentó en el acuerdo de 11 de marzo de 2016, es una prerrogativa no legalmente exigible, también el Ayuntamiento de Burriana puede lícitamente optar ahora por el mantenimiento del contrato, acometiendo para ello un acuerdo transaccional que imponga compromisos y obligaciones al contratista que garanticen el cumplimiento del mismo.

No debe verse en este cambio una infracción del ordenamiento jurídico. Con la debida motivación, como es el caso, el Ayuntamiento puede modificar su criterio anterior dado que las decisiones municipales se tienen que adoptar desde la perspectiva de atender siempre al interés público que el Ayuntamiento tiene que tutelar. Y qué duda cabe que la apreciación de ese interés público puede variar en su apreciación a la vista de las circunstancias concurrentes, aunque no varía en cuanto a su sentido, que no es otro que el desarrollo de la actuación urbanística proyectada como incluso el Ayuntamiento se encargó de precisar en la citada Resolución de 11 de marzo de 2016.

Y las nuevas circunstancias que motivan el cambio de criterio frente a la solución propuesta en el acuerdo de 11 de marzo de 2016 son aquellas que garantizan ante la administración local que el Programa de Actuación Integrada llegará a buen fin y que brevemente, se resumen en: (1) la

adquisición por parte de un inversor del 76,54 % de la deuda ordinaria del concurso de acreedores, (2) que ese inversor que se haya comprometido expresamente con la viabilidad del Programa, (3) que se haya aprobado el Convenio de acreedores y (4) sobre todo y lo que es más importante que la Asociación de Propietarios a favor del PAI SANT GREGORI en la que se integran un 30,1 por ciento de la propiedad haya manifestado su apoyo a la reactivación, con lo que queda acreditado el apoyo social con que cuenta la reactivación del Proyecto.

La salvaguarda del interés público en el texto del Acuerdo Transaccional es clara si se considera, no sólo lo relativo a las garantías de viabilidad económica para el desarrollo de la actuación ofrecidas por URBANIZACION GOLF SANT GREGORI S.A.U., sino también las contraprestaciones y mejoras ofrecidas e impuestas por el Ayuntamiento que permitirán materializar una actuación emblemática para el municipio de Burriana.

A este respecto los informes jurídicos municipales niegan dicha posibilidad partiendo del axioma de que el Acuerdo recurrido es conforme a Derecho porque las causas que dieron lugar al mismo concurrían y no se han desvirtuado en el recurso de reposición interpuesto por el agente urbanizador.

No se niega el hecho de que las causas se hubieren producido, pero como ya se ha argumentado, éstas no obligan a la administración a resolver el contrato. Es más, la regulación de la resolución de los contratos públicos pivota sobre el principio de conservación de los mismos, como mal menor, puesto que siempre prevalece el interés público que sustentó la contratación pública. De ahí que el procedimiento de resolución contractual sea riguroso y garantista para el contratista cuando la administración pretende su resolución.

Es importante destacar precisamente este régimen garantista pues es el que nos da la clave para interpretar que se puede revocar el Acuerdo de 11 de marzo de 2016 sin infracción del ordenamiento jurídico.

En el presente caso, el Ayuntamiento optó por la resolución contractual en aplicación del artículo 111, apartados d), e) y g). Ante la oposición del agente urbanizador se recabó el preceptivo informe del Consejo Jurídico Consultivo. Así lo exige el artículo 109.1.d) del Reglamento de contratación, sólo cuando concurre dicha oposición y en defensa de los legítimos derechos del contratista a mantener la vigencia del contrato. Nótese que si el agente urbanizador estuviere conforme con la resolución del PAI, sean cuales fueren las causas de resolución que hubiere esgrimido el acuerdo, éste habría quedado resuelto sin control del órgano consultivo.

El hecho de que el Consejo Jurídico Consultivo, en su Dictamen 2016/0069, haya informado favorablemente a la resolución del contrato no vincula al Ayuntamiento de Burriana para forzosamente adoptar el acuerdo de resolución. Que este órgano consultivo haya informado acerca de la existencia de dos causas de resolución cuando se adoptó no impide en modo alguno que la administración considere ahora más pertinente el mantenimiento del contrato y acuerde su revocación. El informe municipal hace mención a los límites de la resolución por mutuo acuerdo de ambas partes contratantes, para justificar igualmente la imposibilidad de acuerdo transaccional. Pero lo cierto es que en este caso no estamos ante una resolución por mutuo acuerdo y, es más, dichas limitaciones se imponen precisamente en aras a defender la



Magnífic Ajuntament de Borriana

vigencia del contrato por el interés público que lo sustenta, que siempre prevalece, aunque ambas partes contratantes tengan intención de resolverlo.

Tampoco es admisible que sólo se pueda estimar el recurso de reposición por motivos de nulidad o anulabilidad del acuerdo. A tal efecto nos permitimos recordar que el artículo 105 de la Ley 30/92 permite que las administraciones públicas revoquen sus actos administrativos desfavorables:

1. Las Administraciones públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

Abunda el citado precepto en la necesidad de que no se vulnere el ordenamiento jurídico, no constituya dispensa no permitida por las leyes y que no sea contraria al interés público. Por consiguiente, a través de la resolución del recurso, el Ayuntamiento de Burriana podría incluso revocar el acuerdo desfavorable para el agente urbanizador, aunque el mismo no estuviere viciado de nulidad.

Y sostenemos este argumento habida cuenta de que como ya se ha dicho no hay precepto en la legislación de contratación pública que impida el mantenimiento del contrato, por lo que dicha actuación no constituye una excepción o dispensa extraordinaria al contratista y, por el contrario, se somete al interés público de mantener el contrato y la gestión y desarrollo del sector Golf Sant Gregori. Luego resolver el recurso de reposición reactivando la posición del contratista no infringe la normativa de contratación pública.

Pese a todo lo anterior el informe de 25 de abril de 2019 considera que estamos ante una materia no susceptible de transacción y denuncia la vulneración de los principios rectores de la contratación pública. Ante dicha afirmación conviene destacar lo siguiente:

La apelación a los principios de publicidad y concurrencia y en todo caso a los de igualdad y no discriminación que se formula en el informe no deja de ser, como imaginamos, un grave error técnico en el que incurren los funcionarios firmantes del informe de 25 de abril de 2019. Y ello porque dichos principios son aplicables a la fase de adjudicación de los contratos, y hasta donde esta parte tiene conocimiento, todo el procedimiento de licitación y adjudicación del contrato se realizó correctamente en aplicación de estos principios. Luego, apelar ahora a ellos, cuando estamos en fase de resolución del contrato, resulta cuanto menos anacrónico. La condición de agente urbanizador (el contrato) se reactiva por estimación del recurso, o se resuelve por su desestimación, pero en modo alguno se adjudica. Nuevamente los informes municipales tienden a generar polémica donde no la hay. Lo mismo cabe decir de la referencia que se hace en dicho informe a la Sentencia del Tribunal de Justicia de Luxemburgo de 7 de septiembre de 2016, único argumento jurídico en que se apoya el informe.

Vaya por delante que nuevamente en este punto se confunden por los firmantes los conceptos de (i) resolución contractual con (ii) modificación contractual. Pues bien, partiendo de esta diferenciación, que es de sobra conocida por cualquier profesional del derecho de contratos, como lo son los

funcionarios suscribientes, es posible entender cómo el Tribunal de Luxemburgo en la Sentencia que se cita, cuando le plantean la cuestión de “... si el artículo 2 de la Directiva 2004/18 debe interpretarse en el sentido de que, con posterioridad a la adjudicación de un contrato público, no es posible introducir en él una modificación sustancial sin abrir un nuevo procedimiento de adjudicación del contrato, ni siquiera en el supuesto de que esa modificación constituya, objetivamente, una solución de compromiso que implique renunciaciones recíprocas de ambas partes y pretenda poner fin a un conflicto de resultado incierto, nacido de las dificultades que la ejecución del contrato plantea” la respuesta que ofrece es (de forma coherente con toda la doctrina sobre las restrictivas causas de modificación de los contratos) “que el principio de igualdad de trato y la obligación de transparencia que de él se deriva impiden que, con posterioridad a la adjudicación de un contrato público, el poder adjudicador y el adjudicatario introduzcan en las estipulaciones de ese contrato modificaciones tales que esas estipulaciones presentarían características sustancialmente diferentes de las del contrato inicial”.

Evidentemente que ello es así y por lo tanto de forma pactada entre las partes no se puede hurtar la necesidad de una nueva licitación cuando el contenido de las prestaciones es sustancialmente distinto al inicialmente adjudicado.

Pero en el presente caso, no se dan modificaciones sustanciales al contrato inicial, dado que no hay ampliación de las prestaciones que generen mayores ingresos para el contratista, ni hay modificación de los criterios que rigieron la licitación (si es que puede considerarse que existieron ya que la adjudicación del Programa en 2005 no venía precedida de ningún Pliego de Cláusulas Administrativas).

El contenido prestacional del contrato (Convenio de 2005) entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador permanece invariable, como es notorio y evidente. El Ayuntamiento en el Acuerdo transaccional, que forma parte del convenio, lo que ha pretendido es que se garantice la ejecución del Programa con **obligaciones adicionales más gravosas para el contratista**, que en modo alguno suponen una ventaja competitiva, sino que son cargas adicionales impuestas como consecuencia del inicial incumplimiento, que no alteran el contenido prestacional del Programa.

En este sentido es falso que el Acuerdo transaccional establezca una dispensa de penalidades con el reintegro de los avales como se afirma en el informe de 25 de abril de 2019. Vuelve a apreciarse aquí la interpretación sesgada del contenido del Acuerdo Transaccional. Lo que no es posible es establecer a la vez las consecuencias del incumplimiento contractual y las exigencias del cumplimiento de un contrato. O se opta por lo uno o por lo otro. Y en este sentido, en relación con los avales, el Acuerdo Transaccional lo que plantea, desde la lógica del cumplimiento contractual, es, en su caso, la recuperación de la vigencia de los depositados en su día (no amplía ningún plazo), las garantías han permanecido, de una forma u otra, en el Ayuntamiento de Burriana, por el importe exigido. No hay ningún cambio de obligaciones, a salvo las derivadas de la reactivación del Programa con la estimación del recurso.

En cuanto a la constitución de garantías, el nuevo plazo para aportar la garantía de ejecución del campo de golf, al que se alude, no es tal, puesto que



Magnífic Ajuntament de Borriana

el Acuerdo Transaccional se refiere a cómo se ha de cumplir una causa de resolución contractual (causa que no fue estimada por el Consejo Jurídico Consultivo.). Es lógico por tanto que se establezca como consecuencia de la reanudación del PAI un plazo para formalizar esta garantía que forzosamente se exige en el Convenio de 2005, dando así la posibilidad de la continuación.

En cuanto al plazo de ejecución de las obras de urbanización, es cierto que se ha superado pero cabe recordar que la superación de los mismos no es causa forzosa de resolución del Programa.

Respecto de la situación concursal de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U., a fecha de hoy ya ha sido dictado Sentencia de aprobación del Convenio de la Junta de acreedores, por lo que no habiendo entrado en liquidación, tampoco se ve impedida de mantener su relación contractual.

El artículo 20 del TRLCAP prevé en su apartado b), la declaración en concurso de acreedores como causa de prohibición para contratar. En el presente caso URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. fue declarada en concurso de acreedores con posterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Integrada y de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador. Por tanto, nos encontramos ante la aparición sobrevenida, tras la adjudicación de la condición de agente urbanizador, de una de las causas de prohibición para contratar.

Así lo ha puesto de manifiesto la Junta Consultiva de Contratación de Cataluña en su informe 14/2012, de 30 de noviembre, en el que afirma lo siguiente:

***“La siguiente cuestión que debe tratarse es si esta causa de prohibición de contratar sobrevenida afecta a un contrato ya formalizado. Para resolver la cuestión planteada se tiene que partir del hecho de que las prohibiciones de contratar se configuran legalmente, en caso de que concurran, como un impedimento para poder contratar. En consecuencia, el requisito de no incurrir en ninguna causa de prohibición de contratar debe cumplirse, en todo caso, en el momento de presentación de las proposiciones y debe mantenerse hasta el momento de adjudicación y de formalización del contrato.*”**

En términos prácticos, si el órgano de contratación adjudica un contrato a una empresa en la cual concurre una causa de prohibición de contratar, esta adjudicación es nula de plena Derecho, por aplicación del artículo 32.b del TRLCSP, de manera que el contrato se puede declarar nulo durante toda su vigencia, es decir, hasta su extinción, independientemente del momento en que se aprecie la concurrencia de la causa de prohibición. Por lo tanto, respecto del supuesto objeto de consulta, la causa de prohibición de contratar afecta tanto a los contratos perfeccionados que se hayan adjudicado dándose esta circunstancia, como también los que se pretendan licitar mientras se mantenga la prohibición de contratar.

Un supuesto diferente es aquél en que el requisito de incurrir en causa de incompatibilidad se produce con posterioridad a la formalización del contrato. Sobre esta última cuestión se ha pronunciado esta Junta Consultiva

de Contratación Administrativa en el Informe 13/2010, de 26 de noviembre. En este Informe se manifestó que la normativa sobre contratación pública vigente en aquel momento, que era la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (de ahora adelante, LCSP), no contenía ninguna previsión en relación con la circunstancia que un contrato válidamente adjudicado resultara posteriormente afectado por una causa que, en caso de haber concurrido antes de su adjudicación, habría impedido la adjudicación o que, si se hubiera adjudicado, sería nulo”.

Pero es más, el artículo 112.2 del TRLCAP, que regula la “*aplicación de las causas de resolución*”, establece que únicamente cuando se produzca la apertura de la fase de liquidación en los supuestos de declaración de concurso, será preceptiva y obligatoria la resolución del contrato, añadiendo en su apartado 7 que “*En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución*”.

Por tanto, no habiendo entrado en fase de liquidación, por haber sido aprobado el Convenio, se puede mantener el adjudicado a URBANIZACIÓN GOLF SANTE GREGORI, S.A.U. siempre que ésta preste las garantías suficientes para la ejecución del PAI, lo que se contempla en el Acuerdo Transaccional y se acuerda en esta resolución.

Tampoco el argumento de que el PAI está caducado puede admitirse para entender que se está vulnerando el ordenamiento jurídico, pues aunque hubieren transcurrido los plazos para su terminación, lo cierto es que no se ha declarado la caducidad del mismo que es requisito imprescindible para que sea aplicada.

Por último, el contenido del Acuerdo Transaccional impone al contratista, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. una serie de obligaciones que garantizan al Ayuntamiento de Burriana que va a satisfacer el buen fin del contrato. Al efecto se introducen una obligaciones de carácter esencial (Estipulación tercera), sin cuyo cumplimiento previo no puede estimarse el recurso de reposición y que como ya ha quedado expuesto, han sido satisfechas dentro del plazo de un mes para el que había sido habilitado. Las restantes obligaciones tienen que ver con el desarrollo del Programa. Ninguna de sus determinaciones vulnera el ordenamiento jurídico.

2.- No versar sobre materias no susceptibles de transacción

Ya hemos referido que la resolución del contrato por las causas en las que se fundó era meramente potestativa. Por tanto, el mantenimiento del contrato es una materia susceptible de transacción, habida cuenta de que la administración puede o no acordar su resolución. El hecho de que inicialmente el Ayuntamiento de Burriana entendiera que debía resolverse el contrato no impide, de conformidad con el propio régimen de revocación de actos, que posteriormente se convenie con el contratista una serie de medidas que otorguen mayores garantías de cumplimiento, así como beneficios a la comunidad, y por tanto opte por su mantenimiento en aras del interés general de conservarlo.



Magnífico Ajuntament de Burriana

A tal efecto nos remitimos nuevamente a cómo se está interpretando esta cuestión a nivel general, las nuevas tendencias auspiciadas por el Consejo General del Poder Judicial en orden a la aplicación de la mediación como forma consensuada de resolución de conflictos, la aprobación del protocolo entre el Consejo General del Poder Judicial y la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valencia para implantar una experiencia piloto de mediación en el ámbito de lo contencioso administrativo y las experiencias de muchos Ayuntamientos de la Comunidad Valenciana (Alicante, por ejemplo) resolviendo cuestiones de forma pactada. Todo ello son las nuevas tendencias del Derecho Administrativo y la evolución de esta disciplina jurídica hacia postulados que se alejan de las relaciones de poder entre la Administración y los ciudadanos y qué ha tenido acogida entre los representantes políticos municipales de Burriana.

3.- Tendrán por objeto satisfacer el interés público

Este aspecto resulta cardinal, pues el interés público debe inspirar la actuación del Ayuntamiento de Burriana. Siendo éste un concepto universal, descansa y funda, toda decisión de los poderes públicos, que siempre y en todo caso, como dispone el artículo 103 de la C.E., sirve con objetividad el interés general.

El interés general de que se mantenga la programación del Sector se puso de relieve en el propio Acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016, de resolución de la condición de agente urbanizador, en cuyo resuelto séptimo se acordó lo siguiente:

Incoar expediente para determinar la nueva programación del Sector «SUR-T Sant Gregori» así como la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005.

Por tanto, fue voluntad municipal mantener la clasificación del sector de suelo urbanizable y por consiguiente el modelo territorial del Plan General que contempla el desarrollo urbanístico de los terrenos. Del mismo modo concurre un interés público municipal en la obtención por parte del Ayuntamiento de Burriana de las plusvalías generadas por la actuación urbanística mediante la cesión gratuita del aprovechamiento urbanístico que corresponda, más los suelos dotacionales y equipamientos previstos en la actuación.

A lo anterior se une el interés público en mantener la vigencia de los contratos públicos, que sustentó su adjudicación, y que doctrina y jurisprudencia tienen reiteradamente reconocido como implícito en toda contratación pública. Así lo ha expresado, por ejemplo, el Consejo Jurídico Consultivo de Castilla-La Mancha al señalar que la resolución “*no se produce de manera automática, sino sólo cuando lo exija el interés público implícito en cada relación contractual fundándose así en el servicio objetivo a los intereses generales que el artículo 103 de la Constitución proclama de la actuación administrativa*” (Dictámenes núm. 180/2011, de 7 de septiembre; y núm. 142/2015, de 13 de mayo). El carácter no automático de la facultad de resolver el contrato tiene como fundamento el interés público subyacente en los contratos administrativos.

Se sostiene por los alegantes y los informes municipales que el interés público

se sustenta en la desestimación del recurso y la resolución del PAI en los términos en que fue acordada el 11 de marzo de 2016. Frente a dicha afirmación debe oponerse la propia voluntad municipal manifestada a través del Pleno en sus acuerdos plenarios. Pero es más, no parece congruente con el interés público de mantener la programación del sector, y por tanto su desarrollo urbanístico, que ahora el Ayuntamiento renunciare a la posibilidad de reactivar dicha programación, a la vista de las nuevas condiciones admitidas por el urbanizador y que, sin lugar a dudas, favorecen el desarrollo inmediato del mismo.

No satisface dicho interés público, iniciar ahora una nueva programación para la adjudicación de un nuevo agente urbanizador, pues lo cierto es que el propio acuerdo de 11 de marzo de 2016 contemplaba otra serie de actuaciones administrativas previas (expediente de liquidación, por ej.) que no han sido aún acometidas y que necesariamente deben tramitarse antes de esa nueva programación, retrasando la satisfacción del interés público. Con el agravante de que una nueva programación forzosamente debe someterse a la legislación actual lo que deriva en una prolongada tramitación que no garantiza siquiera que se satisfaga el manifiesto interés público en gestionar el sector Sant Gregori. Tampoco a través de la gestión directa se obtendría en un plazo razonable (no olvidemos que el PATIVEL tiene claros plazos de programación y ejecución) pues el Ayuntamiento de Burriana carece de recursos financieros para acometer tamaña actuación.

Concluimos por tanto que: el acuerdo transaccional no vulnera el ordenamiento jurídico y es viable; la resolución del contrato en las causas en que se fundamentó es potestativa; y el interés público existente en el desarrollo de la actuación urbanística sustenta la terminación convencional del conflicto con el agente urbanizador.

CONSIDERANDO que junto a las consideraciones anteriores, cabe señalar la conveniencia de alcanzar una solución convencional a la resolución del recurso de reposición, teniendo en cuenta las causas de resolución aplicadas y los argumentos siguientes:

1.- Paralización del procedimiento de aprobación del proyecto de Expropiación por incumplimiento por parte del Agente Urbanizador del deber de anticipar el justiprecio de los bienes afectados por la actuación que debían ser expropiados para la ejecución de las obras exteriores.

El Agente Urbanizador se encontraba obligado a anticipar a la Administración el importe del justiprecio de los bienes afectados por la actuación que debían ser expropiados. Dicha obligación tiene su origen en lo dispuesto en el apartado 5 de la Estipulación 5ª del Convenio de despliegue y ejecución del Programa; así como en el Acuerdo Plenario de 4 de febrero de 2010 por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación.

De conformidad con la doctrina jurisprudencial de nuestros Tribunales, esa causa de resolución puede ser alegada cuando, pese a no haber sido calificada como esencial en el contrato o en los pliegos, (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 7 de octubre de 2011, Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2000 e Informe núm. 20/20011, de 12 de septiembre, de la Junta Consultiva de Contratación



Magnífico Ayuntamiento de Borriana

Administrativa de Aragón) por su entidad impide alcanzar el fin del contrato. Es decir, el incumplimiento ha de ser grave y sustancial.

Tanto el Consejo de Estado como los órganos jurisdiccionales, basándose en la doctrina de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre el artículo 1.124 del Código Civil, han reducido el ámbito de aplicación de dicha causa de resolución a los supuestos de infracciones significativas y relevantes, esto es, a los incumplimientos contractuales que frustren el fin del contrato.

Como ha señalado la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en su Sentencia de 21 de junio de 2004 (recurso núm. 458/1999), para que pueda operar la causa de resolución recogida en el artículo 111.g) TRLCAP "... **ha de tratarse de incumplimiento básico, grave, de la obligación, en el sentido de que no se realiza la conducta en que consiste la prestación, quedando frustrado el fin objetivo del contrato. O, dicho en otros términos, también en este ámbito de la resolución contractual ha de observarse el principio de proporcionalidad que exige para resolver el que el incumplimiento afecte a la esencia de lo pactado, no bastando aducir la no realización de prestaciones accesorias o complementarias, que no impidan, por su escasa entidad, alcanzar el fin del contrato**".

Pues bien, en el presente caso el Ayuntamiento consideró que este incumplimiento había sido esencial; si bien es cierto que el principio de proporcionalidad y de respeto al interés público que se tuvo en cuenta para adjudicar el contrato, habrían permitido la vigencia del contrato y en lugar de resolverlo se pudo haber ejecutado la fianza presentada por incumplimiento de la obligación contractualmente asumida.

Lo anterior justifica que actualmente, mediante el Acuerdo transaccional, sin necesidad de ejecutar el aval, se imponga a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U., no sólo que preste la garantía exigida, sino que rehaga el Proyecto de expropiación por ser inservible el anteriormente presentado, lo que ha llevado a efecto en fecha 29 de junio de 2018, dándose por satisfecha la obligación cuyo incumplimiento provocó la resolución, tal y como se ha reproducido en el antecedente XIV.

2.- Caducidad del expediente de evaluación ambiental previo a la ocupación de los terrenos de la Zona Marítimo-Terrestre del proyecto de recuperación del litoral.

Esta obligación es de origen contractual, pues venía impuesta en el Convenio de 2005, y el Ayuntamiento en su acuerdo de 11 de marzo de 2016 entendió que su incumplimiento era causa de resolución del contrato.

Ahora bien, lo cierto es que el Acuerdo Plenario aprobatorio del Proyecto de Reparcelación suspende su eficacia para el inicio de las obras de urbanización afectadas "*por el proyecto de regeneración de la playa y paseo marítimo hasta el otorgamiento de la concesión sobre dominio público marítimo terrestre y aprobación por el Ministerio competente*". Luego, las obras de urbanización debían iniciarse en el resto del ámbito afectado, sin que esta suspensión impidiera su ejecución. Sólo en el caso de que hubieren concluido todas las obras de urbanización, y la falta de atención a este compromiso impidiera la culminación de las obras, podría entenderse que se trata de una obligación

esencial que impide el cumplimiento del contrato.

Este hecho justifica que el Acuerdo transaccional imponga como obligación esencial que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. aporte el ***Nuevo Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y Paseo Marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori y su Documento Ambiental***, asumiendo el coste de los honorarios de profesionales y técnicos, lo que llevó a efecto el 1 de junio de 2018. Y además, el acuerdo de 14 de febrero de 2019 le impone que *1) En relación a la obligación que menciona la Cláusula Tercera apartado a) del Acuerdo Transaccional quedarán de cuenta y cargo del Agente Urbanizador cuantas modificaciones, correcciones o ampliación de Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y Paseo Marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori y su Documento Ambiental fuere exigida por el órgano de tramitación hasta su aprobación definitiva.*

3.- Falta de presentación por parte del Agente Urbanizador de las garantías para la construcción de campo de golf.

Se trata de nuevo de una obligación de carácter contractual, por estar prevista expresamente en la Estipulación Cuarta del Convenio de despliegue y ejecución del Programa.

Señala URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. en su recurso que el incumplimiento de ese compromiso en modo alguno puede dar lugar a la resolución del contrato por cuanto resulta “una condición abusiva” y, por tanto, a su juicio, contraria a Derecho.

Lo cierto es que cuando se formalizó el convenio de despliegue y ejecución del Programa, el Agente Urbanizador nada opuso ni formuló reparos respecto de dicho compromiso. Según ha señalado de manera reiterada el Tribunal Supremo, por todas, en su Sentencia de 15 de marzo de 2007 (RJ 2007/2897), *“la firma, aunque no sea el perfeccionamiento del contrato, supone el conocimiento y la aceptación de las condiciones, que podían no haberse aceptado”*.

De este modo, la firma del contrato se erige en un acto inequívoco del contratista que le impide, con posterioridad y de manera unilateral modificar su contenido. Así lo ha señalado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2008, según la cual:

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

Por consiguiente dicho compromiso es plenamente exigible a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U.

Ahora bien, pese a que fue una causa esgrimida en el acuerdo de 11 de marzo de 2016, subsumida en el supuesto previsto en el artículo 111.d) del TRLCAP, (falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no



Magnífic Ajuntament de Borriana

formalización del contrato en plazo) lo cierto es que no fue acogida por el Dictamen del Consejo Jurídico Consultivo.

Al contrario de lo que sucede con otras garantías prestadas por el urbanizador, la destinada a asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf no tiene como finalidad asegurar la correcta ejecución del contrato. El objeto del contrato es la urbanización del sector, no la construcción del campo de golf, y la falta de prestación de esta garantía no impide la ejecución de la obra urbanizadora.

Sin perjuicio de lo anterior y atendiendo al Convenio de 2005, el acuerdo transaccional impone como condición esencial para la estimación del recurso de reposición que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. preste la citada garantía. lo que se ha llevado a efecto el 13 de marzo de 2019 y 2 de mayo de 2019, según se relaciona en el antecedente XIV. c), debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules.

El artículo 66.3 de la LRAU indica que dichas garantías se prestarán mediante primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública y de este modo se recogió en la Cláusula Tercera Apartado c) del Acuerdo Transaccional, que establece las condiciones particulares de esta Primera Hipoteca para asegurar la posición jurídica del Ayuntamiento en el caso de que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. optase por esa opción para garantizar su obligación.

La garantía prestada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. por este concepto se somete a lo exigido en el acuerdo de 14 de febrero de 2019. El informe de 25 de abril de 2019 acredita que la obligación impuesta a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U. en el Acuerdo Transaccional en este punto se ha cumplido puesto que se ha aportado una hipoteca unilateral a favor del Ayuntamiento y un informe de tasación de la finca registral donde se acredita que el valor de la finca (valor hipotecario) es de 3.797.458,79 € superior por tanto al importe de 3.000.000 de euros.

En relación a esta cuestión el informe de 25 de abril de 2019 vuelve a reflejar la posición peyorativa que sostienen los informantes sobre la capacidad municipal para alcanzar acuerdos que permitan solventar la compleja situación que se plantea en este expediente.

La admisión de esta garantía no supone una modificación contractual que afecte a los principios antes señalados de publicidad y concurrencia, precisamente porque ya estaba admitida en el Convenio de 2005 y por el hecho de no derivar de la adjudicación del contrato sino de la adjudicación de la parcela por el proyecto de reparcelación.

En cuanto a las consideraciones de índole formal que se han realizado al documento de hipoteca unilateral aportado por la mercantil cabe indicar que:

La aceptación de la hipoteca unilateral por el Ayuntamiento de Burriana es un trámite exigido por el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, pero que no puede adoptarse con anticipación a la estimación del recurso de reposición, por circunstancias obvias. Lo cierto y verdad es que el Acuerdo Transaccional

impuso la obligación de constituir esa garantía en determinadas condiciones y que esa obligación se ha cumplido y ahora el Ayuntamiento está en condiciones de aceptar esta hipoteca unilateral que ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a la limitación temporal a cuatro años de esa hipoteca unilateral indicar que aunque nos parece razonable puesto que es la duración estimada del Proyecto de Urbanización, en todo caso, si el Ayuntamiento considera que fuera necesario un plazo superior, se podría requerir la mercantil para que incluyera un mayor plazo antes de proceder a su aceptación.

En relación con la valoración de la parcela, sólo advertir que se ha cumplido con lo acordado el 14 de febrero de 2019, sin que quepa ahora, por histriónico, referirse a la comparación con valores de terrenos de otras épocas.

4.- Incumplimiento del deber de garantizar el importe de los pagos realizados por los propietarios en metálico y por anticipado a la ejecución de las obras.

El compromiso del Agente Urbanizador de garantizar el importe que perciba de los propietarios con carácter anticipado de las cargas de urbanización encuentra soporte en el artículo 66.3 de la LRAU. También en la Estipulación Cuarta del Convenio de 2005.

Atendiendo a la literalidad de dicho precepto, podemos entender que se trata de una garantía adicional e independiente de la garantía de promoción exigida por el artículo 29.8 de la LRAU, comúnmente denominada como “garantía de promoción”.

El carácter complementario e independiente de esta garantía encuentra su fundamento en la siguiente previsión: “*Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8*” (66.3.A) de la LRAU).

La función de dicha garantía es asegurar el cumplimiento de la obligación específica del Agente Urbanizador de convertir en solar la parcela de quien le ha retribuido de manera anticipada en metálico o en terrenos. Pero, la obligación de prestar la garantía puede dejarse sin efecto “cuando el Urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido”.

En el caso que nos ocupa, salvo que existiera un pacto con los propietarios, el Agente Urbanizador se encontraba obligado a garantizar el importe anticipado por los propietarios en concepto de cargas de urbanización.

Tampoco esa obligación podría ser calificada como esencial por cuanto que, la no prestación de esa garantía por parte del Agente Urbanizador en modo alguno impide la ejecución de las obras de urbanización. El efecto derivado del incumplimiento de esa obligación es la ausencia de garantía en la ejecución de las mismas; pero, como decimos, *de facto y per se* no impide el cumplimiento de la función matriz del Programa: la “*urbanización del suelo urbanizable*” (artículo 29.1 de la LRAU).

Por lo anterior, el Ayuntamiento a través del Acuerdo transaccional impone al agente urbanizador, como condición esencial, que aporte en la Tesorería



Magnífic Ajuntament de Borriana

municipal aval o cantidad en metálico por el total importe pendiente de pago a los acreedores netos de la cuota cero de la Cuenta de Liquidación Provisional, salvo justificación de acuerdos con propietarios, o que se acredite su previo pago. Lo anterior se ha llevado a efecto el 3 de abril de 2019 junto con los acuerdos suscritos al amparo del artículo 66.5 de la LRAU, lo que se relaciona en el antecedente XIV.

CONSIDERANDO que se han interpuesto sendos recursos de reposición al acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019 y respecto de los cuales se ha de indicar que el Acuerdo Transaccional aprobado no resuelve el procedimiento de recurso sino que se inserta en el mismo con carácter previo y por lo tanto tiene la consideración de acto de trámite.

El art. 88 de la Ley 30/1992 lo dice literalmente, al señalar que los acuerdos que se puedan alcanzar podrán

*“... tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos **o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin**”*

No estamos ante un acto de trámite cualificado y por tanto, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 107.1 in fine de la Ley 30/1992, lo manifestado en los escritos presentados se tiene en cuenta en la resolución definitiva, debiendo éstos ser INADMITIDOS. A este respecto indicar que su contenido reitera los argumentos ya expuestos en escritos anteriores y que ya han sido desarrollados y contestados a lo largo de estos fundamentos jurídicos.

CONSIDERANDO que en fecha 14 de noviembre de 2018, se celebró la Junta de acreedores, habiendo sido aprobado el Convenio mediante Sentencia 152/2018 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón de fecha 5 de diciembre de 2018 que consta en el expediente. Por consiguiente no existe impedimento alguno para contratar por su situación concursal, como tampoco la hay por aplicación del artículo 20 del TRLCAP, pues no ha recaído resolución firme, ni se ha instruido el procedimiento que al efecto exigen los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de contratación, aplicable a este expediente.

Dado que no se ha dictado Auto de conclusión del concurso de acreedores, tal y como se exige en el Acuerdo transaccional, el acuerdo que resuelva el recurso de reposición debe contener expresamente el siguiente compromiso:

“URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., con el fin de establecer garantías adicionales en la ejecución de la obra, pignorará a favor del Ayuntamiento de Burriana por los medios que éste establezca la cantidad de TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS Y VEINTIÚN CÉNTIMOS DE EURO (3.230.471,21 €), del importe total de la CUOTA 00 que asciende a NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y NOVENTA Y UN EURO (9.194.533,91 €). Dicho importe será reintegrado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., cuando se aporte el Auto de conclusión del concurso de acreedores o a la recepción definitiva de las obras de urbanización. Si se dictare auto de apertura de la fase liquidación se resolverá automáticamente la adjudicación del PAI y el importe de esta

garantía adicional quedará en poder del Ayuntamiento de Burriana sin derecho de reintegro alguno."

CONSIDERANDO que atendiendo al contenido del acuerdo transaccional y con objeto de precisar algunas de sus determinaciones, el acuerdo de 14 de febrero de 2019 consideró pertinente acordar:

1) En relación a la obligación que menciona la Cláusula Tercera apartado a) del Acuerdo Transaccional quedarán de cuenta y cargo del Agente Urbanizador cuantas modificaciones, correcciones o ampliación de Proyecto de Recuperación del Frente Litoral y Paseo Marítimo de la Urbanización Golf Sant Gregori y su Documento Ambiental fuere exigida por el órgano de tramitación hasta su aprobación definitiva.

2) En relación a la obligación que menciona la Cláusula Tercera apartado d) último párrafo procede que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U deposite en el Ayuntamiento de Burriana los avales que le fueron entregados en su día por los propietarios como garantía de su retribución en metálico, para su reintegro a éstos, habida cuenta de la afección legal de las fincas al pago de las cargas de urbanización.

3) En relación a la obligación que establece la Cláusula Cuarta apartado a) será obligatorio que el citado importe sea ingresado en la tesorería municipal en el plazo de DIEZ DÍAS desde la aprobación plenaria del acuerdo transaccional, para que se proceda a la licitación conforme a lo previsto en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

4) En relación a la obligación establecida en la Cláusula Quinta apartado a) será necesario que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U presente el Proyecto de Urbanización con los convenios suscritos con las compañías suministradoras.

Estas cuatro obligaciones adicionales a las previstas en el Acuerdo Transaccional deberán ser cumplidas en el plazo que, conforme se establece en el mismo, tiene URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U para acreditar el cumplimiento de las obligaciones principales a que se refieren.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 30/92, el acuerdo transaccional podrá tener la consideración de finalizador del procedimiento o insertarse en el mismo con carácter previo y vinculante a la resolución del recurso interpuesto contra el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016.

Habida cuenta de que el acuerdo transaccional incluye como causa de resolución automática el incumplimiento de las condiciones esenciales establecidas en la Estipulación tercera, sólo una vez acreditado el cumplimiento de dichas obligaciones se podrá acordar la estimación del recurso de reposición. El contenido del acuerdo transaccional se insertará con carácter vinculante a la resolución del recurso, previa su formalización por ambas partes, lo que se ha llevado a efecto con fecha 9 de mayo de 2019.

CONSIDERANDO que en la Estipulación Sexta 1.c) del acuerdo transaccional aprobado por acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019 el Ayuntamiento de



Magnífic Ajuntament de Burriana

Burriana se comprometía a que transcurrido el plazo de UN MES para el cumplimiento de las obligaciones esenciales previstas en la Estipulación Tercera, si quedare acreditado que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., las hubiere cumplido el Ayuntamiento en el Pleno Ordinario inmediato siguiente acordará la estimación del recurso de reposición al amparo de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 30/92. En caso contrario desestimaré el recurso de reposición.

CONSIDERANDO que en la Estipulación Sexta 1.d) del acuerdo transaccional aprobado por acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019 se acordó que la estimación del recurso de reposición llevará aparejadas las siguientes resoluciones:

- 1. Reponer las actuaciones del PAI Sant Gregori al momento inmediatamente anterior en que fue dictado el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016, dejando sin efecto esta resolución.*
- 2. Rehabilitar a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., como Agente Urbanizador del PAI Sant Gregori.*
- 3. Dejar sin efecto el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016, y los actos administrativos dictados en ejecución del mismo, en particular, el procedimiento ejecutivo tramitado para la ejecución de los avales prestados por BANKIA, S.A.*
- 4. Reintegrar a BANKIA, S.A. el importe recaudado de 9.511.946,55 € que obra en la Tesorería municipal, una vez esta mercantil haya reconocido que estos avales, cuyos documentos originales obran en el Ayuntamiento, se encuentran plenamente vigentes y son válidos para el cumplimiento de los compromisos que garantizan, o que lo serán de forma simultánea al reintegro del importe recaudado a BANKIA, S.A.. En su defecto, dicho importe se mantendrá como garantía prestada en metálico por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. en su condición de agente urbanizador hasta en tanto fuere sustituida por garantía financiera que cubra los importes a garantizar.*
- 5. Notificación a titulares de bienes y derechos afectados y publicación en el Diario oficial de la Generalitat Valenciana.*
- 6. Facultar a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Burriana para que pueda adoptar los actos y realizar los trámites necesarios para que el acuerdo transaccional pueda desplegar plenos efectos jurídicos.*

CONSIDERANDO que la reactivación de la condición de agente urbanizador exige la concurrencia en el Ayuntamiento de las garantías prestadas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. por los importes que constan en el Antecedente IV.

Se da en este procedimiento el hecho excepcional que supone que se hayan incautado unos avales pero no se haya dictado resolución de cancelación o devolución de los mismos (es de suponer por el carácter cautelar de la incautación), lo que hace que el Ayuntamiento tenga DOBLEMENTE garantizados los compromisos asumidos por este PAI. BANKIA, S.A. en sus alegaciones es pone este hecho de manifiesto y pide que se aclare cómo se va a resolver.

Y en este contexto, tanto el Ayuntamiento de Burriana como BANKIA, S.A. establecieron un marco de actuación que quedó plasmado en el acuerdo de 14 de febrero de 2019, de forma que, dado que los avales no han sido devueltos

ni cancelados (a pesar de haber sido ejecutados), si se le devuelve el importe metálico entregado, BANKIA, S.A. que tiene los avales vigentes en su contabilidad, los reactivará. O dicho de otro modo si el Ayuntamiento no devuelve el importe en metálico los considerará cancelados. De ahí que el acuerdo plenario exigiera un pronunciamiento expreso de BANKIA en estos términos, pues en caso contrario, el importe incautado se mantendrá como garantía en metálico en la Tesorería municipal y los avales serán cancelados.

En el informe municipal de 25 de abril de 2019 se sostiene que *“hemos de entender que con la ejecución de las garantías (avales) requerida a BANKIA su pago en vía de apremio y su debida contabilización y reflejo en el Presupuesto municipal de 2018 la relación obligacional entre el avalista y el Ayuntamiento quedó cumplida y extinguida por lo que en ningún caso pueden recobrar validez ante esta Administración los avales ejecutados como se pretende”*.

Recordaremos a estos efectos que los avales están prestados ante la Administración *“hasta su cancelación o devolución”*. Por eso, el art. 56 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre señala que el aval *“... deberá ser de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el órgano a cuya disposición se constituya resuelva EXPRESAMENTE declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval”*.

Pese a ello, el informe sostiene que *“... hemos de entender que con la ejecución de las garantías (avales)... la relación obligacional entre el avalista y el Ayuntamiento quedó cumplida y extinguida”*. Pero sobre todo, acto seguido se afirma que *“el Ayuntamiento de Burriana no ha autorizado la cancelación de los avales...”*.

Lo bien cierto es que los funcionarios suscribientes del informe de 25 de abril desconocen hoy, como lo desconocían en febrero de 2019, cual es la situación jurídica de los avales originales que obran en Tesorería, y las afirmaciones vertidas sólo tienen como fin mantener en poder del Ayuntamiento el importe metálico incautado a BANKIA, S.A. lo que, ya advertimos, podría ser considerado como una apropiación indebida en el caso de que se acredite la existencia de otra garantía. De ahí que el acuerdo de 14 de febrero de 2019 exigiera que BANKIA, S.A. aclarase el estado de dichos avales en el caso de que fuera reintegrado el importe incautado.

Así, con fecha con fecha 20 de marzo BANKIA, S.A. aportó escrito pretendiendo dar cumplimiento al requerimiento impuesto en el acuerdo Sexto del acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019, en el que manifiesta lo siguiente:

*Que los siguientes avales prestados por Bankia ante el Ayuntamiento de Burriana, por importe principal total de 8.647.220,34 €, en garantía del cumplimiento de obligaciones asumidas por URBANIZACIÓN GOLF SAN GREGORI S.A en relación con el Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 "Sant Gregori" de Burriana, **recobrarán su validez y vigencia** siempre que concurran, acumuladamente, las siguientes circunstancias: (i) la devolución del importe de 9.511.946,55 € ejecutado y recaudado por este Ayuntamiento; y (ii) la estimación del recurso de reposición que fue formulado en su momento frente a la anulación del PAI.*



Magnífico Ajuntament de Borriana

Ahora bien, si dicho escrito pudiera dar por satisfecha la condición adicional impuesta en el Acuerdo Plenario de 14 de febrero de 2019, puesto que ahora el Ayuntamiento tiene constancia expresa y escrita por parte de BANKIA de que las obligaciones garantizadas por los avales cuyos originales obran en el Ayuntamiento, servirán para la finalidad pretendida con los mismos, lo cierto es que adolece de ciertas garantías jurídicas que incitan a instar al Ayuntamiento a que dicho pronunciamiento se fortalezca mediante la elevación a público de las manifestaciones de BANKIA, S.A. con las garantías jurídicas y contables pertinentes.

Por tanto, de conformidad con lo acordado en el Pleno de 14 de febrero de 2019, la estimación del recurso de reposición llevará a aparejada la conversión de **8.647.220,34 €**, de la cantidad incautada a BANKIA. S.A, a garantía en metálico por los conceptos en que fueron en su día constituidos los avales relacionados en el antecedente IV.

Lo anterior se fundamente en el criterio sostenido a través del Auto nº 20/2019 de 23 de enero acerca de la corrección jurídica del mantenimiento de la cantidad ejecutada como garantía en metálico (sin perjuicio de su posterior sustitución por otra nueva garantía conforme a lo previsto en la Orden de 7 de enero de 2000 por la que desarrolla el Real Decreto 161/1997, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Caja General de Depósitos).

CONSIDERANDO que el hecho de dejar sin efecto el Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016, y los actos administrativos dictados en ejecución del mismo, en particular, el procedimiento ejecutivo tramitado para la ejecución de los avales prestados por BANKIA, S.A. provoca el reintegro de los importes recaudados en dicho procedimiento de apremio, sin perjuicio de la conversión a garantía en metálico referida en el considerando anterior, por lo que el importe restante hasta los 9.511.946,55 € que obran en poder de la Tesorería, esto es, **864.726,21 €** correspondiente al recargo en periodo de apremio, deben ser reintegrados a quien los sufragó.

CONSIDERANDO que el órgano competente para resolver el recurso de reposición es el que dictó el acto recurrido, esto es el Ayuntamiento Pleno.

Por todo lo expuesto, visto el informe de 25 de abril de 2019 suscrito por la jefatura de la sección de ordenación del territorio, urbanismo y patrimonio, por la jefatura de la sección de rentas, por la jefatura de la sección presupuestaria y contable, por el Tesorero municipal y con la nota de conformidad de la Secretaría General y no obstante el mismo; de conformidad con la propuesta formulada por la asistencia técnica contratada por el Ayuntamiento de Burriana, D^a Amparo Baixauli González, en fecha 8 de abril de 2019 y Addenda de 3 de mayo de 2019 y la propuesta de la Alcaldía Presidencia de 6 de mayo de 2019, y con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, el Ayuntamiento Pleno **ACUERDA:**

Primero.- Asumir el informe jurídico emitido por la asistencia técnica D^a Amparo Baixauli González de fecha 8 de abril de 2019 y su Addenda de 3 de mayo de 2019.

Segundo.- Inadmitir los recursos de reposición interpuestos al acuerdo

plenario de 14 de febrero de 2019.

Tercero.- Estimar el recurso de reposición interpuesto por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. frente al acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016 y **reponer** las actuaciones del PAI Sant Gregori al momento inmediatamente anterior en que fue dictado dicho Acuerdo Plenario de 11 de marzo de 2016, dejándolo sin efecto.

Cuarto.- Insertar a este acuerdo, con efecto vinculante, el Acuerdo transaccional aprobado mediante el acuerdo plenario de 14 de febrero de 2019.

Quinto.- Rehabilitar a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., como Agente Urbanizador del PAI Sant Gregori.

Sexto.- Dejar sin efecto los actos administrativos dictados en ejecución del acuerdo plenario de 11 de marzo de 2016, en particular, el procedimiento ejecutivo tramitado para la ejecución de los avales prestados por BANKIA, S.A.

Séptimo.- Convertir en garantía en metálico del agente urbanizador, por los conceptos en que fueron en su día constituidos los avales relacionados en el antecedente IV, el importe de **8.647.220,34 €**, de la cantidad incautada a BANKIA. S.A. que obra en poder de esta Tesorería.

Octavo.- Reintegrar a BANKIA, S.A. el importe recaudado de **864.726.21 €** que obra en la Tesorería municipal correspondiente al recargo por impago recaudado en fase de apremio.

Noveno.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Burriana para que pueda adoptar los actos y realizar los trámites necesarios para que el acuerdo transaccional pueda desplegar plenos efectos jurídicos.

Décimo.- Exigir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., que, con el fin de establecer garantías adicionales en la ejecución de la obra, pignore a favor del Ayuntamiento de Burriana por los medios que éste establezca la cantidad de TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTAY UN EUROS Y VEINTIUN CENTIMOS DE EURO (3.230.471,21 €), del importe total de la CUOTA 00 que asciende a NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y NOVENTA Y UN EURO (9.194.533,91 €). Dicho importe será reintegrado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI S.A.U., cuando se aporte el Auto de conclusión del concurso de acreedores o a la recepción definitiva de las obras de urbanización. Si se dictare auto de apertura de la fase liquidación se resolverá automáticamente la adjudicación del PAI y el importe de esta garantía adicional quedará en poder del Ayuntamiento de Burriana sin derecho de reintegro alguno.

Undécimo.- Aceptar la hipoteca unilateral formalizada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.U. sobre la finca registral 60029, según se relaciona en el antecedente XXIV. c), inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules, numero uno, inscripción 8ª.



Magnífic Ajuntament de Borriana

Duodécimo.- Notificar este acuerdo a titulares de bienes y derechos afectados y publicación en diarios oficiales.

Contra el presente acto que resuelve un recurso de reposición solo cabe interponer recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo contencioso administrativo de Castellón, en el plazo de 2 meses desde su notificación “

Y para que conste, firmo la presente certificación, de orden y con el visto bueno de la Alcaldía Presidencia en el día de la fecha,

Firmado electrónicamente al margen