



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

### **BORRADOR EN EXTRACTO DE LA ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA ONCE DE MARZO DE DOS MIL DIECISÉIS**

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

#### **ALCALDESA**

D<sup>a</sup>. MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR (PSOE)

#### **TENIENTES DE ALCALDE**

- 1º. D. VICENT GRANEL CABEDO (Compromís)
- 2º. D. CRISTOFER DEL MORAL ESPINOSA (Se puede Burriana)
- 3º. D. VICENTE APARISI JUAN (PSOE)
- 4º. D. SANTIAGO ZORÍO CLEMENTE (Compromís)
- 5º. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> CRISTINA RIUS CERVERA (PSOE)
- 7º. D. MANUEL NAVARRO RUIZ (Se puede Burriana)

#### **CONCEJALES**

- D. BRUNO ARNANDIS VENTURA (PSOE)  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> LLUÏSA MONFERRER AGUILLELLA (PSOE)  
D<sup>a</sup>. INMACULADA CARDA ISACH (Compromís)  
D. JUAN FUSTER TORRES (PP)  
D<sup>a</sup>. ANA MONTAGUT BORILLO (PP)  
D. ÍÑIGO LOSADA BREITLAUCH (PP)  
D. ENRIQUE SAFONT MELCHOR (PP)  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> CONSUELO SUAY MONER (PP)  
D<sup>a</sup>. MARIOLA AGUILERA SANCHIS (CIBUR)  
D. ANTONIO SÁNCHEZ AVILÉS (CIBUR)  
D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> JESÚS SANCHIS GUAL (Ciudadanos)

#### **AUSENTES**

- D. JAVIER GUAL ROSELL (PSOE)  
D<sup>a</sup>. VICTORIA MARÍA MARÍN FUENTES (PP)  
D. CARLOS SOLÁ PERIS

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

#### **RATIFICACION DE LA INCLUSION DEL UNICO ASUNTO EN EL ORDEN DEL DIA.-**

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

#### **CUESTION INCIDENTAL RECUSACION.-**

En segundo lugar y como cuestión incidental se somete por Secretaria a conocimiento del Pleno el escrito de D. Miguel Ángel Bodí Monsonís, en calidad de administrador de



## Magnífico Ajuntament de Borriana

---

la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., de fecha 10 de marzo de 2016 (RE 3752) en el que plantea la recusación de la Alcaldesa de este Ayuntamiento, D<sup>a</sup>. María Josep Safont Melchor, del siguiente tenor literal :

“ **AL PLENO DEL MAGNÍFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA**  
**PAI Sector SUR-T-1 SANT GREGORI**

*Expte. 1160/2015, derivado del Acuerdo Plenario 28 septiembre 2015*

**D. MIGUEL ÁNGEL BODÍ MONSONÍS**, en calidad de Administrador de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., con domicilio a efecto de notificaciones en calle La Luna, 3 entresuelo, código postal 12.500 de Castellón, ante V.I. comparece como mejor proceda en Derecho,

### **EXPONE**

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

### **MOTIVOS**

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

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

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

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

*No puede escudarse la Alcaldesa en que dicho informe no es parte del expediente administrativo cuando la propia Alcaldesa públicamente ha manifestado que estaba esperando un último informe jurídico para tomar la decisión que procediese sobre la*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*rescisión del PAI SANT GREGORI, informando verbalmente a esta sociedad que a la vista de dicho informe se procedía de forma inmediata a la rescisión del PAI.*

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

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

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

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

*“A pregunta formulada por el Concejal portavoz del PP, D. Juan Fuster, la respuesta de la Alcaldesa es\_*

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

*En otra pregunta y otra respuesta:*

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

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

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

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

*“Las consecuencias, si no todas, espero que se resulevan en la información adicional que nos tienen que presentar.”*

*Y después pregunta Mariola:*

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

*Y la Alcaldesa responde:*

*“Lo ha pedido usted y más gente y más grupos. Espero poder darle esta respuesta.”*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

*[Se inserta foto del Decreto nº 1512/2014]*

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

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

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

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

- Escrito solicitando del Ayuntamiento de Burriana entrega del informe externo de Garrigues como **documento nº 1***
- Escrito presentado en fecha 10 de marzo del corriente, solicitando directamente de la Alcaldesa la entrega del informe como **documento nº 2.***
- Escrito presentado en fecha 10 de marzo de 2016, solicitando directamente a la Secretaria Municipal la entrega del referido informe, como **documento nº 3.***



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

*Y destacando de también la Sentencia del TSJ de Castilla y León (Burgos) Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, de 30 de abril de 2004, con cita de la de 4 de octubre de 2000, de esta previsión legislativa se deduce claramente que la recusación motiva la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva la misma, sin que ello exija y precise mayores argumentos o comentarios. Y que “Estamos por tanto ante un supuesto que requiere la paralización del procedimiento en el que se formula tal y como expresa el art. 77 de la Ley 30/92, y la resolución previa del incidente de recusación siguiendo los trámites legales recogidos en los artículos antes mencionados. No hacerlo así es causa y vicio de nulidad del acuerdo adoptado al margen de dicho incidente.”*

*En términos similares la STSJ País Vasco, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, en su sentencia de 26 de enero de 2001, cuando dispone lo siguiente: “La eventual inviabilidad de la recusación formulada, por no ser subsumible el supuesto de hecho de ninguna de las causas previstas en el art. 28.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, art. 32 y 77. Procede, en consecuencia, la anulación de la resolución administrativa recurrida y la retroacción de las actuaciones administrativas al momento (27 de febrero de 1997) en el que se registra el escrito de la parte recurrente promoviendo la recusación de los funcionarios actuantes; a fin de que, con suspensión del procedimiento, se resuelva sobre la cuestión incidental y se prosigan las actuaciones hasta la resolución del procedimiento. Todo ello, con conservación de aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción procedimental.”*

*Esta última Sala, en su sentencia de 13 de julio de 2014, señala que: “En la actualidad, el tenor literal del art. 77 de la Ley 30/92 no deja margen para una construcción interpretativa que se aparte de su contundente literalidad: Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluidas las que se refieran a la nulidad de las actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación”; así como*



## Magnífico Ayuntamiento de Borriana

---

que “El sentido que la jurisprudencia ha encontrado a este precepto no admite fisuras”, citando las SSTSJ de Castilla y León (Burgos) de 16 de mayo de 2003 y 4 de octubre de 2000.”

Finalizando las citas jurisprudenciales sobre el tema de la suspensión del procedimiento, de la misma manera lo entiende la sentencia del TS de 26 de octubre de 1988, ponente Sr. Bruguera Mante: “Recibido el escrito de oposición con el incidente de recusación que el mismo formulaba, el indicado 5 de febrero de 1983, el Ayuntamiento no incoó ni tramitó el incidente en la forma dispuesta en los art. 229 Rgto. 17 de mayo de 1952, de organización, funcionamiento y régimen de las corporaciones locales, y en los aps. 3 y 4 del 21 LPA – actualmente en el art. 184 Rgto. 28 noviembre 1986, de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales – sino que tres días después, el 8 de febrero, la alcaldía dictó un decreto rechazando de plano la recusación formulada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para su tramitación, que obliga a la suspensión del trámite del expediente principal, como señala el art. 55 LPA (el actual art. 77); ya que, obviamente, no puede seguirse un procedimiento administrativo sin ante todo discernir y resolver si son idóneos quienes lo han de decidir.”

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

### **TERCERA.- PROCEDIMIENTO**

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

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

Respecto de la tramitación descrita., corresponderá dar audiencia inicialmente cuando menos al recusado, el mismo, tendrá que declarar si la reconoce o no, conforme cita el art. 184 del precepto mencionado, y se deberá practicar prueba según dicho artículo y también con lo dispuesto en el art. 80 de la Ley 30/92, que dice que: “ 1.- Los hechos



## Magnífico Ayuntamiento de Burriana

---

*relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.”*

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

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

### **CUARTO.- PRUEBA**

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

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

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

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

### **PRUEBA**

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

*Por todo lo expuesto,*

**SOLICITO DEL PLENO**, que habiendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por promovida la **RECUSACIÓN** de la Ilustrísima Alcaldesa del Magnífico Ayuntamiento de Burriana, en el expediente de rescisión de la condición de agente urbanizador en el PAI Sector SUR-T-1 Sant Gregori a la empresa **URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.**, y con suspensión del expediente en el que comparecemos, se convenga la incoación del



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*incidente de recusación de la persona y respecto de las causas descritas, designando instructor del mismo, quien estrictamente observando los preceptos legales y reglamentarios, llevará a cabo su tramitación, para el sometimiento de su aprobación final al Pleno Municipal, con expreso recibimiento a prueba propuesta en el punto cuarto de este escrito, para el caso de que se aceptase la recusación promovida.*

**OTROSÍ DICE:** *Que de conformidad con lo expuesto en el punto tercero de este escrito, se solicita expresamente la suspensión del PLENO PREVISTO PARA EL DÍA 11 DE MARZO DE 2016, Y HORA DE LAS 9 no pudiendo celebrarse el mismo en tanto no se resuelva el expediente de recusación SOLICITO DEL PLENO, que así lo acuerde. "*

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

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

El informe propuesta es del tenor literal siguiente:

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

### **ANTECEDENTES**

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

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





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

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

*Los citados incumplimientos son los siguientes:*

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

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

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

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

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

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

*“Primero.- Solicitar del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana el preceptivo dictamen previo a la adopción del acuerdo resolviendo el contrato con la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., con CIF A-96132725, rescindiendo su condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1, motivado en las causas previstas en el Convenio Urbanístico del Programa y en el artículo 111.d), e) y g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por incumplimiento culpable en sus obligaciones como urbanizador. A tal efecto, se remite, en formato digital, las actuaciones obrantes en el expediente tramitado al efecto, así como el expediente administrativo relativo al Programa de Actuación Integrada.*

*Segundo.- Suspender el plazo máximo legal para resolver el presente procedimiento y notificar la resolución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.5c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.*

*Tercero.- Comunicar la presente resolución a los interesados significando que, contra la misma, como acto de trámite que no pone fin a la vía administrativa no cabe la interposición de recurso alguno”.*

**SÉPTIMO.-** La solicitud de dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana tuvo entrada en dicho organismo consultivo en fecha 1 de diciembre de 2015.

**OCTAVO.-** El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha remitido el Dictamen que le fue requerido con fecha 18 de febrero de 2016, informando favorablemente la resolución del convenio y de la condición de urbanizador por causa imputable a éste, así como respecto de la incautación de los avales propuesta por el Pleno en su Acuerdo de 29 de septiembre de 2015.

**NOVENO.-** En fecha 8 de marzo de 2016 se ha convocado la celebración de sesión Plenaria el día 11 de marzo de 2016 incluyéndose en el orden del día como asunto a votar la resolución del Programa de Actuación de acuerdo con la propuesta remitida al Consell Jurídic Consultiu y el dictamen favorable de dicho órgano consultivo.



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

**DÉCIMO.-** *Un día antes de la celebración del Pleno, el día 10 de marzo de 2016, se presenta en el Registro del Ayuntamiento escrito presentado por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A. promoviendo la recusación de la Ilustrísima Alcaldesa del Magnífico Ayuntamiento de Burriana con base en la causa prevista en el artículo 28.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC); esto es, por “Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de la personas mencionadas en el apartado anterior” (de aplicación por remisión expresa del artículo 29 de ese mismo texto legal).*

*Asimismo, mediante Otrosí, solicita la suspensión de la sesión plenaria convocada para el día 11 de marzo de 2016 “en tanto no se resuelva el presente expediente de recusación”.*

**DÉCIMO PRIMERO.-** *La Ilma Sra. Alcaldesa de esta Corporación se ha pronunciado ante esta Secretaria sobre la recusación presentada, negándola por completo.*

**DÉCIMO SEGUNDO.-** *Son conocidas de los Concejales del equipo de Gobierno de esta Corporación las continuas visitas de los representantes y asesores del Agente Urbanizador en demanda de postergar la decisión sobre la resolución del Programa y que han sido recibidos innumerables veces por Concejales y Alcaldesa.*

*A estos hechos resultan aplicables las siguientes*

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS:**

#### **PRIMERA.- ALCANCE DE LA CAUSA DE RECUSACIÓN PLANTEADA.**

*En relación con la causa de recusación prevista en el artículo 28.c) de la LRJ-PAC, la jurisprudencia aplica un criterio restrictivo para su admisión y exige para su concurrencia el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

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

*Así lo ha señalado el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias en su Sentencia de 5 de diciembre de 2014 (recurso núm. 197/2013), según la cual:*

*“... esta Sala examinada la sentencia y el expediente administrativo no aprecia la existencia de la causa de recusación alegada, y ello por cuanto la enemistad ha de ser anterior al procedimiento, y dicha situación no existió o no ha quedado acreditado”.*

- *La existencia de indicios que demuestren una enemistad que se caracterice como manifiesta, en tanto que prolongada en el tiempo y evidente, sin que la discrepancia de pareceres o criterios profesionales pueda entenderse como tal (Sentencias del Tribunal Supremo, por todas, de 29 de abril de 1993 y 24 de julio de 2000).*
- *Como contrapartida a la garantía que supone el instituto de la recusación, en aplicación del principio de buena fe, resulta exigible al administrado que su planteamiento se produzca de manera diligente.*

*Según han señalado nuestros Tribunales, la actuación del administrado resulta contraria a esa diligencia cuando el incidente de recusación se promueve*



## Magnífico Ajuntament de Borriana

---

cuando, no obstante la causa de recusación existiera antes, el procedimiento se encuentra prácticamente concluido. En estos casos la petición ha sido calificada por nuestros Tribunales como extemporánea y, por tanto, carente de virtualidad jurídica.

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

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

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



## Magnífico Ayuntamiento de Borriana

---

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

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

En idénticos términos se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su Sentencia de 21 de octubre de 2015 (recurso núm. 93/2015):

**“A la misma conclusión llegamos respecto a la alegación del apelante sobre el deber de abstención del alcalde en vía administrativa. El alcalde ha actuado en el ejercicio de su función como tal y en representación de los intereses del Ayuntamiento, siendo su actuación refrendada por la propia Corporación. Ha actuado como superior jerárquico del recurrente y en el ejercicio de las potestades disciplinarias y de organización de la Entidad Local sin que se haya acreditado la existencia de una enemistad manifiesta. Lo que ha sucedido es que cada parte ha actuado en defensa de sus intereses (el particular del apelante y el público del alcalde), y tanto en la vía administrativa como en la vía penal. De la existencia de denuncias y procedimientos cruzados no se deduce en este supuesto la existencia de una enemistad manifiesta como causa de abstención. El alcalde ha actuado como titular de un órgano administrativo y ante la situación objetiva en que se encontraba el actor, ha promovido la defensa de los intereses del Municipio. El acuerdo de incoación del expediente administrativo se ha basado además en dos informes, uno de la Federación de Municipis de Catalunya y otro de la Associació Catalana de Municipis, así como en el informe de la empresa auditora Faura-Casas, y en ellos se contienen elementos suficientes como para ordenar la incoación de un expediente disciplinario”.**

De acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, a la vista de los argumentos planteados al efecto por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., se propone la desestimación de la solicitud de recusación; y ello por cuanto que:

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

òrgano colegiado.

5. *El reproche pierde todo su sentido si la decisión de la Ilustrísima Sra. Alcaldesa asume el criterio manifestado por los técnicos municipales en la propuesta de resolución, el cual ha sido dictaminado favorablemente por el Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

### **SEGUNDA.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA TRAMITACIÓN DEL INCIDENTE DE RECUSACIÓN.**

*Las cuestiones incidentales, como la promovida por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A., se refieren a las circunstancias de naturaleza objetiva, subjetiva o formal, que surgen durante la tramitación de un procedimiento administrativo en conexión con el objeto del mismo y que exigen un pronunciamiento específico del órgano administrativo que tramita aquél.*

*La LRJ-PAC regula de manera parca las cuestiones incidentales. Su artículo 77 se limita a señalar lo siguiente:*

*“Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluso las que se refieran a la nulidad de actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, salvo la recusación”.*

*De acuerdo con la anterior regulación y la relativa a la recusación (recogida en los artículos 28 y 29 de la LRJ-PAC) se pueden establecer las siguientes reglas básicas respecto de su tramitación:*

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

*Así se desprende de los términos del artículo 77 cuando utiliza la expresión “que se susciten en el procedimiento”.*

*Lo anterior implica que no cabe plantearlas antes de la iniciación, al no existir el procedimiento, ni después de su finalización, pues solo caben los recursos gubernativos contra la resolución que ponga fin al procedimiento por los motivos de invalidez previstos en los artículos 62 y 63 de la LRJ-PAC.*

*Además, la tramitación de este expediente no ha precisado de actuaciones distintas de las previstas legalmente.*

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

*Habida cuenta del silencio de la LRJ-PAC, no obstante su carácter incidental, ello no impide que sean resueltas a través de la resolución por la que finalice el procedimiento en el que se plantea el incidente.*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

Así lo ha expresado la doctrina científica más reputada. Según señala AYALA MUÑOZ, J.M. (Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, 4ª Edición, Thomson-Aranzadi, página 519):

*“En cuanto a la tramitación y ante el silencio de la Ley, nada impide que se sustancien en el mismo procedimiento principal o en otro independiente. Si la cuestión incidental se sustancia de manera autónoma, en realidad, surge un nuevo procedimiento cuya tramitación ha de ajustarse íntegramente a las disposiciones de la propia Ley y concluir mediante una resolución distinta a la que pudiera adoptarse en el principal. **Si la cuestión incidental no provoca un procedimiento diferente aquélla habrá de resolverse en la resolución por la que se finalice el procedimiento**”.*

*Incluso habría que admitir la resolución implícita, desestimatoria, de no existir pronunciamiento previo sobre la cuestión incidental cuando se adopte el acuerdo sobre el fondo del asunto.*

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

**No obstante la literalidad del artículo 77 de la LRJ-PAC, nuestros Tribunales han negado categóricamente que la mera presentación de la solicitud de recusación produzca como efecto automático la suspensión del procedimiento.**

*Ejemplo de esta doctrina es la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 24 de septiembre de 2007 (recurso núm. 678/2005), según la cual:*

*“De una interpretación lógica y relacionada del art. 77 y 29 de la Ley 30/92, se desprende que el imperativo **“suspenderá”** se dirige al **órgano administrativo competente para tramitar y resolver el incidente de recusación**; y ello implica que ha de suspender la tramitación del procedimiento principal, ya sea con un acto expreso o tácito que implique una suspensión de hecho del procedimiento principal (esta última posibilidad se admite en STS de 18 de octubre de 1994). **Resulta necesaria una decisión administrativa de suspensión al menos por dos motivos: en primer lugar, porque el escrito en cuestión necesita de una previa calificación por el órgano competente, en orden a determinar si se alegan algunas de las causas tasadas del art. 28 de la Ley 30/92**; en segundo lugar, porque **la Administración está facultada para resolver la “inadmisión de las solicitudes... manifiestamente carentes de fundamento”,** como podría ser este caso, al menos parcialmente, en el que el Sr. Valeriano vino a reiterar respecto del Sr. Iñigo la misma causa de recusación que ya le fue desestimada por el Rectorado en resolución expresa. **Otra solución llevaría al absurdo de que cualquier interesado tendría “competencia” para dirigir el procedimiento selectivo y provocar la suspensión del mismo tantas veces presentara un escrito con la denominación de recusatorio, lo fuera o no, sustituyendo así con su criterio subjetivo el criterio objeto del órgano director designado***



## Magnífico Ajuntament de Burriana

**en las bases de la convocatoria, que es la ley del procedimiento selectivo**".

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

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

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

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

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

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

### **TERCERA.- SOBRE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA RECUSACIÓN.**

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

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

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

*“... aunque se pudiera apreciar la enemistad manifiesta: 1º con arreglo al artículo*





## Magnífic Ajuntament de Burriana

28.3 de la Ley 30/1992, la actuación de autoridad y personal al servicio de la Administración Pública en los que concurren causas de abstención no implicará necesariamente la invalidez de los actos en que interviniesen, 2º **sólo será causa de invalidez cuando la intervención del recusado fuese determinante en el sentido del acto** (sentencia TS de 18 de mayo de 2015, Sala 3ª, sección 7ª, recurso de casación 3589/2013 ).”.

En idénticos términos se ha pronunciado el Tribunal Superior del Principado de Asturias en su Sentencia de 14 de octubre de 2015 (recurso núm. 137/2015):

*“Como se pone de manifiesto en la sentencia recurrida **la intervención del recusado solo implicaría la invalidez del acto en que hubiera intervenido cuando hubiese sido determinante en su aprobación**, en consecuencia, solo cabe añadir a la sentencia apelada que aprobada la iniciación del procedimiento de lesividad por unanimidad del Pleno de la Corporación, integrada por 16 miembros, la intervención de los recusados resultaba intrascendente a efectos de su validez”.*

De conformidad con todo lo anterior,

### **SE PROPONE:**

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

**RECESO:** Llegado este momento y siendo las 09:10 horas, por la Sra Alcaldesa se interrumpe la sesión, para consulta a los portavoces, reiniciándose la misma a las 09:15 horas.

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

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

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

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

**1.- RESOLUCIÓN, EN SU CASO, DEL CONVENIO DE DESPLIEGUE Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO SECTOR SUR-T-1 «SANT GREGORI» DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE**



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

### **BORRIANA, POR CAUSA IMPUTABLE A LA MERCANTIL URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA (ÁREA II. NEG. URBANISMO) (G10504/2015)**

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

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

**Teniendo en cuenta** los siguientes **ANTECEDENTES**:

**PRIMERO.- El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de agosto de 2001**, aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de Homologación Modificativa, el Plan Parcial y el Estudio de Impacto Ambiental para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “Sant Gregori”; y adjudicó provisionalmente la condición de agente urbanizador a la mercantil Gestión y Construcción de Obras Públicas, SA, todo ello sujeto a una serie de condicionantes.

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

		%	€
s/ ACTUALIZACION	Coste Urbanización		
	PJE	PJE	73.819.774,74
	Conexiones viarias	nuevos costes	3.248.631,27
	Canal Drenaje	nuevos costes	1.994.549,82
	Diseño e imagen	nuevos costes	738.198,00
	Red Gas	nuevos costes	388.066,80
	Actualización IPC		12,30%
		parcial	89.269.052,92
	Dto. Aportación C. Golf	actualizada	-2.024.809,78
		suma	87.244.243,14
	Gastos Gestión (14%)		
	S/89.269.052,92€)	14,00%	12.497.667,41
	Bº Urbanizador	5,06%	5.049.272,59
			104.791.183,14

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

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

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

Trasladado dicho escrito a Urbanización Golf Sant Gregori, SA, no cumplió con el requerimiento en el plazo concedido al efecto.

La directora general de calidad y evaluación ambiental y medio natural ha dictado resolución en fecha 6 de mayo de 2015 (RE 7052, de 28 de mayo) **declarando la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori, TM de Burriana (Castellón)”**, acordando su archivo. Esta terminación del procedimiento se ha reiterado en el escrito de la directora general de calidad ambiental y de medio natural, de 9 de septiembre de 2015 (RE 12016, de 16 de septiembre de 2015).

**TERCERO.-** Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de **17 de mayo de 2006 se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector SUR-T-1 (DOGV núm. 5394, de 23 de noviembre de 2006)**, con un presupuesto global de 89.269.052,92 € (PEM + 19% GG y BI, sin IVA), quedando condicionada la ejecución del mismo a las disposiciones previstas en el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y las contempladas en la propia resolución aprobatoria, haciéndose constar expresamente que antes del



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

comienzo de las obras (acta de comprobación del replanteo) deberían aportarse los convenios formulados con las compañías suministradoras (Iberdrola, Telefónica, Facsa, Cegas, etc.), las autorizaciones administrativas pertinentes para la ejecución de las distintas obras sectoriales que lo requieran y el Proyecto de Expropiación correspondiente al tramo viario de conexión del Sector, entre Camí La Cossa y carretera CV-18, cuyas obras se incluyen en el Anexo nº 9 “Proyecto de carretera de conexión con la CV-18” del Proyecto de Urbanización.

**CUARTO.-** Por Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 30 de mayo de 2007, se sometió a información pública el **Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra “Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana”** para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General; así como la relación de bienes y derechos afectados por la misma. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación se paralizó por el urbanizador y **no se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector.**

**QUINTO.-** El **Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori”** fue depositado en el Ayuntamiento de Burriana en fecha 18 de julio de 2007, y sometido a información pública por el agente urbanizador a través de la Notaría de Burriana de D<sup>a</sup> Ana Valdivieso Gago mediante la publicación de anuncio en el DOCV nº 5578, de 16 de agosto de 2007, y en el diario El Mundo de fecha 6 de agosto de 2007. El 11 de enero de 2007 y 1 de junio del mismo año se expidieron certificados de dominio y cargas por el Registro de la Propiedad de Nules.

**El Ayuntamiento Pleno aprobó el 4 de febrero de 2010** (BOP de 23 de febrero de 2010) **el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Residencial Turístico SUR-T-1 “Sant Gregori” del Plan General de Burriana**, presentado por la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori SA el 20 de agosto de 2009. Dicho acuerdo facultó a la Alcaldía Presidencia para modificar el Convenio urbanístico que rige el Programa de forma que, dado que Urbanización Golf Sant Gregori, SA resultó adjudicataria de la parcela del campo de golf, se fijó el plazo para que dicha mercantil depositara en la tesorería municipal el aval de 3.000.000 € comprometidos con la aprobación del Programa, en los 10 días siguientes a que se le notificara la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. El Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, **fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1 en fecha 21 de noviembre de 2011** (RE 21227, de 20 de diciembre de 2011).

No se ha depositado por Urbanización Golf Sant Gregori, SA el aval de 3.000.000,00 € comprometido con la aprobación del Programa.

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

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

El 2 de julio de 2012 (RE 10935), Urbanización Golf Sant Gregori, SA presentó un escrito poniendo de manifiesto que el 25 de enero de 2011 esa mercantil y la Universitat de València suscribieron un contrato para la realización por parte del equipo investigador de



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

un “Estudio de caracterización y seguimiento para la reintroducción de una población de galápago europeo (*Emys orbicularis*) en una nueva reserva para la especie en Burriana (Castellón)”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

pago no se compensaría la deuda tributaria que la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene con este Ayuntamiento.

Se le apercibió de caducidad del procedimiento de cobro de la Cuota 0 iniciado con este Ayuntamiento y se indicó asimismo a Urbanización Golf Sant Gregori, SA que la falta de transparencia en la gestión como urbanizador y el incumplimiento de sus obligaciones pudiera dar lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del que es adjudicatario.

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha aportado información al respecto hasta el pasado 3 de noviembre de 2015 (RE 14260), una vez iniciado el presente procedimiento de resolución contractual.

**DÉCIMO.-** En fecha 7 de febrero de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó la **Modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector SUR-T-1**, (BOP núm. 26, de 28 de febrero de 2013) presentada el 14 de mayo de 2012 por la mercantil urbanizadora.

**UNDÉCIMO:** El 30 de enero de 2013 (RE 1448) *Manufactura Industrial Azulejera, SL, D. Ramiro Flor Garcés* y por *D. Juan Flor Garcés* solicitaron la **suspensión temporal del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo de Sector SUR-T-1 "Sant Gregori" del Plan General de Burriana.

*D. Francisco Pons Claramonte y Dª Mari Carmen Roca Clausell*, en fecha 28 de marzo de 2012 (RE 4715); *D. Francisco Chiva García y Dª Teresa Rovira Zaragoza*, en fecha 7 de marzo de 2013 (RE 3327); el grupo municipal "*Ciudadans Independents per Burriana*", en fecha 26 de marzo de 2013 (RE 4096), y *Dª. María Taix Enseñat y D. Juan Pedro, Dª María José, D. Álvaro, Dª María, Dª Verónica, Dª Paula y D. Jorge Franch Taix*, en fecha 28 de agosto de 2013 (RE 13347) presentaron **escritos alegando la concurrencia de causas de resolución del Convenio urbanístico suscrito con Urbanizadora Golf Sant Gregori, SA y la caducidad del Programa.**

El 27 de marzo de 2014 (RE 4402) y, adjuntando documentación complementaria, el 6 de junio de 2014 (RE 8520) Encina Los Monteros, SLU, en nombre y representación de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA solicitó asimismo la suspensión temporal de dicho Programa, instando asimismo la reducción del importe nominal de los avales depositados.

A la vista de dicha solicitud de 27 de marzo (RE 4402), el 31 de marzo de 2014 la Alcaldía dictó Providencia para la no inclusión en el orden del día del Pleno del dictamen de 24 de marzo de 2014 de la Comisión informativa de urbanismo y medioambiente, de iniciación del procedimiento de resolución contractual con audiencia a los afectados.

En fecha 3 de noviembre de 2014 la Alcaldía Presidencia concedió a Urbanización Golf Sant Gregori, SA un periodo de dos meses **para que acreditara el cumplimiento de sus obligaciones** contraídas con la firma del Convenio Urbanístico integrante del Programa de Actuación Integrada y posteriores derivados acuerdos administrativos, requiriéndole para que aportara al expediente:

- justificación de haber ingresado en la Tesorería municipal la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf del Sector.
- la documentación recabada por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural en su escrito de 22 de septiembre de 2014, modificando



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

el diseño de los sistemas de drenaje y/o el diseño del paseo marítimo, para que este último no suponga un obstáculo para el desagüe de las escorrentías procedentes del río Seco y del río Mijares.

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

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

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

Así, se formularon alegaciones por:

1. Teresa Sales Monsonís y tres más (RE 3313)
2. Vicente Pascual Castillo Daudí (RE 3332-3837)
3. Mireya Castillo Daudí (RE 3333-3838)
4. Dolores Mercedes Alcón Borja (RE 3371)
5. José Domingo Navarro Sales (RE 3372)
6. Gloria y Ana Rubert Adelantado (RE 3400-4027)
7. VICOSAMA, SL (RE 3433)
8. Pedro Cuesta Ortiz/ Teresa Cuesta Esteve (RE 3556/3779)
9. Consuelo Garí Rovira (RE 3658)
10. Yolanda Garí Rovira (RE 3659)
11. Juan Vicente Garí Rovira (RE 3660)
12. Manuel Vicente Planelles Ramos (RE 3661)
13. Juan José Palau Torres (RE 3662)
14. CINCA, SL (RE 3688)
15. PINI INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL (RE 3689)
16. Juan José Piqueres Recatalá (RE 3715)
17. Silvia y Vicente Gimeno Ferrer (RE 3717 )
18. Hnos Sancho Arnal (4) (RE 3729)
19. Aurora Garrido Sánchez/ Hderos de JI Canós (RE 3744 )
20. Josefina Nebot Barrachina (RE 3749-4428 )
21. José Franch Gimeno y dos más (RE 3775)
22. Fca Ruiz Nova y Hnos Godo Ruiz (RE 3781)
23. Gloria Monsonís Chordá (RE 3785)
24. Dolores Monsonís Chordá (RE 3794)
25. Vicente Daudí Arnal (RE 3799)
26. Miguel Santiago Gimeno Moliner (RE 3813 )





## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

27. María Amparo Piquer Cerezo (RE 3814)
28. Hnos Franch Taix (RE 3816)
29. María Isabel Gozalbo Benages (RE 3822)
30. Juan Granell Morte (RE 3824)
31. Gracia Badenes Capella e hijos (RE 3825)
32. Juan Vidal Oria – M Isabel Almela Rosell (RE 3835 )
33. Pascual Artana Domingo-Asunción López (RE 3839)
34. M<sup>a</sup> Carmen Forcada Burdeus (RE 3846 )
35. Carmen Granell Morte (RE 3867)
36. Ramón Masiá Compañ (RE 3868 )
37. FONTOSCAR, SL (RE 3869)
38. Planelles Ramos, CB (RE 3887 )
39. URBANATURA GOLF, SL (RE 3894)
40. M<sup>a</sup> Mercedes Mingarro Traver (RE 3903)
41. José Ferragud Pardo y esposa (RE 3918)
42. Inversiones Patrimoniales V. Monsonís, SL (RE 3912)
43. Dolores Egea Parra (RE 3945)
44. Joaquín Monfort Almela (RE 3967)
45. Dolores Moliner Moliner (RE 3980)
46. Pascual Vicent Rubio y Rosalía Bernal (RE 3981)
47. Dolores Rubio Regal (RE 3982)
48. Juan A Torres Guinot y Mercedes Sanmartín (RE 3985)
49. INGSE, SL (RE 4006)
50. José Tormos Más y 4 más (RE 4007)
51. Rosa Ripollés Barrachina (RE 4030)
52. Ramón José Mingarro Traver (RE 4034)
53. Juan Guerola Domingo y Fca Ferrer (RE 4040)
54. Vte-Javier Menero Vidal y M<sup>a</sup> Lucía Marín (RE 4057)
55. MAINZU, SL (RE 4067)
56. AGRÍCOLA BAGU, SL (RE 4070)
57. Dolores Gual Granell (RE 4072)
58. Iniciativas y Proyectos del Maestrazgo,SL (RE 4074)
59. Teresa Rovira Zaragoza (RE 4091)
60. TOROTOJO, SL (RE 4109-4322)
61. Pedro Vidal Franch (RE 4153)
62. TECNOCASTELLÓN, SL (RE 4179)
63. Pilar Rodríguez de la Ossa (RE 4225)
64. Fuster Usó Urbanizadores, CB (RE 4090)
65. José Enrique Daudí Martínez-Iglesias (RE 4226)
66. Ortiz Fomento Inmobiliario, SL- URBANIKAI Proyectos Urbanos, SL (RE 4229)
67. Juan José Rosell Gozalbo- M Isabel Muñoz (RE 4231)
68. Inmuebles Alameda, 34, SL (RE 4332)
69. Raúl Plumed Miralles (RE 4352)
70. Carmen Chillida Fabregat (RE 4425)
71. Francisco Mingarro Traver- Ana M<sup>a</sup> León Fdez (RE 4465)
72. Mercedes Peset Ninot e hijos (RE 4483)
73. GEYTECA, SL (RE 4489)
74. M<sup>a</sup> Dolores Dosa González (RE 4496)
75. Forés-Aparici, SL (RE 4500)
76. Promociones e Inversiones Hernán, SL (RE 4570)
77. NIUMO, SA (RE 4645)
78. Fco Pons Claramonte y M Carmen Roca (RE 5048)
79. Antonio Plumed Miralles (RE 5824)



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

80. Teresa, Carmen e Irene Mingarro Caballero (RE 6505)

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

**DECIMOTERCERO.-** El Ayuntamiento Pleno, en acuerdo adoptado el 28 de septiembre de 2015 acordó declarar caducado el procedimiento para la resolución contractual de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 de Burriana a la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA, el archivo de las actuaciones y el **inicio del presente procedimiento de rescisión de la condición de urbanizador, conservando aquellos actos y trámites del expediente que se caduca que pudieran resultar oportunos**, de manera que quedan trasladadas a este nuevo procedimiento las alegaciones presentadas por los propietarios en el procedimiento caducado. Dicho acuerdo concedió asimismo un plazo de audiencia a la mercantil urbanizadora, a la entidad avalista, a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Sector y a la Universidad de Valencia.

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

Los citados incumplimientos son los siguientes:

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

**DECIMOCUARTO.-** Las alegaciones formuladas por la empresa urbanizadora y la entidad avalista han sido informadas jurídicamente.

**DECIMOQUINTO.-** Por Decreto n.º 2015-3644 de 26 de noviembre de 2015 se solicitó el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con suspensión del plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento.

El 18 de febrero de 2016 (RE 2895, de 23 de febrero de 2016) el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha emitido el dictamen n.º 69/2016, dictado en su expediente 679/2015, según el cual:

*“Se considera por el Ayuntamiento la procedencia de resolver el contrato en virtud de la aplicación de los artículo 29.10 y 11 LRAU; 95 y 111 c) del TRLCAP y artículo 164.2.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), que dispone que la inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.*

*Pues bien, a la vista de los antecedentes expuestos el Ayuntamiento concluye en su Acuerdo –propuesta de 26 de noviembre de 2015- en que la mercantil Urbanizador Golf Sant Gregori, S.A. incurrió en las citadas causas de resolución, al acreditarse “una inactividad injustificada del Urbanizador, con incumplimiento de los plazos*



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

*previstos para la ejecución de los proyectos y de las obligaciones contraídas.*

***Se considera, pues, que la mercantil adjudicataria “paralizó el procedimiento de aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de la obra “Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana” para la obtención de las parcelas afectadas por la urbanización de dicho tramo, calificadas como red viaria de la Red Primaria (PRV) por el Plan General, y cuya ejecución se impuso como previa o simultánea al desarrollo del sector por la Cédula de urbanización del Plan Parcial”.***

*En base a todo lo expuesto se le requirió a fin de “ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora”. Igualmente fue requerida para aportar “... el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre la discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita”.*

*Se subraya que “... transcurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado”.*

*Sin embargo, Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. prestó las garantías que a continuación se detallan para cubrir la promoción y las mejoras:*

*(...)*

*Asimismo, para garantizar la urbanización de las parcelas pertenecientes a propietarios que habían optado por la modalidad de pago en terrenos, el Agente depositó 198.573,24 euros.*

*Por otra parte, el Ayuntamiento estimó la petición del urbanizador y se contempló tanto en la firma del Convenio como posteriormente con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la sucesiva proposición de la obligación de Urbanización Golf Sant Gregori, S.A. de prestar la garantía de 3.000.000 € para asegurar la construcción del campo de golf.*

***En suma, a la vista de las actuaciones que obran en el expediente ha quedado acreditado que por parte del Ayuntamiento se han realizado los requerimientos oportunos para que la referida mercantil cumpliera en plazo con las obligaciones adquiridas con los propietarios afectados por el Programa. Resulta probado, pues, que aquélla ha incumplido los plazos de ejecución del Convenio, al haber transcurrido sobradamente el plazo máximo establecido para finalizar las obras, por lo que procede su resolución. Concretamente, al haber paralizado el Agente el procedimiento para la aprobación del Proyecto de Expropiación Forzosa para construir los enlaces exteriores del Plan –Red primaria del Plan General- se incumplió el requisito previo y necesario para el desarrollo del Sector.***

***Además de ello, la inactividad del urbanizador provocó también la paralización del Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo del Sector,***



## Magnífic Ajuntament de Burriana

***declarándose en consecuencia la caducidad del procedimiento de evaluación de un pacto ambiental imprescindible para que pudiera proseguir la ejecución del Proyecto, no habiendo obtenido la disponibilidad de los terrenos que hubiera permitido la ejecución de las obras de urbanización.***

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

*Procede, pues, acordar la resolución, acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTS de 14-10-97 y 16-10-97).*

Y concluye que es del parecer “*que procede resolver el contrato administrativo suscrito entre el Ayuntamiento citado y la mercantil “Golf Sant Gregori, SA”, rescindiendo su condición de urbanizador del PAI para el desarrollo del Sector SUR-T-1, con los efectos señalados en la Consideración Quinta del Dictamen*”.

**DECIMOSEXTO.-** Obra en el expediente el informe emitido por la Tesorería municipal el 25 de febrero de 2016 respecto de los avales depositados por la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GRAGORI, SA en concepto de garantía de promoción, garantías de mejoras ofertadas en el procedimiento licitatorio y garantía de retribución del Sector SUR-T-1.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

El artículo 29.10.II LRAU establece que el incumplimiento del plazo de ejecución de un programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de urbanizador.

En este sentido el artículo 111.e) del TRLCAP señala como causa de resolución del contrato la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista. Esta causa se recogía asimismo en el artículo 143.1 de la LUV y en el artículo 337 del ROGTU, y hoy se contempla en el artículo 164.2.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), que indica que la inactividad injustificada del urbanizador durante un período de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la remoción del urbanizador en sus funciones.

Asimismo, cabe indicar que según el artículo 111 apartados d) y g) del TRLCAP son causa de resolución del contrato tanto la falta de presentación por el contratista de la garantía definitiva o de las especiales o complementarias de aquella en plazo en los casos previstos en la Ley, como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

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

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

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

#### **I.1 Paralización injustificada del procedimiento del Proyecto de Expropiación Forzosa por tasación conjunta de las obras correspondientes al “Proyecto de Enlaces Exteriores Golf Sant Gregori en Burriana” por el incumplimiento de**



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

**satisfacer la parte que le corresponde del justiprecio de las fincas afectadas.**

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

En dicho procedimiento por Decreto de 9 de junio de 2011, notificado a Urbanización Golf Sant Gregori, SA el 16 de junio de 2011, la Alcaldía Presidencia resolvió:

***"Primero.- Dar traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725, del informe emitido por la intervención municipal y transcrito en la parte expositiva de la presente resolución, indicándole que para la correcta tramitación del expediente, deberá ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora.***

***Segundo.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que aporte al expediente el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre las discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita.***

***Tercero.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, trascurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado.***

***En dicho supuesto transcurridos tres meses, computados a partir del día siguiente hábil al de finalización del repetido plazo, se producirá la caducidad del mismo, si no se realizan las actuaciones necesarias para reanudar la tramitación, procediendo al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y a la exigencia de las responsabilidades contractuales correspondientes."***

Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ingresó en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector "Sant Gregori", de forma que no se aprobó el Proyecto de Expropiación ni se tiene disposición de los terrenos para ejecutar la urbanización de las conexiones del Sector, con incumplimiento culpable de las obligaciones contraídas.

Esta obligación encuentra su fundamento en el documento de Homologación Global del Plan General de Burriana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en su sesión de 12 de diciembre de 2003, el cual sería incorporado expresamente al Programa como carga adicional del Urbanizador a través del Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2005.

El incumplimiento de esa obligación engarza en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP, relativo a "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales".



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

Debe tenerse en cuenta que el incumplimiento del Agente Urbanizador ha impedido la finalidad del convenio urbanístico de despliegue y ejecución del Programa.

Tanto el Consejo de Estado (Dictámenes núm. 14/1999, de 4 de febrero y núm. 314/2005, de 14 de septiembre) como los órganos jurisdiccionales (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 mayo, 26 de septiembre y 30 de octubre de 1990, y de 14 de noviembre de 2000), basándose en la doctrina de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre el artículo 1.124 del Código Civil, han reducido el ámbito de aplicación de dicha causa de resolución a los supuestos de infracciones significativas y relevantes.

Esa misma doctrina ha destacado que (i) esa cualidad de “esencial” constituye un concepto jurídico indeterminado que sólo el examen singularizado de las circunstancias de cada caso permitirá concretar, y (ii) la determinación de las infracciones con efecto resolutorio se haga ponderando las circunstancias concurrentes al objeto de alcanzar la necesaria y debida proporcionalidad entre los hechos y sus consecuencias.

En el caso que nos ocupa, el incumplimiento de la obligación ha tenido un efecto determinante en la falta de ejecución de la Actuación; situación en la que se encuentra el Programa por esta concreta causa desde el 9 de junio de 2011, momento en el que mediante Decreto de Alcaldía el Agente Urbanizador fue requerido para que ingresara “**en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora**”. Ese requerimiento según consta en el expediente administrativo nunca fue atendido por el Agente Urbanizador.

La trascendencia de esa contingencia encuentra su fundamento en la Cédula de Urbanización del Plan Parcial; cuyo contenido es de obligada observancia en la ejecución del Programa (ex artículo 31.2 de la LRAU).

Según se indica en la Cédula de Urbanización, la disponibilidad de los terrenos destinados a dicha infraestructura (ajenos al ámbito) resultaba necesaria para el inicio de la ejecución de la actuación.

No habiéndose anticipado el importe que le correspondía para satisfacer del justiprecio de los terrenos necesarios para la ejecución de la infraestructura cuya obtención resultaba preceptiva para el inicio de la actuación, es innegable que ese incumplimiento ha incidido de manera sustancial en el Programa. No se han podido obtener los terrenos ajenos al ámbito para la realización de las citadas obras de conexión y enlace, imprescindibles para conseguir el objetivo final del Programa: la “*urbanización del suelo urbanizable*” (ex artículo 29.1 de la LRAU).

Todo lo anterior permite calificar la obligación que nos ocupa como “esencial” y, como consecuencia de ello, su incumplimiento en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP.

**I.2. Caducidad del procedimiento de evaluación ambiental del “Proyecto de Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf San Gregori, TM de Burriana (Castellón)”** al incumplir su obligación de presentar los proyectos necesarios, debidamente redactados.

Es condición previa para la obtención de la **concesión para la ocupación de terrenos del dominio público marítimo-terrestre con destino a la ejecución del “Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori**





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

**TM de Burriana (Castellón)**” contemplado en el Programa, **culminar el procedimiento de evaluación ambiental** tramitado en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

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

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

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

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

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

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

Y añade en las páginas 4 y 5:

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

El Convenio de despliegue y ejecución del Programa impuso al Agente Urbanizador *“ejecutar completamente la gestión y urbanización de la actuación (...) con arreglo a la Alternativa Técnica y Propuesta jurídico-económica, modificada conforme al acuerdo*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*plenario de 17 de enero de 2005*". Estos documentos prevén las cargas y objetivos impuestos por el documento de Homologación Global del Plan General, entre los que se encuentra la regeneración del litoral afectado por la actuación (que incluyen también la ejecución del paseo marítimo).

Puede observarse, por tanto, que la creación del paseo marítimo y la regeneración del litoral eran (y son) dos elementos fundamentales para la consecución del modelo turístico-urbanístico que pretendía implementarse a través del Programa. Lo anterior supone que la falta de ejecución de estas infraestructuras impedía el éxito de la actuación en los términos en que había sido concebida y plasmada en la Memoria Justificativa del instrumento de planeamiento que ordenaba el ámbito que nos ocupa. Sin esas infraestructuras no resultaba posible materializar el modelo turístico residencial para el que había sido orientado el Sector "SUR T-1 Sant Gregori".

Siendo ello así, es innegable que nos encontramos ante una obligación esencial cuya inobservancia encuentra engarce en la causa de resolución prevista en el apartado g) del artículo 111 del TRLCAP, relativo a "*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*".

**I.3** De esta forma, Urbanización Golf Sant Gregori, SA con su inactividad ha incumplido el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 29 de junio de 2005. Y es que de la misma manera que Urbanización Golf Sant Gregori, SA efectuó los trámites necesarios para la aprobación e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, teniendo a partir de ese momento disponibilidad de los terrenos; están también dentro de sus obligaciones como urbanizador propiciar la finalización del procedimiento expropiatorio y redactar los proyectos técnicos que hubieran permitido la consecución de la concesión administrativa en el dominio público marítimo-terrestre, para la ejecución de las obras de urbanización en dicho ámbito. **En definitiva, obtener la disponibilidad de los terrenos que permitiera la ejecución de las obras de urbanización.**

Por tanto, procede concluir que Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en las causas de resolución contractual previstas en el artículo 111. apartados e) y g) del TRLCAP, a saber "*demora en el cumplimiento*" e "*el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*".

En este sentido se ha pronunciado el Consell Jurídic Consultiu, en el dictamen emitido el pasado 18 de febrero, que señala en su consideración cuarta:

*"En suma, a la vista de las actuaciones que obran en el expediente ha quedado acreditado que por parte del Ayuntamiento se han realizado los requerimientos oportunos para que la referida mercantil cumpliera en plazo con las obligaciones adquiridas con los propietarios afectados por el Programa. Resulta probado, pues, que aquélla ha incumplido los plazos de ejecución del Convenio, al haber transcurrido sobradamente el plazo máximo establecido para finalizar las obras, por lo que procede su resolución. Concretamente, al haber paralizado el Agente el procedimiento para la aprobación del proyecto de Expropiación Forzosa para construir los enlaces exteriores del Plan -Red primaria del Plan General- se incumplió el requisito previo y necesario para el desarrollo del Sector.*

*Además de ello, la inactividad del urbanizador provocó también la paralización del Proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo del Sector, declarándose en consecuencia la caducidad del procedimiento de evaluación de impacto ambiental imprescindible para que pudiera proseguir la ejecución del Proyecto, no habiendo obtenido la disponibilidad de los terrenos que hubiera permitido la ejecución de las obras de urbanización."*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

### II. FALTA DE PRESTACIÓN DE GARANTÍAS.

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

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

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

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

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

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

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

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



## Magnífico Ajuntament de Borriana

---

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

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

A mayor abundamiento, importa destacar que:

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

Según ha señalado de manera reiterada el Tribunal Supremo, por todas, en su Sentencia de 15 de marzo de 2007 (recurso núm. 7679/2004), “*la firma, aunque no sea el perfeccionamiento del contrato, supone el conocimiento y la aceptación de las condiciones, que podían no haberse aceptado*”.

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

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

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

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

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

Habida cuenta del incumplimiento de esa obligación, concurre en el caso que nos ocupa la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP; relativo a “*La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo*”.



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

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

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

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

*El Urbanizador escogerá la modalidad de garantía que constituya y, una vez fijada, con autorización del Ayuntamiento, podrá sustituirla por otra modalidad manteniendo el importe garantizado.*

*Las garantías que se depositen con tal finalidad se devolverán al Urbanizador a medida en que éste acredite haber convertido en solar las parcelas de quienes les hayan retribuido anticipadamente.*

*El Ayuntamiento no exigirá tales garantías cuando le conste el acuerdo entre el Urbanizador y el propietario correspondiente”.*

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, quedó constancia en el expediente del depósito de garantías de retribución del urbanizador respecto de propietarios que pagaron en terrenos. Sin embargo, **Urbanización Golf Sant Gregori, SA no ha acreditado haber garantizado todos aquellos pagos satisfechos por los**



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

**propietarios con carácter anticipado a la ejecución de obras**, entendiéndose como tales tanto los pagos voluntariamente efectuados con motivo de acuerdos suscritos con el urbanizador – salvo que se acredite que expresamente así lo han convenido-, como aquellos cobrados con motivo del giro de la Cuota 0 y que no han servido para indemnizar a sus futuros perceptores, en tanto que dichas compensaciones no se han llevado a cabo porque las obras de urbanización no se han iniciado.

En el escrito presentado el 6 de junio de 2014 con motivo de la solicitud de suspensión del Programa, Urbanización Golf Sant Gregori, SA cifró en 2.939.284,47 € la cantidad a compensar en cuotas futuras. Sin embargo, en la documentación presentada el 3 de noviembre de 2015 (RE 14260) la mercantil urbanizadora refleja que los **saldos acreedores de la Cuota 0 a compensar en cuotas futuras ascienden a 2.127.552,62 €**. En ambos escritos Urbanización Golf Sant Gregori, SA reconoce que hubo propietarios que adelantaron los costes totales de la urbanización, que en la última documentación presentada concreta en un **importe de anticipos voluntarios de 576.875,52 €**.

Sin perjuicio de que se hayan observado discrepancias entre dichas cifras aportadas por la mercantil urbanizadora y las que constan en el expediente como consecuencia de reclamaciones efectuadas por los propietarios, el hecho cierto es que Urbanización Golf Sant Gregori, SA **no ha prestado a favor de esta Administración las pertinentes garantías que aseguren tanto el futuro pago de indemnizaciones debidas, como la conversión en solar de las parcelas de quien ya ha retribuido.**

El compromiso que nos ocupa tiene naturaleza legal y contractual. Legal porque, como se ha dicho, se encuentra previsto en el artículo 66.3 de la LRAU; y contractual porque, como también ha quedado dicho, aparece recogido en la Estipulación Cuarta del Convenio de despliegue y ejecución del Programa [letra b)], y la Estipulación V de la Proposición Jurídico Económica presentada por la mercantil GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, S.A.

Ese compromiso nunca ha sido atendido. No lo fue al tiempo en que el artículo 66.3 de la LRAU dispone *“al aprobarse la reparcelación forzosa”* o *“antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización”*. Tampoco con motivo de los requerimientos de información y depósito efectuados por esta Corporación Local en el año 2012. Con ello se demuestra el nulo interés por parte del Agente Urbanizador por cumplir esta obligación.

Resulta aplicable, pues, la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP relativo a *“La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo”*.

En el caso concreto que nos ocupa, la denominada “garantía de retribución” regulada en el artículo 66.3 de la LRAU constituye una garantía complementaria a la garantía de promoción o definitiva regulada por el artículo 29.8 de ese mismo texto legal.

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

La función de dicha garantía es asegurar el cumplimiento de la obligación específica del Agente Urbanizador de convertir en solar la parcela de quien le ha retribuido de manera anticipada en metálico o en terrenos.

Siendo ello así, el incumplimiento de este compromiso encuentra acomodo en la causa de resolución prevista en el artículo 111.d) del TRLCAP; la cual ha sido calificada por nuestros



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

Tribunales y órganos consultivos estatales y autonómicos como causa de resolución de aplicación automática o imperativa.

En consecuencia, al igual que sucede con la anterior contingencia, este incumplimiento motivaría por sí solo la resolución del contrato por causa imputable al Agente Urbanizador.

**II.3.** Por tanto, no constando la prestación de garantías de retribución, ni habiéndose garantizado tampoco la totalidad de las obligaciones contraídas respecto de la ejecución del Sector, procede concluir que Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha incurrido en causa de resolución contractual prevista en el artículo 111.d) del TRLCAP, a saber *“la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las garantías especiales o complementarias de aquella en plazo en los casos previstos en la Ley”*.

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

Si bien las situaciones antes analizadas por sí solas permitirían justificar la resolución del Programa por causa imputable al Agente Urbanizador y calificarlo de culpable, la concurrencia de todas ellas es un elemento adicional determinante para la adopción de la decisión de remover de su condición de agente público a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, S.A.

Esta consideración encuentra su fundamento en la doctrina sentada por el Consejo de Estado en su Dictamen núm. 186/2011 en el que informa favorablemente la resolución del contrato porque *“la suma de todos ellos permite considerar que, valorado el cumplimiento del contrato en su conjunto, se han producido numerosas deficiencias que han afectado negativamente a la recta ejecución de la prestación”*.

En el caso que nos ocupa, la valoración conjunta de los incumplimientos en que ha incurrido el Agente Urbanizador permite comprobar el escaso interés y la falta de capacidad de éste para iniciar y culminar la ejecución del Programa. Desde que se produjeron los últimos requerimientos efectuados por esta Corporación Local para intimar al cumplimiento de las citadas obligaciones, han transcurrido más de cuatro años sin que el Agente Urbanizador haya atendido las mismas. A lo cual hay que añadir la resistencia contumaz del Agente Urbanizador por facilitar a esta Corporación la información necesaria para poder determinar el importe y alcance de la garantía que el artículo 66.3 de la LRAU exige cuando se percibe de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.

Ello es prueba inequívoca del escaso interés y capacidad por parte de éste para cumplir los compromisos derivados del Programa.

Se han incumplido obligaciones determinantes para el cumplimiento del fin del Programa. Tampoco se trata de meros retrasos por parte del Agente Urbanizador. Los antecedentes expuestos y los que resultan del expediente, revelan una voluntad deliberada por parte de la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de no atender los compromisos que legal y contractualmente le corresponden, haciendo imposible el inicio de las obras de urbanización.

Prueba inequívoca de ello es el hecho de que no se hayan iniciado las obras de urbanización habiendo transcurrido más de 11 años desde que fuera adjudicado definitivamente el Programa.



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

Esa situación es imputable en exclusiva al Agente Urbanizador, que ha sido requerido en muchas ocasiones para el cumplimiento, que incluso ha obtenido prórrogas para efectuar algunas de las actuaciones sin resultado y que son inaceptables las excusas que ofrece para justificar su actuación, todas ellas rechazadas en los informes obrantes en el expediente.

En estas circunstancias, el Ayuntamiento de Burriana se encuentra obligado a hacer uso de las potestades que el ordenamiento jurídico le atribuye para la defensa del interés público subyacente e inherente a la actividad urbanística y también en los contratos públicos.

Tomando en consideración la entidad y trascendencia los incumplimientos que se atribuyen al Agente Urbanizador y el grado de cumplimiento del contrato en su conjunto, sólo puede concluirse que los mismos han resultado determinantes para la frustración del fin u objetivo del convenio y del Programa por lo que procede resolver el convenio de despliegue y ejecución del Programa por las causas de resolución antes expuestas.

Así lo ha informado el Consell Jurídic Consultiu en su Dictamen núm. 69/2016, de 18 de febrero, cuando afirma que ***“acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTs de 14-10-97 y 16-10-97)”***.

### **TERCERO: EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

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

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

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

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

La mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA está incurriendo en un **incumplimiento culpable** en sus obligaciones como urbanizador, recogidas tanto en el





## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

Convenio Urbanístico como en la legislación urbanística y de contratación aplicable, que da lugar a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector SUR-T-1 “Sant Gregori” del Plan General de Burriana, con las responsabilidades económicas que de ello se derivan.

En el caso que nos ocupa, la culpabilidad del Agente Urbanizador en la frustración del Programa queda constatada en el expediente administrativo por cuanto que (i) ha incumplido de manera sistemática y prolongada las obligaciones de carácter esencial y necesarias para la consecución del objeto del contrato y el Programa; (ii) ha obviado deliberada e injustificadamente los requerimientos efectuados por esta Corporación Local para el cumplimiento de las citadas obligaciones esenciales; y (iii) ha opuesto una resistencia contumaz a la hora de facilitar la información necesaria para poder determinar el importe y alcance de la garantía que el artículo 66.3 de la LRAU exige cuando se percibe de los propietarios con carácter anticipado en concepto de cargas de urbanización.

Todo lo anterior permite justificar la calificación de la resolución del contrato y Programa como culpable y, en consecuencia, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 113.4 del TRLCAP acordar la incautación de los avales.

En concepto de **garantías del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo del Sector SUR-T-1, obran en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, depositados por Urbanización Golf Sant Gregori, SA:

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

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

Señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

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

Señala el artículo 113.4 TRLCAP que “cuando el contrato se resuelva por incumplimiento



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración de los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan el importe de la garantía incautada.”*

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

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

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

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

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

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

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

Procede, por tanto, resolver el contrato por causa imputable al contratista, sin que proceda en este momento pronunciarse sobre si esta incautación tiene naturaleza punitiva, con la



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

conseguinte: (i) incautació cautelar de les garanties depositades per URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en concepte de garantia de promoció i de compliment dels compromisos adquirits, amb incoació del procediment contradictori de liquidació del contracte i determinació de les indemnitzacions a satisfer per l'urbanitzador per les danys i perjudicis que la seva conducta incumplidora ha causat, en la mesura que exceden del import de la fiança incautada; i (ii) la incautació de les garanties de retribució del pagament en terreny prestades, en arà a recuperar la retribució ja entregada.

La Consideració Quinta del Dictamen 69/2015 del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, dictat per a aquest procediment, ha senyalat expressament que se mostra d'acord amb aquest conjunt de mesures.

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

I. El 25 de novembre de 2015 se ha emés informe jurídic de contestació de les alegacions formulades en data 3 de novembre de 2015 (RE 14275) per Urbanización Golf Sant Gregori, SA, amb proposta de desestimació.

En dit informe se senyala:

*“Les alegacions se refereixen a les següents extrems, que són objecte de consideració jurídica i contestació:*

- **Alegación PRIMERA. Antecedentes**
- **Alegación SEGUNDA en relación con el antecedente (xiv). Improcedencia de acordar la resolució contractual per concurrir causes de incumpliment imputables al propi Ajuntament en el expedient tramitat davant el Ministeri de Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.**

*En el antecedent (xiv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA argumenta que fou el Ajuntament el que no efectuó el requeriment que ofercí la resolució de 6 de maig de 2015 del Ministeri, deixant caducar el expedient; i que en mode algun pot atribuir incumpliment algun a aquesta part, a dit respecte, ni menys, considerarlo causa suficient per a resoldre el Programa. Indica que fou el Ajuntament el que tingué paralitzat el expedient de costes, sense que conste cap avanç en el expedient durant els anys 2012 i 2013, i que quan el Ministeri reclamó per la inactivitat de l'administració municipal se ha escudat en un supòsit incumpliment de l'urbanitzador, la seva actuació fou modélica.*

*En la alegació defuende la mercantil urbanitzadora que ha sigut el Ajuntament de Burriana qui, amb els seus propis actes, ha consentit la caducitat del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de recuperació del front marítim i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, perquè pot requerir al Ministeri i no ho fa, traslladant dita càrrega a l'urbanitzador i infringint la doctrina dels seus propis actes.*

*Añaden la impossibilitat de atribuir cap tipus de incumpliment al agent urbanitzador mentre no se garanteix el projecte de recuperació del front marítim i passeig marítim de la urbanització Golf Sant Gregori, donat que la viabilitat del PAI depèn íntegrament de la seva obertura a la platja, sense la qual perd sentit; i conclouen que mentre el Ajuntament no resolva el projecte davant el Ministeri en mode algun pot parlar-se*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*de incumplimiento del urbanizador.*

### **CONTESTACIÓN:**

*Las alegaciones formuladas por la mercantil urbanizadora no desvirtúan los hechos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento de resolución contractual, sino que, por el contrario, avalan la situación de inactividad de dicha mercantil en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en particular, la de redactar los proyectos técnicos de construcción de infraestructuras.*

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

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

*No fue hasta el 4 de febrero de 2014 (RE 1478), más de dos años después, cuando URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, presentó una contestación, que fue trasladada al Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino el 12 de febrero de 2014 (RS 1232) y que recibió como respuesta el Oficio de 22 de septiembre de 2014 (RE 14077) del Subdirector General de Evaluación Ambiental, que comunicó:*

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

***Es necesario, por tanto, aportar la documentación correspondiente en la que se recojan dichas modificaciones al proyecto, en un plazo máximo de tres meses (...)"***

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

*“Por todo ello, siendo preceptiva la aprobación del estudio de impacto ambiental del proyecto 20070297COS de “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori TM de Burriana (Castellón)”, que posibilite la ejecución de dichas obras; y considerando que previamente a la adopción de acuerdo alguno tendente a la suspensión de la ejecución del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA debe haber cumplido con las obligaciones derivadas de la aprobación del mismo, por la presente SE LE REQUIERE para que en el plazo de DOS MESES a contar desde la recepción de este escrito, aporte al expediente:*

*/../*

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

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

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

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

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

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

En el antecedente (xv) URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA indica que fue el posicionamiento de los técnicos municipales, en relación a la valoración del suelo a expropiar frente al criterio del urbanizador, lo que ocasionó un retraso de varios años en la tramitación, y señala que omitir en los antecedentes estas discrepancias así como que el



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*expediente estuvo paralizado durante 4 años por causas imputables al propio ayuntamiento constituye una clara mala fe.*

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

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

*- En fecha 5 de julio de 2.007 (RE nº 8.852) el Registro de la Propiedad nº Uno de Nules comunicó la denegación del asiento de presentación del citado proyecto de expropiación así como la expedición de certificado de dominio y cargas de las fincas registrales afectadas por el mismo y la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento expropiatorio, toda vez que los datos aportados no permitían la correcta identificación de las fincas.*

*Del citado escrito del Registro de la Propiedad de Nules sobre deficiencias en la identificación de las fincas objeto de expropiación se dio oportuno traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en fecha **11 de julio de 2.007** (RS nº 5809, notificado el 13 de julio de 2.007) sin que se aportara documentación alguna subsanatoria.*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

Así, en el informe emitido en fecha 27 de enero de 2009 por el arquitecto municipal y esta jefatura de sección II se hace constar:

*“D. En fecha 27 de junio de 2007 (Registro Entrada 5359) el Ayuntamiento solicitó certificado de dominio y cargas de las fincas registrales afectadas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio. Ante dicha solicitud, el Registro de la Propiedad de Nules Número Uno en fecha 5 de julio de 2007 (Registro Entrada 8852), emitió escrito de reparos expresando la falta de identificación de las fincas. Habiéndose solicitado verbalmente en aquellas fechas la corrección de reparos por el Negociado de Urbanismo al autor del Proyecto de Expropiación, hasta el momento no se ha subsanado.*

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

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

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

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

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

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

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

*SEGUNDO: Dado que el coste de la expropiación que se somete a fiscalización tiene naturaleza de costes integrantes del Proyecto de Reparcelación de Sant Gregori,*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*deberían adoptarse las medidas procedentes en relación con el agente urbanizador que permitan efectuar las modificaciones presupuestarias oportunas.*

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

*- Finalmente, por Decreto de 9 de junio de 2011, notificado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA el 16 de junio de 2011, la Alcaldía Presidencia resolvió:*

*“Primero.- Dar traslado a la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, con CIF A-96132725, del informe emitido por la intervención municipal y transcrito en la parte expositiva de la presente resolución, **indicándole que para la correcta tramitación del expediente, deberá ingresar en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector Sant Gregori entre el Camí la Cossa y la glorieta de la variante de Burriana (CV-18) en su intersección con la Ctra. de Almazora.***

*Segundo.- Requerir a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que aporte al expediente el certificado de dominio y cargas y la práctica de nota marginal de iniciación de procedimiento expropiatorio respecto de la finca registral 31.236 y para que se pronuncie sobre las discrepancias observadas entre el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Expropiación que se tramita.*

*Tercero.- Indicar a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, trascurrido un MES a contar desde la recepción de la presente sin cumplimentar lo requerido, se paralizará el procedimiento por causa imputable al interesado.*

*En dicho supuesto transcurridos tres meses, computados a partir del día siguiente hábil al de finalización del repetido plazo, se producirá la caducidad del mismo, si no se realizan las actuaciones necesarias para reanudar la tramitación, procediendo al archivo de las actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y a la exigencia de las responsabilidades contractuales correspondientes.”*

*Así las cosas, es incierto afirmar que este Ayuntamiento paralizara el procedimiento y dejara de resolver cuando, como se ha expuesto, fue el propio urbanizador quien desatendió los distintos requerimientos municipales -efectuados en fechas 11 de julio de 2007, 27 de enero de 2009 y 9 de junio de 2011- hasta el punto de dejar caducar el procedimiento de expropiación dado que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA **no ingresó en la Tesorería municipal el importe correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de conexión y enlace del Sector “Sant Gregori”, y el Proyecto de Expropiación no se aprobó.***

*Cabe indicar que en la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector SUR-T-1 propuesto por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA se incluyó una partida denominada “Conexiones viarias” como costes a cargo del Sector, referida a la ejecución del tramo viario de conexión de dicho Sector, entre el Camí La Cossa y la carretera CV-18, según la carga imputada por la Conselleria de Obras Públicas, sobre la base del informe de conexiones viarias a Sant*





## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*Gregori, incluyendo una valoración económica del importe de las obras de urbanización y de la adquisición de los terrenos por importe de 3.248.631,27 €; y que, en consecuencia, el Proyecto de Urbanización del Sector incluyó en su Anexo nº 9 las obras de "Proyecto de carretera de conexión con la CV-18".*

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

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

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

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

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

*El desarrollo del Sector residencial turístico "Sant Gregori", de 2.555.486,09 m<sup>2</sup>, quedó justificado en los instrumentos de planeamiento aprobados (incluida una Homologación global del Plan General de Burriana) a partir de la construcción de un campo de golf, que preveía la consiguiente demanda de suelo residencial y terciario o de servicios.*

*Así lo reconoce la propia URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en su escrito de alegaciones donde, en su página 6, señala: "De hecho una de las características fundamentales de este programa es que es un **proyecto residencial, de golf y playa**, por lo que si cualquiera de estas características no fuera viable, tendría una repercusión muy alta en la viabilidad global del mismo, desnaturalizando el proyecto en su conjunto".*

*Y así se informó por el ingeniero de caminos municipal, por el arquitecto municipal y por esta jefatura de Sección en fecha 28 de octubre de 2004, en la contestación de alegaciones formuladas en el procedimiento de aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y del Plan Parcial para el desarrollo del sector de suelo urbanizable turístico SUR-T-1 "Sant Gregori" y de adjudicación definitiva a la mercantil Gestión y Construcción de Obra Pública, SA. Dicho informe, que fue transcrito en la parte expositiva del acuerdo plenario de 17 de enero de 2005, señaló:*

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*“Los Plazos y garantías deberán recogerse en el Convenio urbanístico, teniendo en cuenta que:*

*/.../*

*b) Se fijan como garantía de ejecución de los compromisos adquiridos las siguientes cantidades:*

**3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del Campo de Golf**, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación.

900.000 € para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.

180.000 € en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori.

120.000 € para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de infraestructuras”.

*Y, en su Dispositivo Cuarto, requirió a Gestión y Construcción de Obra Pública SA para que depositara dichas garantías, teniendo en cuenta que:*

*“La garantía por importe de 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf se depositará, en su caso, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.”*

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

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

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

**“Considerando** que el Convenio suscrito entre este Ayuntamiento y el agente urbanizador en fecha 29 de junio de 2005 establece en su estipulación IV.d) Garantías de ejecución de compromisos, la de que el agente urbanizador debe garantizar 3.000.000 € para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf, caso de adjudicarse el mismo al urbanizador en la reparcelación. Dicha garantía debe depositarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

*El agente urbanizador ha solicitado que se posponga la aportación de dicha garantía hasta el momento en que se inscriba el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, sustentando su pretensión en que las obras en dicho ámbito solo se iniciarán **producida dicha inscripción**, al objeto de evitar la paralización de las mismas en el supuesto de que los propietarios se opusieran a su ocupación.*

*El Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Burriana y el agente urbanizador contiene las estipulaciones que rigen la obra urbanizadora que en ejercicio indirecto de la función pública debe acometer el agente urbanizador, de conformidad con el acuerdo plenario de adjudicación. La garantía que se exige en la estipulación IV.d) del convenio no se contemplaba en la proposición jurídico económica objeto de aprobación definitiva, **pero forma parte de los compromisos asumidos por el agente urbanizador.***



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*Dicha estipulación puede ser objeto de modificación en los términos propuestos, mediante habilitación por acuerdo plenario, como órgano competente para la aprobación del procedimiento de programación del que forma parte el mencionado Convenio.”*

*De forma que, en la parte dispositiva, dicho acuerdo de 4 de enero de 2010 resolvió:*

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

*El Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1 se inscribió el 21 de noviembre de 2011 en el Registro de la Propiedad de Nules nº Uno y así lo notificó a este Ayuntamiento la mercantil urbanizadora, en escrito presentado el 20 de diciembre de 2011 (RE 21226). Con dicha inscripción, la parcela adjudicada “A” de la Manzana “Campo de Golf” se inscribió como finca registral 60029 a favor de URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, quien debió prestar entonces la garantía de construcción del mismo, según las obligaciones contractuales contraídas.*

*Por otra parte, carecen de todo fundamento los argumentos relativos a la supeditación de la constitución de la garantía de construcción del campo de golf a que concluya la zona de reserva del galápagos europeo y a que se resuelva el expediente de la concesión de la zona de dominio marítimo terrestre, que habilite al urbanizador al inicio de las obras cuando, tal y como indica URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en sus alegaciones (página 10), en fecha 28 de septiembre de 2011 se finalizaron las obras, instalaciones y elementos relativos a la conservación del galápagos europeo; y cuando la superficie del campo de golf no se encuentra en el ámbito de las obras del proyecto de recuperación del frente litoral y paseo marítimo.*

*Cabe significar al respecto que la no obtención de la concesión administrativa no fue contemplada en el Programa como condicionante de la viabilidad global de la Actuación ni impedía el inicio de las obras de urbanización del Sector, quedando este hecho patente en el Plan de obras del Proyecto de Urbanización, que prevé la ejecución de las obras de recuperación del frente litoral y de construcción del paseo marítimo a partir del mes vigesimosexto a contar desde el replanteo de las obras.*

*Por último, respecto a la contradicción de la actuación municipal en la exigencia del aval, cabe referirnos nuevamente al escrito de este Ayuntamiento de 3 de noviembre de 2014, al que se ha aludido en la contestación de la alegación SEGUNDA, y que indicó:*

**“Por todo ello, siendo preceptiva la aprobación del estudio de impacto ambiental del proyecto 20070297COS de “Recuperación del frente litoral y paseo marítimo de la urbanización Golf Sant Gregori TM de Burriana (Castellón)”, que posibilite la ejecución de dichas obras; y considerando que previamente a la adopción de acuerdo alguno tendente a la suspensión de la ejecución del Programa para el desarrollo del Sector SUR-T-1, la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, SA debe haber cumplido con las obligaciones derivadas de la aprobación del mismo, por la presente SE LE REQUIERE para que en el plazo de DOS MESES a contar desde la recepción de este escrito, aporte al expediente:**

- **justificación de haber ingresado en la Tesorería municipal la garantía de 3.000.000,00 € fijada en el acuerdo de aprobación de 17 de enero de 2005 para asegurar el compromiso de construcción del campo de golf del Sector.**



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

*Continúa la Estipulación II del Convenio:*

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*El argumento defendido por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA en el sentido de que no procede imputarle un incumplimiento de su obligación de prestación de garantías porque la urbanizadora se obligó únicamente a garantizar aquellas retribuciones de los propietarios que contribuyen en terrenos, -dado que no se recoge ninguna otra garantía en el Convenio-, tendría como consecuencia necesaria que la mercantil urbanizadora tampoco habría debido aceptar otra modalidad de retribución que no fuera la del pago en especie, único previsto en el Convenio, dado que es obligación legal del urbanizador asegurar su obligación específica de convertir en solar la parcela de quien deba retribuirle.*

*Habida cuenta que el Proyecto de Reparcelación contempló sendas modalidades de retribución por parte de los propietarios, URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA debió prestar las garantías legalmente establecidas.*

*Y es que dispone el artículo 66.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), concordante con el artículo 29 de dicha norma legal en cuanto que lo completa y aclara, que:*

*“El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien debe retribuirle, mediante garantías que:*

*A) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en el artículo 29.8, al aprobarse la reparcelación forzosa /.../ en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.*

*B) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes*

*C) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública”.*

*Este Ayuntamiento, en Decretos de fechas 13 de marzo, 2 de mayo, 10 de agosto y 14 de diciembre de 2012 informó y requirió a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA para que garantizara todas aquellas retribuciones que percibió por anticipado, entendiéndose como tales tanto los pagos voluntariamente efectuados por los propietarios con motivo de pactos con el urbanizador, como aquellos cobrados con motivo del giro de la Cuota 0.*

*En el Fundamento de Derecho II del citado Decreto de 10 de agosto de 2012 se indicó:*

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

***El pago de la totalidad de la Cuota 0 que corresponde a un propietario no puede servir para cubrir en un balance global los importes debidos por terceros***



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

**deudores, y es esta argumentación la alegada por Urbanización Golf Sant Gregori, SA señalando un saldo negativo total. A cada propietario le asiste el derecho de tener garantizados sus pagos, si son anticipados, con independencia de si el resto de propietarios satisfacen o no sus respectivas cargas.**

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

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

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

*Efectivamente, de la documentación aportada por los propietarios en el trámite de audiencia del procedimiento de resolución contractual caducado ha quedado acreditado que URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA percibió en 2007 pagos anticipados de cuotas de urbanización (escritos con registro de entrada nº 18342/2009, nº 3729/15, nº 3799/15, nº 4030/15 o nº 4057/15). Asimismo, se han presentado reclamaciones de aquellos propietarios que siendo titulares de indemnizaciones a cobrar, no las percibieron pese a que se autorizara su cobro y pago con la Cuota 0 (escritos con registro de entrada nº 3825/15, nº 3846/15, nº 3894/15 o nº 4645/15).*

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

*Por último, respecto a la solicitud formulada por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA instando la reducción del importe nominal de los avales depositados, cabe señalar que esta jefatura de Sección emitió un informe en fecha 12 de diciembre de 2014 -informe del que tuvo conocimiento el urbanizador tal y como hace constar en la página 16 del escrito de alegaciones que se contestan-, en el que argumentó:*

*“/.../Para informar esta solicitud de sustitución y disminución de garantías de la mercantil urbanizadora debemos entrar a considerar si Urbanización Golf Sant Gregori, SA ha prestado otras garantías adicionales y suplementarias a la garantía de promoción, que pudieran justificar la reducción de la garantía de promoción en cuanto que quedara igualmente asegurado el interés público en el desarrollo íntegro de la actuación y el de terceros ante posibles incumplimientos del urbanizador en sus obligaciones.*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

/.../

*El urbanizador propone al respecto presentar un título ejecutivo como garantía. El artículo 66.3 LRAU prevé que la garantía de retribución “consistirá en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública”. En este mismo sentido se manifiesta el artículo 150 de la LOTUP, sin que cupiera aceptar otro tipo de garantías.*

*Por tanto, no constando garantías de retribución del urbanizador, ni habiéndose garantizado tampoco la totalidad de las obligaciones contraídas respecto de la ejecución del Sector, procede desestimar la petición de reducción de los importes asegurados.”*

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

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

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

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

*Concluye señalando que la falta de respuesta del Ayuntamiento, debidamente motivada, infringe claramente el ordenamiento, de manera que esta Administración “está actuando prescindiendo de toda legalidad y haciendo una interpretación restrictiva del procedimiento administrativo y de sus obligaciones de resolver, incurriendo en fraude procedimental, al alterar el verdadero espíritu de los procedimientos”.*

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

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





## Magnífic Ajuntament de Borriana

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

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

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

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

Procede, por tanto, reiterar la falta de rigor y certeza de las alegaciones formuladas por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA y desestimar sus pretensiones de fraude procedimental y falta de motivación de las actuaciones municipales, reafirmando los argumentos expuestos en el acuerdo de iniciación del procedimiento.

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

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

Concluye que el Ayuntamiento no puede ignorar la crisis económica acontecida y que las normas deben ser aplicadas e interpretadas conforme a las circunstancias y contexto que



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*en cada momento haya, siendo “más que evidente que la resolución del PAI supondría un claro fraude de la norma, al no estar siendo interpretado como señala el Código Civil”.*

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

*La documentación aportada por la mercantil urbanizadora en fecha 3 de noviembre de*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA defiende que la eventual resolución del contrato sin el oportuno pago de los proyectos y gastos generados en la tramitación del Programa, supondrá un enriquecimiento injusto para la Administración.

### **CONTESTACIÓN:**

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

Dicho esto, la legislación urbanística ofrece a la administración distintas posibilidades ante una cancelación anticipada del Programa. A juicio de la informante, únicamente sí, tras la resolución de la adjudicación, esta Administración incoara las actuaciones necesarias para una nueva programación de los terrenos en la que el nuevo urbanizador asumiera las obligaciones del antiguo y se aprovechara de los proyectos técnicos presentados por URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, que estuvieran aprobados y resultaran útiles para la ejecución del nuevo Programa, cabría el reembolso, por cuenta del nuevo urbanizador, de los gastos justificados de redacción y gestión de dicha documentación.



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

*(Artículo 29.13 en relación con el artículo 47.5 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y, en el mismo sentido, artículos 130 y 165.e) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).*

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

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

*En fecha 30 de julio de 2010, este Ayuntamiento suscribió un Convenio urbanístico por el que "la mercantil URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA anticipa a este Ayuntamiento la cantidad que le corresponde pagar en concepto de Cuota 0, de las cargas de urbanización más los impuestos que procedan, y que correspondan a las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Burriana en el Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-T-1, por la cesión obligatoria del 10 % de aprovechamiento, cuota que asciende a la cantidad de 1.000.438,95€, más los impuestos correspondientes".*

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

*"En caso de que el concurso para la enajenación de las parcelas quedara desierto, el Ayuntamiento deberá, en 3 MESES desde el momento en que, de acuerdo con el pliego, debiera adjudicar las parcelas, comunicar esta circunstancia al Agente Urbanizador. En esta comunicación el Ayuntamiento expresará cómo desea efectuar el pago de la CUOTA*



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

0 y, en su caso de la CUOTA 00, bien en metálico o bien en terrenos correspondientes al 10% del excedente de aprovechamiento municipal del Sector San Gregori.”

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

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

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

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

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

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

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

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

En dicho informe se señala:



## Magnífic Ajuntament de Borriana

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

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

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

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

### **CONTESTACIÓN:**

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

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

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

Pues bien, en concepto de **garantías del Programa de Actuación Integrada** para el desarrollo del Sector SUR-T-1, Urbanización Golf Sant Gregori, SA tiene depositados en la Tesorería municipal los siguientes avales bancarios de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA:

- nº operación de Tesorería 200500031471, de 27 de octubre de 2005, por importe de 180.000,00€, en garantía de la rehabilitación y acondicionamiento de la ermita Sant Gregori;
- nº operación de Tesorería 200500031472, de 27 de octubre de 2005, por importe de 120.000,00€ para garantizar la redacción de proyectos técnicos de construcción de



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

infraestructuras;

- nº operación de Tesorería 200500031473, de 27 de octubre de 2005, por importe de 7.248.647,10€ en concepto de garantía de promoción;
- nº operación de Tesorería 200500031475, de 27 de octubre de 2005, por importe de 900.000,00€ para garantizar la construcción de un puente y una pasarela peatonal sobre el Río Seco.

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

Señala el artículo 43.2 TRLCAP que las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

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

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

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

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

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

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

En este sentido se ha pronunciado el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el Dictamen 126/2014, de 13 de marzo, emitido a instancia de este Ayuntamiento en el procedimiento de resolución contractual de la Unidad de Ejecución B-4



## Magnífic Ajuntament de Borriana

del Plan General de Burriana. La Consideración Séptima de dicho Dictamen expuso:

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

*Por tanto, los efectos de la resolución contractual y, en concreto, **la posible incautación de la fianza o garantía prestada por la contratista debe ser analizada desde la previsión contenida en la citada Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto Ley 2/2000), que en su artículo 113, apartados 4 y 5 establece:***

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

*5.- En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida”.*

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

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

*(...)*

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

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





## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

### CONTESTACIÓN:

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

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

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

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

**POR TODO LO ANTERIOR**, la funcionaria que suscribe propone la íntegra desestimación de las alegaciones formuladas por D. Francisco José Llop Valero, en representación de BANKIA, SA y la continuación del procedimiento de resolución contractual, procediendo solicitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu de acuerdo con el artículo 10, apartado 8



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

letra c) de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de creación de este órgano consultivo de la Comunitat Valenciana.”

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

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

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

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

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

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

Como se ha expuesto en los antecedentes, obra en el expediente el Dictamen n.º 69/2016, de 18 de febrero de 2016, en el que el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha indicado su parecer sobre la procedencia de resolver el contrato, *“acreditado el incumplimiento culpable de la mercantil adjudicataria de la ejecución y desarrollo del citado PAI, por lo que este Consell Jurídic estima conforme a derecho la propuesta formulada por el Ayuntamiento de Burriana para ejercer la potestad administrativa de resolver el contrato, justificada al tratarse de un incumplimiento relevante y que afecta a las condiciones esenciales del contrato (dictámenes 21/1999, de 21 de enero y 263/2000, de 20 de julio, de este Consell Jurídic y SSTS de 14-10-97 y 16-10-97)”*.

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

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

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

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

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



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

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

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

**SEXTO.- INCOAR** expediente contradictorio, complementario del presente, para liquidar el contrato y determinar y reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que la resolución anticipada del Convenio ha supuesto al Ayuntamiento de Burriana y a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación.

A efectos de la liquidación de la programación, se **requiere** a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA que, en un plazo de QUINCE DÍAS a contar desde la notificación de la presente, presente un certificado detallando los cobros y pagos practicados y recibidos de los propietarios en el ejercicio de su condición de agente urbanizador del Sector SUR-T-1; así como de cualesquiera otros que entienda pertinentes.

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

Asimismo, se ordena **se de traslado** a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA de los escritos de alegaciones relacionados en la parte expositiva del presente acuerdo, formulados por los propietarios en el presente procedimiento, y se concede a los afectados un nuevo periodo de audiencia de VEINTE DÍAS HÁBILES, a contar desde la notificación del presente acuerdo para que se puedan presentar cualquier otro que se estime pertinente en defensa de sus derechos, de los que se dará asimismo traslado a URBANIZACIÓN GOLF SANT GREGORI, SA, quien dispondrá de un periodo UN MES para que preste su conformidad o manifieste los reparos que estime oportunos.

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

En dicho expediente se resolverá asimismo sobre la selección de un nuevo Urbanizador que asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se dispondrá la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o la compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

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



## Magnífic Ajuntament de Burriana

---

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

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

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

Con relación al fondo del asunto, se producen las siguientes intervenciones: Sr. Arandis (tres), Sr. Fuster (dos), Sra. Aguilera (dos), Sra. Sanchis (dos), Sr. Del Moral (dos), y Sr. Granel (dos).

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

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

LA ALCALDESA

LA SECRETARIA,

Documento firmado electrónicamente al margen