



**BORRADOR DEL ACTA NÚMERO 19 DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 2016**

=====

PERSONAS CONVOCADAS

Alcaldesa

Doña Yolanda Seva Ruiz

Concejales/as

Don Lorenzo Andreu Cervera

Doña María Dolores Tomás López

Don Antonio Pomares Catalá

Don Francisco José Soler Sempere

Don Alejandro Escalada Villanueva

Doña Ana Antón Ruiz

Don Francisco Vte. Carbonell García

Doña M^a Mercedes Landa Sastre

Don Samuel Ortiz Pérez

Don Miguel Zaragoza Fernández

Doña Encarnación Mendiola Navarro

Doña María Dolores Gadéa Montiel

Don Santiago Buades Blasco

Doña Ana María Blasco Amorós

Don José Pedro Martínez González

Don Ángel Piedecausa Amador

Don Luis Jorge Cáceres Candeas

Doña Gema Sempere Díaz

Doña Eva Mora Agulló

Secretario

Don Antonio Sánchez Cañedo

Interventora

Doña María Esperanza Burdeos García

En la Villa de Santa Pola, siendo las diecinueve horas cuarenta y ocho minutos del día veinticinco de noviembre del año dos mil dieciséis, se reunieron, en primera convocatoria, en el Salón de Sesiones de este Ayuntamiento, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa Doña Yolanda Seva Ruiz, con el fin de celebrar sesión ordinaria, las personas que al margen se anotan, no asistiendo el Sr. Soler Martínez; componentes todos ellas de la Corporación Municipal, y asistidas por el Secretario Don Antonio Sánchez Cañedo y la Sra. Interventora Doña María Esperanza Burdeos García, con el fin de tratar cuantos asuntos fueron puestos en su conocimiento a través del siguiente

ORDEN DEL DÍA

A) SECRETARIA, RÉGIMEN JURÍDICO Y ORGANIZACIÓN:

1. APROBACIÓN BORRADORES ACTAS ANTERIORES.

2. DISPOSICIONES OFICIALES Y CORRESPONDENCIA.

3. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

a) DACIÓN CUENTA ACTAS: DEL 21/10/2016 AL 14/11/2016 (Actas núm. de la 68 a la 75).

b) DACIÓN CUENTA ACUERDOS

- Junta de Gobierno Local del 21 de octubre de 2016. ASESORÍA JURÍDICA. PROCEDIMIENTO ABREVIADO 000335/2015.
- Junta de Gobierno Local del 4 de noviembre de 2016. CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO. a) ALTA EN PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO.

c) RATIFICACIÓN ACUERDOS

4. DECRETOS ALCALDÍA.

- a) DACIÓN CUENTA DECRETOS ALCALDÍA: DEL 25/10/2016 AL 21/11/2016
- b) DACIÓN CUENTA DECRETOS ESPECÍFICOS.
- Decreto núm. 2247, de fecha 18 de noviembre de 2016.
- c) RATIFICACIÓN DECRETOS.

5. DACIÓN CUENTA RESOLUCIONES JUDICIALES.

B) PERSONAL Y RÉGIMEN INTERIOR.

- 6. CAMBIO DÍA DE CELEBRACIÓN DEL PLENO ORDINARIO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2016.**
- 7. APROBACIÓN PRÓRROGA DEL I PLAN PARA IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA E INICIO ELABORACIÓN II PLAN.**

C) HACIENDA, CONTRATACIÓN PATRIMONIO Y ESPECIAL DE CUENTAS.

D) SOSTENIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA.

- 8. DESESTIMAR RECLAMACIÓN ECONÓMICA EFECTUADA POR LA MERCANTIL BANKIA HABITAT, S.L.U. Y ORDENAR LA INCOACIÓN DE EXPTE. DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.**
- 9. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR Y CADUCIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR IN-4 LAS TORRES.**

E) POLÍTICAS SECTORIALES

- 10. APROBACIÓN INICIAL REGLAMENTO DE USO DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA**

F) PROPUESTAS DE RESOLUCIÓN GRUPOS POLITICOS MUNICIPALES

G) MOCIONES SIN CONTENIDO ADMINISTRATIVO

H) ASUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DIA



I) RUEGOS Y PREGUNTAS

J) PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Antes de comenzar la Sesión Plenaria la Sra. Alcaldesa indica que se va a dar lectura a la siguiente

DECLARACIÓ INSTITUCIONAL DIA INTERNACIONAL DE L'ACCIÓ FRONT AL VIH-SIDA

En l'actualitat 15 milions de persones al món tenen accés a tractament contra el VIH. Les noves infeccions s'han reduït un 35% des de l'any 2000, i les morts per causes relacionades amb la SIDA han baixat un 42% des que arribaren al punt més alt el 2004.

En la seua 37a reunió, la Junta de Coordinació de l'ONUSIDA va aprovar una nova estratègia per posar fi a l'epidèmia de SIDA en quant amenaça per a la salut pública per al 2030. L'estratègia d'ONUSIDA per a 2016-2021 és una de les primeres del sistema de les Nacions Unides que s'alinea amb els Objectius de desenvolupament Sostenible que estableixen el marc de la política de desenvolupament mundial per als propers 15 anys, i entre els quals s'inclou posar fi a l'epidèmia de SIDA per a l'any 2030.

Per posar fi a la SIDA, el món està adoptant l'estratègia de Resposta Ràpida. Per eradicar aquesta epidèmia cap al 2030 en el marc dels Objectius de Desenvolupament Sostenible, es necessitaran:

- Inversions anticipades.
- Centrar-se en els llocs, poblacions i programes que tenen major impacte.
- Catalitzar la innovació per a les persones que més ho necessiten.
- Involucrar líders locals en respostes específiques, sostenibles i responsables.
- Crear noves aliances.
- Fermesa pel que fa als drets humans, i
- Aconseguir resultats sense deixar ningú enrere.

Aquesta estratègia de Resposta Ràpida canviarà les vides de milions de persones al món. És una oportunitat fràgil, tan sols cinc anys per posar fi a l'epidèmia.

D'altra banda, Espanya hauria de posar un zero més a cada partida pressupostària que destina a la investigació, perquè si no, no rendibilitzarà el gran capital científic i investigador que té. A Espanya hi ha grans professionals, però es necessiten més diners, perquè cada vegada hi ha més investigadores i investigadors i menys diners. En altres països s'invertix més, però la qualitat de les persones professionals dedicades al tema de la SIDA no és tan alta.

El nombre de persones amb VIH a Espanya està bastant estable en els últims anys, una mica per sobre de la mitjana europea. Sens dubte, la incidència és major en els homes que tenen sexe amb homes. Seria molt important poder diagnosticar a tots els que s'infecten, perquè si prenen el tractament, deixaran de transmetre la malaltia.

S'estima que hi ha un 30% d'espanyols / es amb VIH sense diagnosticar, és a dir, que ignoren el seu estat. D'aquí la necessitat d'estendre la campanya "Fes-te la prova". I alhora seria molt important poder proporcionar la pastilla PrEP, o teràpia preexposició, a tot el col·lectiu que estigui en risc de contraure la malaltia, perquè protegeix en més del 90% dels casos. Per 2017 cal tenir clar l'objectiu d'arribar al màxim nombre de persones amb la teràpia PrEP. Això ajudaria a aconseguir ciutats lliures de sida. Però té un cost i cal assumir-lo, i veure qui són susceptibles de patir aquest risc. És preferible poder facilitar gratuïtament la medicació, una vegada diagnosticada la infecció, perquè en poc temps poden infectar a molta gent.

En aquest Dia Mundial de la lluita contra la SIDA, unix-te a nosaltres en l'estratègia de Resposta Ràpida per acabar amb aquesta malaltia. Per això, l'Ajuntament de Santa Pola com a gest simbòlic, penjarà un llaç roig al balcó de l'edifici consistorial des del dia 1 fins el 7 de desembre.

Antes de iniciar la sesión con los puntos del Orden del Día hizo uso de la palabra el **Sr. Buades Blasco** indicando que quería aprovechar antes de comenzar el Pleno para felicitar a Iván Pastor que se acaba que proclamar Campeón del Mundo de Raceboard.

La **Sra. Alcaldesa** explica que queda felicitado y le agradece que lo haya tenido en cuenta.

Se declaró abierta la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento Pleno comenzando por los asuntos incluidos en el Orden del Día.

A) SECRETARIA, RÉGIMEN JURÍDICO Y ORGANIZACIÓN:

1. APROBACIÓN BORRADORES ACTAS ANTERIORES.- Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, **ACORDÓ:**

Aprobar los siguientes borradores de Actas de Plenos:

- **Acta número 16** de la Sesión Ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 28 de octubre de 2016.
- **Acta número 17** de la Sesión Extraordinaria-urgente celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 8 de noviembre de 2016.
- **Acta número 18** de la sesión Extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 15 de noviembre de 2016.

2. DISPOSICIONES OFICIALES Y CORRESPONDENCIA.- No hubo.

3. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. a) **DACIÓN CUENTA ACTAS. DEL 21/10/2016 AL 14/11/2016 (Actas núm. de la 68 a la 75).**- Por el Sr. Secretario se puso en conocimiento de del Pleno Municipal que han estado a disposición de todos los miembros de



la Corporación las Actas de la Junta de Gobierno Local de las sesiones celebradas desde el 21 de octubre al 14 de noviembre de 2016 (actas núms. de la 68 a la 75).

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

3. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. b) DACIÓN CUENTA ACUERDOS. Junta de Gobierno Local del 21 de octubre de 2016. ASESORÍA JURÍDICA. PROCEDIMIENTO ABREVIADO 000335/2015.- Por el Sr. Secretario de dio lectura al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local antes citado en el que se dispone:

“1º Designar para la defensa y representación del Ayuntamiento de Santa Pola, al Procurador en Valencia Jorge Castelló Navarro para que se persone en dicha Sala en representación del Ayuntamiento de Santa Pola en el plazo de treinta días.

2º Dar cuenta del presente acuerdo al Ayuntamiento Pleno.”

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

3. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. b) DACIÓN CUENTA ACUERDOS. **Junta de Gobierno Local del 4 de noviembre de 2016. CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO. a) ALTA EN PLATAFORMA DE CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO**.- Por el Sr. Secretario de dio lectura al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local antes citado en el que se dispone:

“1º. Solicitar el alta de este Ayuntamiento, en la Plataforma de Contratación del Sector Público, realizando toda la información en materia de contratación de esta entidad, en dicha Plataforma, facultando a la Alcaldía-Presidencia, para la formalización de cuantos documentos se precisen; y, en su consecuencia, no efectuar publicaciones, a partir de su alta, en materia de contratación, en el Perfil del Contratante de la Generalitat Valenciana.

2º. Dar cuenta de la presente propuesta al Ayuntamiento Pleno.”

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

3. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL. c) RATIFICACIÓN ACUERDOS.- No hubo.

4. DECRETOS ALCALDÍA. a) DACIÓN CUENTA DECRETOS ALCALDÍA: DEL 25/10/2016 AL 21/11/2016.- Seguidamente por el Sr. Secretario se expuso que han estado a disposición de todos los miembros de la Corporación, los Decretos dictados por la Alcaldía-Presidencia durante los periodos comprendidos entre el 25 de octubre al 21 de noviembre de 2016, numerados del 2071 al 2265 ambos inclusive.

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

4. DECRETOS ALCALDÍA. b) DACIÓN CUENTA DECRETOS ESPECÍFICOS. Decreto núm. 2247, de fecha 18 de noviembre de 2016.- Seguidamente se dio lectura al Decreto reseñado en el que se dispone:

“PRIMERO.- Dejar sin efecto la designación de las Delegaciones de Comunicación Institucional y Prensa que ostenta Don Francisco Vicente Carbonell García, y la de Patrimonio actualmente delegada en Don Antonio Pomares Catalá.

SEGUNDO.- Delegar el área de **Comunicación Institucional y Prensa** en la Concejala Doña Ana Antón Ruiz.

TERCERO.- Delegar el área de **Patrimonio** en el Concejal Don Alejandro Escalada Villanueva.

CUARTO.- Delegar el área **Vivienda Social** en el Concejal Don Lorenzo Andréu Cervera.

QUINTO.- Delegar el área de **Juzgado de Paz** en el Concejal Don Francisco Vicente Carbonell García.

SEXTO.- La Delegación que antecede es genérica y comprende la dirección y la gestión de dicho Servicio, incluida la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros.

La dirección y gestión de los Servicios conlleva que los Concejales-Delegados pueden responsabilizarse de todos los escritos de su área y de los actos de publicación y ejecución de los actos de la Junta de Gobierno o Pleno cuya iniciativa o competencia material le corresponda.

SÉPTIMO.- Del presente Decreto se dará cuenta al Ayuntamiento Pleno, en la primera sesión que celebre, a los efectos de su conocimiento.

OCTAVO.- La presente Resolución surtirá efectos desde el día de la fecha.”

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

4. **DECRETOS ALCALDÍA. c) RATIFICACIÓN DECRETOS.-** No hubo.

5. **DACIÓN CUENTA RESOLUCIONES JUDICIALES.**- No hubo.

B) PERSONAL Y RÉGIMEN INTERIOR.

6. CAMBIO DÍA DE CELEBRACIÓN DEL PLENO ORDINARIO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2016.- Se dio cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de Personal y Régimen Interior en el que por unanimidad se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Alcaldía en la que se expone que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria-urgente celebrada el día 19 de junio adoptó entre otros acuerdos el régimen de las sesiones ordinarias, acordándose que el Pleno celebraría sesión con carácter ordinario el último viernes de cada mes a las 19:30 horas, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

El viernes día 30 es el día en que debe celebrarse la sesión ordinaria del mes de diciembre. Como viene siendo habitual, al coincidir con las fiestas Navideñas la celebración del Pleno Ordinario se traslada a una fecha que no coincida con los actos propios de esos días



como “El Cartucho”, el homenaje a los trabajadores jubilados, etc. por lo que se propone cambiar la fecha de celebración de la Sesión Plenaria.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total veinte, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Que el Pleno Ordinario correspondiente al mes de diciembre se celebre el miércoles día 21 de diciembre de 2016 a las 10:00 horas.

SEGUNDO.- Que las Comisiones Informativas correspondientes a dicha sesión se celebren los días 13 y 14 de diciembre.

7. APROBACIÓN PRÓRROGA DEL I PLAN PARA IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA E INICIO ELABORACIÓN II PLAN.

- Se dio cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de Personal y Régimen Interior en sesión ordinaria celebrada el 14 de noviembre en el que por unanimidad se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Concejalía de Igualdad, Integración y Diversidad en la que se expone que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2012, acordó aprobar el I Plan para Igualdad de Oportunidades entre Hombre y Mujeres del Ayuntamiento de Santa Pola; plan que según su apartado 7 tenía una vigencia de dos años desde el día siguiente a su aprobación. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2014, prorrogó por dos años más, hasta el 20 de diciembre de 2016, la vigencia del referido Plan.

La Comisión de Seguimiento y Evaluación de la Igualdad, en sesión celebrada el día 6 de octubre corriente, a la vista de la próxima finalización de la vigencia del citado Plan, acordó elaborar una propuesta de la Concejalía de Igualdad para solicitar una prórroga de la vigencia del Plan de Igualdad por otro años más, en tanto se prepara el II Plan.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total veinte, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Inicial la elaboración del II Plan de Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres del Ayuntamiento de Santa Pola, y

SEGUNDO.- Prorrogar, por un año más, el I Plan de Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres del Ayuntamiento de Santa Pola, hasta el 20 de diciembre de 2017, sino se aprueba antes un II Plan.

C) HACIENDA, CONTRATACIÓN PATRIMONIO Y ESPECIAL DE CUENTAS.

No hubo.

D) SOSTENIBILIDAD E INFRAESTRUCTURA.

8. DESESTIMAR RECLAMACIÓN ECONÓMICA EFECTUADA POR LA MERCANTIL BANKIA HABITAT, S.L.U. Y ORDENAR LA INCOACIÓN DE EXPTE. DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

- Por el Sr. Secretario se dio lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Sostenibilidad e Infraestructura en la sesión ordinaria celebrada el día 18 de

noviembre de 2016, en la que por mayoría se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Concejalía de Sostenibilidad en la que se expone que en relación con el expediente **Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada PDAI BALSARES**, y en contestación a la reclamación de cantidad realizada por la mercantil BANKIA HÁBITAT, S.L.U., mediante escrito de fecha 29 de Julio de 2016 (RGE nº 27.405) consta en el expediente lo siguientes informes:

1.- INFORME jurídico emitido con fecha 20 de Octubre de 2016 por el Letrado Asesor en materia de Urbanismo, Don Natalio Noales Alpañez, que literalmente dice:

*“En relación con el expediente de **PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA “PDAI BALSARES”** del PGOU de Santa Pola, adjudicado en su día a la mercantil BANCAJA HÁBITAT, S.L. (cesionaria del urbanizador inicial, ACTURA, S.L.), en contestación a la reclamación de cantidad formalizada mediante escrito de fecha 29 de Julio de 2016 (RGE nº 27.405, de 1 de Agosto de 2016), instada por D. Antonio Emilio Martín Macho, en nombre y representación de la mercantil BANKIA HABITAT, S.L.U., el letrado que suscribe emite el siguiente*

INFORME

1.- CONTENIDO DE LA RECLAMACIÓN

Resumidamente, la reclamación efectuada por la mercantil BANKIA HABITAT, S.L.U. se basa en los siguientes fundamentos:

1º) Obligación contenida en el Convenio Urbanístico (Cláusula Novena), por la que el agente urbanizador se comprometía al anticipo de la partida correspondiente a la participación pública del Ayuntamiento de Santa Pola en las plusvalías generadas por la actuación PDAI BALSARES, determinadas inicialmente en la cantidad de VEINTIUN MILLONES DE EUROS (21.000.000,00 €), cantidad que se vería incrementada (según el Convenio) con la contribución al desdoblamiento y ampliación de un viario que una Balsares con Santa Pola, necesaria para la correcta conexión del Sector S.RDR-1 Balsares, y otros, con el Municipio, de manera que el Sector asumirá la financiación de las mencionadas obras hasta la cantidad máxima de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €).

2º) Ingreso efectuado por parte del agente urbanizador, como adelanto parcial de la participación en las plusvalías generadas por la actuación, de un total de CUATRO MILLONES DE EUROS (4.000.000,00).

3º) Acreditación de la condición de agente urbanizador de la mercantil BANKIA HABITAT, S.L.U., según cesión de dicha condición, formalizada entre las mercantiles ACTURA, S.L. (cedente) y BANKIA HABITAT, S.L. (cesionaria), aprobada por el Ayuntamiento de Santa Pola.

4º) Establecimiento de dos condiciones suspensivas en el Convenio Urbanístico (cláusula Novena) “de cuyo acaecimiento” (según la interpretación del solicitante) “se hizo depender la propia realidad de la obligación de pago por aquél de las cantidades anticipadas”: la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en el que se reclasifique el sector denominado S.RDR-1 Balsares con la relimitación propuesta por ACTURA, S.L., así como a la aprobación definitiva de la Alternativa Técnica de Programa presentada y los documentos de ordenación territorial que lo acompañan. Habida cuenta que ambos Planes se encuentran pendientes de aprobación definitiva, si los mencionados Planes de Ordenación Territorial no estuviesen aprobados en el plazo de tres años a contar desde la fecha del presente acuerdo, el Urbanizador podrá exigir del Ayuntamiento de Santa Pola la devolución de la cantidad anticipada”.

5º) La tesis mantenida ahora por BANKIA HABITAT, S.L. consiste en sostener que “No habiéndose desarrollado el Programa de referencia y, además, no habiéndose aprobado definitivamente el PGOU de Santa Pola sino hasta el día 16 de diciembre de 2008, esto es, transcurridos más de tres años desde la firma del Convenio de referencia –el día 13 de abril de 2005-, es obligación de este Ayuntamiento la devolución de las cantidades anticipadas por mi representada, que en consecuencia se está enriqueciendo injustamente”.



6º) Aprobación mediante Acuerdo Plenario de fecha 23 de Diciembre de 2010 de la denominada **“Propuesta de Modificación de la Proposición Jurídico-Económica, del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector OV1 “Balsares” del PGOU de Santa Pola**”, por el que de acordó **“Aprobar una disminución directa de la participación del Ayuntamiento de Santa Pola en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, para restablecer el equilibrio económico del programa y posibilitar la viabilidad de la actuación urbanística, equivalente a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (5.500.000,00 €), que quedará condicionada a la realización de una nueva aportación por parte del Agente urbanizador, equivalente a UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00€), en el plazo máximo de quince días desde el presente acuerdo”** y **“Aprobar una participación variable del Ayuntamiento de Santa Pola en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, según los cálculos y consideraciones expuestos, equivalente a TRES MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (3.500.000,00 €)”**.

7º) Existencia de un enriquecimiento injusto del Ayuntamiento de Santa Pola, a costa de BANKIA HABITAT, al considerar el solicitante que no se han llegado a materializar las plusvalías generadas por la actuación urbanística, **“porque no se ha desarrollado la Actuación urbanística que las debía generar”**. En definitiva, la solicitante concluye (según su propia y particular tesis) que se ha producido una **“ventaja patrimonial a favor de este Ayuntamiento, así como el correlativo empobrecimiento de mi representada”**.

8º) Concurrencia de **“dos causas que por suponer un enriquecimiento sin causa conllevan la obligación para este Ayuntamiento de devolver la cantidad de 4.000.000,00 € (...), a saber: el hecho de que ni el PGOU ni la Alternativa Técnica del PAI se aprobaron dentro del plazo de tres (3) años establecido en la Cláusula Novena del Convenio; y el hecho de que no se ha desarrollado la actuación urbanizadora que permite materializar el incremento patrimonial de los terrenos del Sector y, en consecuencia, no se ha generado o patrimonializado el aprovechamiento urbanístico o plusvalía a favor del Ayuntamiento”**.

9º) **AUSENCIA DE CAUSA LEGÍTIMA FUNDADA EN DERECHO** que justifique la tenencia por este Ayuntamiento de la cantidad desembolsada por BANKIA HABITAT (...) por las siguientes razones: (...). (La solicitante repite nuevamente las mismas dos razones expuestas con anterioridad, es decir, la falta de aprobación de los documentos urbanísticos y la falta de desarrollo urbanístico del sector).

10º) Remisión y cita del artículo **1.964.2 del Código Civil**, por cuanto que **“las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan”**.

11º) Remisión y cita de la **Disposición Transitoria Quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, Ley 42/2015)**, por cuanto que **“el tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil”, que dispone que “La prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo”**.

En definitiva, la solicitante sostiene la aplicación del artículo 1.929 del CC, según la redacción anterior a la reforma operada por virtud de la citada Ley 42/2015, de tal manera que el plazo de prescripción aplicable a la reclamación es el de quince años, desde la suscripción del Convenio (13/04/2005), interpretando además que dicho plazo debe computarse desde el día 13/04/2008, **“que es el momento a partir del cual nació la acción para BANKIA HABITAT al amparo de la transcrita Cláusula 9 (...)”**

12º) Interpretación de que, **“conforme a lo estipulado por Convenio, BANKIA HABITAT se comprometió y en su virtud adelantó la cantidad de 3.000.000 € para que pudiesen llevarse a cabo las necesarias obras de construcción de un vial de conexión con el Sector Balsares,**

conviniendo que dicha cantidad le sería reembolsada o reintegrada por los propietarios de los terrenos del referido Sector, contra las cuatro primeras cuotas de urbanización que, conforme a la imposición de cuotas que el Ayuntamiento aprobase en su día, girase el propio agente urbanizador a aquéllos”.

13º) Interpretación de que, dentro de esos gastos de urbanización sufragados por los propietarios, la cantidad de 3.000.000 € se deduciría de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la Actuación, que se cifró en un total de 21.000.000 €”.

14º) Interpretación según la cual, “la mera reclasificación de los terrenos del Sector de suelo no urbanizable en urbanizable programado (...) no supone la materialización de las plusvalías con cargo a las cuales se convino devolver el anticipo parcial, si esa reclasificación formal no va seguida de la incorporación de los terrenos a un posterior proceso urbanístico”; es decir, según sostiene la reclamante, que los “incrementos patrimoniales o plusvalías de esos terrenos reclasificados en urbanizables” sólo se generan o materializan tras el “régimen de deberes y cargas y equidistribución que integra el proceso urbanístico que sigue a esa reclasificación”, ostentando hasta ese momento una simple “expectativa de incremento patrimonial o plusvalía”.

En definitiva, la reclamante equipara, a los efectos aquí pretendidos, generación de plusvalías con apropiación del aprovechamiento urbanístico, al anudar la producción de aquéllas al proceso de “cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal”; sosteniendo “que no se puede hablar de verdadero incremento del valor de los terrenos (plusvalías), o de aprovechamientos urbanísticos, si no se ha dado –como es el caso -, ese necesario proceso urbanizador que pasa por el cumplimiento de los referidos deberes”, sino que tan sólo se trata de “un derecho patrimonializable a futuro”.

15º) El compareciente llega a afirmar, a pesar de seguir ostentando la condición de agente urbanizador, que “no se ha iniciado ni se va a iniciar el correspondiente procedimiento urbanizador, ni se ha ejecutado o acometido ninguna de las actuaciones urbanísticas previstas por el PAI Balsares (...)”

16º) Finalmente, y “a mayor abundamiento”, alega la reclamante que “no se ha llegado a ejecutar el vial que constituía la causa y el destino de ese anticipo parcial por mi representada, (...)”, lo que, según su opinión, “...redunda en elemento subjetivo de la culpabilidad de este Ayuntamiento, que es conocedor de que retiene la cantidad anticipada que se iba a destinar a su construcción sin justa causa y que, por tanto, se está enriqueciendo a costa de mi representada”.

2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DIMANANTES DEL PROGRAMA Y DEL CONVENIO.

Los derechos y obligaciones de las partes (Ayuntamiento, Agente Urbanizador y propietarios) están regulados por la legislación vigente en el momento de la aprobación del Programa (principalmente: LRAU, LUV, TRLCAP) y vienen establecidos por el conjunto de documentos que conforman el Programa (documentos de ordenación, documentos de ejecución, programa, convenio urbanístico...).

Debemos centrarnos en primer lugar en el tipo de Programa presentado inicialmente (año 2002) por la mercantil ACTURA: se trata de un **Programa modificativo de la ordenación estructural** (reclasificatorios de suelo) de los previstos por la antigua GRAU, a través de una **Homologación Modificativa**; pues como es sabido, los terrenos delimitados por el actual Sector Balsares estaban clasificados por el antiguo PGOU de 1985 como Suelo No Urbanizable. Así, el Programa constaba de Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización, Documento de Homologación (Modificativa) y Estudio de Impacto Ambiental, siendo aprobada en su día la única la Proposición Jurídico Económica (PJE) (en la que se incluía la propuesta de Convenio Urbanístico), presentada por la mercantil ACTURA, S.L.

Al tratarse de un programa modificativo de la ordenación, tanto la adjudicación de la condición de agente urbanizador como la aprobación del programa (Acuerdo Plenario de 22 de Diciembre de 2004) deben considerarse provisionales hasta la aprobación definitiva por el órgano autonómico.

Igualmente, al tratarse de un Programa modificativo (reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable) y, por lo tanto, al tratarse de una propuesta de ordenación al margen del PGOU, el propio programa estableció (y así fue plasmado en el posterior Convenio Urbanístico, firmado con



fecha 13 de Abril de 2005) la aportación de un total de 24 M de euros en concepto de **compensación por las plusvalías generadas**, adelantando en el momento de su firma (13 de Abril de 2005) la cantidad de **TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €)**.

Es de especial relevancia destacar que el concepto de “participación en las plusvalías generadas” no se corresponde con una obligación o carga imputable al agente urbanizador (cuya obligación se limita a un adelanto parcial, por cuenta de los propietarios afectados) sino que, como expresamente se contempla en el Convenio, en el Programa y en el propio art. 47 de la Constitución, se trata de una carga que será repercutida sobre los propietarios mediante el Proyecto de Reparcelación.

De hecho, existen en el expediente varias menciones expresas sobre esta cuestión, mediante las que queda claramente definida la posición del agente urbanizador (así como la oposición inicial de algunos propietarios, al considerar que sus terrenos ya estaban clasificados como suelo urbanizable con anterioridad al PDAI), y finalmente aceptada por el Ayuntamiento, **al considerar la participación en las plusvalías como una carga de la actuación (como aportación extraordinaria al patrimonio municipal de suelo), a repercutir sobre los propietarios en proporción a su participación en el sector, más una aportación de 3 M € para la financiación de un vial de conexión, todo ello según lo dispuesto por el art. 30.2 de la antigua LRAU.**

Tras la irrupción de la crisis inmobiliaria, y a solicitud del agente urbanizador, el Ayuntamiento aprobó una modificación del Convenio, disminuyendo por un lado la participación pública por las plusvalías generadas (de 24 M a 18,5 M) y, por otro, referenciando una parte de dicha participación (3,5 M) a módulos o parámetros oficiales de repercusión, adelantando en ese momento (Diciembre de 2010) la cantidad de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €)**, sin que estos cambios produjesen modificación de la naturaleza jurídica de la participación en las plusvalías generadas y que, como cuestión de suma importancia en este expediente, supuso la confirmación de la plena vigencia del convenio. Se expone esto último a efectos de dar respuesta negativa, ya desde este momento, a la supuesta concurrencia de dos “condiciones suspensivas” del convenio. Es decir, con independencia de la consideración acerca de si en realidad se trataba de condiciones suspensivas o resolutorias, lo que parece indiscutible es que los actos propios del agente urbanizador desde la aprobación del PGOU conducen sin ninguna duda a la conclusión de que se ha aceptado por todas las partes la vigencia del convenio o, cuando menos, a través de la modificación del mismo operada en Diciembre de 2010 se produjo su confirmación o convalidación.

Por lo expuesto, el agente urbanizador ha adelantado un total de **CUATRO MILLONES DE EUROS (4.000.000,00 €)** al Ayuntamiento de Santa Pola, en su calidad de agente urbanizador del PDAI BALSARES.

La prueba de que la actuación generó enormes plusvalías lo constituyen las numerosas transmisiones operadas desde el año 2002 por parte de los propietarios iniciales de las fincas. Lo que indica que, cuando menos los propietarios iniciales, obtuvieron cuantiosas plusvalías generadas por la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. Y el hecho de que los nuevos adquirentes (entre ellos, la propia ACTURA, cesionaria de la condición de urbanizador a BANCAJA HABITAT) deban soportar el pago de las aportaciones por dicho concepto contempladas en el Programa, no es más que un efecto derivado de relaciones privadas entre agentes privados a través de contratos de compraventas absolutamente privados, en los que el Ayuntamiento adolece cualquier tipo de competencia. Cautelas tales como la repercusión futura de tales plusvalías sobre los vendedores, o la disminución del precio como consecuencia del aumento de las cargas urbanísticas por dicho concepto, pudieron ser soluciones razonables en el momento de adquisición de los terrenos; pero lo que no cabe duda es que tales cautelas o pactos pertenecen al exclusivo ámbito de las relaciones privadas entre antiguos propietarios, compradores, operadores inmobiliarios, inversores...

2.- NORMATIVA APLICABLE.

2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

El marco normativo que debe regir el presente expediente es el previsto en la **Ley 6/1994, de 15 de Octubre, Reguladora de la Actividad Urbanística**, según lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la **Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y**

Paisaje de la Comunidad Valenciana, por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y por la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana:

En consecuencia, resulta aplicable, materialmente, el régimen legal establecido por la legislación urbanística autonómica vigente en el momento de la aprobación del Programa y la suscripción del Convenio Urbanístico, es decir, la **Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU)** y, en especial, el **art. 29.**

2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Procede igualmente un pronunciamiento sobre la norma en materia de contratos de las administraciones públicas que resulta aplicable al PDAI del Sector IN-4.

Resulta de aplicación al presente Programa el **Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio (TRLCAP)**, en virtud de lo dispuesto por la **Disposición Transitoria Primera, apartado dos del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP)** (al igual que ya lo dispuso la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, que entró en vigor el día 1 de Mayo de 2008):

Disposición transitoria primera. Expedientes iniciados y contratos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

1. Los expedientes de contratación iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa anterior. A estos efectos se entenderá que los expedientes de contratación han sido iniciados si se hubiera publicado la correspondiente convocatoria del procedimiento de adjudicación del contrato. En el caso de procedimientos negociados, para determinar el momento de iniciación se tomará en cuenta la fecha de aprobación de los pliegos.

2. 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.

Dicha Ley introduce modificaciones en diversos ámbitos de esta legislación, y no se limita a transponer las nuevas directrices comunitarias, entre ellas la muy importante **Directiva 2004/18, del Parlamento Europeo**, que España debía haber incorporado a su regulación interna antes del 31 de enero de 2006, analizada en el trabajo.

Respecto a la adecuación de la regulación autonómica a la normativa de la Unión Europea baste señalar las especiales características de las relaciones contractuales existentes entre el urbanizador y la Administración, y la dificultad de integrar en su totalidad sus determinaciones en la forma que se pretende a nivel europeo. No obstante, resulta especialmente interesante la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 28 de febrero de 2008**, que reincide en considerar, sin más ambages, las relaciones contractuales entre urbanizador y Administración como asimilables a la legislación de contratos:

“En nuestras sentencias de fechas 4 de enero de 2007 (recurso de casación 4839/2003) y 5 de febrero de 2008 (recurso de casación 714/2004) hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fechas 28 de diciembre de 2006 (recurso de casación 4245/2003), 27 de marzo de 2007 (recurso de casación 6007/2003), 6 de junio de 2007 (recurso de casación 7376/2003) y 27 de diciembre de 2007 (recurso de casación 10/2004) hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo, y en el Texto Refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el artículo 149.1.18ª de la



Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obras.” Fundamento de Derecho quinto.

*Según lo expuesto, resulta de aplicación el **Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio (TRLCAP) (RDL 2/2000)**, en especial, los artículos 111 (causas de resolución) y 113 (efectos de la resolución de los contratos).*

*Dentro del referido marco legal, el régimen al que han de ajustarse los efectos y extinción del contrato es, según el **artículo 7.1 del TRLCAP**, el contenido en el propio TRLCAP y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.*

*Tal como se expone a continuación, resultan de aplicación plena los principios generales del derecho establecidos por el **art. 7 del Código Civil: buena fe y prohibición del abuso de derecho**.*

*Resulta competente el **Pleno del Ayuntamiento** para resolver sobre la procedencia o no de acordar la devolución de las cantidades reclamadas, al tratarse de un incidente planteado dentro del procedimiento del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector “Balsares”, aprobado en su día por el Pleno, erigido por lo tanto en el órgano de contratación.*

4.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

4.1.- Sobre el concepto de “participación pública en las plusvalías” generadas por el proceso urbanístico.

Tradicionalmente nuestro derecho urbanístico (trasladado al artículo 47 de la propia Constitución Española) ha establecido la obligatoria participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Es cuestión poco discutible el hecho de que los propietarios de suelo afectados por una reclasificación de suelo (de no urbanizable a urbanizable), como es el caso, obtienen una revalorización directa de su propiedad, sin necesidad de ningún proceso de equidistribución de beneficios y cargas, y sin necesidad de ejecutar la obra de urbanización.

Es decir, en este tipo de decisiones urbanísticas, el propietario obtiene una plusvalía, en el sentido literal del término: “el acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella” (Diccionario de la RAE); el valor del suelo (todavía en estado bruto) se acrecienta, no por el hecho de que su titular haya efectuado mejoras en ella, sino por una causa “extrínseca”, que no es otra que la decisión adoptada por la administración urbanística competente (la reclasificación).

Y es precisamente el hecho de que la decisión provenga de la administración urbanística (en este caso, el propio Ayuntamiento), el que fundamenta la participación pública en esa revalorización de la propiedad.

Es sencillo entender que este concepto de plusvalía no tiene absolutamente nada que ver con el concepto de “plusvalía” utilizado por la recurrente en su escrito (ya sea por ignorancia, ya sea con la intención de inducir a confusión), concepto que se corresponde con el de incremento del valor de los terrenos que, como es sabido, se constituye en el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), y al que coloquialmente se le conoce como “plusvalía municipal”.

*En conclusión: la cantidad económica prevista en su día en el Convenio se corresponde con el concepto de **participación pública en las plusvalías generadas por la reclasificación de suelo (participación reconocida por el art. 47 CE: “La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”)**, entendidas estas plusvalías como la revalorización de la propiedad como **consecuencia directa** de la decisión administrativa de reclasificar los terrenos afectados; y no tiene absolutamente nada que ver ni con el impuesto municipal, ni con el concepto de aprovechamiento urbanístico, ni con el concepto de materialización del aprovechamiento, etc., alusiones todas ellas utilizadas desordenadamente por la reclamante, seguramente con el ánimo de confundir.*

El incremento de valor que experimentan los terrenos rústicos al ser reclasificados como urbanizables o en urbanos se produce porque la legislación en materia de suelo sigue manteniendo la escasez de suelo en el que se permite la urbanización y, a pesar de que la normativa urbanística establece mecanismos de equidistribución, no se puede negar que los terrenos clasificados por un plan como urbanos o urbanizables tienen un valor considerablemente mayor a los suelos no urbanizables colindantes o análogos. Y ese incremento de valor se produce en detrimento del resto de propietarios no “beneficiados” por la reclasificación y, en muchos casos, con un coste medioambiental inestimable. Por todos estos motivos, es por lo que nuestra legislación en materia de suelo, y la propia Constitución, establecen la obligación de retornar a la comunidad parte de las plusvalías generadas.

La participación pública en las plusvalías generadas por una actuación urbanística, como es sobradamente conocido, se concreta legalmente en determinadas obligaciones que se imponen a los propietarios: cesiones obligatorias para dotaciones públicas (viales, zonas verdes, espacios libres...), excedentes de aprovechamiento (en este caso, el 10 % del aprovechamiento tipo), obras de urbanización, infraestructuras de conexión con redes exteriores, etc. Entre dichas obligaciones, el Ayuntamiento puede imponer (desde el planeamiento, o a través de cualquier documento de gestión) o puede pactar con los agentes intervinientes cualquier otro tipo de participación pública en dichas plusvalías.

Pues bien, dada la extraordinaria repercusión de la decisión municipal, urbanizador y Ayuntamiento pactaron una participación pública adicional en las extraordinarias plusvalías generadas, directamente, por la reclasificación, consistente en establecer una aportación, a cargo de todos los propietarios equivalente a 21 M de euros, más otros 3 M de euros destinados a la ejecución de un vial de conexión del sector con el casco urbano de Santa Pola. Y no debe pasar por alto el hecho, de trascendencia fundamental para la resolución de la presente reclamación, de que tanto el Programa (PDAI) como el propio Convenio fueron aprobados por acto administrativo (Acuerdo Plenario de fecha 22 de Diciembre de 2004) que es firme y consentido (no consta en este Ayuntamiento la interposición de ningún tipo de recurso contencioso administrativo en contra, ni por parte del agente urbanizador ni por parte de los propietarios afectados).

En cualquier caso, el concepto por el que el agente urbanizador se obligaba a “anticiparse parcialmente” las cantidades reflejadas en el Convenio Urbanístico, quedó suficientemente definido y determinado en la cláusula 9, que se remitía expresamente al contenido del art. 55.5 y 30.2 de la LRAU, como una de las “modalidades en que el Ayuntamiento va a participar en las plusvalías obtenidas por los propietarios”, así como a la doctrina jurisprudencial, “de la que a modo de ejemplo extractamos la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1986, en cuyo fundamento jurídico primero establecía:

“...en el componente de Plus-Valía que es técnicamente de la comunidad que lo ha generado y no del particular propietario, de tal modo que si una parcela que en su día fue rústica y ahora tiene un valor cada vez mayor por su conversión en urbanizable y posteriormente en urbana, el dueño de esta plusvalía no es propiamente el propietario civil sino la comunidad que la ha originado este incremento de valor...”

La propia Cláusula 9 establece lo siguiente:

“Como ya se ha indicado, la participación pública en las plusvalías se debe retraer de las que se obtendrán los propietarios en virtud de la actuación urbanística; de ahí que el art. 67.1.b) de la LRAU la incorpore al Programa como cargas de urbanización “que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador”.

“El pago por parte de los propietarios de la partida establecida en esta cláusula y por el importe reflejada en la misma, se efectuará a prorrata formando parte de las cuatro primeras cuotas de urbanización que el urbanizador gire conforme a la imposición de cuotas que el Ayuntamiento apruebe en su día”.

Es decir: en virtud de lo dispuesto por la normativa urbanística entonces vigente, y aunque el urbanizador se obligó “al anticipo parcial de la partida correspondiente a la participación en las



plusvalías generadas por la Actuación”, el propio urbanizador se reintegraría de dicho anticipo mediante las primeras cuatro cuotas de urbanización que se girarían a los propietarios.

Sin embargo (y esto enlaza con lo expuesto a continuación en cuanto a los incumplimientos del urbanizador), ni ACTURA, S.L., ni BANCAJA HÁBITAT, S.L., ni la actual BANKIA HÁBITAT, S.L.U. han cumplido con su obligación principal, consistente en el desarrollo urbanístico del Sector, pues ni siquiera han llegado a presentar para su tramitación el preceptivo Proyecto de Reparcelación, cuya inscripción registral, así como el inicio efectivo de las obras de urbanización, legitimarían al propio agente urbanizador para solicitar del Ayuntamiento la aprobación y giro de las cuotas de urbanización.

De lo que no cabe duda es que los nuevos adquirentes han quedado subrogados en los derechos y obligaciones de los propietarios iniciales.

Pero la cuestión clave que plantea ahora BANKIA HÁBITAT consiste en analizar dos cuestiones, derivadas (según su interpretación) del hecho de que tanto el PGOU, como el PDAI no fuesen aprobados definitivamente “en el plazo de tres años”:

a.- En primer lugar, si sigue vigente la participación en las plusvalías generadas por la reclasificación del suelo, a cargo de los propietarios (que son los que obtienen el plus-valor generado por la “Comunidad”), entendida como **carga urbanística**, de las contempladas por los arts. 55.5 y 30.2 de la antigua LRAU.

Respecto a esta cuestión, parece razonable concluir que el convenio, con la modificación operada en Diciembre de 2010, mantiene su **plena vigencia**, toda vez que, como consta en el expediente, se han adoptado por el Ayuntamiento Pleno **dos acuerdos** (el de fecha 22/12/2004, por el que se aprobó el Convenio Urbanístico; y el de fecha 20/12/2010, por el que se aprobó la modificación del mismo, manteniéndose su vigencia), que han devenido firmes y consentidos por la totalidad de propietarios y por el propio agente urbanizador.

Además, consta debidamente acreditado que la administración autonómica aprobó definitivamente el PGOU de Santa Pola (16/12/2008), entre cuyas determinaciones se incluyó el Sector “Balsares” como suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, proveniente de una reclasificación de suelo, con los parámetros edificatorios establecidos inicialmente en el PDAI.

En consecuencia, a tenor de lo dispuesto por dichos acuerdos, en relación con lo dispuesto por los arts. 55.5 y 30.2 de la LRAU, sigue plenamente vigente la obligación, con cargo a la totalidad del sector, de contribuir por las plusvalías generadas (por las cantidades resultantes de la modificación operada en Diciembre de 2010), más la obligación de contribuir en la cantidad de 3 M de € al desdoblamiento de un vial de conexión; contribuciones ambas que tienen el carácter de **carga urbanística** que se repercutirá sobre el conjunto de propietarios una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Reparcelación, a través del giro de cuotas de urbanización; y todo ello, con independencia de quien fuere en cada momento el agente urbanizador.

b.- En segundo lugar, que es lo que realmente plantea en su reclamación BANKIA HÁBITAT, procede analizar si sigue vigente la “obligación de pago” por el Agente Urbanizador de la cantidad establecida en el Convenio y si, en definitiva, tiene derecho a “exigir del Ayuntamiento de Santa Pola la devolución de la cantidad anticipada” y si efectivamente ha nacido esta obligación de devolución a cargo del Ayuntamiento.

Como se ha expuesto, la “obligación de pago” se limita a una obligación consistente en el “adelanto parcial” (3 M + 1 M de €) del montante total establecido en el convenio (en principio 21 M de €, posteriormente rebajada en Diciembre de 2010).

Y según los términos establecidos en el Convenio, como parte integrante del Programa, el urbanizador recuperaría las cantidades adelantadas (en total, 4 M de €), mediante el pago por parte de los propietarios “a prorrata formando parte de las cuatro primeras cuotas de urbanización que el urbanizador gire conforme a la imposición de cuotas de urbanización que el Ayuntamiento apruebe en su día”, obligándose el propio urbanizador a “depositar ante el órgano de intervención y tesorería de este Ayuntamiento el importe recaudado al que se hace referencia”.

Además, el propio Convenio establecía que, en el caso de que hubieren transcurrido tres años desde su firma y no se hubiese aprobado definitivamente el PDAI, pero sí que se hubiese

obtenido la aprobación del PGOU, “el Urbanizador podrá optar, si fuese viable urbanísticamente para el Ayuntamiento, por compensar su crédito con aprovechamiento urbanístico en el, o los, Sectores de suelo urbanizable configurados por el Plan General o suelo urbano patrimonial municipal incluido o no en unidades de Ejecución que éste designe”.

Según los criterios mantenidos en el presente informe, la obligación de pago (anticipo) a cargo del agente urbanizador sigue vigente, de manera que no ha nacido la obligación de devolución a cargo del Ayuntamiento, por los siguientes motivos:

En primer lugar, porque el propio agente urbanizador, una vez aprobado definitivamente el PGOU (momento en el que podría se podía haber discutido sobre si había transcurrido el plazo de tres años, o no; y, en definitiva, si se mantenía entre las partes la obligación a cargo del urbanizador de adelantar determinadas cantidades), no alegó absolutamente nada. Más bien al contrario, en el seno del expediente de aprobación del PGOU, el agente urbanizador manifestó expresamente y por escrito su decisión de someter el trámite de aprobación definitiva del PDAI al trámite de aprobación definitiva del PGOU, asumiendo las modificaciones exigidas por la administración autonómica y las administraciones sectoriales, como condición para el desarrollo urbanístico del Sector.

En segundo lugar, porque una vez transcurridos dos años desde la aprobación del PGOU, el propio agente urbanizador solicitó la tramitación y finalmente firmó la denominada “PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO Y RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR S.RDR-1 BALSARES”, aprobada mediante **Acuerdo Plenario de 17 de Diciembre de 2010**, acto firme y consentido. Lo que necesariamente debe conducir a la conclusión de que, o bien el agente urbanizador aceptaba expresamente que no se había producido la “condición suspensiva” o resolutoria (transcurso de más de 3 años), o bien aceptaba la plena convalidación del convenio, a través de la novación, en los estrictos términos establecidos por el citado Acuerdo Plenario de 17 de Diciembre de 2010.

Se ha de recordar que la cláusula B.2 (SOBRE EL RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO) de la modificación del convenio, se establecía expresamente que “ambas partes han consensuado el mecanismo por el cual se procede a la actualización de dichas plusvalías”, y que “se ha consensuado la disminución de la participación en las plusvalías”.

En definitiva, se impone la aplicación del **principio de la autonomía de la voluntad**, como principio general del derecho, consagrado en el **artículo 1.265 del Código Civil** ya que, salvo prueba en contrario, es de suponer que el agente urbanizador firmó el convenio, asumió determinadas obligaciones y, posteriormente, aceptó la modificación o novación del contrato, ratificando la vigencia de la obligación, en el ejercicio libre y espontáneo del consentimiento y, en definitiva, aceptando la existencia de un equilibrio entre las prestaciones contractuales.

Igualmente procede aplicar otros principios generales, como el **principio de buena fe y prohibición del abuso del derecho o ejercicio (art. 7 CC)**, “*pacta sunt servanda*”, etc.

Efectivamente, la reclamación ahora formalizada supone una contravención de lo dispuesto por el **apartado 2 del art. 7 del Código Civil**, según el cual “la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso”.

La acción ejercitada supone el **ejercicio abusivo del derecho**, como extralimitación llevada a efecto por el titular del derecho subjetivo, derivada del propio incumplimiento contractual (al no haber cumplido los plazos para el desarrollo de la actuación), y ello con independencia de que pudiera o no imputarse al titular una mala fe deliberada (es decir, con independencia de que el incumplimiento se debiera o no a la crisis económica o a las limitaciones impuestas por la Ley 9/2012, sobre lo que más adelante se hace referencia).

El ejercicio antijurídico del propio derecho ocasionaría una consecuencia dañosa para un tercero, en este caso, el Ayuntamiento de Santa Pola, consistente en la devolución de una



cuantiosísima cantidad de dinero, toda vez que la administración local cumplió escrupulosamente con las obligaciones asumidas (aprobación de un programa que suponía la reclasificación del suelo).

4.2.- Sobre la “contribución” del Sector en la financiación de las obras de “desdoblamiento y ampliación de un viario que una Balsares, y otros, con el Municipio”.

Continuando con la citada Cláusula 9:

“De conformidad con lo previsto en el artículo art. 30.2, el Urbanizador contribuirá a financiar, por el importe que figura en el artículo art. 30.2, el Urbanizador contribuirá a financiar, por el importe que figura en esta cláusula, las obras que el Ayuntamiento estime conveniente, con cargo a los gastos de urbanización que sufragarán obviamente los propietarios, de acuerdo con lo prevenido en art. 67 de la LRAU, concretamente en su apartado 1.b)”.

Según el escrito presentado con fecha 13.04.2005 (RGE nº 112.047) por D. Fernando Agud Blasco, en nombre y representación de ACTURA, S.L. (que la propia reclamante adjunta a su escrito), se dice lo siguiente:

“El Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Pola y la sociedad mercantil ACTURA, S.L. (...), establece en su cláusula 9ª “Dadas las necesidades de este Ayuntamiento para la conservación, mejora, ampliación y urbanización del patrimonio público existente, se procede en este acto, al anticipo parcial de la partida correspondiente a la participación en las plusvalías generadas por la Actuación. Así pues, el urbanizador depositará en la Caja Municipal la cantidad de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000€), en concepto de anticipo parcial de la participación en las plusvalías generadas por la actuación.”

Parece muy evidente que, ya sea por ignorancia o por mala fe, la reclamante pretende, de manera interesada y falseando la realidad, modificar unilateralmente el concepto por el que se ingresaron en las arcas municipales los mencionados 3 M de euros. Mientras que la cláusula 9ª del Convenio, y el propio escrito presentado por ACTURA, S.L. el día 13.04.2005 son absolutamente claros en sus términos (participación en las plusvalías generadas por la actuación), pretende ahora BANKIA HABITAT, S.L.U. hacer ver que el concepto por el que se ingresó dicha cantidad lo fue con un destino o finalidad concreta: la ejecución del vial de conexión entre el sector Balsares y el Municipio.

Pues bien, ya sea a mayor o a menor abundamiento, lo cierto es que el hecho de que se haya iniciado, o no se vaya a iniciar en un corto o medio plazo el tan mencionado vial de conexión, NADA TIENE QUE VER CON LA LEGITIMIDAD O LA CAUSA POR LA QUE LA ADMINISTRACIÓN MANTIENE EN SU PODER DICHA CANTIDAD, ni se puede confundir el concepto de la aportación (participación pública en las plusvalías generadas) con el destino final que, dentro de los límites establecidos por la normativa reguladora del PMS, le pudiera dar el Ayuntamiento (“conservación, mejora, ampliación y urbanización del patrimonio público existente”, conceptos todos ellos incluidos en el más amplio de “Patrimonio Municipal de Suelo” (PMS)).

4.3.- Sobre la consideración de que “los sucesivos expedientes de resolución de la adjudicación del Programa iniciados a instancia de este Ayuntamiento (...) implican la cancelación de facto del PAI de referencia, lo que determina un enriquecimiento injusto de este Ayuntamiento de Santa Pola”.

Plantea la reclamante en este punto una conclusión de todo punto antijurídica, ilógica y, en definitiva, falsa. Como se puede apreciar, BANKIA HABITAT pretende anular efectos resolutorios a los acuerdos de incoación cuando, como consta el expediente, el Ayuntamiento de Santa Pola no ha emitido ningún acto definitivo (en el sentido jurídico estricto del término) por el que haya declarado la caducidad de la condición de agente urbanizador.

Y no existiendo ningún acto por el que se resuelva definitivamente el expediente de caducidad de la adjudicación, no puede concluirse que “se ha cancelado el Programa”, como de forma completamente errónea hace la reclamante para acomodar la situación del expediente a sus particulares pretensiones.

El PDAI sigue vigente, como lo están las obligaciones inherentes a la condición de agente urbanizador, derivadas del propio Programa y de la normativa aplicable. Y como se dirá en otro apartado de este informe, el hecho de que no se hayan iniciado las obras de urbanización o, en

palabras de la propia reclamante, "no se hayan materializado" las plusvalías generadas, se debe única y exclusivamente a la actuación de BANKIA HABITAT, que ni ha presentado el Proyecto de Reparcelación para su tramitación ni, por supuesto, ha realizado ningún tipo de actuación o gestión encaminada al cumplimiento de sus obligaciones.

En definitiva, como ya se ha expuesto, no puede pretender, como con evidente mala fe hace BANKIA HABITAT, la desvinculación del anticipo parcial de las cantidades ahora reclamadas de la relación contractual que mantiene, a día de hoy, con el Ayuntamiento; no es admisible, por antijurídico, tratar la devolución de dichas cantidades como una obligación autónoma e independiente del conjunto de derechos y obligaciones que rigen el Programa, máxime cuando, precisamente, la parte que pretende el resarcimiento (la devolución de las cantidades anticipadas) es aquella a quien le es exigible la obligación (la de gestionar el programa y ejecutar la obra de urbanización) cuyo incumplimiento generaría, según su tesis, un crédito a su favor.

Es sobradamente conocido el precepto según el cual el cumplimiento de las obligaciones no puede dejarse a la voluntad de una de las partes y que la parte incumplidora no puede beneficiarse de los efectos del incumplimiento.

Y, en cualquier caso, lo que parece indiscutible es que los efectos derivados de la posible resolución del contrato (declaración de caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador), o "cancelación" (en palabras de la reclamante), deberán dilucidarse en el correspondiente expediente administrativo incoado al efecto.

4.4.- Sobre las pretendidas "dos condiciones suspensivas" establecidas, según la reclamante, en el Convenio Urbanístico.

La tan citada Cláusula 9 del Convenio, en sus págs. 13 a 15), establece la siguiente previsión:

"La obligación de pago por el Agente Urbanizador de la cantidad establecida en este acuerdo en concepto de participación en las plusvalías generadas por la actuación está condicionada a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en el que se reclasifique el sector denominado S.RDR-1 Balsares con la delimitación propuesta por ACTURA, S.L., así como a la aprobación definitiva de la Alternativa Técnica de Programa presentada y los documentos de ordenación territorial que lo acompañan. Habida cuenta que ambos Planes se encuentran pendientes de aprobación definitiva, si los mencionados Planes de Ordenación Territorial no estuviesen aprobados en el plazo de tres años a contar desde la fecha del presente acuerdo, el Urbanizador podrá exigir del Ayuntamiento de Santa Pola la devolución de la cantidad anticipada. Si transcurrido el citado plazo de tres años no se hubiese aprobado definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector S.RDR-1 Balsares y los documentos de ordenación territorial que lo acompañan, pero sí que se hubiese obtenido la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, el Urbanizador podrá optar, si fuese viable urbanísticamente para el Ayuntamiento, por compensar su crédito con aprovechamiento urbanístico en el, o los, Sectores de suelo urbanizable configurados por el Plan General o suelo urbano patrimonial municipal incluido o no en unidades de Ejecución que éste designe. De conformidad con lo previsto en el artículo art. 30.2, el Urbanizador contribuirá a...

Resulta acreditado en el expediente que la mercantil BANKIA HABITAT, S.L.U., que se ha subrogado en todos los derechos y obligaciones de ACTURA, S.L., BANCAJA HÁBITAT, S.A. y BANKIA HÁBITAT, S.L., ha realizado actos ante esta administración y ha aceptado actos provenientes del Ayuntamiento de Santa Pola, anteriores y posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, de los que se deduce sin ninguna duda la aceptación expresa de la vigencia de las obligaciones derivadas del convenio.

Así lo reconoce expresamente la reclamante, al referirse en su escrito, por ejemplo, al contenido del Acuerdo Plenario de fecha 17 de Diciembre de 2010 (momento en el que, según su tesis, concurrían las mismas circunstancias para reclamar la devolución de las cantidades anticipadas), por el que se aprobó "una disminución directa de la participación del Ayuntamiento de Santa Pola en las plusvalías generadas por la actuación urbanística".

Y así se deriva, sin ninguna duda, del contenido de los escritos presentados por el agente urbanizador durante la tramitación del PGOU de Santa Pola, en los que expresamente manifestó renunciar al trámite de aprobación del P.D.A.I. ante la Dirección Territorial de Urbanismo de la



Conselleria competente en Urbanismo, para someterse a la tramitación del PGOU, e incluyendo las modificaciones en el Programa exigidas por la administración autonómica.

Por último, cabe destacar que durante más de OCHO AÑOS (desde la aprobación definitiva del PGOU, en Diciembre de 2008), hasta ahora, la mercantil BANKIA HABITAT, no sólo ha incumplido sus obligaciones como agente urbanizador (condición que, a día de hoy, todavía mantiene), sino que no ha ejercitado ningún tipo de acción de reclamación contra el Ayuntamiento de Santa Pola, por lo que sus propios actos conducen a concluir que nunca puso en duda la vigencia de las obligaciones asumidas a través del convenio urbanístico, incluso a pesar de que (según su reciente y equivocada tesis) habían transcurrido más de tres años desde su firma.

De manera que resulta inadmisibles, por contrario a los más elementales principios generales de nuestro derecho (en particular, el **art. 7 del Código Civil**), estimar una reclamación contraria a la exigencia de la **buena fe**, así como **la prohibición del abuso de derecho**.

La buena fe se erige en nuestro ordenamiento como límite al ejercicio de los derechos, prohibiendo el ejercicio antisocial del mismo. El citado artículo 7 CC, integrante del Título Preliminar, tiene un “valor constitucional”, puesto que sus normas se refieren a la aplicación y eficacia de todo el ordenamiento y no sólo de la legislación civil (**STC 37/1987, de 26 de marzo**).

Según la citada doctrina constitucional, las manifestaciones más importantes de la buena fe en el Derecho Civil son: la prohibición de ir contra los actos propios (nemo potest venire contra factum proprium), la doctrina del retraso desleal en el ejercicio de los derechos y la doctrina del abuso de la nulidad por motivos formales (cuando un negocio jurídico ineficaz a consecuencia de un defecto formal es voluntariamente cumplido por las partes, puede ser contrario a la buena fe ejercitar después la acción de nulidad).

La Ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos, de manera que resulta contrario a nuestro ordenamiento jurídico ejercerlos excediendo los límites impuestos por el principio de buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Admitida como ha sido por el propio urbanizador la confirmación de la vigencia del convenio (mediante la solicitud de modificación, finalmente aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 17 de Diciembre de 2010, es decir, una vez aprobado definitivamente el nuevo PGOU) debemos tratar la reclamación efectuada como uno de los efectos sobre los que debería resolverse, en su caso, en el seno del incidente de caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador y, más específicamente, en el seno del incidente de liquidación del contrato.

No es posible estimar la reclamación puesto que no es posible conceptuar el pago efectuado en su día como una obligación autónoma o al margen del Programa, de manera que pueda resolverse sobre su devolución o no en un procedimiento independiente, cuando de los actos anteriores y posteriores a la aprobación definitiva del PGOU se deriva que la obligación aquí debatida está íntimamente relacionada con el devenir del propio Programa.

A mayor abundamiento, según la propia tesis sostenida por la reclamante, resulta que la “materialización” o “patrimonialización” de las plusvalías generadas por la actuación depende única y exclusivamente de la actuación o de la voluntad de una de las partes; en este caso, es obvio que el desarrollo del Programa corresponde al agente urbanizador y no puede éste, valiéndose de su propio incumplimiento, ejercitar un derecho de reclamación que, de haber cumplido sus obligaciones, sería inadmisibles a tenor de lo dispuesto por el art. 89.4 de la LRJPAC. Lo que nos conduce a calificar su actuación como un claro supuesto de ABUSO EN EL EJERCICIO DEL PROPIO DERECHO.

4.5.- Sobre el hecho de que “no se ha iniciado ni se va a iniciar el correspondiente procedimiento urbanizador, ni se ha ejecutado o acometido ninguna de las actuaciones urbanísticas previstas por el PAI Balsares”.

Alega la reclamante que, dado que no se ha iniciado el “procedimiento urbanizador”, resulta que no ha podido “generarse o materializarse la plusvalía con cargo a la que se adelantó la cantidad total de 4.000.000 €”, de manera que, según su particular interpretación, “a día de la fecha el Ayuntamiento carece de causa que legitime su tenencia, por lo que se ha producido un ENRIQUECIMIENTO INJUSTO O SIN CAUSA”.

Sin embargo, con evidente mala fe, evita cualquier mención acerca de que el hecho de que el sector no se haya desarrollado urbanísticamente se debe, exclusivamente, al incumplimiento culpable del propio agente urbanizador, es decir, de la propia BANKIA HÁBITAT, S.L.U.; de tal manera que, sin perjuicio del resto de consideraciones jurídicas contenidas en este informe, resulta que la causa por la que, según la reclamante, el Ayuntamiento ostenta el título para la “tenencia” de las cantidades adelantadas, depende de la actividad o inactividad de una sola de las partes, es decir, del agente urbanizador.

Según lo dispuesto por el art. 1.091 CC, “los contratos tienen fuerza de ley entre las partes”, de manera que lo pactado entre las partes por medio de contrato obliga a éstas a su exacto cumplimiento como si de Ley se tratase.

Según lo dispuesto por el art. 1.114 CC, la obligación consistente en el adelanto de la participación municipal en las plusvalías generadas puede conceptuarse como una obligación condicional, cuya validez se hace depender del acaecimiento de un hecho futuro.

La peculiaridad del contrato condicional reside, precisamente, en la común intención de retrasar en el tiempo la obligatoriedad del pacto alcanzado (condición suspensiva), o bien, dejar sin efecto la misma, causando la pérdida de los derechos inicialmente adquiridos (condición resolutoria) como expresa excepción al principio general de irrevocabilidad de lo pactado.

En este caso, la obligación consistente en el adelanto de las plusvalías generadas, parece tener una doble condición:

- *Por un lado, a una condición resolutoria, consistente en el transcurso del plazo de 3 años para la aprobación definitiva del PDAI.*
- *Por otro lado (siempre según la tesis sostenida por la reclamante), a una condición suspensiva, consistente en que se produzca la “patrimonialización” o “materialización” del aprovechamiento urbanístico, o apropiación de las plusvalías generadas por la actuación.*

Respecto a la primera condición, parece objetivamente acreditado que fue la propia reclamante la que, mediante actos propios voluntarios y perfectamente válidos, ha renunciado expresa o implícitamente a su aplicación, aceptando la vigencia del Programa y sus modificados, una vez había acaecido (supuestamente y siempre según la tesis de la reclamante), la condición resolutoria (es decir, una vez transcurridos tres años).

Respecto a la segunda condición, a la que la reclamante parece querer atribuir efectos también resolutorios, consistente en la subjetiva consideración de no haberse producido la “materialización” de las plusvalías, merece un doble razonamiento:

- a)** *Por un lado, porque es falso que no se haya producido la apropiación de las plusvalías generadas por la actuación, al constar suficientemente acreditadas las sucesivas transmisiones de fincas operadas entre propietarios del sector y terceros adquirentes (entre los que se incluye ACTURA y BANKIA HÁBITAT), con la patrimonialización de importantes plusvalías, derivadas directamente de la tramitación del PDAI “Balsares”.*

*De hecho, el propio Convenio suscrito en su día entre las partes, establecía expresamente que “el plus-valor que obtiene el propietario de la actuación no obedece a una acción de su propietario, sino más bien, a la Comunidad, que, lógicamente, debe participar del citado beneficio”, citando expresamente **la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1986 (F.J. primero):***

“...en el componente de Plus-Valía que es técnicamente de la comunidad que lo ha generado y no del particular propietario, de tal modo que si una parcela que en su día fue rústica y ahora tiene un valor cada vez mayor por su conversión en urbanizable y posteriormente en urbana, el dueño de esta plusvalía no es propiamente el propietario civil sino la comunidad que la ha originado este incremento de valor...”

Es decir, el Convenio no refleja de ninguna manera que la apropiación o materialización de las plusvalías estuviera diferida al desarrollo material de la urbanización, resultando de aplicación la propia doctrina jurisprudencial reflejada en el convenio, según la cual el plus-valor se produce por la propia reclasificación del suelo (paso de finca rústica a urbanizable).



Y en este sentido, cabe aclarar que el nuevo PGOU de ordenación urbana contempló el Sector Balsares en su integridad, y con los mismos parámetros establecidos inicialmente en el Plan Parcial de Mejora (reclasificadorio), precisamente porque el Ayuntamiento estaba obligado legalmente por la vigencia del convenio (y no porque respondiera a un criterio de mejor ordenación) y porque se habían solapado en su tramitación dos expedientes distintos, pero con el mismo contenido (PDAI y PGOU), siendo exigido por la administración autonómica la decisión por uno de ellos. Huelga decir que, en el supuesto contrario, es decir, si el Ayuntamiento hubiera dejado de reflejar el Sector “Balsares” en el nuevo PGOU, habría incurrido en un incumplimiento grave de sus obligaciones, y lo más probable es que hubiera sido demandado por ello tanto por el urbanizador como por los propietarios, alegando sin duda que con ello habrían sufrido un perjuicio patrimonial (que, evidentemente, viene representado por las plusvalías de las que se apropiaron en su día).

- b)** *Por otro lado porque, según el Código Civil y la consolidada doctrina de nuestro Tribunal Supremo, es nula cualquier condición o cláusula (suspensiva o resolutoria) cuyo cumplimiento se haga depender exclusivamente de la voluntad o de la actuación de una de las partes contratantes.*

Sentada la posición del Ayuntamiento, en cuanto a la validez y eficacia de las obligaciones asumidas por el agente urbanizador, entre las que se encuentra la obligación de adelantar parte de las plusvalías generadas (validez y eficacia confirmada por los actos propios, anteriores, coetáneos y posteriores a la aprobación definitiva del PGOU), es necesario detenerse en la supuesta condición (se desconoce si suspensiva o resolutoria) alegada ahora por la reclamante, consistente en la subjetiva consideración de quedar sometido su cumplimiento a la efectiva “materialización” de las plusvalías; de tal manera que (siempre según la tesis ahora esgrimida con mala fe por BANKIA HÁBITAT), al no haberse urbanizado el sector, quedaría extinguida la obligación.

Como después se aclarará, debemos dejar aclarado, por si no lo estuviera ya, que el Programa en general y el Convenio en particular establecen dos tipos de obligaciones, íntimamente relacionadas entre sí:

- a)** *Una principal, establecida como carga urbanística del Sector (de las contempladas por el antiguo art. 67 de la LRAU), a cargo de todos los propietarios del sector y repercutible sobre ellos a través de las primeras cuatro cuotas de urbanización; dicha carga, como se contempla en el Programa (aprobado mediante acto administrativo firme y consentido), consistente en el pago proporcional (según el aprovechamiento urbanístico adjudicado en la reparcelación a cada uno de ellos) de la participación del conjunto del sector en las plusvalías generadas por la actuación urbanística (que, recordemos, proviene de una reclasificación de suelo, al margen del PGOU).*
- b)** *Una obligación transitoria, en sustitución de los obligados y en cumplimiento de su función meramente gestora, asumida por el agente urbanizador, consistente en el “adelanto parcial” de esa participación del sector en las plusvalías generadas, por importe inicial de 3.000.000 €, y posteriormente (Diciembre de 2010), ampliada a 1.000.000 € más.*

En cuanto a la primera de ellas, parece razonable concluir que, en cualquier caso, estará vigente mientras subsista el Programa. Otra cuestión será dilucidar acerca de si la resolución de la condición de agente urbanizador y la declaración de caducidad del Programa harían desaparecer la obligación a cargo del sector de contribuir por las plusvalías generadas. Esta es una cuestión que, lógicamente, deberá ser resuelta en el seno del expediente de declaración de caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, que deberá tramitarse al efecto.

Lo que aquí se discute es la segunda de ellas (es decir, el adelanto realizado por el agente urbanizador, por cuenta de los propietarios), al sostener ahora la reclamante que ha quedado resuelta, al no haberse producido la urbanización física de los terrenos.

En otros escritos presentados por BANKIA HABITAT (por ejemplo, mediante escrito de fecha 29/12/2014, RGE nº 36.591, presentado en expediente de declaración de caducidad de la condición de urbanizador, declaración que nunca se ha producido), la reclamante ha llegado a aducir como

excusa, por el hecho de no haber cumplido el Programa, las limitaciones impuestas a las entidades de crédito participadas por el FROB, derivadas de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de Reestructuración y Resolución de entidades de crédito que, a su vez, es el resultado de la aplicación del "Memorando de Entendimiento sobre Condiciones de Política Sectorial Financiera" (MoU), hecho en Bruselas y Madrid el 23 de Julio de 2012 (BOE de 10/12/2012). Y se intenta excusar en esa norma, dado que BANKIA HÁBITAT, S.L.U. es entidad 100 % participada por BANKIA, S.A., y ésta entidad es sujeto pasivo directo de la aplicación de la indicada norma. Sobre esta cuestión nos extenderemos brevemente en otros apartados.

Pues bien, para resolver las cuestiones planteadas, basta con remitirnos a la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo sobre las condiciones, suspensivas o resolutorias, cuya eficacia queda sujeta a la realización o no de un hecho futuro e incierto (la efectiva ejecución de las obras de urbanización) y que, además, queda al arbitrio de una de las partes (en este caso, del agente urbanizador).

Tiene declarado el Tribunal Supremo en reiteradas sentencias que la esencia de la condición no reside en la futuridad del evento, sino en su incertidumbre (en, entre otras, la **Sentencia de 26 de julio de 1996**); como se desprende de la propia dicción del ya citado artículo 1.113, comprensiva también "de un suceso pasado, que los interesados ignoren".

Esta nota de incertidumbre constituye, además, la principal diferencia entre la condición y otras formas limitativas o restrictivas de la eficacia del contrato, singularmente respecto del "plazo", que igualmente puede ser suspensivo o resolutorio. Siendo las obligaciones a plazo, o a término, aquéllas en que se señala una fecha a partir de la cual deben comenzar o cesar sus efectos, la nota diferencial del término es precisamente la certeza del hecho del que se hace depender la eficacia de la obligación, pues, estableciéndose un "día cierto" (artículo 1125 del Código Civil), éste "necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuando"; ya que, si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación será condicional, y no a plazo.

En cualquier caso, "la existencia de la condición no se presume (Sentencia de 5 de diciembre de 1923), ya que la obligación condicional es la excepción y solamente puede deducirse cuando claramente el ánimo de los contratantes fue hacer depender los efectos del contrato de un acontecimiento futuro e incierto (Sentencia de 21 de abril de 1987)... aparte de que no son condición en sentido técnico y, por tanto, la obligación es pura, las llamadas cláusulas o "condiciones", estipuladas en el contrato referentes a las prestaciones de las partes" (**Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1995**). Y es que, la condición es "cláusula de tal importancia en la vida de un negocio jurídico que debe contenerse expresa y claramente en el texto de éste o inferirse de manera concluyente si es implícita" (Sentencia de 29 de julio de 1996), es decir, por actos inequívocamente expresivos de la voluntad del que los realiza.

Pues bien, de entre los tipos de condiciones admitidas (casuales, potestativas o mixtas) las potestativas son aquellas en donde el acaecimiento del evento se hace depender de la voluntad de una de las partes y, respecto de las que el **artículo 1.115 CC** declara su **nulidad**, en forma enteramente coincidente con el principio general que prohíbe que la validez y cumplimiento de los contratos se deje a la exclusiva voluntad de uno de los contratantes (art. 1.256 CC). Por lo tanto, la condición potestativa determina la nulidad de la obligación condicional, sin que en modo alguno quepa confundir ésta con la facultad de desistimiento que eventualmente pueda establecerse a favor de alguna de las partes, pues "el referido desistimiento no conforma por tanto rigurosa condición potestativa, la cual, por mandato del artículo 1115 del Código Civil, haría nulo el contrato... El precepto se refiere a que el cumplimiento de la condición se deje a la exclusiva voluntad del deudor, de tal manera que sólo dependa del mismo la puesta en vigencia de la relación jurídica convenida" (**Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1996**).

No obstante esto, doctrina y jurisprudencia admiten la validez de una tercera categoría de condiciones, las mixtas, dependientes en parte de la voluntad de los interesados, pero también de un hecho ajeno a ésta (que es lo que debe interpretarse a la vista de la alegación efectuada por BANKIA HÁBITAT, S.L.U. a través de su escrito de fecha 29/12/2014). El Tribunal Supremo considera la existencia de estas condiciones "meramente potestativas", perfectamente válidas; frente a las



"puramente potestativas", abogando por una interpretación restrictiva del citado artículo 1.115, que únicamente excluiría estas últimas, por depender del exclusivo arbitrio del obligado, pero que no sería aplicable cuando la voluntad de éste se encuentra en plena dependencia de otros motivos razonables (como, al parecer, parece defender ahora BANKIA HÁBITAT, S.L.U., como consecuencia de la Ley 9/2012). "Y así, la jurisprudencia se ha hecho eco de proclamar como condición "no invalidante" aquella en que la voluntad del deudor depende de un conjunto de motivaciones e intereses que, actuando sobre ellas, influyen en su determinación, aún cuando estén confiadas a la valoración del interesado" (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1999).

Frente a la libertad de pacto que impera en materia contractual, el art. 1.116 del Código Civil, declara la nulidad de las condiciones imposibles, contrarias a las buenas costumbres y prohibidas por la ley, de forma enteramente coincidente con las limitaciones propias de la autonomía de la voluntad, consagradas por el artículo 1.255 del Código Civil cuando prohíbe los pactos, cláusulas y condiciones que sean contrarios a las leyes, la moral o al orden público. La nulidad afecta, por tanto, a las obligaciones sujetas a condiciones imposibles, inmorales e ilícitas, quedando a salvo las condiciones consistentes en no hacer alguna imposible, "que se tendrán por no puestas" (artículo 1116.2).

En todo caso, aclara el Tribunal Supremo que "sólo pueden estimarse imposibles las condiciones que en absoluto lo sean, pero no las que penden de la situación accidental del deudor, que pueden variar de un momento a otro, por azar de las circunstancias o por un esfuerzo de la voluntad del mismo para cumplir sus compromisos" (**Sentencia de 8 de junio de 1906**).

Finalmente, cabe distinguir entre condiciones positivas y negativas; siendo, las primeras, aquellas en donde la eficacia de la obligación se hace depender de que el evento futuro e incierto en que consiste la condición efectivamente suceda; mientras, en las segundas, se hace depender de que el evento no se produzca. De esta forma, dispone el artículo 1.117 del Código Civil que la obligación sujeta a condición positiva quedará extinguida desde que pasare el tiempo o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar; mientras que, para las negativas, pasado el tiempo señalado o siendo evidente que el acontecimiento no puede ocurrir, la obligación es plenamente eficaz (artículo 1.118) y que, de no haberse fijado plazo determinado, la condición debe reputarse cumplida desde que verosímilmente se hubiere querido señalar, atendida la naturaleza de la obligación.

Al respecto, debe efectuarse un tratamiento separado, por los dispares efectos que despliega la condición suspensiva frente a la resolutoria, pues mientras la primera determina la propia exigibilidad de la obligación, la segunda resuelve o anula sus efectos. Aunque en ambos casos cabe distinguir tres momentos en la condición: pendiente ésta de realización, cumplida y cuando es evidente que no se producirá o resulta incumplida.

Estando pendiente de cumplimiento la condición suspensiva, es evidente que la misma no producirá efecto alguno, más allá de atribuir una mera expectativa jurídica; no pudiendo el acreedor exigir el cumplimiento de la obligación, aunque se le permita ejercitar las acciones tendentes a asegurar o conservar su derecho (artículo 1121 del Código Civil), y en directa armonía, se permite al deudor repetir lo que pagare durante este tiempo.

De no cumplirse la condición suspensiva (cuando dependa de la voluntad de un tercero) o ser evidente que no se cumplirá (cuando lo haga de un evento casual) es evidente que la obligación no llegará a nacer, quedando liberado el deudor y perdiendo el acreedor todo derecho, incluso a las medidas conservativas. No obstante, como excepción, el artículo 1119 del Código Civil establece la presunción legal de tener por cumplida la condición cuando el obligado impidiese consciente y voluntariamente su cumplimiento; pues, "una condición positiva, como es la que nos ocupa, se entiende cumplida no sólo, como es obvio, cuando se realiza plenamente el suceso futuro e incierto en que la misma consiste, sino también cuando el contratante que resultaría beneficiado por su incumplimiento impide u obstaculiza de forma voluntaria e intencionada que pueda tener lugar su realización, ya que, conforme al artículo 1119 del Código Civil, ha de tenerse por cumplida la condición cuando el obligado impida su cumplimiento, aparte de que no puede ampararse en el incumplimiento de una obligación el contratante que haya impedido que la misma se cumpla" (**Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1989**).

De llegar a cumplirse la condición suspensiva la obligación que dependa de la misma devendrá plenamente eficaz, pudiendo el acreedor exigir su cumplimiento del deudor. Pero, es más, tanto los efectos de la obligación de dar alguna cosa, como las de hacer o no hacer algo, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, es decir, la obligación se reputa válida desde que se constituyó, no desde el día en que la condición se cumple.

A propósito de esto, ha declarado el Tribunal Supremo que "una vez cumplida la condición suspensiva, determinados efectos de la obligación condicional de dar se retrotraen (los que pueden serlo) al día de la constitución de la misma, entre cuyos efectos, sin ánimo exhaustivo, se pueden citar los requisitos de capacidad, validez y eficacia del contrato, la convalidación de los actos dispositivos realizados por el titular que se consolidan al cumplirse la obligación, la invalidez de los actos realizados por el interino que se extralimita en su poder (salvo los derechos adquiridos por terceros de buena fe), derecho a indemnización por los daños ocasionados a la cosa durante la pendencia...

A su vez, cuando la obligación no se cumple por culpa del deudor, aunque el acreedor pueda optar entre la resolución del contrato o exigir su cumplimiento, es obvio que el incumplidor deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados.

En este caso, parece obvio que es el agente urbanizador (condición de la que no puede desvincularse, por la vía de hecho, BANKIA HÁBITAT, S.L.) el que ha incumplido sus obligaciones, pues ha dejado transcurrir con creces el plazo de ejecución establecido en el Programa. Como se deriva del expediente, si bien el plazo de ejecución estuvo suspendido hasta la aprobación definitiva del PGOU (16/12/2008), es evidente que el agente urbanizador debió impulsar los trámites para aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación (documento que todavía ni ha sido redactado) y, tras su aprobación, para el inicio de las obras de urbanización. Si el urbanizador hubiera cumplido con su obligación contractual, habría iniciado las obras de urbanización con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2012 (cuya entrada en vigor ha intentado utilizar BANKIA HÁBITAT como motivo para eludir el cumplimiento del Programa) y, según su tesis, se habría materializado o patrimonializado por los propietarios (entre los que se incluye la propia BANKIA) el plus-valor generado por las decisiones del Ayuntamiento ("Comunidad").

Pues bien, con independencia del alcance de dicha Ley 9/2012, y si realmente su entrada en vigor impedía indefectiblemente la ejecución del Programa, lo cierto es que, salvo que todas estas cuestiones queden suficientemente justificadas, debemos concluir que el agente urbanizador está incurso en causa de resolución, por incumplimiento grave de sus obligaciones, por lo que el Ayuntamiento, con independencia del establecimiento de la indemnización de daños y perjuicios, debe incoar el correspondiente expediente para la declaración de caducidad de la condición de agente urbanizador; y, en contra de lo acontecido en expedientes anteriores, determinar con la suficiente claridad los efectos derivados de esa resolución, entre los que indefectiblemente se debe contemplar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al interés público municipal.

4.6.- Sobre la indemnización de daños y perjuicios.

Según la Cláusula 9 del Convenio (ver pág. 12 de 19), se establecieron dos cantidades distintas, que se corresponden con distintos conceptos: **VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (21.000.000 €)** en concepto de participación pública en las plusvalías generadas; cantidad que, "de conformidad con el artículo 30.1.B) de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, **se verá incrementada con la contribución al desdoblamiento y ampliación de un viario** que una Balsares con Santa Pola, necesaria para la correcta conexión del Sector S.RDR-1 Balsares, y otros, con el Municipio. El Sector asumirá la financiación de las mencionadas obras hasta la cantidad máxima de **TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €)**".

Es decir, el Convenio estableció dos cantidades, que respondían a dos conceptos distintos: 21 M en concepto de plusvalías generadas y 3 M en concepto de contribución del sector al desdoblamiento y ampliación de un viario de conexión del sector con el Municipio.

Además del concepto propio de "plusvalías generadas" y, tal como establecía el Convenio inicial en la cláusula 9 (pág. 11 de 19), "De conformidad con lo previsto en el artículo art. 30.2, el



Urbanizador contribuirá a financiar, por el importe que figura en esta cláusula, las obras que el Ayuntamiento estime conveniente, con cargo a los gastos de urbanización que sufragarán obviamente los propietarios, de acuerdo con lo prevenido en art. 67 de la LRAU, concretamente en su apartado 1.b)”.
Y dicha cláusula continuaba:

“Estas obras no pueden ser las que el Programa ha de recoger necesariamente (infraestructuras, conexiones, etc...) sino otras que repercutan en la colectividad y que determinará el Ayuntamiento, comprometiendo el Programa una cantidad para financiarlas.

Como se acaba de señalar, el Ayuntamiento realizará las obras e instalaciones como decida, sea en la misma Unidad de Ejecución, sea en otro u otros lugares del término municipal.

Conforme al art. 67.1.b), estas inversiones deben incorporarse al Programa, de suerte que aumentarán los gastos de urbanización, influyendo, como es natural, en el porcentaje de retribución en suelo al Urbanizador”.

(...)

“Como ya se ha indicado, la participación pública en las plusvalías se debe retraer de las que se obtendrán los propietarios en virtud de la actuación urbanística; de ahí que el art. 67.1.b) de la LRAU la incorpore al Programa como cargas de urbanización “que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador”.

Tras el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 de Diciembre de 2010, la cantidad en la que quedó establecida la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas se redujo en la cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (5.500.000 €), como reducción directa; de forma que la participación del sector en las plusvalías generadas quedó reducida a la cantidad de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS**, que se abonarían de la siguiente forma:

Cantidad adelantada inicialmente por el agente urbanizador.....	3.000.000
Cantidad adelantada por el agente urbanizador en Diciembre de 2010...	1.000.000
Cantidades aplazadas para su inclusión en la CLP del PR.....	4.000.000
Aportación variable (si se cumplen determinados parámetros).....	3.500.000
SUBTOTAL.....	11.500.000
Cantidad destinada a la ejecución de Vial paralelo (parcial).....	4.000.000
TOTAL PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS.....	15.500.000

En contra de lo manifestado ahora por la reclamante, la cantidad anticipada inicialmente por el agente urbanizador, que ascendía a la cantidad de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €) no estaba destinada al desdoblamiento y ampliación del viario de conexión, sino a la “conservación, mejora, ampliación y urbanización del patrimonio público existente” (ver pág. 13 de 19 del Convenio), y se correspondía con un “anticipo parcial de la partida correspondiente a la participación en las plusvalías generadas por la Actuación”.

Además de las indicadas cantidades, el Convenio contemplaba la aportación (financiación), con cargo al sector y al conjunto de propietarios, de **TRES MILLONES DE EUROS** como “...contribución al desdoblamiento y ampliación de un viario que una Balsares con Santa Pola, necesaria para la correcta conexión del Sector S.RDR-1 Balsares, y otros, con el Municipio”; cantidad que, sumada a los CUATRO MILLONES provenientes de la participación en plusvalías (detallados en la anterior relación), totalizan los SIETE MILLONES DE EUROS contemplados para este destino (vial de conexión) en el punto 3 del apartado B.2.- del Acuerdo Plenario de 17 de diciembre de 2010.

El hecho de que el agente urbanizador no haya cumplido con las obligaciones derivadas del Programa, ha ocasionado como efecto directo, además de impedir la disponibilidad por parte del Ayuntamiento de los suelos destinados a dotaciones públicas y de la adjudicación de los excedentes de aprovechamiento urbanístico, la imposibilidad de ingresar en las arcas municipales la totalidad de las cantidades previstas en concepto de participación pública en las plusvalías generadas y de las cantidades previstas para la ampliación del vial de conexión. Efectivamente, dado que ni siquiera se ha presentado para su tramitación el Proyecto de Reparcelación, es obvio que no se han girado las cuotas de urbanización (momento en el que, según el Convenio, el agente urbanizador cobraría de

los propietarios la totalidad de la participación en las plusvalías, para después ingresarla en las arcas municipales).

El perjuicio ocasionado al Ayuntamiento, por no haber cumplido con las obligaciones dimanantes del Programa, asciende a una cantidad fija de **OCHO MILLONES DE EUROS (8.000.000)**, más una cantidad variable de **TRES MILLONES Y MEDIO DE EUROS (3.500.000 €)**, ambas **en concepto de participación en plusvalías** que el Ayuntamiento ha dejado de percibir, y ello a pesar de que el Ayuntamiento cumplió con la obligación de reclasificar los terrenos e incluir las determinaciones del Programa en el nuevo PGOU, aprobado el día 16/12/2008.

Además, el Ayuntamiento ha sufrido el perjuicio de dejar de percibir, con cargo al Sector, la cantidad de **TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €)**, para destinarlos al desdoblamiento y ampliación de un vial de conexión, absolutamente necesario desde el punto de vista urbanístico para conectar el Sector Balsares con el Municipio.

Los **DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA** ascienden a una cantidad variable (ilíquida) equivalente a TRES MILLONES Y MEDIO DE EUROS (3.500.000 €), condicionada a una serie de presupuestos que no han podido determinarse a día de la fecha, más una cantidad líquida equivalente a ONCE MILLONES DE EUROS (11.000.000 €), más los intereses legales generados desde que se deberían haber girado las cuotas de urbanización.

4.7.- Sobre la concurrencia de causa legal de resolución.

Vistos los antecedentes obrantes en el expediente, el agente urbanizador está incurso en causa de resolución contractual, por haber transcurrido el plazo para el cumplimiento del Programa; de manera que, con independencia de las consideraciones realizadas en este informe, procede acordar la **INCOACIÓN de expediente por el que se declare la caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador**, según los trámites previstos por la normativa aplicable, en el que se deberán establecer con claridad los **efectos** derivados de la resolución, entre los que necesariamente se deberá contemplar, entre otros, la **indemnización de los daños y perjuicios** ocasionados al Ayuntamiento por el incumplimiento del agente urbanizador, así como la decisión sobre la declaración de caducidad o no del Programa; y, en este segundo caso, sobre el mantenimiento o no de las cargas urbanísticas (participación en plusvalías y financiación de vial anexo, mediante cantidad fija) establecidas inicialmente en el Programa.

En el caso mantener la vigencia del Programa y/o de la carga urbanística contemplada tras la modificación operada en Diciembre de 2010, sin perjuicio de lo que resulte del expediente de caducidad, parece razonable reconocer el derecho del agente urbanizador a recibir la cantidad adelantada, equivalente a 4 M de €, una vez sean giradas las primeras cuatro cuotas de urbanización y sean ingresadas en el Ayuntamiento las cantidades correspondientes a las participación en las plusvalías generadas, para evitar un enriquecimiento injusto a favor del Ayuntamiento y en aplicación del mecanismo de gestión de dichas cantidades contemplado en el Convenio.

4.- CONCLUSIONES.

Según todo lo expuesto, PROCEDE:

1º) **DESESTIMAR la reclamación efectuada por la mercantil BANKIA HÁBITAT, S.L.U.** por las razones expuestas en este informe y, principalmente, por la vigencia de las obligaciones asumidas en su día por el agente urbanizador y por concurrir mala fe y abuso de derecho en la actuación de BANKIA HABITAT, S.L.U.

2º) **Ordenar la INCOACIÓN de expediente por el que se declare la caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador**, según los trámites previstos por la normativa aplicable, en el que se deberán establecer con claridad los efectos derivados de la resolución, entre los que necesariamente se deberá contemplar, entre otros, la **indemnización de los daños y perjuicios** ocasionados al Ayuntamiento por el incumplimiento del agente urbanizador, así como la decisión sobre la declaración de caducidad o no del Programa; y, en este segundo caso, sobre el mantenimiento o no de las cargas urbanísticas (participación en plusvalías y financiación de vial anexo, mediante cantidad fija) establecidas inicialmente en el Programa.



3º) **Ordenar la INCOACIÓN de expediente para la determinación de los daños y perjuicios** ocasionados al Ayuntamiento de Santa Pola, a los propietarios afectados y al resto de interesados en el expediente.

En base a todo ello, y de conformidad con los informes obrantes en el expediente administrativo, se propone la adopción de los acuerdos pertinentes.

Obert el torn d'intervencions fa ús de la paraula el **Sr. Escalada Villanueva** indicant que no sap si la Sra. Gadea està afectada per este expedient, ho diu perquè s'abstinga de participar. No sap si està afectada perquè com es parla de propietaris afectats i resta d'interessats en l'expedient en el Sector Balsars, no sap si és una persona afectada per l'expedient i per tant no ha de participar.

Continua explicant que es porta per a la seua aprovació la desestimació d'una reclamació que ha fet Bankia Hàbitat, que és l'agent urbanitzador del Sector Balsars en què sol·licita la devolució de quatre milions d'euros que es van avançar en el seu dia i que dins de les seues obligacions com a agent urbanitzador no ho ha complit en els terminis que deguera haver-ho fet i estimen que eixa quantitat econòmica no se li ha de tornar i no sols això, sinó que s'hauria d'incoar un expedient on es declarara la caducitat de l'adjudicació per part d'este agent urbanitzador i veure quals són els danys i perjuís que s'han causat a l'Ajuntament. Este és el punt que es porta. S'ha debatut i ja al seu dia l'any 2014 es va obrir un expedient que va caducar i en este mateix sentit i simplement es tracta de continuar este expedient administratiu.

El **Sr. Zaragoza Fernández**, explica que como bien ha explicado en Sr. Escalada en otras ocasiones ya se había solicitado esta devolución pero el expediente se estaba en la misma línea que no correspondía y por lo tanto van a votar a favor del Acuerdo.

Antes de la votación de este punto, la Sra. Gadea indica que no va participar en la votación de este asunto.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total diecinueve, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- DESESTIMAR la reclamación efectuada por la mercantil BANKIA HÁBITAT, S.L.U. por las razones expuestas en este informe y, principalmente, por la vigencia de las obligaciones asumidas en su día por el agente urbanizador y por concurrir mala fe y abuso de derecho en la actuación de BANKIA HABITAT, S.L.U.

SEGUNDO.- Ordenar la INCOACIÓN de expediente por el que se declare la caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, según los trámites previstos por la normativa aplicable, en el que se deberán establecer con claridad los efectos derivados de la resolución, entre los que necesariamente se deberá contemplar, entre otros, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento por el incumplimiento del agente urbanizador, así como la decisión sobre la declaración de caducidad o no del Programa; y, en este segundo caso, sobre el mantenimiento o no de las cargas urbanísticas (participación en plusvalías y financiación de vial anexo, mediante cantidad fija) establecidas inicialmente en el Programa.

TERCERO.- Ordenar la INCOACIÓN de expediente para la determinación de los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento de Santa Pola, a los propietarios afectados y al resto de interesados en el expediente.

Antes de tratar el siguiente punto abandona el Salón de Sesiones el Sr. Cáceres Candeas.

9. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR Y CADUCIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR IN-4 LAS TORRES.

- Por el Sr. Secretario se dio lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Sostenibilidad en sesión ordinaria celebrada el 18 de noviembre en el que por mayoría se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Concejalía de Sostenibilidad en la que se expone que en relación con el expediente *Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector IN-4 “LAS TORRES” del PGOU de Santa Pola*, y en contestación a los escritos presentados con fecha 11/12/2015 (RGE nº 37.054) y 10/06/2016 (RGE nº 19.857) por D. Manuel Santiago Martínez Blasco y D. José Cáceres Candeas, en nombre y representación, respectivamente, de las entidades “*MARBLAS, S.L.*” y “*UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS INMOMARKETING INVERSIONES Y MARBLAS, S.L., Ley 18/1982* (en adelante, *UTE SECTOR IN-4*), constan en el expediente lo siguientes informes:

1.- INFORME jurídico emitido con fecha 11 de Febrero de 2016 por la Jefa de Asesoría Jurídica, Doña Cristina Coves Jódar, que literalmente dice:

“INFORME SOBRE LA PETICIONES DE LA UTE INMOMARKETING S.L. Y MARBLAS S.L., REFERENTES A LOS CONVENIOS SUSCRITOS CON EL AYUNTAMIENTO COMO URBANIZADORA DEL SECTOR IN IV POR UN LADO, Y COMO PERMUTANTE DEL LOCAL D ELA ESCUELA DE OFICIOS POR OTRO.

I-Un primer Convenio integrante de la Proposición Jurídico- económica presentada por la UTE adjudicataria de la condición de urbanizadora del Sector IN IV. La adjudicación a la UTE INMOMARKETING S.L. Y NUEVO SANTA POLA S.L.(ACTUALMENTE MARBLAS S.L.), y la alternativa técnica y proposición jurídico-económica del PAI IN-4 fue en un primer momento aprobada provisionalmente por el Pleno de 30 de abril de 2004, tras el cual se suscribió el Convenio el 10 de mayo de 2004.

Posteriormente y tras una serie de modificaciones requeridas en informe del arquitecto municipal de fecha 20 de abril de 2004, se presentó un Texto Refundido del Plan Parcial, Expediente Homologación ya que conllevaba modificación del PGOU, y Anteproyecto de Urbanización. Todo ello aprobado provisionalmente por el Pleno de 29 de abril de 2005.

Dado que el Expediente Homologación debía ser aprobado de forma definitiva por la Consellería de Territorio y Vivienda, el Convenio estableció en el Expositivo 1º que la efectividad del Convenio quedaba sometida a la condición suspensiva de dicha aprobación definitiva, salvo lo establecido en el Expositivo 8º y en la estipulación 6ª del Convenio.

Y así, la Estipulación 6ª del Convenio, de efectividad inmediata tras su firma, decía que el Ayuntamiento recibiría 500.000 euros con cargo a los costes totales de la urbanización en concepto de aportación al Patrimonio Municipal del Suelo en la siguiente forma: 250.000 euros a la firma del Convenio y 250.000 euros en los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Expediente De Homologación y Plan Parcial del PDAI del IN-4 del PGOU de Santa Pola por parte d ela Administración Autonómica competente.

Con respecto a los primeros 250.000 euros, estos se reintegrarían por el Ayuntamiento al Urbanizador junto al interés legal del dinero, en el caso de que no se aprobase definitivamente el Expediente de Homologación y Plan Parcial del PDAI., que posteriormente la estipulación 8ª añada un plazo máximo para dicha aprobación de tres años desde la aprobación provisional.



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

Con todo ello el Urbanizador alega que la Consellería archivó el procedimiento de aprobación del E.H Y P.P sin aprobación y que esta nunca se podría producir al haberse solapado con la aprobación del nuevo PGOU, el cual según el urbanizador contenía previsiones distintas para el Sector a las contenidas en el PAI IN-4 aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Con lo cual tanto el Convenio como el desarrollo del Programa son irrealizables por ser su objeto inviable al no tener la aprobación necesaria del órgano competente. Y así solicita el reintegro de los 250.000 y el interés legal, así como la resolución de la adjudicación de urbanizador.

Posteriormente reconoce que la ordenación propuesta para el Sector IN-4 fue aprobada en 28 de diciembre de 2008 por la Consellería junto al Nuevo Plan General.

En primer lugar y esencial es que los técnicos municipales informen sobre si la ordenación prevista en el PGOU publicado en abril de 2009, es la que se establecía en el Texto Refundido de Plan Parcial, Expediente de Homologación y Anexo de Valoración de Indemnizaciones y Anteproyecto de Urbanización del PAI del Sector IN-4 aprobados por acuerdo plenario de 29 de abril de 2005. Y en el caso de haber diferencias, cuales son y en que grado afectarían a la ordenación y al desarrollo y gestión del PAI aprobado provisionalmente.

Asimismo se necesita informe técnico sobre como el procedimiento de aprobación definitiva de dichos documentos ante la Consellería, se acumuló y se integró en el procedimiento de aprobación definitiva de la revisión del Plan general de Santa Pola, por coincidir en el tiempo y ser legalmente precedente su tramitación de forma separada.

De lo expuesto, se considera:

-que las aportaciones previstas en el Convenio por el Urbanizador respondían a las plusvalías generadas para dicho Urbanizador por las actuaciones municipales de aprobación de la ordenación propuesta en el Plan Parcial y Expediente de Homologación, y las que se le generarían por la adjudicación de la condición de urbanizador para el desarrollo y gestión del Sector.

-que el Ayuntamiento cumplió con su compromiso de tramitar y aprobar la Homologación y el Plan Parcial propuesto y de su inclusión en la revisión del PGOU, que finalmente fu aprobado en diciembre de 2008 y publicado el 29 de abril de 2009.

- que a pesar de que el plazo de tres años para solicitar del Ayuntamiento el reintegro de los 250.000 euros anticipados se cumplió en abril de 2008, y a pesar de que según la tesis del urbanizador, el expediente de homologación y Plan Parcial propuesto era distinto al que fue aprobado en el Plan General, el urbanizador no ha hecho reclamación alguna al Ayuntamiento de los mismos durante casi 8 años.

-que desde la fecha de aprobación del PGOU, el urbanizador ha podido desarrollar y gestionar su Programa y urbanizar, pues ha mantenido en plena vigencia su condición, sin que el Ayuntamiento haya adoptado actuación alguna para que así no fuera. Por tanto si el urbanizador no ha ejecutado el Programa ha sido por su única decisión.

-que la adjudicación de la condición de urbanizador es un contrato a riesgo y ventura del contratista, por lo que aquél adquirió la obligación de ejecutar el Programa y dar cumplimiento a todos los compromisos fijados en todos los documentos integrantes del PAI, entre ellos la Proposición Jurídico-económica y el Convenio.

-que a fecha de hoy ha incumplido todos los plazos establecidos en su Programa, incurriendo en causa de resolución por incumplimiento. Que dicho incumplimiento ha conllevado que el Municipio no haya podido ver desarrollado dicho Sector desde su aprobación efectiva en abril de 2009, ni haya podido obtener la parte de la aportación de 250.000 euros restante comprometida en el Convenio para el Patrimonio Municipal de Suelo.

Teniendo en cuenta que el propio urbanizador aceptó y asumió la aprobación del IN IV junto a la revisión del Plan General, como única alternativa legal de la Homologación del Plan Parcial, la condición del plazo de tres años para la aprobación del expediente de homologación que permitiría exigir la devolución de las plusvalías anticipadas al Ayuntamiento por valor de 250.000 euros, debe entenderse que quedó sin efecto, porque el urbanizador pudo optar al cumplirse los tres años, entre pedir la devolución de lo anticipado o aceptar que continuaba su tramitación junto al Plan General. Lo que es evidente es que no puede exigir las dos cosas al mismo tiempo, es decir la devolución de las

plusvalías por no haberse aprobado el Plan Parcial del IN IV en tres años, y al mismo tiempo aceptar que su aprobación se hiciera junto al Plan General, que implicaba la voluntad de que el Convenio seguía vivo.

Los hechos son: que no exigió la devolución de las plusvalías, que aceptó y asumió su tramitación junto al Plan General, y que el IN IV fue efectivamente aprobado, tal y como se refiere en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de junio de 2009 donde expresamente se dice que se da por finalizado y se archiva el expediente de Homologación y P.P. IN-4 por estar la ordenación del sector IN-4 en la parte ya aprobada del Plan General de Ordenación en diciembre de 2008.

No se puede mantener que no haya habido aprobación definitiva de la Homologación ni del Plan Parcial por la Consellería, cuando lo ocurrido fue que se integró dicha aprobación junto al expediente de aprobación de la revisión del PGOU. De hecho existe, como se ha referido anteriormente, un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de junio de 2009 donde expresamente se dice que se da por finalizado y se archiva el expediente de Homologación y P.P. IN-4 por estar la ordenación del sector IN-4 en la parte ya aprobada del Plan General de Ordenación en diciembre de 2008. Ello significa que el archivo del expediente no fue por la imposibilidad de aprobación de su contenido, sino porque éste ya se había aprobado junto al documento del Plan General. Por tanto legalmente era imposible tramitar la Homologación y el Plan Parcial por separado al Plan General. Además la propia mercantil urbanizadora aportó la documentación necesaria a la Consellería para que la ordenación se aprobase junto al Plan general, tal y como se constata en el escrito de 4 de diciembre de 2007 y 24 de enero de 2008 entre otros, asumiendo plenamente que el expediente de Homologación y Plan Parcial se había integrado en la aprobación del nuevo Plan general.

Por tanto se considera que el Sector IN-4 fue tramitado por el Ayuntamiento y aprobado definitivamente junto al Plan general, según la ordenación propuesta por el Urbanizador, por lo que no procedería el reintegro de los 250.000 euros aportados en concepto de plusvalías, pues la propia ordenación del suelo ya las genera. El no haber desarrollado el Sector no responde a culpa alguna del Ayuntamiento, y según la Ley, los Programas se adjudican a riesgo y ventura del Urbanizador.

Dicho esto, se expone a si mismo, que para considerar la posibilidad de que el urbanizador tuviese derecho a alguna devolución, se tendría que determinar la existencia de un supuesto de imprevisibilidad absoluta o fuerza mayor, que hubiese alterado absolutamente las bases del convenio, y que hubiese impedido totalmente al Urbanizador ejecutar el Programa, pues de otra manera no existiría causa que justificase la limitación del principio del riesgo y ventura del contratista. Dicho supuesto no ha sido planteado ni acreditado por el Urbanizador.

II-Por otro lado, MARBLAS S.L., firmó un Convenio con el Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2007, por el cual aquél transmitió un local al Ayuntamiento en suelo urbano dotacional publico, educativo, asistencial y el edificio construido sobre el mismo, valorado todo ello en 1.981.097,97 euros, en cuya contraprestación el Ayuntamiento le transmitía 19.810,98 unidades de aprovechamiento correspondientes al excedente de aprovechamiento que le correspondería del Sector IN-4 LAS TORRES que sería incorporado en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Asimismo se establece en dicho Convenio en la estipulación 8ª literalmente: “ En el supuesto de que el Sector IN-4 LAS TORRES, no resultare definitivamente aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda según la ordenación aprobada por el Ayuntamiento, bien sea a través del Expediente de Homologación anteriormente indicado, bien sea a través de la aprobación del PGOU en exposición pública, se establecen las siguientes cautelas:

- a) en caso de aprobación con exclusión de la manzana destinada a estación de servicio...*
- b) Supuesto de no aprobación definitiva del Sector, Marblas S.L., podría optar entre la obtención del aprovechamiento transmitido en cualesquiera de los Sectores del Suelo Urbanizable del PGOU, o por una indemnización equivalente al valor del terreno permutado calculado a la fecha del Convenio, incrementado con el interés legal del dinero hasta su pago.*



Resulta por un lado, que en este Convenio MARBLAS reconoce como válido el que el su Programa sea aprobado junto con la revisión del Plan General, y por otro, que el Convenio quedó cumplido por parte del Ayuntamiento cuando se aprobó el IN- IV con la aprobación del Plan General de Ordenación como establece la estipulación 8ª. Por tanto las opciones del punto b), ya no son aplicables.

Que al aprobarse el Plan General, el urbanizador ya pudo en su momento desarrollar el Sector y materializar las unidades de aprovechamiento dadas por el Ayuntamiento en contraprestación del local y edificio dado por MARBLAS.

Que el desarrollo del Sector dependía única y exclusivamente de MARBLAS.

Por tanto el urbanizador está pidiendo al Ayuntamiento que le indemnice con la prestación sustitutiva equivalente al valor del local permutado, cuando la prestación principal no se ha podido materializar por causa imputable al propio urbanizador por no haber desarrollado el Sector.

Se podría plantear la posibilidad de que el urbanizador, dada la crisis económica sobrevenida a partir del 2008-2009, solicitase del Ayuntamiento la consideración de que la contraprestación dada en su día por el Ayuntamiento, de haber conocido la crisis que ha propiciado la no sostenibilidad del desarrollo del Sector, nunca se hubiese aceptado, lo que se denomina la clausula rebus sic stantibus, y en función de ella solicitar la revisión del Convenio hecho en su día, por resultar que ha sobrevenido muy perjudicial y oneroso para el urbanizador, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento se benefició de forma inmediata del local dado por MARBLAS.

En el derecho de contratos del Código Civil rige el principio de vinculación contractual, regulado en el actual artículo 1.258 del Código Civil, así como en el artículo 1.091 del mismo Código.

Sin embargo, la alteración sobrevenida de las circunstancias concurrentes en el momento de suscribir el contrato puede conllevar una ruptura del equilibrio entre las partes contratantes que convierta en excesivamente gravosa la prestación de una de las partes con respecto a la otra. En estos supuestos, la regla rebus sic stantibus surge como remedio para restablecer el equilibrio alterado.

Los requisitos de la jurisprudencia del Tribunal Supremo:

“a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles”

La Sentencia de 6 de junio de 1959 (RJ 1959\3026) añadió a estos requisitos el de que se “careciese de otro medio para remediar el perjuicio”11. Por ejemplo, dice la reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 27 de abril de 2012 (Magistrado Ponente: Román García Varela. RJ 2012\4714):

“La transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación”.

Esta jurisprudencia se refiere al carácter profesional de los contratantes, en la medida en que descarta que la crisis pueda ser considerada imprevisible para quien se dedica de manera profesional a una determinada actividad, incluso a los particulares que hubieran intervenido en el tráfico inmobiliario con ánimo especulativo.

Por tanto la regla rebus sic stantibus tiene carácter excepcional, y más que amparar la resolución o extinción de la relación jurídica (que sería para casos extremadamente desproporcionados), debe tener un efecto meramente modificativo, de reajuste o de revisión, encaminado a compensar el desequilibrio de las prestaciones.

Y así el Tribunal Supremo en su sentencia de 17 de noviembre de 2000 (RJ 2000\9343), que enjuició la resolución unilateral de un contrato de suministro de carbón térmico, y la Sentencia de 17 de enero de 2013 parecen inclinarse por esta solución menos drástica, al finalizar el párrafo en que enumera las circunstancias que podrían motivar la aplicación de la regla rebus sic stantibus

enfaticando la necesidad de valorar las posibilidades “de mantener el contrato como alternativa preferible a la de su ineficacia”.

Por tanto, el Ayuntamiento debería en primer lugar considerar si la crisis económica que coincide aproximadamente con la aprobación del Plan General puede considerarse como una circunstancia sobrevenida de valor suficiente para justificar una revisión del Convenio, a pesar de que, dada la actividad de promotor de MARBLAS, la crisis debería ser algo posible y no imprevisible como dice el Tribunal Supremo.

Si se considera esta causa, se le podría ofrecer otra alternativa de contraprestación como por ejemplo la establecida en el propio Convenio, del aprovechamiento en otro sector urbanizable del Plan General. La alternativa de indemnizar económicamente por el valor del local fijado en su día, no se considera posible jurídicamente porque estaba concebida para el caso de que el Ayuntamiento incumpliese el Convenio de permuta. No dándose este incumplimiento, si se hiciera supondría una desnaturalización total del Convenio, pues convertiría la permuta en una compraventa directa del local.

Por tanto en la opinión de la que suscribe, el admitir la existencia de la causa excepcional que justifica la revisión del Convenio para equilibrar las prestaciones en beneficio de MARBLAS, no puede conllevar que la misma se torne en excesivamente gravosa para el Ayuntamiento.

Es lo que se informa, en Santa Pola a 11 de febrero de 2016. Jefe de Servicio de Asistencia Jurídica. Cristina Coves.”

3.- INFORME técnico emitido con fecha 11 de Febrero de 2016 por la Arquitecta Municipal, Doña María José Mojica Marhuenda, que literalmente dice:

M^a José Mojica Marhuenda, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Santa Pola, en relación con los convenios firmados por este Ayuntamiento con la UTE Inmomarketing S.L. y Nuevo Santa Pola S.L.(actualmente Marblas S.L) relativos al sector IN-4, a la consulta efectuada a petición e los Servicios Jurídicos Municipales por instancia del Sr Concejal de Urbanismo, emite el presente INFORME

Se solicita la siguiente información:

1.-Informe técnico sobre si el procedimiento de aprobación definitiva del Plan integró la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del PAI del sector IN-4

2.-Informe técnico acreditativo de que la ordenación del Plan General aprobado en abril de 2009 es la que se establecía en el Texto Refundido del Plan Parcial, Expediente de Homologación y Anexo de Valoración de Indemnizaciones y Anteproyecto del PAI aprobado por acuerdo plenario de 29 de abril de 2005, y caso de haber diferencias, cuales son y en que grado afectarían a la ordenación y al desarrollo y gestión del PAI aprobado provisionalmente.

Respecto a la asunción de la aprobación de la Homologación y Plan Parcial del PAI del Sector IN-4, la homologación y la ordenación del sector IN-4, -ya previsto como sector sin ordenación pormenorizada desde una modificación puntual del Plan de 1985-, se llevó a cabo por la UTE Inmomarketing S.L. y Nuevo Santa Pola S.L, con la aspiración lícita de convertirse en urbanizador de sus unidades de ejecución. Es por ello que la documentación relativa al mismo la redacta la arquitecta contratada por la UTE, Dña Begoña Torregrosa Gisbert, que es quien facilita la misma para la inclusión en el Plan General a petición de la Consellería, e inclusive quien acomete las rectificaciones y modificaciones requeridas por la misma, como se puede apreciar de la documentación diligenciada que consta en el expediente.

Respecto al modo de finalización del mismo, no hay mas que leer el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de junio de 2009, en la que tras realizar la transcripción histórica de las actuaciones llevadas a cabo en el sector IN-4 cierra el expediente 89/09. Santa Pola. Homologación y Plan Parcial del Sector IN-4 “Las Torres” promovido por la UTE, dándolo por finalizado por haber sido incluido en el Plan General, en la parte del mismo que ha sido aprobada. Es decir **no se cierra por desistimiento, ni por renuncia, ni resolución denegatoria, sino por causas sobrevenidas debidamente justificadas, que fueron haberse asumido su aprobación dentro del Plan, a requerimiento de la Generalitat Valenciana**



La justificación de la inclusión del IN-4 en el Plan General que se encontraba en tramitación la encontramos en el escrito del director Territorial de la Consellería de Territorio y Vivienda de fecha 11 de enero de 2007 en el que indica que el Plan Parcial no puede modificar las determinaciones de aprovechamiento de la Modificación Puntual nº20 del Plan General de 1985, debiendo proceder previamente a la Modificación del Plan General Por lo que se ve el Plan Parcial presentado por el Urbanizador modificaba el aprovechamiento material otorgado por la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de 1985.

Tengamos además en cuenta que el documento de Homologación pretendía homologar a la nueva Ley un Plan no adaptado a la misma, -el Plan de 1985-, pero este documento deja de tener valor por cuanto la ordenación pretendida se incluye en el Plan ya adaptado a la LRAU, plan de 2008, que además hace el efecto pretendido por los redactores del IN-4 de modificación puntual, ya que habían establecido entre sus previsiones en el Plan Parcial una modificación del aprovechamiento respecto a la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de 1985, que es la que crea el sector IN-4, hasta dicha modificación Suelo No Urbanizable. Es por ello por lo que se archiva el expediente, precisamente por haberse hecho efectivo en un planeamiento aprobado y adaptado a la legislación urbanística vigente, LRAU-.

Respecto a la ordenación contenida en el Plan General aprobado y la pretendida en el sector IN-4, resulta altamente aclaratorio, -entre otros-, el escrito oficial que constan en el expediente de la Homologación y Plan Parcial, oficio de remisión del Alcalde a la Comisión Territorial de Urbanismo fechado el 16 noviembre de 2007, en que dice textualmente “...Habiéndose producido la aprobación del Plan Parcial y documento de homologación de un modo solapado con el Acuerdo de Exposición Pública y posterior Aprobación Provisional del Plan General, se ha requerido de la redactora de los documentos relativos al IN-4, el recoger en los mismos un viario de la ordenación estructural del Plan General, que cuando se inició la tramitación del IN-4 aún no estaba previsto, con los consiguientes ligeros ajustes para el cumplimiento de estándares de la legislación urbanística. Una vez corregido el documento del sector, ha sido facilitado a la oficina del Plan General, comprobando la plena coincidencia con las previsiones del Plan y aprovechando para la corrección de un error material producido al imprimir el dibujo en el que había desaparecido una parcela edificable.

Por ello, subsanados los errores materiales, superpuestos y cotejados, el documento del IN-4, y el Plan General, se remite nueva documentación del Plan corregida, al objeto de su sustitución en el documento que se encuentra en la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.”

No consta en el expediente ninguna otra modificación diferente respecto al expediente aprobado en 2005, y como se puede comprobar el ajuste de parámetros hasta la total superposición entre el IN-4 y el Plan fueron recogidos por la técnico del urbanizador, que los incluyó en el año 2007, y posteriormente pasados por ésta a la Oficina del Plan General, no constando en el expediente, salvo error u omisión, ninguna modificación posterior.

Santa Pola 11 de febrero 2016. M^a José Mojica Marhuenda. Arquitecta Municipal.”

3.- INFORME jurídico emitido con fecha 27 de Julio de 2016 por el Letrado Asesor, D. Natalio Noales Alpañez, que literalmente dice:

“INFORME

1.- OBJETO DE LA SOLICITUD y DEL PRESENTE INFORME.

1º) Mediante escrito de fecha 11/12/2015 (RGE nº 37.054) ambas mercantiles solicitaron lo siguiente:

Tenga por instada y estime proceder a la resolución y liquidación del Convenio Urbanístico, de 10 de mayo de 2004, y, en definitiva, de la adjudicación del PAI del Sector IN-4 “Las Torres” por mutuo acuerdo (esto es, por la causa contenida en el artículo 111 c) del TRLCAP); requiriendo a tal fin a esta parte mantener las negociaciones que resulten oportunas a fin de acordar los términos del convenio que se materializará dicha resolución y liquidación de forma negociada, y a tal fin aportamos a este escrito documento reconvenicional resolutorio.

- 1) Subsidiariamente a lo anterior, tenga por instada la resolución del citado Convenio y, en definitiva, de la adjudicación del PAI, por la causa resolutoria contemplada en el punto 1 del Motivo Segundo del presente escrito; y, en atención a ello, incoe y tramite el procedimiento oportuno a fin de declarar la resolución por dicha causa y, en consecuencia, abone a la UTE en concepto de liquidación la cantidad de 1.232.541,69 €, más intereses.
- 2) Subsidiariamente a lo anterior, y previa desestimación motivada de la causa resolutoria anterior, tenga por instada la resolución del citado Convenio y, en definitiva, de la adjudicación del PAI, por la causa resolutoria contemplada en el punto 2 del Motivo Segundo del presente escrito; y, en atención a ello, incoe y tramite el procedimiento oportuno a fin de declarar la resolución por dicha causa y, en consecuencia, abone a la UTE en concepto de liquidación la cantidad de 1.232.541,69 €, más intereses.
- 3) Subsidiariamente a lo anterior, y previa desestimación motivada de cada una de las causas resolutorias anteriores, tenga por instada la resolución del citado Convenio y, en definitiva, de la adjudicación del PAI, por la causa resolutoria contemplada en el punto 3 del Motivo Segundo del presente escrito; y, en atención a ello, incoe y tramite el procedimiento oportuno a fin de declarar la resolución por dicha causa y, en consecuencia, abone a la UTE en concepto de liquidación la cantidad de 1.232.541,69 €, más intereses.
- 4) Subsidiariamente a lo anterior, y previa desestimación motivada de cada una de las causas resolutorias anteriores, tenga por instada la resolución del citado Convenio y, en definitiva, de la adjudicación del PAI, por la causa resolutoria contemplada en el punto 4 del Motivo Segundo del presente escrito; y, en atención a ello, incoe y tramite el procedimiento oportuno a fin de declarar la resolución por dicha causa y, en consecuencia, abone a la UTE en concepto de liquidación la cantidad de 1.232.541,69 €, más intereses.
- 5) Subsidiariamente a lo anterior, y previa desestimación motivada de cada una de las causas resolutorias anteriores, tenga por instada la resolución del citado Convenio y, en definitiva, de la adjudicación del PAI, por la causa resolutoria contemplada en el punto 5 del Motivo Segundo del presente escrito; y, en atención a ello, incoe y tramite el procedimiento oportuno a fin de declarar la resolución por dicha causa y, en consecuencia, abone a la UTE en concepto de liquidación la cantidad de 1.232.541,69 €, más intereses.

2º) Según informe emitido por este letrado con fecha 14 de Abril de 2016, se estimaba, en primer lugar, la conveniencia de acudir a una resolución de mutuo acuerdo, con el fin de establecer de forma consensuada los efectos de la resolución y, en segundo lugar, la adopción del siguiente acuerdo:

“1º) RECONOCER LA OBLIGACIÓN a cargo del Ayuntamiento de Santa Pola de DEVOLVER la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), más los intereses legales devengados desde la firma del Convenio Urbanístico, según los criterios y cuantía que se determinen en expediente de liquidación del contrato, en atención a lo expuesto.

2º) DECLARAR LA CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, así como LA CADUCIDAD DEL PDAI DEL SECTOR IN-4 LAS TORRES, por transcurso del plazo máximo de ejecución del contrato.

3º) DECLARAR la improcedencia de acordar ninguno del resto de efectos previstos por el art. 29.10 de la LRAU.

4º) Desestimar el resto de causas de resolución o caducidad alegadas por la UTE SECTOR IN-4.”

3º) Según informe emitido por la Jefa de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Santa Pola, que se transcribe parcialmente:

“En primer lugar y esencial es que los técnicos municipales informen sobre si la ordenación prevista en el PGOU publicado en abril de 2009, es la que se establecía en el Texto Refundido del Plan Parcial, Expediente de Homologación y Anexo de Valoración de Indemnizaciones y Anteproyecto de Urbanización del PAI del Sector IN-4 aprobados por acuerdo plenario de 26 de abril de 2005. Y en el caso de haber diferencias, cuales son y en que grado afectarían a la ordenación y al desarrollo y gestión del PAI aprobado provisionalmente.

Asimismo se necesita informe técnico sobre como el procedimiento de aprobación definitiva de dichos documentos ante la Consellería, se acumuló y se integró en el procedimiento de aprobación definitiva



de la revisión del Plan general de Santa Pola, por coincidir en el tiempo y ser legalmente improcedente su tramitación de forma separada.

(...)

Por tanto lo esencial es determinar si efectivamente en el plan del 2009 se modificó la ordenación aprobada en el PAI del Urbanizador, de tal forma que se le impedía desarrollar el Sector de acuerdo con las previsiones económicas y de urbanización previstas, pues de lo contrario no existiría causa alguna para resolver la adjudicación y el Convenio como solicita el Urbanizador, debiéndose entonces como se ha dicho resolver por incumplimiento con valoración de los daños y perjuicios causados al Municipio”.

(...)

Por tanto, resulta por un lado, que en este Convenio MARBLAS reconoce como válido el que su Programa sea aprobado junto con la revisión del Plan General.

Por otro lado resulta que el referido Convenio únicamente requiere para su consumación, el que el Sector se encuentre aprobado definitivamente como urbanizable, resultando además que en el PGOU el Sector tiene ordenación y sólo requiere Reparcelación y Urbanización. Por tanto el Convenio no requería ni para su validez ni para su efectividad el que el Sector se desarrollase, sólo que estuviese aprobado, al margen de que su consumación se haga efectiva cuando se haga la reparcelación y urbanización. Ello significa que el Convenio está cumplido por el Ayuntamiento y MARBLAS no puede ejercitar las opciones referidas”.

4º) Según informe emitido por el Secretario Municipal, no obrante en el expediente, acogió la interpretación obrante en el informe anteriormente citado.

5º) Según informe emitido por la Arquitecta Municipal, no obrante en el expediente, las modificaciones introducidas en su día por el PGOU no constituían modificaciones sustanciales de la ordenación prevista por el Plan Parcial y Expediente de Homologación, constando además la aceptación expresa del agente urbanizador a tales modificaciones.

6º) Según informe emitido por este letrado con fecha 6 de Mayo de 2016, se proponía la adopción del siguiente acuerdo:

“PROCEDE requerir a la U.T.E. SECTOR IN-4 LAS TORRES” a fin de que, si lo considera oportuno, se pronuncie y acredite documentalmente los extremos indicados, todo ello en aras de determinar, conocer y comprobar con mayor exactitud los hechos determinantes de la resolución del expediente.”

Todo ello a los efectos de determinar, en definitiva, si la causa de resolución concurrente es imputable al agente urbanizador, al Ayuntamiento o a la propia administración autonómica.

7º) Mediante escrito de fecha 10/06/2016 (RGE nº 19.857), ambas mercantiles solicitaron lo siguiente:

“SOLICITA AL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA que teniendo por presentado este escrito, lo admita y, en su virtud, tenga por realizadas las consideraciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, y en atención a ellas, proceda al archivo sin más trámite del requerimiento contenido en la Providencia que nos fue notificada el pasado 30 de mayo de 2016, por ser el mismo extemporáneo y no tener cobertura en la LRJPAC.”

Por lo tanto, el presente informe tiene por objeto resolver todas las cuestiones planteadas en el presente INCIDENTE DE RESOLUCIÓN, denominado en el ámbito urbanístico “expediente de DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, reproduciendo los principales antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas en mi anterior informe de fecha 14 de Abril de 2016.

2.- ANTECEDENTES.

Para no resultar reiterativos, me remito en su integridad a los antecedentes expuestos por el solicitante en su escrito, que reflejan fielmente los antecedentes obrantes en el expediente administrativo.

A modo de resumen;

1º) Mediante **Acuerdo Plenario de fecha 30 de Abril de 2004**, el Ayuntamiento de Santa Pola acordó la **aprobación provisional del PDAI del Sector IN-4 del PGOU de Santa Pola**, acompañado de Expediente de Homologación y Plan Parcial presentado por la mercantil Nuevo Santa Pola, S.L., adjudicando la condición de agente urbanizador a la Unión Temporal de Empresas UTE IN-4, condicionado a las modificaciones indicadas en el informe del Arquitecto Municipal de 20/04/2004.

2º) El **Convenio Urbanístico** fue suscrito entre las partes el día **10 de Mayo de 2004**, estableciéndose en la estipulación primera una condición suspensiva del siguiente tenor:

“...de forma que los efectos del mismo quedan sometidos por ambas partes de forma expresa a la condición suspensiva de la aprobación definitiva por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector, condición suspensiva que lo será para todos los puntos con la excepción de lo establecido en el Expositivo 8º y en la Estipulación Sexta del presente Convenio”.

(Sobre el cumplimiento y efectos de esta condición suspensiva me refiero en apartados siguientes)

3º) Tal como se estableció en dicho acuerdo, la provisionalidad de la aprobación del Programa venía motivada precisamente por la necesidad de tramitar el expediente de Homologación, es decir, la adaptación de la ordenación urbanística prevista para el Sector IN-4 por el antiguo PGOU de 1985 a las determinaciones de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). En definitiva, la aprobación definitiva del Programa debía someterse a un acuerdo posterior de la administración autonómica (Comisión Territorial de Urbanismo, Consellería competente en materia de Urbanismo).

4º) Con fecha **27/12/2004**, la UTE IN-4 presentó **Texto Refundido de Plan Parcial, Expediente de Homologación y Anexo de Valoración de indemnizaciones, y Anteproyecto de Urbanización**, a efectos de contemplar las modificaciones contenidas en el informe del arquitecto municipal de fecha 20/04/2004.

5º) Mediante **Acuerdo Plenario de fecha 20 de Abril de 2005**, el Ayuntamiento de Santa Pola aprobó el **Texto Refundido**, así como la **cesión de la condición de agente urbanizador a favor de la UTE SECTOR IN-4 LAS TORRES** (formada por las mercantiles Inmomarketing Inversiones, S.L. y Marblas, S.L.).

6º) Mediante **Acuerdo Plenario de fecha 27 de Septiembre de 2005**, el Ayuntamiento de Santa Pola acordó **someter a información pública** el documento de revisión del **nuevo PGOU**.

7º) Mediante **Acuerdo Plenario de fecha 14 de Diciembre de 2006**, el Ayuntamiento de Santa Pola acordó la **aprobación provisional** del documento de revisión del nuevo PGOU, en el que se contenían determinadas modificaciones de ordenación respecto al documento inicialmente expuesto al público; determinaciones que, por lo que afecta al presente expediente, suponían una modificación sustancial de la ordenación urbanística prevista para el Sector IN-4.

8º) Oficio remitido con fecha 12 de Enero de 2007 (registro de salida nº 1348) al Ayuntamiento de Santa Pola (entrada de fecha 15 de enero de 2007 (RGE nº 1.451) por el Director Territorial de la Conselleria de Territori i Habitatge, con el siguiente contenido:

“Las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de homologación y Plan Parcial del sector IN 4, que se encuentra pendiente de aprobación definitiva en este Servicio Territorial, no se corresponden con las contenidas respecto del mismo sector en la documentación del Plan General recientemente presentado.

Por ello, se insta al Ayuntamiento, a los efectos de que proceda a adoptar las medidas necesarias para subsanar esta discrepancia, dado que no es posible someter a la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo, dos expedientes que recayendo sobre un mismo ámbito, contengan determinaciones contradictorias entre sí.

Independientemente de lo anterior, y con referencia a la Homologación y Plan Parcial del sector IN 4, se les comunica que no es posible modificar las determinaciones de aprovechamiento establecidas en la Modificación Puntual nº 20 mediante dicho instrumento, por lo que habría que proceder previamente, a la Modificación Puntual de Plan General que lo modificase.”

9º) Mediante escrito de fecha 3 de Agosto de 2007 (RGE nº 28.801), el agente urbanizador UTE Sector IN-4 Las Torres manifestó ante el Ayuntamiento de Santa Pola lo siguiente:

“Que habiendo acordado con la arquitecto responsable del expediente de planeamiento de Sector IN-4 Las Torres, Dolores Larrosa, de ordenación del Territorio de la Consellería de Alicante, la entrega inicialmente de una copia de la modificación realizadas para su revisión, presento 2 copias de P.Parcial y exped. de Homologación para que sean diligenciadas y una de ellas remitida a la Conselleria de Urbanismo a la mayor brevedad posible”.

10º) Con fecha 7 de Agosto de 2007 fue emitido informe por la Sra. Arquitecta Municipal, Doña María José Mojica Marhuenda, en relación con el *“informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Medio Ambiente, con registro de salida nº 14488 de fecha 25 de abril de 2007 en contestación a la*



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

solicitud de informe instada por el Ayuntamiento de Santa Pola en fecha 23 de septiembre de 2005”; en cuya página 9 de 10, se dice lo siguiente:

“Si con los mismos números contabilizame el sector IN-4 aprobado definitivamente de 286.806 m2 sin consolidar, y la ampliación..., el incremento de caudal necesario suma de ambos en aplicación de idénticas parámetros sería de 160.240,4 m3. Este parámetro es superior al anterior por cuanto se está incluyendo un sector cuyo planeamiento ya esta aprobado y por tanto su consumo de agua ya ha sido considerado anteriormente, pero que se encuentra sin consolidar.”

11º Oficio remitido con fecha 26 de Septiembre de 2007 (registro de salida nº 42607) al Ayuntamiento de Santa Pola (entrada de fecha 28 de Septiembre de 2007 (RGE nº 24.921) por el Director Territorial de la Conselleria de Territori i Habitatge, con el siguiente contenido:

“Las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de homologación y Plan Parcial del sector IN 4, que se encuentra pendiente de aprobación definitiva en este Servicio Territorial, no se corresponden con las contenidas respecto del mismo sector en la documentación del Plan General recientemente presentado, tal como le comunicamos en nuestro oficio de fecha 11 de enero de 2007.

Por ello, se insta al Ayuntamiento, a los efectos de que proceda a adoptar las medidas necesarias para subsanar esta discrepancia, dado que no es posible someter a la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo, dos expedientes que recayendo sobre un mismo ámbito, contengan determinaciones contradictorias entre sí.

Independientemente de lo anterior, y con referencia a la Homologación y Plan Parcial del sector IN 4, se les comunica que no es posible modificar las determinaciones de aprovechamiento establecidas en la Modificación Puntual nº 20 mediante dicho instrumento, por lo que habría que proceder previamente, a la Modificación Puntual de Plan General que lo modificase.”

12º Oficio remitido con fecha 15 de Noviembre de 2007 (registro de salida nº 36.885) por el Sr. Alcalde de Santa Pola, dirigido a la Conselleria de Territorio y Vivienda, Comisión Territorial de Urbanismo (con entrada de fecha 16 NOV 2007), con el siguiente contenido:

“(…) Habiéndose producido la aprobación del Plan Parcial y documento de homologación de un modo solapado con el Acuerdo de Exposición Pública y posterior Aprobación Provisional del Plan General, se ha requerido a la redactora de los documentos relativos al IN-4, el recoger en los mismos un viario de la ordenación estructural del Plan General, que cuando se inició la tramitación del IN-4 aún no estaba previsto, con los consiguientes ligeros ajustes para el cumplimiento de estándares de la legislación urbanística. Una vez corregido el documento del sector, ha sido facilitado a la oficina del Plan General, comprobando la plena coincidencia con las previsiones del Plan y aprovechando para la corrección de un error material producido al imprimir el dibujo en el había desapareció una parcela edificable.

Por ello, subsanados los errores materiales, superpuestos y cotejados, el documento del sector IN-4, y el Plan General, se remite nueva documentación del Plan corregida, al objeto de su sustitución en el documento que se encuentra en la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva. Se adjunta:

- Informe de la Arquitecta-redactora del Plan General de Santa Pola.
- Plano 5 Calificación del Suelo Ordenación Pormenorizada, hoja 001 y hoja 12.
- Plano 6 Alturas de la edificación. Ordenación Pormenorizada hoja 001 y hoja 12.
- Plano 7 Alineaciones y rasantes. Hoja 12.
- Ficha ordenación estructural y cuadro pormenorizado de superficies.

13º Oficio firmado por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo con fecha 13 de Diciembre de 2007, remitido con fecha 13 de Diciembre (Registro de Salida nº 40.200) a la Conselleria de Territori i Habitatge, a la atención de Doña Dolores Larrosa, con el siguiente contenido:

*“Adjunto a la presente le remito informe de la Arquitecta Municipal como coordinadora de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola, relativo a suficiencia de recursos hídricos, dando cumplimiento a las subsanaciones exigidas de la **HOMOLOGACIÓN del SECTOR IN-4**.*

14º Oficio (“Comunicando deficiencias”) firmado con fecha 19 de Diciembre de 2007 por el Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, remitido con fecha 20 DIC 2007 (registro de salida nº 58.211) al Ayuntamiento de Santa Pola, con entrada el día 26 de Diciembre de 2007 (RGE nº 45.877), con el siguiente contenido:

“REFª. EXPTE. 2005/0381. SANTA POLA. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL IN 4.

Recibida en este Servicio documentación correspondiente al Plan General en tramitación, que afecta al expediente arriba referenciado, debemos comunicarle que, una vez examinada, se aprecia lo siguiente:

La ordenación del ámbito del sector IN-4 en el Plan General en tramitación es coincidente con la establecida en el Plan Parcial, excepto en la calificación de una parcela al sur del sector, que el Plan General califica como M-11 Industrial y el Plan Parcial califica parte como M-11-1 Industrial y M-11-2 Privado industrial uso específico.

Entrando a valorar el expediente de Homologación y Plan Parcial de referencia, les comunicamos lo siguiente:

En cuanto al Expediente Administrativo:

En el certificado de la Técnico de la Administración General en funciones de secretaria general del Ayuntamiento hace referencia a una nueva aprobación plenaria de 29 de abril de 2005, sin hacer constar con qué mayoría ha sido adoptada dicha aprobación provisional, asimismo, y en contestación a nuestro requerimiento de certificar la existencia o no de alegaciones durante el período de exposición pública, se hace una relación de dichas alegaciones, pero sin mencionar si éstas fueron resueltas en Acuerdo Plenario.

De conformidad con el Art. 126.4 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el Ayuntamiento debe acompañar el documento de planeamiento que se remita refundido, certificado municipal que acredite la disponibilidad del suministro de agua potable que asegure la suficiencia del mismo (...)

Debe solicitarse informe a la Entitat de Sanetjament de Aigües Residuals (EPSAR).

Debe solicitarse informe respecto a la afección de las Líneas de Alta Tensión, el Gasoducto y la Estación de Servicio ante las Administraciones competentes en la materia.

Para poder proceder a solicitar desde este Servicio Territorial la preceptiva DIA, deberán aportar 3 copias del EIA debidamente diligenciado y visado por técnico competente, que contenga la misma ordenación del sector que consta en la última documentación aportada, ya que la copia que obra en este Servicio Territorial tiene una ordenación distinta, asimismo deberán aportar 1 copia más del expediente administrativo completo debidamente diligenciado y foliado para poder remitirlo al Área de Evaluación Ambiental junto con el EIA.

Deberán aportar Estudio de Impacto Acústico (en deficiencia de la existencia de Plan Acústico Municipal) (Art. 25 Ley 7/2002, de fecha 3 de Diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica. A tal efecto, dicho estudio deberá tener el contenido mínimo que establece el Anexo IV del Decreto 104/2006, de fecha 14 de Julio, del Consell, de Planificación y gestión en materia de contaminación acústica.

Se deberá dar cumplimiento a las exigencias de los informes emitidos por el área de Comercio de la Conselleria de Industria, Comercio e Innovación, al informe emitido desde la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, respecto a la posible afección del Parque Natural de las Salinas de Santa Pola, y al informe emitido por el departamento de carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Alicante respecto a la afección de la CV-851.

En cuanto al Proyecto Técnico, se significa lo siguiente:

Se deduce de la documentación aportada que podrían estar computándose bienes públicos ya afectos a su destino, como la red viaria de carreteras, a efectos de obtención de edificabilidad, asimismo se observa que se estarían computando el Espacio libre de Reserva Viaria además como red secundaria. Deberán subsanarse estos extremos.

La ficha de planeamiento contenida en el documento de homologación tiene una ordenación del sector que difiere de la ordenación propuesta en el documento de Plan Parcial.

El Plan Parcial no contiene ficha de planeamiento y gestión del sector, únicamente se han aportado las fichas de zona.

Deberán aportar copia de la ficha del sector IN4 perteneciente a la Modificación Puntual nº 20, que contenga las determinaciones aprobadas en la mencionada Modificación Puntual respecto a este sector.

Las deficiencias referidas se comunican sin perjuicio de las que en su día, y tras el estudio en profundidad de la documentación técnica remitida, pudieran detectarse.

El anterior oficio de la Conselleria de MAAUV, a su vez, fue remitido al agente urbanizador mediante nuevo oficio, firmado con fecha 10 de Enero de 2008 por la Sra. Concejala Delegada de Urbanismo, notificado en



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.es

la persona de D. Juan Ambrosio Martínez Blasco con fecha 14 de Enero de 2008 (Registro de Salida nº 1.430), con el siguiente contenido:

“Adjunto a la presente le remito escrito de la Conselleria de Medio ambiente con nº de registro de entrada en este Ayuntamiento 45877 de fecha 26/12/2007 en el que se comunica las deficiencias del expediente 2005/0381 de la HOMOLOGACIÓN del SECTOR IN-4, lo que le comunico para su conocimiento y efecto.”

15º) Mediante escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 13 de Diciembre de 2007 (RGE nº 44.940) por D. José Cáceres Candea y D. Manuel Martínez Blasco, en nombre y representación de la UTE del Sector IN-4, se expone lo siguiente:

“Tercero.- Que tras varias reuniones, escritos y subsanaciones, la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda solicita a esta UTE los siguientes INFORMES TÉCNICOS emitidos por el Departamento Técnico del Ayuntamiento de Santa Pola:

1.- Informe referido a la idoneidad de la solución adoptada respecto al tratamiento de las aguas pluviales y residuales en el Proyecto de Urbanización presentado por esta UTE, dada la cercanía del Sector IN-4 al Parque Natural de las Salinas de Santa Pola.

2.- Informe referido a la idoneidad del establecimiento de USO GASOLINERA dentro del Sector con la calificación de COMERCIAL.

3.- Informe referido a la idoneidad de la solución adoptada respecto al desví y soterramiento de la LÍNEA DE ALTA TENSIÓN AÉREA que atraviesa el Sector IN 4.

De VI, SOLICITA; que se tenga por presentado este escrito, se admita a trámite, y que por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento se emitan los Informes solicitados y sean remitidos al Servicio Territorial de la Conselleria del Territori i Habitatge, Direcció Territorial de Alicante debidamente diligenciados para su inclusión en el Expediente de referencia (Expte 05/0381 Santa Pola).”

16º) Mediante escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 20 de Enero de 2008 (RGE nº 3.225) por D. José Cáceres Candea y D. Manuel Martínez Blasco, en nombre y representación de la UTE del Sector IN-4, se realizan determinadas manifestaciones a los efectos de que *“por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento se emita informe que recoja las manifestaciones anteriores y sea remitido al Servicio Territorial de la Conselleria del Territori y Habitatge, Direcció Territorial de Alicante debidamente diligenciados para su inclusión en el Expediente de referencia (Expte 05/0381 Santa Pola).”*

17º) Mediante oficio firmado con fecha 13 de Febrero de 2008 por la Sra. Concejal Delegada de Urbanismo, con salida el día 14/02/2008 (Registro de Salida nº 5.805), notificado al agente urbanizador con fecha 14/02/2008, se le remitió *“informe de infraestructuras suscrito por el Ingeniero Industrial Municipal de fecha 1-2-2008”*, con el siguiente contenido:

1º) SANEAMIENTO Y PLUVIALES. La solución adoptada en el Proyecto de Urbanización del Sctor IN-4 de Santa Pola, es la adecuada para su conexión a las instalaciones existentes, siendo esta solución, la de recogida en un solo punto del Sector e impulsión posterior, hasta su conexión con la Red General de Saneamiento, procedente del Sector IN-2, y dirigida a la Impulsión General hacia la Depuradora recientemente renovada.

2º) USO DE GASOLINERA. Desde este Ayuntamiento se consideró la solución de una estación de servicio de productos derivados del Petróleo, así como su ubicación en la parcela próxima al acceso al nuevo Sector, sin presentar alteración alguna, de las condiciones medioambientales del Parque Natural de las Salinas, puesto que su delimitación como zona de afección, presenta un colchón de Parque Urbano en el nuevo Plan General en Tramitación de aprobación.

3º) LINEA AEREA DE MEDIA TGENSIÓN. La solución adoptada, Soterrada, es la más adecuada, en cualquier intervención Urbanística, puesto que no produce ningún tipo de peligrosidad, ni obstáculo para el desarrollo del Sector, al transcurrir enterrada por viales.”

18º) Mediante **Acuerdo de 16 de Diciembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante**, la Conselleria competente en Urbanismo acordó la **aprobación definitiva del PGOU de Santa Pola**. Se debe destacar además que la citada resolución no fue publicada en el **BOP de Alicante hasta el día 30 de Abril de 2009** y en el **DOCV hasta el día 1 de Julio de 2009**, fecha en que se debe entender anudada la plena efectividad de la misma.

19º) Mediante oficio del Director Territorial de la Conselleria de MAAUV, firmado con fecha 16 de Febrero de 2009, con salida el día 17 FEB (registro de salida nº 10.094) y entrada en el Ayuntamiento de Santa Pola el día 19 de Febrero (RGE nº 6.056), la Conselleria informó lo siguiente:

“Examinado el expediente de referencia, resulta que el día 20 de Diciembre de 2007 se comunicaron al Ayuntamiento deficiencias respecto al expediente administrativo y al documento técnico, que a fecha de hoy siguen sin subsanarse.

Se le advierte que, en tanto no se complete la documentación en los términos señalados, el expediente va a seguir paralizado (...), se le advierte que transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del expediente, con el archivo de las actuaciones.”

20º) Mediante **Acuerdo de 29 de Junio de 2009, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante**, la Conselleria competente en Urbanismo acordó “Declarar finalizado el procedimiento de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial 4 “Las Torres” del municipio de Santa Pola, con su consiguiente archivo”, al considerar que, al estar incluido dicho sector entre la parte aprobada del nuevo PGOU de 2008, “se dan las circunstancias para que proceda la **terminación del procedimiento de aprobación definitiva por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, con el consiguiente archivo de las actuaciones**”.

En dicha resolución, la Comisión Territorial de Urbanismo entendió que concurría el supuesto contemplado en el apartado 2 del artículo 87 de la LRJPAC (“imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas), por lo siguiente:

“En el caso que nos ocupa se dan las circunstancias para que proceda la terminación del procedimiento de aprobación definitiva por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, con el consiguiente archivo de las actuaciones. Y ello debido a que el Plan General que se pretendía modificar a través del presente expediente ha dejado de estar en vigor, y ha sido sustituido por el Plan General, que ha alcanzado plena eficacia transcurridos quince días desde la publicación, y que contiene una ordenación prevista para el ámbito de la propuesta.”

21º) Desde la aprobación definitiva del PGOU, ninguna de las partes ha impulsado el expediente.

De los antecedentes relatados se observa que, desde la aprobación provisional del Programa (y la subsiguiente adjudicación de la condición de agente urbanizador), hasta la aprobación definitiva del expediente de revisión del PGOU, se solaparon dos expedientes ante la administración autonómica (Homologación del Plan Parcial y aprobación definitiva del PGOU); hecho de especial trascendencia para la resolución de las cuestiones ahora planteadas por el agente urbanizador, por dos cuestiones fundamentales:

- a) Porque en la fecha de aprobación definitiva del PGOU (16/12/2008, BOP de 30/04/2009, DOCV de 01/07/2009), el expediente de Homologación todavía no había sido aprobado definitivamente por el órgano competente (Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de la Conselleria de MAAUV), debido a la constatación por parte de los servicios territoriales de la existencia de determinadas **deficiencias** que no habían sido subsanadas a esa fecha.

En este punto cabe aclarar ya desde este momento lo siguiente: el hecho de que las citadas deficiencias tuvieran o no fundamento, o gozaran de mayor o menor acierto, es una cuestión ajena al presente expediente ya que, tratándose de materias propias de la competencia del órgano autonómico y que en su día no fueron discutidas ni se hicieron valer por el agente urbanizador ante la administración autonómica por los cauces previstos legalmente, lo que aquí se debe tener en cuenta es **el hecho objetivo de que, en definitiva, el expediente de Homologación no había obtenido aprobación definitiva en la fecha de aprobación del PGOU.**

- b) Porque los documentos que obraban en Consellería, en el momento anterior a la aprobación definitiva del PGOU (Plan Parcial, Expediente de Homologación y el propio PGOU tramitado por el Ayuntamiento) contenían determinaciones distintas en relación con la ordenación urbanística del Sector IN-4.

Estas cuestiones resultan de indudable trascendencia a los efectos de determinar la concurrencia o no de alguna o varias de las causas de resolución alegadas ahora por el agente urbanizador y, en definitiva, para



evaluar los efectos derivados de la declaración de caducidad de la condición de agente urbanizador, teniendo en cuenta la actuación de cada una de las partes.

2.- NORMATIVA APLICABLE.

2.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

El marco normativo que debe regir el presente expediente es el previsto en la **Ley 6/1994, de 15 de Octubre, Reguladora de la Actividad Urbanística**, según lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la **Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana**, por la **Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana** y por la **Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006**, por el que se aprobó el **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana**:

En consecuencia, resulta aplicable, materialmente, el régimen legal establecido por la legislación urbanística autonómica vigente en el momento de la aprobación del Programa y la suscripción del Convenio Urbanístico, es decir, la **Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU)** y, en especial, el **art. 29.**

2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

Procede igualmente un pronunciamiento sobre la norma en materia de contratos de las administraciones públicas que resulta aplicable al PDAI del Sector IN-4.

Resulta de aplicación al presente Programa el **Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio (TRLCAP)**, en virtud de lo dispuesto por la **Disposición Transitoria Primera, apartado dos del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSPP)** (al igual que ya lo dispuso la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, que entró en vigor el día 1 de Mayo de 2008):

Disposición transitoria primera. Expedientes iniciados y contratos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

1. Los expedientes de contratación iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa anterior. A estos efectos se entenderá que los expedientes de contratación han sido iniciados si se hubiera publicado la correspondiente convocatoria del procedimiento de adjudicación del contrato. En el caso de procedimientos negociados, para determinar el momento de iniciación se tomará en cuenta la fecha de aprobación de los pliegos.

2. 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.

Dicha Ley introduce modificaciones en diversos ámbitos de esta legislación, y no se limita a transponer las nuevas directrices comunitarias, entre ellas la muy importante **Directiva 2004/18, del Parlamento Europeo**, que España debía haber incorporado a su regulación interna antes del 31 de enero de 2006, analizada en el trabajo.

Respecto a la adecuación de la regulación autonómica a la normativa de la Unión Europea baste señalar las especiales características de las relaciones contractuales existentes entre el urbanizador y la Administración, y la dificultad de integrar en su totalidad sus determinaciones en la forma que se pretende a nivel europeo. No obstante, resulta especialmente interesante la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala III, de 28 de febrero de 2008**, que reincide en considerar, sin más ambages, **las relaciones contractuales entre urbanizador y Administración como asimilables a la legislación de contratos**:

“En nuestras sentencias de fechas 4 de enero de 2007 (recurso de casación 4839/2003) y 5 de febrero de 2008 (recurso de casación 714/2004) hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fechas 28 de diciembre de 2006 (recurso de casación 4245/2003), 27 de marzo de 2007 (recurso de casación 6007/2003), 6 de junio de 2007 (recurso de casación 7376/2003) y 27 de diciembre de 2007 (recurso de casación 10/2004) hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de las

Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo, y en el Texto Refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el artículo 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obras.” Fundamento de Derecho quinto.

Según lo expuesto, resulta de aplicación el **Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio (TRLCAP) (RDL 2/2000)**, en especial, los artículos 111 (causas de resolución) y 113 (efectos de la resolución de los contratos).

3.- RETRASO EN LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN: POSIBLES CAUSAS Y EFECTOS.

El retraso en la aprobación del Expediente de Homologación ha ocasionado, objetivamente, la imposibilidad de desarrollar el Programa hasta la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU, publicación que, como se ha dicho, no se produjo hasta el día **30 de Abril de 2009** (BOP) y **1 de Julio de 2009** (DOCV) o, cuando menos (lo que habría requerido de alguna interpretación tanto por el órgano autonómico como por el propio Ayuntamiento), hasta el día **23 de Marzo de 2009**, fecha en la que quedó archivado el expediente, con pronunciamiento expreso del órgano competente sobre los efectos de la aprobación del nuevo PGOU sobre el Programa.

Por lo tanto, hasta ese momento, con independencia de la culpabilidad o no de alguna de las partes firmantes del convenio (Ayuntamiento y urbanizador) en la inejecución del programa, y con independencia de la aceptación expresa o tácita por parte del agente urbanizador de integrar la homologación en el expediente de revisión del PGOU, lo cierto es que desde la aprobación provisional del Programa y la adjudicación de la condición de agente urbanizador (29 de Abril de 2005), concurría una circunstancia objetiva que imposibilitó su ejecución: la falta de resolución del órgano autonómico sobre el expediente de homologación del sector.

En principio, cabría concluir que la dilación o retraso en la aprobación del Expediente de Homologación es imputable directamente a la administración autonómica o al propio agente urbanizador. Sin embargo, procede analizar las siguientes circunstancias:

1º) Mediante Acuerdo Plenario de fecha Septiembre de 2005, el Ayuntamiento acordó someter a exposición pública el expediente de revisión del nuevo PGOU de Santa Pola.

2º) Mediante Acuerdo Plenario de fecha **Diciembre de 2006**, el Ayuntamiento de Santa Pola acordó la aprobación provisional del expediente de revisión del nuevo PGOU de Santa Pola. Este acuerdo resulta de especial trascendencia, por cuanto que introdujo determinadas modificaciones respecto a la ordenación propuesta en el primer documento expuesto al público (Septiembre de 2005), supuestamente derivadas de los informes sectoriales emitidos durante el primer trámite de exposición pública. Entre las modificaciones introducidas por los redactores del PGOU en esta fase del procedimiento, constan algunas determinaciones que (con independencia de que se consideren sustanciales o no, cuestión que se analizará en otro apartado) suponían una modificación de la ordenación prevista por el PGOU de 1985 y, por ende, una modificación de la ordenación contemplada por el Plan Parcial incorporado al Programa (y aprobado provisionalmente en Abril de 2005).

3º) Durante la tramitación del Expediente de Homologación la propia Conselleria de MAAUV puso de manifiesto y trasladó al Ayuntamiento (y éste, a su vez, al agente urbanizador) la existencia de determinadas **deficiencias** que imposibilitaban su aprobación, llegando incluso a advertir de la posibilidad de acordar su caducidad y archivo. Sin embargo, no consta que dichas deficiencias fueran subsanadas por el agente urbanizador con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU (16/12/2008).

4º) Desde la aprobación definitiva del PGOU (28/12/2008), desde el archivo del expediente de homologación (23/03/2009) o desde la entrada en vigor del nuevo PGOU (30/04/2009 ó 01/07/2009) ninguna de las partes (ni Ayuntamiento ni agente urbanizador) ha impulsado el expediente, ni ha intentado abordar el problema planteado por la nueva ordenación, ni se ha adoptado resolución alguna para exigir el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del Programa y, en definitiva, ninguna de las partes ha exigido el cumplimiento del Convenio o contrato.



Como ya expuse en mi anterior informe, las posibles soluciones a la situación generada por las modificaciones introducidas por el nuevo PGOU, habrían pasado necesariamente por alguna de las siguientes:

- a) En caso de no considerarse sustanciales: requerimiento por parte del Ayuntamiento al agente urbanizador para que procediera a su incorporación al Programa, con trámite específico de exposición pública para que los propietarios afectados pudieran alegar o ejercitar las acciones que estimasen oportunas.
- b) En caso de considerarse sustanciales: renuncia unilateral por el agente urbanizador, resolución de mutuo acuerdo o declaración de caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador por parte del Ayuntamiento de Santa Pola, al suponer dichas modificaciones una alteración de las condiciones del contrato, de manera que la continuidad del mismo podría vulnerar la libre concurrencia de otros licitadores.
- c) En cualquier caso, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación provisional del Programa y, sobre todo, dadas la grave situación económica ocasionada a nivel mundial desde Octubre de 2008, lo razonable habría sido requerir al agente urbanizador para que manifestara expresamente su decisión de ejecutar o no el programa y, en caso contrario, acordar la resolución del programa.

Sobre esta cuestión, relativa a la consideración de la crisis económica surgida en Octubre de 2008 como causa de resolución o modificación de contratos administrativos, ya ha sido abordada por nuestra jurisprudencia en varias sentencias.

- d) Por otro lado, debe destacarse igualmente la inactividad objetiva del agente urbanizador durante todos estos años, dejando igualmente de cumplir con sus obligaciones, al menos, desde el 1 de Julio de 2009; constatándose igualmente la inexistencia de reclamación alguna de las cantidades ingresadas como consecuencia del Convenio, dejando transcurrir más de seis años sin solicitar su devolución; es por ello que, como después se dirá, no es posible acoger en concepto de indemnización la totalidad de los intereses devengados durante todo este tiempo, debiendo ajustarse dicha indemnización a la realidad de lo acontecido, a las circunstancias concurrentes.

4.- ANÁLISIS DE LA OBLIGACIÓN ESTABLECIDA EN “EXPOSITIVO 1º”, “ESTIPULACIÓN SEXTA” Y “EXPOSITIVO 8º” DEL CONVENIO.

Es cierto que, teniendo en cuenta su Expositivo 1º, el Convenio Urbanístico de 10 de Mayo de 2004 establece de forma expresa que los efectos *“quedan sometidos de forma expresa a la condición suspensiva de la aprobación definitiva por parte de la Conselleria de Territorio y vivienda del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector”*, para añadir a continuación que la *“condición suspensiva que lo será para todos los puntos con la excepción de lo establecido en el expositivo 8º y en la Estipulación Sexta del presente Convenio”*.

Según lo dispuesto por la Estipulación Sexta, que refleja lo contemplado en la Proposición Jurídico Económica presentada, el agente urbanizador se comprometía a ingresar en el Ayuntamiento de Santa Pola la cantidad de 500.000 €, *“en concepto de aportación al Patrimonio Municipal de Suelo”*.

La obligación se definía como *“Mejoras del artículo 30.2 de la LRAU y 67.1.n)”*, con cargo a los *costes totales de la urbanización*, y se abonaría en dos momentos: 250.000 € a la firma del convenio (10 de Mayo de 2004) y los restantes 250.000 €, *“en los dos meses siguientes a la fecha de la aprobación definitiva del expediente de homologación y Plan Parcial”*. Consta acreditado que el agente urbanizador, a la firma del convenio, ingresó en las arcas municipales la indicada cantidad de 250.000 € y que no ha sido devuelta por el Ayuntamiento.

La cuestión debatida se centra en dilucidar tres cuestiones:

1º) Naturaleza de la obligación contraída.

Como consta en el Expositivo 1º del Convenio, la obligación se define como *“Mejoras del artículo 30.2 de la LRAU y 67.1.n)”*, con cargo a los *costes totales de la urbanización*.

Con independencia de que su redacción y encaje legal sea más o menos afortunada, parece indiscutible que la obligación contraída por el agente urbanizador tiene el carácter de obligación (complementaria, por lo que después se dirá) pecuniaria (aportación económica, en este caso con destino al Patrimonio Municipal), resultando que la contraprestación del Ayuntamiento consistiría en impulsar el Expediente de Homologación, de forma que se obtuviera su aprobación definitiva en el plazo máximo de tres años. Decimos “impulsar”, puesto que, como es evidente, la resolución definitiva es competencia de la administración autonómica (Comisión Territorial de Urbanismo).

El hecho objetivo de la aprobación definitiva en el plazo de 3 años se constituyó en condición para el cumplimiento total de la obligación complementaria asumida por el agente urbanizador (pago de los restantes 250.000 €) y, simultáneamente, como condición resolutoria de la propia obligación complementaria; de manera que el transcurso de 3 años sin aprobación definitiva, daría derecho al agente urbanizador para dar por extinguida la obligación y, en consecuencia, solicitar la devolución de las cantidades anticipadas.

A mi juicio, la decisión municipal de adjudicar o no la condición de agente urbanizador a la UTE IN-4 no se fundamentó en absoluto en la asunción de esta obligación pecuniaria, como causa esencial del contrato, sino que esta obligación no es más que una obligación accesoria o complementaria.

Así se desprende de la lectura del art. 30 de la LRAU:

“Artículo 30. Objetivos imprescindibles y complementarios de los programas.

1. Los programas deben siempre cubrir los siguientes objetivos imprescindibles:

- A. *La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.*
- B. *Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.*
- C. *Urbanizar completamente la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto del programa y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.*
- D. *Obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación.*
- E. *Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 % de aprovechamientos tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino al patrimonio público de suelo.*

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos es repercutible en la propiedad del terreno.

2. El adjudicatario puede obligarse complementariamente a efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, a realizar obras distintas a las mencionadas en el número anterior, a afectar fincas a la construcción con fines sociales -superando las exigencias del plan general o especial- o a respetar precios máximos de venta de sus solares.

De manera que, tanto la obligación asumida por el urbanizador (pago), como la recíproca asumida por el Ayuntamiento (devolución), participan de la misma naturaleza complementaria y no esencial, en el seno de una relación Ayuntamiento-agente urbanizador en el que se conjugan una multiplicidad de derechos y obligaciones recíprocas, y que la propia jurisprudencia europea y valenciana ha denominado **“modalidad especial de contratación administrativa”**.

2º) Cumplimiento de la condición “resolutoria”.

La obligación complementaria establecida en la Estipulación Sexta del Convenio estaba sometida a la condición resolutoria establecida en el Expositivo 8º, en el que además se contemplan los efectos del cumplimiento de la condición (restitución de las prestaciones realizadas por las partes).

“En el caso de que no se produjera la aprobación definitiva del presente PDAI en el plazo máximo de tres años desde la aprobación provisional, el Ayuntamiento de Santa Pola se compromete a devolver la cantidad entregada en el presente acto de 250.000 € a la UTE Sector IN-4, más el interés legal del dinero.”

Es indiscutible el cumplimiento de la condición resolutoria: el Expediente de Homologación y Plan Parcial no obtuvo aprobación definitiva en el plazo máximo de tres años pactado, pues no fue hasta Marzo (Junio) de 2009 cuando la Comisión Territorial de Urbanismo emitió resolución expresa, declarando la imposibilidad sobrevenida y el archivo del expediente de Homologación.

3º) Efectos del cumplimiento de la condición.

El transcurso del **plazo de tres años** supone el cumplimiento de la condición resolutoria pactada de mutuo acuerdo en el convenio, de manera que, con independencia de la mayor o menor culpa de cada una de las partes, o de su responsabilidad en el impulso del expediente de homologación, lo cierto es que, **una vez**



transcurrido dicho plazo, no existe razón ni causa alguna para eximir al Ayuntamiento de Santa Pola de la obligación de devolver la cantidad de 250.000 €, más los intereses legales.

El cumplimiento de la obligación de reintegro, dado el carácter accesorio o complementario (no sustancial) de la aportación, debe ser valorado con independencia de que el contrato siguiera desplegando o no sus efectos; es decir, con independencia de que se mantuviera vigente el propio Programa y la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

A mi juicio, una vez transcurrido el plazo de 3 años, el agente urbanizador podría haber reclamado la devolución de las cantidades aportadas, sin necesidad de instar la caducidad del programa y sin que existiera ningún tipo de obligación a cargo del Ayuntamiento consistente en acordar la resolución del contrato; incluso podría haber ejercitado acción de reclamación de cantidad ante la jurisdicción contencioso-administrativa, manteniendo la plena vigencia del Programa y su condición de agente urbanizador. Lo cierto es que ni el Ayuntamiento ha procedido a la devolución de dicha cantidad, ni el agente urbanizador ha formalizado reclamación alguna.

Tratándose de una obligación complementaria, no esencial, **su incumpliendo no puede incardinarse en el supuesto previsto por el art. 111.g) del TRLCAP** y, en consecuencia, no debe conducir necesariamente a la resolución del contrato (la caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador) por esta sola causa.

En este sentido, no se comparte la tesis mantenida en su escrito por el agente urbanizador, al concluir de manera categórica que *“los incumplimientos de obligaciones contractuales de carácter dinerario por parte de la Administración constituyen siempre causa de resolución que podrá ser instada al efecto por el contratista a fin de extinguir de forma anticipada el negocio jurídico”*.

No estamos en este caso en un supuesto de contrato de obras (que es el supuesto analizado por la Sentencia del TSJCV de 3 de Mayo de 2007 (citada por el agente urbanizador en su escrito), en el que el pago de las certificaciones de obra ejecutada constituyen una obligación esencial del contrato, por su propia naturaleza. Por el contrario, estamos ante una *“modalidad especial de contratación administrativa”* (en palabras del propio TSJCV, en Sentencia de 27/01/2012), *“que se rige por la regulación contenida en la legislación urbanística una dictada por la Generalitat Valenciana”* (sin perjuicio de la aplicación supletoria de la legislación estatal de contratación del sector público), ya que *“no puede tampoco encuadrarse, de conformidad con los razonamientos contenidos en aquella sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en ninguna de las categorías típicas de la relación contractual administrativa, ha de concluirse, en virtud de lo que disponían los arts. 5.2.b) y 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio...”*.

Como ya se ha expuesto anteriormente, la obligación pecuniaria contemplada en el Convenio responde al concepto de *“Mejoras del artículo 30.2 de la LRAU y 67.1.n)”*, con cargo a los costes totales de la urbanización”; y, según lo dispuesto por el apartado 2 de ese mismo art. 30 de la LRAU, la legislación urbanística valenciana definía dicha obligación como una obligación complementaria y, por tanto, no esencial.

En definitiva, el hecho de que el Ayuntamiento no devolviera la cantidad al cumplirse la condición no supone necesariamente que incurra en causa resolutoria incardinable en el art. 111.g) del TRLCAP, por lo que:

1º) PROCEDE acordar la devolución de la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), más los intereses legales, a favor de la UTE IN-4.

2º) PROCEDE desestimar la solicitud de caducidad de la adjudicación por esta causa, por tratarse de una prestación complementaria o accesorio, no esencial.

4.- POSIBLE NOVACIÓN DEL CONVENIO, CONSISTENTE EN LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA EL NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DEVOLUCIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.

Como resumen de lo expuesto, los hechos que resultan relevantes en este apartado, son los siguientes:

1º) El Convenio fue suscrito con fecha 10 de Mayo de 2004.

2º) En dicho convenio se establecía un plazo máximo de 3 años para la aprobación del expediente de Homologación; de forma que, transcurrido dicho plazo, nacería la obligación a cargo del Ayuntamiento de devolver las cantidades anticipadas (250.000 €) más los intereses legales devengados.

3º) El indicado plazo de 3 años vencería el día 10 de Mayo de 2007.

4º) Con fecha Diciembre de 2006 se produjo la aprobación provisional del nuevo PGOU de Santa Pola, documento que introdujo determinadas modificaciones que afectaban a la ordenación urbanística del Sector IN-4; y, por ende, al Programa y al Convenio (contrato) suscrito.

5º) Con fecha 12 de Enero de 2007, MARBLAS, S.L. y el Ayuntamiento de Santa Pola suscribieron un Convenio, por el que dicha mercantil se comprometía a construir y transmitir al Ayuntamiento un edificio sobre suelo dotacional de su propiedad, valorado en 1.981.097,97 €, pactándose como contraprestación un total de 19.810,98 unidades de aprovechamiento (udas) que el Ayuntamiento cedería a MARBLAS, S.L. con cargo al excedente de aprovechamiento municipal (10 % del aprovechamiento tipo) que le correspondería en el Proyecto de Reparcelación del Sector IN-4.

En relación con este Convenio, a pesar de existir alguna interpretación en contrario, se debe entender que su contenido y efectos en nada afecta al devenir del Convenio Urbanístico suscrito para el desarrollo urbanístico del Sector IN-4, tratándose ambos de contratos absolutamente independientes. En primer lugar, porque no existe identidad subjetiva entre los firmantes (MARBLAS, S.L. en un caso y la U.T.E. SECTOR IN-4 en el otro), sino porque ambos convenios tienen un objeto absolutamente distintos y excluyentes.

En definitiva, por lo que aquí interesa, el contenido de este convenio o las manifestaciones realizadas en él por cualquiera de las partes **no afecta en absoluto ni al plazo establecido para la devolución de los 250.000 € adelantados con el Convenio Urbanístico**, ni al resto de derechos y obligaciones dimanantes del mismo, que sólo afectarían a quienes lo suscribieron (UTE SECTOR IN-4 y Ayuntamiento de Santa Pola).

6º) Mediante escritos de fechas 4 de Diciembre de 2007 y 24 de Enero de 2008, el agente urbanizador manifestó ante la Conselleria competente en Urbanismo la asunción de que la tramitación administrativa del Expediente de Homologación y Plan Parcial quedara integrada en el expediente de revisión del PGOU de Santa Pola.

El hecho de que el agente urbanizador manifestara ante la Conselleria la aceptación de que la Homologación del Sector se integrara en el expediente de revisión del PGOU merece un detenimiento, pues de su análisis dependerá la producción de unos u otros efectos derivados de la resolución del contrato.

A mi juicio, la aceptación de esa integración en el expediente de revisión del PGOU, cuando en esa fecha todavía no se había producido la aprobación del Expediente de Homologación (precisamente por la existencia de determinadas deficiencias en la documentación presentada por el propio agente urbanizador) tiene como único efecto jurídico el de la **renuncia del urbanizador a instar la resolución del Programa**, resolución a la que habría tenido derecho en aplicación del art. 29 de la LRAU, como consecuencia del transcurso de un plazo razonable para haber obtenido la Homologación del Plan Parcial.

Sin embargo, dicha manifestación en nada afecta a la obligación, de contenido estrictamente económico, que nacería en cualquier caso a cargo del Ayuntamiento una vez transcurridos 3 años desde la firma del Convenio, y que consistía en la obligación de devolver, con sus intereses, los 250.000 € adelantados por el urbanizador.

Es decir, tanto la obligación asumida por el urbanizador (consistente en la aportación de 500.00 € al PMS), como la recíproca del Ayuntamiento (devolución de la parte adelantada, equivalente a 250.000 € más los intereses), estaban sometidas a un plazo objetivo: el transcurso de 3 años sin haber obtenido la aprobación definitiva del Programa.

De lo expuesto se derivan varias consecuencias jurídicas, algunas de las cuales que ya han sido adelantadas:

- a) Que la obligación asumida por el urbanizador no constituía una obligación esencial derivada del Programa (cuyos derechos y obligaciones esenciales están regulados en la legislación urbanística).
- b) Que la obligación recíproca asumida por el Ayuntamiento (devolución de cantidades anticipadas), tampoco podía constituir una obligación esencial; y, por lo tanto, su incumplimiento no puede constituirse en causa de incumplimiento contractual de la que se pueda derivar, por sí misma, la resolución del Programa.
- c) Que el nacimiento de la obligación de devolución a cargo del Ayuntamiento nació y es exigible, con independencia de la vigencia o resolución del Programa, desde el día 10 de Mayo de 2007.



Por lo tanto, entiendo que la manifestación realizada por el urbanizador mediante escritos de 4 de Diciembre de 2007 y 24 de Enero de 2008 no afecta en absoluto a la exigencia de la devolución de las cantidades ingresadas, sino que debe interpretarse como una renuncia implícita a ejercitar el derecho de renuncia contemplado en el art. 29 de la LRAU, así como una aceptación implícita de las modificaciones introducidas por el nuevo PGOU.

El hecho de que el agente urbanizador aceptara expresamente someter la homologación (o aprobación definitiva del PDAI) al expediente de revisión del PGOU, (manifestada a través de nuevo Convenio suscrito con el Ayuntamiento con fecha **12 de Enero de 2007**), no puede entenderse como la renuncia a exigir la devolución o como la aceptación implícita de una **ampliación del plazo** para el nacimiento de la obligación de devolución a cargo del Ayuntamiento.

Y el hecho de que, durante casi NUEVE AÑOS, el urbanizador no haya exigido el pago de dicha cantidad, no puede considerarse como una renuncia o prescripción del crédito, sino como una decisión que deberá ser tomada en cuenta a la hora de determinar el cómputo de los intereses legales devengados; puesto que, si bien el Ayuntamiento no ha cumplido con su obligación de devolver la cantidad de 250.000 €, también es cierto que el urbanizador no ha actuado con la debida diligencia para exigir su cumplimiento; de manera que, concurriendo una corresponsabilidad o compensación de culpas en el transcurso de casi nueve años, procederá igualmente una minoración o compensación de los intereses devengados desde la fecha en que pudo ejercitarse la acción.

Al respecto, tratándose exclusivamente de una reclamación de cantidad, procede iniciar un período de negociación entre las partes acerca de dicha compensación, encaminada a la determinación del cómputo de los intereses devengados a cargo del Ayuntamiento y la forma y plazos de pago, pudiéndose adoptar como criterio orientador, salvo mejor o superior criterio, el pago del 50 % de los intereses devengados.

5.- SOBRE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN APLICABLE.

A mi juicio, concurre una **modificación, con carácter sobrevenido, de la ordenación urbanística prevista por el PGOU de 1985 y por el PDAI (Plan Parcial) y por el propio Expediente de Homologación** (cuyas determinaciones fueron modificándose a lo largo de la tramitación, por distintas causas).

Esta modificación (sustancial o no) se produjo por decisión de las administraciones públicas competentes (Ayuntamiento y Conselleria competente en Urbanismo) y conlleva una modificación de las condiciones del Programa y, en último término, de las condiciones del contrato; esta circunstancia, constatada ya en Diciembre de 2006 (fecha de la aprobación inicial del nuevo PGOU), unida a la falta de pronunciamiento del órgano autonómico sobre el expediente de Homologación, imposibilitaron la ejecución del programa.

Como se dice en el escrito analizado (pág. 18), esta circunstancia ya fue puesta de manifiesto por la propia **Dirección Territorial de la Conselleria de MAAUV**, mediante **oficios de fechas 11 de enero de 2007 y 25 de Septiembre de 2007**, al poner de relieve que *"...las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento de homologación y Plan Parcial del Sector IN-4 no se corresponden con las contenidas respecto del mismo sector en la documentación del Plan General recientemente presentado..."*,

Podría interpretarse que, desde la aprobación definitiva del PGOU tanto el Ayuntamiento como el urbanizador podrían haberse instado la ejecución del Programa. Sin embargo, **la ejecución del Programa en sus estrictos términos devino imposible**, precisamente por el hecho de que el Plan Parcial no había sido homologado con anterioridad a la aprobación del PGOU y, principalmente, por el hecho de que **este nuevo planeamiento introdujo modificaciones (sustanciales o no) que hacían imposible su ejecución**. De hecho, el mantenimiento de la condición de agente urbanizador, aceptando la modificación del Programa, habría supuesto un incumplimiento grave de las disposiciones aplicables en materia de contratación pública, pues habría supuesto soslayar el principio de libre competencia.

En este apartado, aclarando lo expuesto en mi anterior informe (en el que se consideraba que las modificaciones introducidas por el PGOU eran "sustanciales"), se debe aclarar lo siguiente:

Para determinar los efectos derivados de la resolución (caducidad de la condición de urbanizador), resulta especialmente relevante precisar si las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento en el documento de revisión del PGOU habían afectado o no **de manera sustancial** a la ordenación prevista por el Plan Parcial y Expediente de Homologación. Es precisamente por este motivo (para poder determinar los efectos de la resolución) por lo que el Ayuntamiento de Santa Pola, mediante Providencia de fecha 17 de Mayo de 2006 (notificada con fecha 30 de Mayo) requirió al agente urbanizador para que aportara documentación relativa al

objeto de su solicitud de fecha 11/12/2015, así como para que detallara y documentara suficientemente las modificaciones que, según su versión, había introducido unilateralmente el Ayuntamiento y su importancia en relación con la ordenación aprobada con el PDAI.

Sin embargo, lejos de cumplir con el trámite otorgado por el Ayuntamiento, la UTE del Sector IN-4 ha optado por solicitar el archivo del requerimiento, por considerarlo extemporáneo, planteando además la estimación de su solicitud por silencio administrativo, cuestión ésta última que se aborda en otro apartado de este informe.

La única resolución administrativa que aborda la cuestión es el indicado oficio (**“Comunicando deficiencias”**) firmado con fecha **19 de Diciembre de 2007** por el **Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**, remitido con fecha 20 DIC 2007 (registro de salida nº 58.211) al Ayuntamiento de Santa Pola, con entrada el día 26 de Diciembre de 2007 (RGE nº 45.877). Como ya se ha indicado, dicho oficio decía, literalmente, lo siguiente:

“Recibida en este Servicio documentación correspondiente al Plan General en tramitación, que afecta al expediente arriba referenciado, debemos comunicarle que, una vez examinada, se aprecia lo siguiente:

“La ordenación del ámbito del sector IN-4 en el Plan General en tramitación es coincidente con la establecida en el Plan Parcial, excepto en la calificación de una parcela al sur del sector, que el Plan General califica como M-11 Industrial y el Plan Parcial califica parte como M-11-1 Industrial y M-11-2 Privado industrial uso específico.

Según el órgano autonómico (que es el único competente para aprobar definitivamente, tanto el PGOU como el Expediente de Homologación), la ordenación del Sector IN-4 establecida en el Plan Parcial **es prácticamente coincidente con la ordenación prevista por el PGOU**, excepto en lo relativo a la calificación de determinadas parcelas. Consta que dicho oficio fue debidamente notificado al agente urbanizador (notificación de fecha 14 de Enero de 2008), quien no discutió la interpretación dada por la Dirección Territorial de Alicante; de manera que, no existiendo más documentación en el expediente que la relacionada en el presente informe, no es posible llegar a una conclusión distinta a la manifestada en su día por el propio órgano urbanístico por disponer de toda la documentación urbanística, de todos los informes sectoriales y por resultar, en última instancia, el único competente para emitir un pronunciamiento sobre el contenido de ambos expedientes sometidos a su aprobación (PGOU y Homologación).

Si se llegara a la conclusión de que las modificaciones introducidas por el PGOU hubieran afectado sustancialmente a la ordenación prevista por el Plan Parcial aprobado e incorporado al PDAI, el Ayuntamiento debería haber declarado la caducidad de la adjudicación y del mismo Programa por imposibilidad sobrevenida, redactar nuevas bases de licitación (conforme a la nueva legislación urbanística) y convocar un nuevo concurso público. La adaptación del Programa a las nuevas determinaciones introducidas en el PGOU habría supuesto la redacción de un nuevo Plan Parcial y un nuevo Proyecto de Urbanización, con un nuevo presupuesto y, en definitiva, con unas condiciones distintas a las previstas en Abril de 2005, lo que habría determinado la resolución del Programa, la convocatoria de un nuevo proceso de licitación y la indemnización correspondiente a favor del agente urbanizador.

Es cierto que no consta actuación alguna desde la aprobación del PGOU, ni por parte del Ayuntamiento (instando la ejecución), ni por parte del urbanizador (instando la modificación del Programa o, como tenía derecho, la renuncia a la condición de urbanizador, en aplicación de lo previsto por el art. 29 de la LRAU). Pero esta falta de actuación, ni siquiera la del propio urbanizador, no habría subsanado el impedimento jurídico expuesto, es decir, la imposibilidad de ejecutar el programa por la concurrencia de decisiones administrativas sobrevenidas.

Sin embargo, ninguna de esas circunstancias (modificaciones sustanciales que afectarían a la ordenación inicialmente aprobada) han quedado acreditadas ni en éste ni en los expedientes de los que trae causa; y, como se ha expuesto, el Ayuntamiento no puede llegar a una conclusión distinta que la dictaminada por el órgano urbanístico competente.

De hecho, como se puede apreciar, el órgano autonómico nunca aprobó y nunca podía haber aprobado el Expediente de Homologación, tal como había sido tramitado, puesto que la documentación remitida por el agente urbanizador adolecía de determinadas deficiencias que, en la fecha de aprobación provisional del PGOU y, posteriormente, tras la aprobación definitiva, no habían sido subsanadas (véase el citado Oficio



(“Comunicando deficiencias”) firmado con fecha 19 de Diciembre de 2007 por el Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, remitido con fecha 20 DIC 2007 (registro de salida nº 58.211) al Ayuntamiento de Santa Pola, con entrada el día 26 de Diciembre de 2007 (RGE nº 45.877).

Para concluir, obsérvese que el motivo por el que la Comisión Territorial de Urbanismo archivó el Expediente de Homologación (imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas) no tuvo como causa la introducción de modificaciones sustanciales en el nuevo PGOU (de manera que el hecho que habría motivado la imposibilidad de ejecutar el PDAI hubiera consistido en una decisión unilateral del Ayuntamiento, con efectos resolutorios) sino que tuvo como causa, precisamente, la desaparición del supuesto que legitimaba (o mejor dicho, exigía) la tramitación de un expediente de Homologación.

Me explico: el expediente de Homologación estaba previsto para aquellos supuestos en que se pretendía el desarrollo urbanístico de un sector, unidad o ámbito de actuación que, a su vez, estaba previsto o delimitado por un documento de ordenación general (PGOU, documento de delimitación de suelo, etc) que no estaba adaptado a las determinaciones de la LRAU. Y ese precisamente era el objeto del expediente de Homologación del Sector IN-4: adaptar a la LRAU las determinaciones de la ordenación urbanística previstas para ese sector por el PGOU de Santa Pola de 1985. De tal manera que, una vez aprobado el nuevo PGOU (16/12/2008), en el que se preveía la inclusión del Sector IN-4 con ordenación pormenorizada, aquel Expediente de Homologación perdió su objeto; en palabras de la Dirección Territorial de Alicante: *terminación del procedimiento de aprobación definitiva por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, con el consiguiente archivo de las actuaciones.*

En definitiva, al ser aprobado un nuevo PGOU (en el que se preveían unas determinaciones de ordenación pormenorizada distintas a las del PGOU de 1985), el Expediente de Homologación, que todavía no había obtenido aprobación definitiva por no haber sido subsanadas las deficiencias detectadas (y notificadas) por el órgano competente, la propia Homologación carecía de objeto de manera sobrevenida.

Según los documentos que obran en el expediente y según la interpretación dada a las modificaciones por la propia Arquitecta Municipal, el motivo utilizado por la Dirección Territorial para archivar el Expediente de Homologación por imposibilidad sobrevenida (apartado 2 del artículo 87 de la LRJPAC) no fue, como argumenta aquí el agente urbanizador, por la existencia de modificaciones sustanciales (que afectaban a la ordenación estructural, o impedían la materialización del aprovechamiento objetivo asignado por el Plan Parcial), sino por la aprobación definitiva del PGOU con anterioridad a la propia Homologación.

“En el caso que nos ocupa se dan las circunstancias para que proceda la terminación del procedimiento de aprobación definitiva por imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, con el consiguiente archivo de las actuaciones. Y ello debido a que el Plan General que se pretendía modificar a través del presente expediente ha dejado de estar en vigor, y ha sido sustituido por el Plan General, que ha alcanzado plena eficacia transcurridos quince días desde la publicación, y que contiene una ordenación prevista para el ámbito de la propuesta.”

Como se ha dicho, esta interpretación no fue discutida en su día por el agente urbanizador, de forma que debe entenderse aceptada aunque sea de manera implícita. Pero es que, además, el propio urbanizador aceptó expresamente desarrollar el Programa conforme a las determinaciones del nuevo PGOU. De manera que lo procedente habría sido solicitar la modificación del Programa para adaptarlo a las nuevas determinaciones (ya que, según la Dirección Territorial, ambos se contradecían, exclusivamente, en la calificación de una parcela al sur del sector, que el Plan General califica como M-11 Industrial y el Plan Parcial califica parte como M-11-1 Industrial y M-11-2 Privado industrial uso específico)

Al no haber quedado probado en este expediente de resolución la concurrencia de ninguna de las modificaciones sustanciales alegadas por el agente urbanizador, ni su trascendencia a los efectos del cumplimiento del Programa, sólo es posible atender a los documentos obrantes en el mismo: la interpretación dada a dichas modificaciones por la Arquitecta Municipal (redactora del PGOU) y la interpretación dada por la propia Dirección Territorial (órgano competente para la aprobación de ambos documentos, Homologación y PGOU); por lo que procede la desestimación de la causa de resolución alegada.

6.- SOBRE LA CULPABILIDAD O IMPUTABILIDAD DE LA CAUSA DE CADUCIDAD.

Entrando a analizar la culpabilidad de cualquiera de las dos partes y, en definitiva, a quién debe imputarse la caducidad del Programa, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1º) En primer lugar, en el período transcurrido desde Abril de 2005 hasta Diciembre de 2007, es obvio que la responsabilidad del retraso es imputable, única y exclusivamente, al agente urbanizador (que presentó una documentación incompleta) y de la administración autonómica, que no advirtió de la existencia de deficiencias hasta el citado Oficio (“*Comunicando deficiencias*”) firmado con fecha 19 de Diciembre de 2007 por el Director Territorial de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (remitido con fecha 20 DIC 2007 (registro de salida nº 58.211) al Ayuntamiento de Santa Pola, con entrada el día 26 de Diciembre de 2007 (RGE nº 45.877)). El hecho de que durante ese período no se hubiera obtenido la aprobación definitiva del Expediente de Homologación no puede ser achacable a la actuación del Ayuntamiento, sino única y exclusivamente al urbanizador (por presentar una documentación incompleta) y a la propia Dirección Territorial (por no advertir en un plazo razonable de la existencia de tales deficiencias). En definitiva, desde la aprobación provisional del PDAI hasta la aprobación provisional del nuevo PGOU (Diciembre de 2006, fecha en la que la Dirección Territorial advirtió de la discordancia entre ambos documentos), el Expediente de Homologación podría haber sido aprobado con carácter definitivo, de manera que el Ayuntamiento no podría haber introducido modificaciones en el nuevo PGOU, salvo, como aquí ha ocurrido, que existiera consentimiento por parte del agente urbanizador.

2º) En segundo lugar, en el período transcurrido desde Diciembre de 2006 (fecha de la aprobación provisional del PGOU) hasta el 1 de Julio de 2009 (fecha de la efectiva entrada en vigor del nuevo PGOU), la administración autonómica puso de manifiesto dos cuestiones: por un lado, la existencia de deficiencias graves en el Expediente de Homologación que impedían su aprobación definitiva; y, por otro, la contradicción manifiesta entre el expediente de homologación y las determinaciones del nuevo PGOU. Durante dicho período, consta en el expediente la presentación por parte de los técnicos del agente urbanizador de la documentación necesaria para adaptar el Plan Parcial (pendiente de Homologación) a las determinaciones introducidas en la aprobación provisional por el nuevo PGOU, aceptando de manera explícita tales modificaciones. Una vez adaptado el Plan Parcial al PGOU aprobado provisionalmente, el órgano autonómico puso de manifiesto la existencia de deficiencias que imposibilitaban la aprobación de la homologación (deficiencias que no consta que fueran subsanadas por el urbanizador). Con todo ello, consta la aceptación expresa del agente urbanizador para renunciar al expediente de Homologación y someter el desarrollo del PDAI a la nueva ordenación prevista por el PGOU, sometiéndose a sus determinaciones y resultado. De lo que cabe deducir (y no se ha probado lo contrario) que dichas modificaciones no afectaban sustancialmente al desarrollo del sector y que, una vez aprobado definitivamente el PGOU, el Programa requeriría de una fase de adaptación (con la consiguiente exposición pública) pero que, en ningún caso, supondrían la imposibilidad de desarrollarlo, como ahora se alega, por concurrir una modificación sobrevenida de las condiciones esenciales del contrato, pues en este expediente no ha quedado probado ni que se produjera una redelimitación del sector y del área de reparto, ni que se modificaran los parámetros de ordenación, retranqueo de la edificación, ni que se produjera una redelimitación de las parcelas netas edificables, la modificación de las cargas urbanísticas, la redistribución de las parcelas netas o la imposibilidad de adjudicar el 100 % del aprovechamiento objetivo.

3º) Ya se ha expuesto que, según la interpretación de la Arquitecta Municipal y de la propia Dirección Territorial, a partir de la presentación voluntaria del Plan Parcial (para adaptarlo a las modificaciones introducidas con la aprobación provisional del PGOU), el Expediente de Homologación tan sólo estaba pendiente de la subsanación de las deficiencias propias de aquél expediente (independientes de su conformidad o no con el PGOU); y, por lo tanto, el hecho de que no fueran subsanadas es responsabilidad exclusiva del agente urbanizador.

Lo único cierto es que desde la resolución de archivo del expediente de Homologación por la CTU de Alicante, el agente urbanizador ni ha impulsado el Programa, ni ha solicitado la devolución de las cantidades ingresadas ni ha instado la resolución del contrato, según los cauces previstos legalmente, muy posiblemente debido en un primer momento a la situación de hallarse pendiente la aprobación definitiva del PDAI y, posteriormente, a la crisis económica y sus gravísimas consecuencias.

Pero, del mismo modo, también es cierto que el Ayuntamiento de Santa Pola, durante casi siete años, tampoco ha arbitrado una solución a la situación generada, no ha impulsado la ejecución del Programa, no ha instado al urbanizador para que tramite la documentación urbanística necesaria, no ha impuesto penalidades, ni ha ofrecido voluntariamente la devolución de las cantidades adelantadas en su día por el agente urbanizador ni, finalmente, ha acordado la resolución del contrato y la caducidad del Programa por imposibilidad sobrevenida.



De lo que procede interpretar que existe una **conurrencia de culpas por ambas partes, al dejar transcurrir un excesivo período de tiempo desde que se conocía la imposibilidad de continuar con la ejecución del Programa** sin realizar actuación alguna; tanto Ayuntamiento como urbanizador han consentido durante más de siete años su recíproca inactividad y con ello se han producido **diversos y recíprocos incumplimientos**.

Dicho lo anterior, es indiscutible que, existiendo una causa objetiva para declarar la caducidad del programa (transcurso del tiempo), y atendidas las circunstancias concurrentes, la resolución del expediente es lo suficientemente compleja como para que sea aconsejable acceder a una vía negociada, en la que Ayuntamiento y urbanizador alcancen de mutuo acuerdo los efectos de la resolución.

Zanjar el expediente con una mera revisión al “principio de riesgo y ventura”, sin mayor fundamentación, resulta contrario a los más elementales principios jurídico-administrativos, y a mi juicio constituiría una mera arbitrariedad, prohibida por nuestro ordenamiento jurídico. De la misma manera que, según lo expuesto en el presente informe, resulta contrario a derecho acoger sin más la reclamación efectuada por el agente urbanizador.

Por ello, y con independencia de cuál sea la decisión que más pudiera interesar a las arcas municipales a corto plazo (mantener la vigencia del programa, cuando existe una causa objetiva de caducidad), la decisión última debe someterse a la legalidad y estar suficientemente motivada.

Por lo tanto, también resulta acorde con el interés público municipal valorar los efectos a largo plazo, derivados de una posible reclamación de responsabilidad patrimonial o del sometimiento de la cuestión ante la jurisdicción contencioso-administrativa, así como las mayores o menores posibilidades de éxito de una y otra posición; puesto que, en definitiva, los mayores costes derivados de una decisión errónea o antijurídica recaerían precisamente, tarde o temprano, sobre las arcas municipales.

Es por ello que en mi anterior informe, se concluía con la **procedencia de iniciar una solución negociada entre agente urbanizador y Ayuntamiento para determinar de forma pactada los efectos derivados de la resolución del convenio**.

Sin embargo, dado el momento procesal en el que nos encontramos, con la interposición de un recurso contencioso-administrativo por parte del agente urbanizador, procede resolver según lo expuesto a continuación.

5.- ANÁLISIS DEL RESTO DE CAUSAS DE RESOLUCIÓN ALEGADAS.

Además de la causa analizada en el apartado anterior, la U.T.E. SECTOR IN-4 plantea la concurrencia de otras causas de resolución:

5.1.- Causa de resolución del artículo 111.g) del TRLCAP, por no haber impulsado la aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial del PAI del Sector IN-4.

No queda acreditado que el Ayuntamiento incumpliera su obligación de impulsar la aprobación del Expediente de Homologación. Más bien todo lo contrario, del contenido del expediente se deriva precisamente que el Ayuntamiento tramitó y remitió diligentemente toda la documentación al órgano competente de la Administración autonómica para la obtención de su más pronta aprobación definitiva.

No es aceptable la tesis sostenida por el agente urbanizador, según la cual, el hecho de que, superado el plazo de tres años desde la aprobación provisional del PAI, no hubiera tenido lugar la aprobación definitiva, supone una evidencia (“*es evidente*”) de que el Ayuntamiento de Santa Pola incumplió su obligación de impulsar y promover diligentemente ante la Administración autonómica la aprobación definitiva.

Cuestión distinta supone la valoración de la aprobación provisional (en Diciembre de 2006) de un documento de PGOU cuyas determinaciones (por las causas que fuere, que ahora resultan irrelevantes) resultaban contradictorias con la ordenación urbanística previstas por el Plan Parcial y, en definitiva, por el PDAI pendiente de Homologación.

Pues bien, no es que el Ayuntamiento dejara de impulsar aquél Expediente de Homologación, puesto que la Comisión Territorial de Urbanismo bien pudo emitir resolución aprobando definitivamente el PDAI en el período transcurrido desde su remisión (Abril de 2005) hasta la exposición pública del PGOU (Septiembre de 2005) o hasta la aprobación provisional del nuevo PGOU (Diciembre de 2006).

Podría estimarse la concurrencia de un incumplimiento de sus obligaciones esenciales por parte del Ayuntamiento sólo en el caso de que la decisión de aprobar provisionalmente un nuevo PGOU, abiertamente contradictorio con el PDAI, derivara de una decisión unilateral del equipo redactor o, en definitiva, del órgano competente del Ayuntamiento. Sin embargo, esta circunstancia no consta acreditada en el expediente.

5.2.- Causa de resolución prevista por el art. 47.6 de la LRAU, en relación con los artículos 111.i) y 8.3.c) del TRLCAP.

Según los antecedentes obrantes en el expediente, parece más razonable concluir que las modificaciones introducidas por el nuevo PGOU fueron contempladas por el equipo redactor en cumplimiento de los distintos informes sectoriales emitidos durante el período de exposición pública del PGOU, lo que nos conduce a concluir la concurrencia de la causa de resolución prevista por el **art. 47.6 de la LRAU**, en relación con los **artículos 111.i) y 8.3.c) del TRLCAP**, tal como se expone en el apartado 5) del expositivo SEGUNDO del escrito presentado por el agente urbanizador.

Efectivamente, según lo dispuesto por el art. 47.6 de la LRAU, *el adjudicatario “puede renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos a los que él ofreció”*, supuesto que contempla una causa resolutoria específica, basada en la renuncia unilateral y no culpable del Urbanizador.

Resulta objetivo que el cumplimiento del PDAI resulta imposible en sus propios términos, dada la modificación de la ordenación introducida por el nuevo PGOU y que no hace sino modificar sustancialmente las condiciones establecidas en el Programa y, en definitiva, en el contrato. Y el hecho de que el agente urbanizador aceptara o no dichas modificaciones, de manera explícita o implícita, no elimina la concurrencia de la causa de resolución, puesto que su sola aquiescencia no es excusa para incumplir las disposiciones legales vigentes en materia de gestión urbanística (por ejemplo, obviando un nuevo trámite de exposición pública a los propietarios afectados) y en materia de contratación administrativa (obviando, por ejemplo, los principios de publicidad y libre concurrencia).

6.- DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Según todo lo expuesto, el Ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, así como la caducidad del Programa, por transcurso del plazo máximo establecido en el contrato, al concurrir una **imposibilidad sobrevenida, de carácter objetivo**, consistente en la modificación de las condiciones esenciales del contrato, motivada a su vez por la introducción de nuevas determinaciones que afectan a la ordenación urbanística del Sector IN-4.

La causa de resolución (caducidad de la condición de agente urbanizador) **constituye la primera causa concurrente en el tiempo** (una vez desestimada la causa alegada en primer lugar por el urbanizador, consistente en la falta de reintegro de la cantidad de 250.000 euros por parte del Ayuntamiento de Santa Pola).

El procedimiento debe ajustarse a las determinaciones del artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por medio del Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre.

7.- EFECTOS DESESTIMATORIOS DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Es cierto que el art. 43 LRJPAC establece el silencio administrativo positivo como norma general en cualquier clase de procedimiento, salvo muy contadas excepciones. De la misma forma que la jurisprudencia del Tribunal Supremo mantiene mayoritariamente que el acto administrativo que surge a raíz de los efectos del silencio tiene plena eficacia, a tenor del artículo 43 de la Ley 30/1992 y únicamente puede ser anulado siguiendo el procedimiento de revisión.

Sin embargo, no es aceptable la interpretación dada por el urbanizador, consistente en atribuir efectos positivos al silencio administrativo concurrente en este concreto expediente, por los siguientes motivos:

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, la Sentencia del Pleno de la Sala 3ª, de 27 de febrero de 2007, y las sentencias también de esa Sala, de 9 de julio de 2007 (recurso 10775/2004) y 17 de diciembre de 2008 (recurso 2864/2005), señala que **el artículo 43 de la Ley 30/1992 no se refiere a solicitudes sino a procedimientos**, de forma que la ficción legal en que el silencio positivo consiste se ha de aplicar a procedimientos determinados, llegando a la conclusión de que *"la ejecución del contrato y todas sus incidencias debe reconducirse al procedimiento contractual de adjudicación del contrato, porque en ese expediente se recogen el conjunto de derechos y obligaciones de las partes. Y como se trata de expedientes iniciados de oficio las consecuencia del silencio para el administrado, según el artículo 42 LJPAC se podrían considerar desestimadas sus solicitudes."*

Este criterio sobre el sentido del silencio en el ámbito de la contratación administrativa quedó ya recogido en la **Disposición Final Octava de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público** que, si bien no era una norma vigente en el momento de la firma del Convenio, se cita porque recoge los criterios



jurisprudenciales a los que me he referido. La citada Disposición Final Octava establece, en la materia que nos ocupa de extinción de contratos administrativos, la **regla general del sentido negativo del silencio**, contraria por tanto a la tesis que defiende aquí el agente urbanizador, al señalar que: *"En todo caso, en los procedimientos iniciados a solicitud de un interesado que tengan por objeto o se refieran a la reclamación de cantidades, el ejercicio de prerrogativas administrativas o a cualquier otra cuestión relativa de la ejecución, consumación o extinción de un contrato administrativo, una vez transcurrido el plazo previsto para su resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá considerar desestimada su solicitud por silencio administrativo, sin perjuicio de la subsistencia de la obligación de resolver"*.

La explicación no es otra que la recogida en varias sentencias del Tribunal Supremo, consistente en considerar que el expediente de resolución contractual es considerado como un incidente dentro del procedimiento general del contrato, de manera que no se puede interpretar que todas las incidencias surgidas dentro de ese procedimiento pueda constituir, a su vez, un nuevo procedimiento administrativo, independiente de aquél. Lo que aquí se ha formalizado es una solicitud de resolución del convenio, pero esa solicitud no ha originado la apertura o la incoación de un nuevo procedimiento, distinto del "general" en el que queda indefectiblemente insertado el incidente de resolución.

Por lo expuesto, procede **desestimar la solicitud formalizada mediante escrito de fecha 10/06/2016 (RGE nº 19.857), al tener el silencio efectos desestimatorios.**

8.- EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE CADUCIDAD.

Resulta de aplicación el **art. 113 del RDL 2/2000**, en relación con el **art. 29.13 de la LRAU**, en los que se regulan los efectos de la resolución contractual.

1º) Incautación de garantías.

No procede la incautación de garantías, al entender que existe una concurrencia de culpas, derivadas de la actuación de ambas partes.

2º) Liquidación del contrato.

Procede liquidar el contrato, acordando la devolución de la cantidad de 250.000 € a favor del agente urbanizador, más los intereses legales devengados.

Sin embargo, existiendo una conducta negligente y pasiva imputable a ambas partes desde la aprobación definitiva del PGOU de Santa Pola, puede considerarse como criterio razonable la limitación del pago de los intereses de la siguiente forma:

- Derecho del urbanizador a percibir los intereses legales devengados desde la fecha del ingreso de la cantidad de 250.000 € en las arcas municipales, hasta el día del archivo definitivo del expediente de homologación.
- Desestimación de la reclamación efectuada sobre el resto de intereses devengados, que se han ido incrementando a lo largo de los años por la inactividad del agente urbanizador (que en ningún momento ha efectuado reclamación alguna, hasta ahora).

3º) Indemnización de daños y perjuicios.

No procede acceder a la solicitud de indemnización de daños y perjuicios reclamados, consistentes en el derecho a percibir una compensación económica por los gastos que en su día realizó el agente urbanizador (ante las expectativas urbanísticas y lucrativas del programa para el que formuló su alternativa técnica), por los siguientes motivos:

Por cuanto que, como se desprende de las consideraciones precedentes, procede apreciar la concurrencia de inactividad por parte del agente urbanizador que, pudiendo instar la modificación del programa para adaptarlo a las modificaciones (expresamente aceptadas), o su resolución, no ha realizado actuación alguna.

Porque los gastos en que incurrió en su día, fueron los necesarios para concurrir a la licitación, en idénticas condiciones que cualquier otro licitador, por lo que pertenecen a la esfera de su propio "riesgo y ventura" y porque, según la única interpretación obrante en el expediente (igualmente aceptada por el urbanizador) consiste en la manifestada por la Dirección Territorial de Alicante, en el sentido de considerar ambos documentos prácticamente coincidentes. De manera que no ha quedado demostrada ni la introducción de modificaciones sustanciales de manera unilateral por parte del Ayuntamiento, ni la oposición del agente urbanizador a tales modificaciones.

Porque la documentación urbanística aprobada junto con el Programa resulta de todo punto inservible para el Ayuntamiento, por cuanto que se refiere a normativa y determinaciones urbanísticas ya obsoletas.

4º) Prohibición de contratar.

No procede pronunciamiento al respecto, al no considerarse que la causa de resolución se debe a un incumplimiento exclusivo y grave por parte del agente urbanizador.

Según lo todo lo expuesto, PROCEDE:

1º) DESESTIMAR, por los motivos expuestos, la pretensión consistente en tener por estimada, por silencio administrativo positivo, la solicitud formalizada mediante escrito de fecha 11/12/2015, al tener efectos desestimatorios el silencio del Ayuntamiento ante la solicitud de resolución contractual.

2º) RECONOCER LA OBLIGACIÓN a cargo del Ayuntamiento de Santa Pola de DEVOLVER la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), más los intereses legales devengados desde la firma del Convenio Urbanístico, hasta el día 29 de Junio de 2009, fecha del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, por el que se declaró finalizado el procedimiento de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial 4 "Las Torres" del municipio de Santa Pola, con su consiguiente archivo.

3º) DECLARAR LA CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, así como LA CADUCIDAD DEL PDAI DEL SECTOR IN-4 LAS TORRES, por transcurso del plazo máximo de ejecución del contrato.

4º) DECLARAR la improcedencia de acordar ninguno del resto de efectos previstos por el art. 29.10 de la LRAU.

5º) Desestimar el resto de causas de resolución o caducidad alegadas por la UTE SECTOR IN-4."

Es cuanto tiene que informar. En Santa Pola, a 26 de Julio de 2016. El Letrado Asesor. Fdo. Natalio Noales Alpañez.

4.- NOTA DE CONFORMIDAD emitida con fecha **16 de agosto de 2016** por la **Vicesecretaria en funciones de Secretaria**, Doña Fca. Isabel Soler Pomares, *con el informe emitido en fecha 27 de julio de 2016 por el Sr. Letrado Asesor de este Ayuntamiento, D. Natalio Noales Alpañez, en relación con el asunto indicado arriba y cuyas conclusiones son: desestimar la pretensión de silencio estimatorio de la solicitud presentada con fecha 11 de diciembre de 2015; reconocer la obligación del Ayuntamiento de Santa Pola de devolver la cantidad de doscientos cincuenta mil euros; declarar la caducidad de la condición de Agente Urbanizador así como la del PDAI Sector IN-4 Las Torres; declaración de improcedencia de acordar ninguno de los efectos previstos en el artículo 29.10 de la LRAU; y desestimar el resto de causas de resolución alegadas por la UTE Sector IN-4 Las Torres".*

5.- INFORME técnico emitido con fecha 22 de Agosto 2016 por la Arquitecta Municipal, Doña María José Mojica Marhuenda, que literalmente dice:

Mª José Mojica Marhuenda, arquitecta municipal del Ayuntamiento de Santa Pola, en relación con las instancias presentadas por D Manuel Santiago Martínez Blasco y D José Cáceres Candea en representación de la UTE Inmohomarketing S.L. y Nuevo Santa Pola S.L relativas a la resolución de los convenios del sector IN-4 firmados con este Ayuntamiento, según escritos con registro de entrada nº 201500037054 de fecha 11/12/2015 y 201600019857 de fecha 10/06/2016, a petición e los Servicios Jurídicos Municipales, por instancia del Sr Concejal de Urbanismo, emite el presente

INFORME

ANTECEDENTES

1.-Sector IN-4

El sector IN-4 surge de una modificación puntual del Plan General de 1985, -modificación puntual nº 20 aprobada por resolución del Conseller de fecha 21/11/1991 y publicada en el BOP 05/02/1992-, que crea un sector de Suelo Urbanizable No Programado de uso industrial y terciario en un suelo que era en el Plan General de 1985 Suelo No Urbanizable Agrícola



2.-Ordenación del sector

La UTE Inmomarketing S.L. y Nuevo Santa Pola S.L. presenta para desarrollar la ordenación pormenorizada del sector, de conformidad con la legislación urbanística vigente, (obligación de adaptación a la LRAU de un sector recogido en el Plan General de 1985, anterior a la misma), un Expediente de Homologación y Plan Parcial, con la aspiración de convertirse en agente urbanizador del sector. El texto refundido del PDAI es aprobado por acuerdo plenario de fecha 20 de abril de 2005, así como adjudicada la condición de agente urbanizador a la UTE Sector IN-4 Las Torres, y se remite a la Consellería de Urbanismo.

3.-Requerimiento de la Comisión Territorial de Urbanismo

No obstante, en el año 2007 la Consellería contesta, al recibir el PDAI, diciendo que observa que este modifica el aprovechamiento estipulado en el Plan y apunta que la Homologación y el Plan Parcial no pueden modificar los parámetros de la Modificación Puntual nº 20, sino simplemente desarrollar la misma, y que debe, o bien realizarse una Modificación Puntual, o incluir el sector y su ordenación pormenorizada en el Plan General que se estaba revisando, para poder desarrollarlo del modo previsto en la documentación elaborada por la UTE.

La justificación de la inclusión del IN-4 en el Plan General, que se encontraba en tramitación, la encontramos en el escrito del director Territorial de la Consellería de Territorio y Vivienda de fecha 11 de enero de 2007 en el que indica que el Plan Parcial no puede modificar las determinaciones de aprovechamiento de la Modificación Puntual nº20 del Plan General de 1985, debiendo proceder previamente a la Modificación del Plan General

Es decir en este momento la mercantil pudo decidir entre dos opciones fundamentales:

-o bien **disminuir el aprovechamiento que se había incrementado**, adecuándolo al estipulado por el Plan General, para hacer valer la Homologación y Plan Parcial previstos en la ley, que en ningún caso estaban autorizados a modificar el aprovechamiento del sector, en cuyo caso se hubiese seguido hasta finalizar el procedimiento de la LRAU,

-o bien **mantener el aprovechamiento incrementado respecto al Plan vigente**, en cuyo caso era patente desde el inicio que ello conllevaba la vinculación del expediente municipal a la redacción de un nuevo expediente correspondiente a la modificación necesaria, ya fuera vía Revisión del Plan General o vía Modificación Puntual, quedando además la aprobación de dicha modificación en cualquiera de sus modos recayente en la Consellería.

Es evidente que, cuando se tramita el PDAI en el Ayuntamiento de Santa Pola, el procedimiento previsto por el Ayuntamiento es el que apunta el propio aspirante a urbanizador en su plica, a saber, exposición pública de la Alternativa Técnica del Programa, apertura de plicas, y contestación de alegaciones, con aprobación provisional de la Alternativa Técnica y adjudicación de Agente Urbanizador; una vez aprobado el Programa, sólo resta remitir la documentación para la Inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico, y la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento por la Generalitat Valenciana. Este hubiera sido el procedimiento regular establecido si el Urbanizador hubiera adaptado el PDAI al planeamiento vigente.

Sin embargo, el peticionario optó por mantener, de entre las dos alternativas posibles, la que suponía claramente el inicio de un nuevo expediente, que se vinculaba al anterior, cuya redacción inició con su propio técnico, y cuya aprobación, era conocedor, dependía de la Generalitat Valenciana;

A mayor abundamiento de lo expuesto, el urbanizador siempre pudo decidir sobre el desistimiento a la aprobación de dicho sector, cuyos datos del nuevo expediente de ordenación requerido estaban siendo aportados por la propia arquitecta redactora de la mercantil a la Oficina del Plan General en noviembre de 2007, -como demuestra el oficio de remisión del Alcalde a la Comisión Territorial de Urbanismo fechado el 16 noviembre de 2007-, es decir más de dos años y medio después del acuerdo plenario que le otorgaba la condición de urbanizador.

4.-Redacción de la ordenación del sector

La documentación relativa al citado sector la redacta la arquitecta contratada por la UTE Inmomarketing S.L. y Nuevo Santa Pola S.L, Dña Begoña Torregrosa Gisbert, que es quien facilita la misma para la inclusión en el Plan General a petición de la Consellería, e inclusive quien acomete las rectificaciones y modificaciones requeridas por la misma, como se puede apreciar de la documentación diligenciada que consta en el expediente.

Resulta altamente aclaratorio,-entre otros-, el escrito oficial que consta en el expediente de la Homologación y Plan Parcial, oficio de remisión del Alcalde a la Comisión Territorial de Urbanismo fechado el 16 noviembre de 2007, en que dice textualmente

“...Habiéndose producido la aprobación del Plan Parcial y documento de homologación de un modo solapado con el Acuerdo de Exposición Pública y posterior Aprobación Provisional del Plan General, se ha requerido de la redactora de los documentos relativos al IN-4, el recoger en los mismos un viario de la ordenación estructural del Plan General, que cuando se inició la tramitación del IN-4 aún no estaba previsto, con los consiguientes ligeros ajustes para el cumplimiento de estándares de la legislación urbanística. Una vez corregido el documento del sector, ha sido facilitado a la oficina del Plan General, comprobando la plena coincidencia con las previsiones del Plan y aprovechando para la corrección de un error material producido al imprimir el dibujo en el que había desaparecido una parcela edificable...”

5.- Finalización del expediente: asunción de la ordenación en el Plan General

Aprobación del Plan General por Acuerdo de la CTU de 16/12/2008 publicado BOP 30/04/2009, y Acuerdo de la CTU de 29/06/2009 en que cierra el expediente del sector Las Torres por estar aprobado con el Plan General

Respecto al modo de finalización del expediente, no hay mas que leer el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de junio de 2009, en la que tras realizar la transcripción histórica de las actuaciones llevadas a cabo en el sector IN-4 cierra el expediente 89/09. Santa Pola. Homologación y Plan Parcial del Sector IN-4 “Las Torres” promovido por la UTE, dándolo por finalizado por haber sido incluido en el Plan General, en la parte del mismo que ha sido aprobada. Es decir no se cierra por desistimiento, ni por renuncia, ni resolución denegatoria, sino por causas sobrevenidas debidamente justificadas, que fueron haberse asumido su aprobación dentro del Plan, a requerimiento de la Generalitat Valenciana

Tengamos además en cuenta que el documento de Homologación pretendía homologar a la nueva Ley un Plan no adaptado a la misma, -el Plan de 1985-, pero este documento deja de tener valor **por cuanto la ordenación pretendida se incluye en el Plan ya adaptado a la LRAU, plan de 2008, que además hace el efecto pretendido por los redactores del IN-4 de modificación puntual, ya que habían establecido entre sus previsiones en el Plan Parcial una modificación del aprovechamiento respecto a la Modificación Puntual nº 20 del Plan General de 1985**

6.-Modificaciones respecto a la ordenación pretendida

Salvo la modificación apuntada en el apartado 4 del vial, que fue redactada por la técnico contratada por la UTE, no consta ninguna otra modificación diferente respecto al expediente aprobado en 2005, y como se puede comprobar, el ajuste de parámetros hasta la total superposición entre el IN-4 y el Plan fueron **recogidos por la técnico del urbanizador, que los incluyó en el año 2007, y posteriormente pasados por ésta a la Oficina del Plan General.**

Se transcribe como prueba de lo afirmado la continuación del mismo oficio de remisión del Alcalde a la Comisión Territorial de Urbanismo, fechado el 16 noviembre de 2007, en que dice textualmente “...Por ello, subsanados los errores materiales, superpuestos y cotejados, el documento del IN-4, y el Plan General, se remite nueva documentación del Plan corregida, al objeto de su sustitución en el documento que se encuentra en la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.”

CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto, tras solicitar en una primera instancia la valoración de los perjuicios causados por **modificaciones sustanciales en la ordenación** realizadas por el Ayuntamiento, no existiendo constancia de las mismas por parte de estos servicios técnicos, y habiendo solicitado al particular la aclaración y enumeración de cuales son exactamente las modificaciones sustanciales operadas por el Ayuntamiento, no se aprecia en la contestación del mismo de fecha 10/06/2016 que haya aportado ningún dato técnico sobre modificación alguna de la ordenación, por lo que esta arquitecta se ratifica en el informe emitido en fecha 11 de febrero de 2016, en el que **no aprecia criterios de carácter técnico por los que proceda indemnizar al particular por causas imputables a la Administración, ni la procedencia de la generación de intereses de demora debido a modificaciones en la ordenación, ya que la única modificación operada en la ordenación es la ya referida en el apartado 4, redactada por el**



propio técnico de la UTE, y anterior a la aprobación del IN-4, de las que, por tanto, los representantes de la UTE eran plenamente conocedores, y que asumieron hace casi diez años respecto a los actuales escritos.

Es cuanto informa, todo ello sin perjuicio de la procedencia de estimación, en su caso, de las alegaciones correspondientes a criterios de cualquier otro carácter distinto a la ordenación, y fuera de la competencia de esta arquitecta

Santa Pola 22 de agosto 2016. M^a José Mojica Marhuenda. Arquitecta Municipal

6.- INFORME de La Interventor, Doña M^a Esperanza Burdeos García, emitido con fecha 14 de Septiembre de 2016, que literalmente dice:

INFORME DE INTERVENCION

Solicitado por el Sr.Regidor de Sostenibilitat con fecha 12 de septiembre, en el expediente de solicitud de resolución del Convenio Urbanístico del Sector IN-4: Las Torres.

En la documentación facilitada no consta la Propuesta de Acuerdo, por lo que no resulta posible emitir informe sobre su contenido.

De los antecedentes del expediente facilitado se tiene:

El escrito en que se insta la resolución del convenio se presentó el 11 de diciembre de 2015.

El convenio se suscribió el 10 de mayo de 2004.

Con el fin único de dejar constancia del desinterés por el desarrollo urbanístico de la zona que, de la actuación del concesionario parece desprenderse, se recoge:

-Constituye la UTE en 9-2-2005: A la escritura de constitución acompaña Certificado de reserva de denominación del R. Mercantil, de fecha 2-12-2004, de dos meses de duración.

El exponente 2^a del Convenio fijo un plazo de 15 días desde 10-5-2004.

-El acuerdo del Pleno de 30-4-2004, estableció la condición de que Nuevo Santa Pola S.L., introdujera modificaciones: Informe Arquitecto Municipal de 20-4-04.

Las modificaciones presentadas se aprobaron provisionalmente en 29-4-2005.

- Escrito D.T. de Territorio y Vivienda de 28-9-2005, trasladado al urbanizador el 17-10-2005.

Escrito del Urbanizador de 22-9-2006.

-Escrito de la D.T. de Territorio y Vivienda de 11-1-2007.

(No entramos en más escritos ni en su contenido por estar incorporados en los Informes obrantes en la documentación facilitada)

Del seguimiento del expediente puede apreciarse que el escrito del Urbanizador, de 2015, se aleja del contenido de las actuaciones, en las que consta que a lo largo del mismo plazo que ahora pretende utilizar para justificar la resolución, ha presentado documentos que el Ayuntamiento ha tramitado y que la DT. De Territorio y Vivienda ha venido rechazando por no estar ajustados al planeamiento que le era aplicable – Modificación puntual 20- PGM de 1985.

Formalizado un convenio, y con anterioridad a pretender su resolución, debe intentarse el cumplimiento y así se ha venido actuando tanto por el urbanizador presentado documentación y optando por la inclusión en el PGM, como por el Ayuntamiento al darle tramitación.

En concreto se considera que la entrada en aplicación de la condición suspensiva impide defender la vigencia temporal que ahora se pretende. Sin que al no reintegro de la cantidad inicial, no solicitado hasta 2015, pueda atribuirse, como parece pretenderse, causa de resolución, dado que lo único que habría supuesto la devolución sería la obligación de su posterior ingreso una vez levantada.

Por lo dicho, el Informe de esta Intervención, sería favorable a que se produjera Propuesta de Acuerdo de mantener el convenio formalizado, cuya finalidad es el desarrollo de suelo industrial, dado que es de posible cumplimiento, al haberse recogido en el nuevo PGM, las pretensiones del agente urbanizador conforme a los documentos que el mismo ha ido presentando, con los ajustes necesarios en los plazos de formulación de los instrumentos urbanísticos precisos – obligación estipulación Tercera. A), y cualquier otro necesario para su ejecución íntegra.

Es cuanto se tiene que informar. Santa Pola, a 14 Septiembre 2016. LA INTERVENTOR. “

En base a todo ello, y de conformidad con los informes obrantes en el expediente administrativo, se propone la adopción de los acuerdos expresados en la Propuesta.

Obert el torn d'intervencions fa ús de la paraula el **Sr. Escalada Villanueva** explicant que en este cas el que es porta és declarar la caducitat de l'adjudicació de l'agent urbanitzador, la cancel·lació d'un PAI, i reconèixer l'obligació de tornar uns diners que al seu dia va avançar este agent urbanitzador amb els interessos legals que han meritat d'estos diners que van pagar a l'Ajuntament. En el ple passat es va portar i es va retirar per aclarir un parell de qüestions que no estaven clares, que era si estos 250.000 euros que ara es tornen venien de les plusvàlues derivades per la reclassificació dels terrenys o no. Han estimat que no vénen meritades de les plusvàlues sinó que va ser una aportació voluntària que va fer l'urbanitzador al patrimoni municipal per a poder comprar patrimoni municipal del sòl i consideren que atés que no han desenrotllat el sector se'ls ha de tornar.

La **Sra. Gadea Montiel** indica que le parece un poco extraño que hayan traído este punto en el Pleno en el que no está el Concejal de Hacienda, tratándose de la devolución de una cantidad importante de dinero y con unos intereses por cuantificar. Simplemente le llama la atención porque sabe a lo que se exponen los concejales que van a votar sí a esta devolución. Le gustaría simplemente que se hubieran leído el expediente, el Concejal de Hacienda cree que sí lo ha estado haciendo, que supieran como se han desarrollado las cosas y al igual que el Sr. Escalada ha hecho la exposición en el punto anterior de que al agente urbanizador no le correspondía la devolución, pues que tuvieran una unidad de criterios. Independientemente le llama la atención y simplemente le gustaría decirle a sus compañeros de la Corporación que si se han leído los informes de los técnicos municipales. Está el informe de la Jefa del Departamento Jurídico, está el informe de la Sra. Interventora y está el informe de la Arquitecta Municipal. Y ante tres informes de tres técnicos municipales que no coinciden con el que un Letrado Asesor, le parece cuanto menos temerario que se vaya a adoptar este acuerdo, por lo tanto su Grupo se va a abstener.

La **Sra. Alcaldesa** explica que si se trae este expediente al Pleno es porque el Concejal se lo ha leído y que el Sr. Soler Martínez no esté hoy, es circunstancial por motivos de trabajo.

Intervé novament el **Sr. Escalada Villanueva**, per a aclarir el tema dels criteris, i explica que són expedient totalment diferents. El primer que han portat de Balsars va ser una requalificació d'un terreny rústic a urbanitzable que va generar unes plusvàlues que de fet en les transmissions que hi ha hagut en els últims anys s'ha comprovat que s'ha generat i molts diners i en este cas no, i eixe és el criteri, són expedients diferents.

Hace uso de la palabra al **Sra. Gadea Montiel**, indicando que le gustaría que el concepto de plusvalía lo entendiera como lo que es, cuando algo vale más de lo que valía. Entonces discrepa profundamente con el Sr. Escalada puesto que si analizan el valor del desarrollo del IN-4 con la modificación puntual del 92 del plan general del 85 al que se contempla con el nuevo Plan General sí que ha habido no poca plusvalía, y lo sabe. Pero no va a entrar, su Grupo se va a abstener en este punto, y es el Equipo de Gobierno el que tiene ahora la responsabilidad de tomar la decisión, lo que sí le verdad le hubiera gustado es que todos los componentes del Equipo de Gobierno se hubiesen leído los Informes de los Técnicos Municipales y sólo la Propuesta del Concejal que viene abalada con el Informe de un Letrado Asesor, sino de los técnicos municipales que pudieran arrojar algo de luz a un expediente tan controvertido.



El Sr. Escalada Villanueva, aclarix que la proposta que porta, porta inclòs els informes dels tècnics municipals i els seus companys es lligen les coses i se'ls expliquen i són conscients del que estan votant i del que votaran. No és que hagen informes que s'hagen traspaperat o que no estiguen. Estan tots dins de la Proposta i estan explicats cada u per separat en este informe jurídic. Tenen un poc de sentit comú i este Equip de Govern s'estudia expedient per expedient, es lligen, expliquen, exposen, s'assenten i els costa molt però arriben a acords que porten al Ple Municipal.

Hace uso de la palabra la Sra. Mora Agulló, para justificar su voto de abstención en este expediente por que no tienen claro el tema del devengo de intereses, únicamente, por ello va a abstenerse y dejar que continúe el trámite.

Sometido a votación con nueve votos de abstención (8 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Ciudadanos, 1 SSPSP, 1 EU, 1 Concejal no Adscrito) el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- DESESTIMAR, por los motivos expuestos en el informe del Sr. Letrado Asesor de fecha 27/07/2016, la pretensión consistente en tener por estimada, por silencio administrativo positivo, la solicitud formalizada mediante escrito de fecha 11/12/2015, al tener efectos desestimatorios el silencio del Ayuntamiento ante la solicitud de resolución contractual.

SEGUNDO.- RECONOCER LA OBLIGACIÓN a cargo del Ayuntamiento de Santa Pola de DEVOLVER la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), más los intereses legales devengados desde la firma del Convenio Urbanístico, hasta el día 29 de Junio de 2009, fecha del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, por el que se declaró finalizado el procedimiento de aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector Industrial 4 “Las Torres” del municipio de Santa Pola, con su consiguiente archivo”.

TERCERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR, así como LA CANCELACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN DEL PDAI DEL SECTOR IN-4 LAS TORRES, por transcurso del plazo máximo de ejecución del contrato, estimando una de las causas de resolución alegadas por el agente urbanizador; de tal manera que, en el supuesto de que manifestara su oposición a la concurrencia de dicha causa, una vez notificado el presente acuerdo, procedería con carácter preceptivo la emisión del correspondiente Dictamen por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

CUARTO.- DECLARAR la improcedencia de acordar ninguno del resto de efectos previstos por el art. 29.10 de la LRAU.

QUINTO.- DESESTIMAR el resto de causas de resolución o caducidad alegadas por la UTE SECTOR IN-4.

Se incorpora al Salón de Sesiones el Sr. Cáceres Candeas.

E) POLÍTICAS SECTORIALES

10. APROBACIÓN INICIAL REGLAMENTO DE USO DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA.

- Por el Sr. Secretario se dio lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Políticas Sectoriales en sesión ordinaria celebrada el día 18 de noviembre en el que por unanimidad se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Concejalía de Deportes en la que se expone que la práctica de la actividad deportiva constituye una de las mejores herramientas para la protección de la salud, siendo objetivo prioritario de la Concejalía de Deportes la protección, fomento y desarrollo de las actividades deportivas.

Por otra parte, la concienciación social respecto a la importancia de la práctica del deporte cada vez es mayor, lo que se traduce en un notable incremento de la demanda de uso de las infraestructuras deportivas municipales por parte de los ciudadanos.

La Ley 2/2011, de 20 de marzo de la Generalitat, del Deporte y la Actividad Física de la Comunidad Valenciana, establece en su artículo 7, entre las competencias municipales: “Aprobar la normativa reguladora del uso de las instalaciones y equipamientos deportivos municipales, y promover la plena utilización de las mismas.”

Atendiendo a esta disposición, a la constante y creciente demanda de utilización de las instalaciones deportivas, y a la consecuente necesidad de regulación de uso de las mismas, se propone la adopción del acuerdo pertinente.

Abierto el turno de intervenciones hace uso de la palabra la **Sra. Tomás López** explicando que se trae una aprobación inicial de un Reglamento que por primera vez se trae a un Pleno, que es el Reglamento de uso de Instalaciones Deportivas. Indica que debido a la importancia del deporte que cada vez el mayor y del aumento de la demanda de uso de las infraestructuras, que tenemos ya un gran número de ellas, y en base a la Ley 2/2011 de 20 de marzo de la Generalitat del Deporte y la Actividad Física de la Comunidad Valenciana que establece en su artículo 7 entre las competencias municipales “aprobar la normativa reguladora del uso de las instalaciones y equipamientos deportivos municipales y promover la plena utilización de las mismas”. Esta es la justificación en base a la que traen esta Propuesta. Las modificaciones que se plantearon cuando pasó por Comisión ya están incluidas y esta es la forma final que se le ha pasado a todos los Grupos.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total veinte **ACORDÓ:**

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Reglamento de Uso de las Instalaciones Deportivas del Ayuntamiento de Santa Pola.

SEGUNDO. Someter el reglamento a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por el Ayuntamiento Pleno.

TERCERO. En el caso de no producirse alegaciones, la aprobación se elevará a definitiva con publicación del texto íntegro del Reglamento en el BOP, remitiendo, al mismo tiempo, copia a la Subdelegación del Gobierno y a la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas a los efectos de lo previsto en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985.



F) PROPUESTAS DE RESOLUCIÓN GRUPOS POLITICOS MUNICIPALES

No hubo.

G) MOCIONES SIN CONTENIDO ADMINISTRATIVO

1. MOCIÓN EN APOYO A LA REPÚBLICA ÁRABE SAHARAUI DEMOCRÁTICA Y A LOS DERECHOS DEL PUEBLO SAHARAUI.- Por el Sr.

Secretario se dio lectura a la Moción presentada por el Grupo Municipal Esquerra Unida, en la que se expone:

El 27 de febrero de 2016 se cumplió el 40º aniversario de la proclamación de la República Árabe Saharaui Democrática (RASD). Fue en 1976 cuando, en las inmediaciones del pequeño poblado de Bir Lehlú, el Consejo Nacional Provisional Saharaui anunciaba el nacimiento de un Estado para todos los saharauis.

Esta conmemoración viene marcada por una coyuntura política que merece recordar las legítimas e históricas reivindicaciones del pueblo saharauí, que exige un futuro firme y sin retorno en busca de una solución a este conflicto social, político y territorial. Un futuro que ha de basarse en los parámetros de la libertad, los derechos humanos, la justicia y la asunción de las resoluciones emitidas por la Organización de Naciones Unidas (ONU). Ésta propone un programa de acciones políticas que implica la autodeterminación de la República Árabe Saharaui Democrática así como el cumplimiento de los derechos humanos en los territorios ocupados, que incluye entre ellos la libertad de asociación, de expresión y derecho de reunión, y la exigencia de liberación de todos los presos políticos saharauis.

En relación a la represión en los territorios ocupados, reseñar que sigue en curso el procedimiento penal abierto en la Audiencia Nacional (Sumario 1/2015- Auto de fecha 9 de abril de 2015) a raíz de la querrela por genocidio contra el Pueblo Saharaui, en el que se investigan hechos que serían constitutivos de un genocidio en concurso por delitos de asesinatos, amenazas, acciones contra la libertad sexual, lesiones, torturas y detenciones ilegales según recoge el propio Auto. Cabe recordar que se impide sistemáticamente el acceso al territorio ocupado saharauí a observadores independientes, delegaciones parlamentarias y a los medios de comunicación.

Desde 2012, las negociaciones destinadas a buscar soluciones al conflicto están paralizadas por la intransigencia de Marruecos, la dejadez de organismos internacionales y el freno a cualquier posibilidad de avance de gobiernos como los de Francia, EE.UU y España. Los campamentos de refugiados saharauis también cumplen 40 años desde su creación en la hamada de Tinduf. La ONU se limita a prorrogar, año tras año, la MINURSO sin que ésta cumpla su cometido para el cual fue creada – un referéndum de autodeterminación para el Sáhara Occidental –ni incluya la vigilancia de los derechos humanos en la zona ocupada dentro de sus competencias.

El Estado español tiene una gran responsabilidad histórica en este conflicto y por ello debería trabajar activamente, así lo esperamos del próximo gobierno, en todos los ámbitos internacionales, especialmente en los órganos correspondientes de la Unión Europea y de las Naciones Unidas para avanzar hacia la celebración del referéndum de autodeterminación y el respeto a las libertades y los derechos humanos en el Sáhara Occidental.

A todo ello se suman las graves consecuencias de las lluvias torrenciales caídas en octubre del año pasado en los campamentos de población refugiada saharauí que han afectado a más de 90.000 personas, 25.000 de los cuales han perdido sus hogares y se han quedado sin alimentos, según datos de la Agencia de las Naciones Unidas para los Refugiados. Además en los últimos años ha disminuido en más de un 60% la ayuda humanitaria internacional a los campamentos de refugiados.

Abierto el turno de intervenciones...*(en grabación desde 00:27:55 hasta 00:42:54)*

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total veinte, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Expresar el apoyo a las reivindicaciones de libertad, autodeterminación y respeto a los derechos humanos del pueblo saharauí, así como el reconocimiento al gobierno de la RASD y al Frente Polisario como representantes del Pueblo Saharauí, reconocido así por la ONU y un gran número de países en el mundo.

SEGUNDO.- Denuncia y rechazar las violaciones continuas de los derechos humanos que se producen en los territorios ocupados del Sáhara Occidental.

TERCERO.- Suscribir el mandato del Parlamento Europeo a la XXII sesión del Consejo de Derechos Humanos de Naciones Unidas y exigir al reino de Marruecos la libertad de todos los presos políticos saharauíes; así como pedir la protección de los derechos fundamentales del pueblo saharauí.

CUARTO.- Apoyar la necesidad de un mecanismo internacional de seguimiento de los derechos humanos en el Sahara Occidental y apoyar una solución del conflicto basada en el ejercicio del derecho a la autodeterminación del pueblo saharauí, como establecen numerosas resoluciones de las Naciones Unidas.

QUINTO.- Solicitar que el 27 de febrero se cuelgue desde el balcón de Alcaldía, la bandera del Sáhara Occidental coincidiendo con el Aniversario de la proclamación de la República Democrática Árabe Saharauí.

SEXTO.- Estudiar la posibilidad de destinar una partida de ayuda económica de cooperación destinada a paliar las graves consecuencias humanitarias de las inundaciones que afectaron a los campamentos de Tinduf a finales del pasado año, con la finalidad de mejorar sus condiciones de vida hasta la resolución del conflicto.

SÉPTIMO.- Enviar este acuerdo a la Coordinadora de Asociaciones Solidarias con el Sáhara de la Provincia de Alicante, al Ministerio de Asuntos Exteriores, a la Embajada de Marruecos en Madrid y al Congreso de los Diputados.

2. MOCIÓN SOLICITANDO LA RECUPERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ALIMENTOS NO APROVECHADOS EN COMEDORES ESCOLARES.- Asimismo por el Sr. Secretario se dio lectura a la Moción presentada por el Grupo Municipal de Esquerra Unida en la que se expone que el derecho a la alimentación de las personas es un derecho humano universal, de cumplimiento jurídico obligatorio para todos los Estados que ratificaron la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948.

En el año 2015, los hogares españoles tiraron a la basura más de 1000 millones de kilos de alimentos, más del 5% del total de los productos alimentarios comprados. Según el



Ministerio de Agricultura sólo el 18.9% de las personas emplea en totalidad la cesta de su compra.

Estos datos muestran que a nivel europeo, España se encuentra entre los países que más desperdician productos en el conjunto de la cadena alimentaria. Además, si se añaden a estos valores los desechos en procesos de fabricación, restauración o distribución, en total se tiran en España 7.700 millones de kilos de alimentos al año.

Según el primer Estudio sobre *Hábitos de Aprovechamiento de Alimentación en los Españoles* elaborado por la Asociación de Empresas de Gran Consumo (AECOC) son diferentes los motivos por los que el consumidor/a desperdicia tanta comida, entre ellos: el olvido, el escaso valor que se proporciona a los alimentos y la incapacidad de medir cantidades y de aprovechar las sobras.

Este derroche alimenticio provoca graves consecuencias ambientales derivadas de la gran cantidad de residuos y recursos mal utilizados en toda la cadena agroalimentaria (producción, procesamiento, distribución y venta) con consecuencias socioeconómicas y ambientales negativas y a la consolidación de la pobreza a diferentes escalas.

Incluso, en los últimos años, en el conjunto del estado español, se ha detectado una dinámica de empobrecimiento alimentario (y energético) que, según el Instituto Nacional de Estadística e Informes de Caritas (2016), concluyen, en resumen, que casi tres de cada diez españoles (28.6%) se encuentran en riesgo de exclusión social y sin recursos para poder acceder las necesidades básicas.

La alimentación es un derecho fundamental, y por todo lo expuesto, se requiere el compromiso municipal de mejorar el aprovechamiento de los excedentes alimentarios principalmente en los comedores escolares, con el fin de redistribuir los alimentos previamente cocinados a las personas en situación de exclusión social y de pobreza que fueran detectadas en nuestro municipio.

Abierto el turno de intervenciones...*(en grabación desde 00:43:03 hasta 00:48:17)*

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno por unanimidad de los presentes, en total veinte, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Iniciar una planificación y el diseño de un programa de reaprovechamiento de coordinación para la sensibilización y reaprovechamiento de los excedentes alimentarios procedentes particularmente de los comedores escolares de los centros educativos de Santa Pola, destinados a los colectivos que estén en situación de vulnerabilidad mediante previo diagnóstico de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

SEGUNDO.-Iniciar una campaña de concienciación junto a las AMPAS, ONGDs y el conjunto de la población de Santa Pola sobre el derroche de los alimentos, sus consecuencias, y sobre acciones de prevención que pueden ser llevadas a cabo en las escuelas y los hogares.

TERCERO.-Iniciar una campaña de concienciación para el sector hostelero, y de restauración de Santa Pola sobre el derroche de alimentos y las posibilidades de reaprovechamiento de los excedentes mediante nuevos canales de redistribución de alimentos no aprovechados.

3. MOCIÓ D'AHESIÓ A LA XARXA DE CIUTATS VALENCIANES RAMON

LLULL.- Per el Sr. Secretari es va donar lectura a la Moció presentada per el Grup Municipal Compromís en la que s'exposa:

La Xarxa de Ciutats Valencianes Ramon Llull va ser creada pels ajuntaments de Morella, Sueca, Gandia i Vinaròs amb l'objectiu d'incorporar-se a la Fundació Ramon Llull, creada l'any 2008. Posteriorment, s'han afegit a la Xarxa nombrosos ajuntaments valencians.

El domicili social de la Xarxa Valenciana s'ha establert a Gandia, a la seu del Centre Internacional, carrer Alfons el Vell.

L'objectiu de la Xarxa de Ciutats Valencianes Ramon Llull és la promoció de la llengua i cultura pròpia dels valencians, la celebració de cursos, congressos i seminaris, la concessió de beques, la concertació d'acords amb institucions, universitats i associacions, i la promoció de l'art i la cultura popular.

Així mateix, és també un objectiu de la Xarxa facilitar la promoció, formació i projecció dels joves valencians. En aquest sentit, cal apuntar la via oberta per l'Acadèmia Valenciana de la Llengua (AVL) amb la firma d'un conveni amb l'Institut Llull (que també forma part de la Fundació Ramon Llull) per a finançar lectorats de llengua i cultura en universitats europees.

L'adhesió a l'esmentada Xarxa no implica cap quota econòmica, i permet aprofitar una xarxa institucional de promoció cultural i dels nostres joves per a la realització d'iniciatives consensuades en l'àmbit cultural, com és el cas de la commemoració, enguany, de l'Any Ramon Llull.

Obert el torn d'intervencions... *(en gravació des de 00:48:17 fins a 01:29:44)*.

Sotmés a primera votació amb el resultat de deu vots en contra (9 PP i 1 Ciutadans) i deu vots a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU i 1 Regidor no Adscrit).

Sotmés a segona votació amb deu vots en contra (9 PP i 1 Ciutadans) i deu vots a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU i 1 Regidor no Adscrit), amb el vot de qualitat de l'Alcaldia, l'Ajuntament Ple, per majoria, **VA ACORDAR:**

PRIMER.- Adherir-se a la Xarxa de Ciutats Valencianes Ramon Llull.

SEGON.- Comunicar l'esmentada adhesió a la Xarxa de Ciutats Valencianes Ramon Llull.

4. MOCIÓ PER INSTAR AL GOVERN A ELIMINAR LA TAXA DE REPOSICIÓ D'EFECTIUS EN LA FUNCIO PÚBLICA.- Per el Sr. Secretari es va donar

lectura a la Moció presentada per el Grup Municipal Compromís en la que s'exposa:

Els llocs de treball oferts per les administracions locals valencianes han caigut en l'últim lustre un 87% com a conseqüència de les limitacions a l'ocupació pública imposades pel RDL 20/2012 i les successives lleis de pressupostos generals de l'Estat.

Aquest plantejament polític només ha aconseguit reduir la qualitat i els serveis a la ciutadania, generant precarietat, pel que cal una crida perquè el Govern d'Espanya promoga un canvi urgent en la legislació que permeta cobrir vacants, reduir interinitats i garantir la prestació de serveis de qualitat.

Organitzacions polítiques, sindicals i professionals del sector públic han denunciat que des del començament oficial de la crisi econòmica actual, les causes de la qual tenen el seu



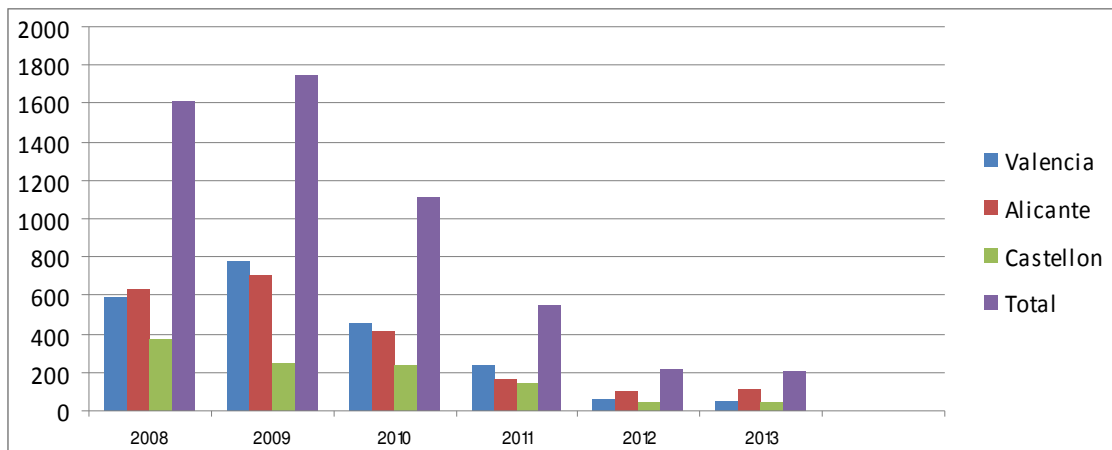
origen en decisions polítiques contràries a la intervenció pública per a corregir el model productiu, un dels elements afectats ha sigut l'ocupació pública, que al País Valencià ha significat una reducció de 1.000 ocupacions de mitjana per any.

En les administracions locals del País Valencià, les restriccions polítiques a l'ocupació, i en concret a l'ocupació pública de caràcter permanent (personal laboral indefinit o funcionaris de carrera) tenen conseqüències nefastes.

A partir de l'anàlisi de les dades brutes d'oferta pública d'ocupació entre els anys 2008 i 2013, es poden plantejar algunes conclusions al voltant d'aquesta qüestió. Es desprèn amb caràcter general que fins a 2009 es manté un impuls inercial de l'ocupació pública oferta. A partir d'aquest moment el descens és sistemàtic, i cau brutalment l'oferta d'ocupació.

	2008-2009	2008-2013
València	+31%	-91%
Alacant	+12%	-82%
Castelló	-33%	-90%
Total País Valencià	+8,8%	-87%

2008-2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013
València	598	786	460	239	67	55
Alacant	634	713	414	164	108	114
Castelló	378	253	244	147	39	39
Total	1.610	1.752	1.118	550	214	208



La caiguda de 2010 coincideix amb la primera reducció en el marc de la llei dels PGE de la taxa de reposició d'efectius, restricció a la incorporació de personal que s'ha mantingut i fins i tot endurida fins a l'actualitat.

Dins d'aquesta política de restriccions s'ha de cridar l'atenció sobre l'ínfim percentatge de persones amb discapacitat que han pogut accedir a l'ocupació pública en aquest període, ja que mentre l'article 59 de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic (EBEP) indica que "en les ofertes d'ocupació pública es reservarà un contingent no inferior al set per cent de les vacants per a ser cobertes entre persones amb discapacitat", de les 3.602 places de l'oferta pública acumulada en el període de referència solament 41 (el 0,88%) s'han reservat al torn restringit de persones amb discapacitat, xifra molt allunyada de la previsió de l'EBEP.

L'Administració local no té capacitat legislativa, i la seua autonomia (encara que predicada constitucionalment) és realment menor que la de la resta de nivells administratius bàsics. Això es tradueix en la pràctica en què els controls coercitius que pateix, via supervisió de la Delegació del Govern, incideixen més en les restriccions normatives a l'ocupació pública que en la resta d'administracions territorials.

El nivell de convocatòries descendeix al llarg del període de referència en tots els territoris i en tots els tipus de convocatòria, i el nombre de convocatòries en l'any 2013 és molt inferior en tots els ítems que en l'any 2008.

En definitiva, el nivell d'ocupació pública estable en l'Administració local valenciana cau dràsticament sense que es reposen suficientment els efectius necessaris per a garantir la prestació dels serveis mitjançant ocupació de qualitat, i amb independència i professionalitat acreditades a través de procediments de pública concurrència i mecanismes selectius adequats. L'augment de la temporalitat (amb una mitjana de 120 convocatòries per any de treball temporal, unes 40 des de començament de l'any 2014 ençà), la privatització de serveis o la seua disminució són les conseqüències, no excloents entre si, d'aquest procés de destrucció d'ocupació pública estable.

Es per això que el Grup Municipal de Compromís proposa al ple de l'ajuntament l'adopció del següent

ACORD

Instar al Govern de l'Estat i al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques a modificar la política de restricció a l'ocupació pública estable i de qualitat que els serveis a la ciutadania demana, eliminant la taxa de reposició d'efectius que està llastrant i precaritzant la funció pública.

En este momento el Portavoz del Grupo Municipal Popular presenta una enmienda al Acuerdo de la Moción presentada por el Grupo Municipal Compromís.

Por el Sr. Secretario se dio lectura a la enmienda presentada en la que se propone la sustitución del Acuerdo de la Moción por el siguiente:

El Ayuntamiento de Santa Pola insta la Gobierno Central y en concreto al Ministerio de Hacienda y Función Pública, a la revisión y reducción progresiva de la tasa de reposición de efectivos en la función pública de forma compatible con los objetivos de estabilidad presupuestaria, reducción del déficit público, consolidación fiscal y sostenibilidad que deriven del marco constitucional y de los compromisos asumidos por España ante la Unión Europea.



Se solicita un receso para estudiar la enmienda presentada.

Tras el receso se abre el turno de intervenciones para tratar la inclusión de la enmienda (*en grabación desde 01:41:00 hasta 01:54:20*)

Sometida la enmienda a primera votación con el resultado de diez votos a favor (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos en contra (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejal no Adscrito).

Sometida a segunda votación con diez votos en a favor (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos en contra (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejal no Adscrito), con el voto de calidad de la Alcaldía, no prospera la enmienda presentada por el Grupo Popular.

Abierto el turno de intervenciones... (*en grabación desde 01:55:47 hasta 02:20:37*)

Sometida la Moción a votación con nueve votos en contra (PP) y once votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 Ciudadanos, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejal no Adscrito), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, **ACORDÓ**:

Instar al Govern de l'Estat i al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques a modificar la política de restricció a l'ocupació pública estable i de qualitat que els serveis a la ciutadania demana, eliminant la taxa de reposició d'efectius que està llastrant i precaritzant la funció pública.

5. MOCIÓN PROMOViendo LA ORGANIZACIÓN DE CAMPAÑAS, JORNADAS, CONGRESOS Y CHARLAS PARA INFORMAR Y DAR PUBLICIDAD A LA MEDIACIÓN EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Por el Sr. Secretario s

dio lectura a la Moción presentada por el Grupo Municipal Ciudadanos en la que se expone:

Una de las funciones esenciales del estado de derecho es la garantía de la tutela judicial efectiva de los derechos de los ciudadanos. Esta función implica el reto de la implantación de una justicia de calidad capaz de resolver los diversos conflictos que surgen en una sociedad moderna y, a la vez, compleja. En este contexto, desde la década de los años ochenta del pasado siglo, se ha venido recurriendo a nuevos sistemas alternativos de resolución de conflictos, entre los que destaca la mediación, que ha ido cobrando una importancia creciente como instrumento complementario de la administración de justicia, y además puede contribuir a descongestionarla.

La mediación, según el artículo 1 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, es aquel medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador. Entre las ventajas de la mediación hay que destacar su capacidad para facilitar soluciones prácticas, efectivas y eficaces a determinados conflictos entre partes, y ello la configura como una alternativa al proceso judicial o a la vía arbitral.

La mediación, que puede darse en el ámbito familiar, laboral, en las relaciones ciudadanas y comunitarias y en organizaciones complejas, civil, mercantil, penal y penitenciario, está construida en torno a la intervención de un profesional neutral que facilita la resolución del conflicto por las propias partes, de una forma equitativa, permitiendo el mantenimiento de las relaciones subyacentes y conservando el control sobre el final del

conflicto, tal y como queda recogido en el preámbulo de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Hasta la aprobación de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, nuestro país carecía de una ordenación general de la mediación aplicable a los diversos asuntos civiles y mercantiles, si bien en las comunidades autónomas sí se había impulsado, en los años precedentes, la mediación. En la Comunitat Valenciana, concretamente, se aprobó en 2001 la Ley 7/2001, de 26 de noviembre, reguladora de la mediación familiar en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

En nuestra comunidad, destacan igualmente el Programa de mediación en conflictos familiares, comunitarios, civiles y mercantiles y el Programa de intermediación hipotecaria del Centro de Mediación del ICAV (CMICAV). Ambos programas se pusieron en marcha en abril de 2012. En concreto el Programa de intermediación hipotecaria se creó con la finalidad de dar respuesta a las duras problemáticas hipotecarias de las familias que estaban a punto de perder su vivienda o que ya la habían perdido.

Si bien es cierto que la mediación, como fórmula que busca la desjudicialización de determinados asuntos que pueden tener una solución más adaptada a las necesidades e intereses de las partes en conflicto que la que podría derivarse de la previsión legal, tiene cada vez mayor peso en la solución de conflictos, todavía queda mucho camino por recorrer. En este sentido, es necesaria una mayor implicación de los poderes públicos para impulsar y dar publicidad a este instrumento eficaz así como a la figura del mediador, que es la pieza esencial del modelo, puesto que ayuda a encontrar una solución dialogada y voluntariamente querida por las partes.

En este sentido, queremos hacer especial referencia a la voluntad que existe por parte de la Asociación de Mediadores de Alicante de colaborar en las iniciativas encaminadas a promocionar y fomentar la figura de la mediación como vía prejudicial para la solución de conflictos.

Abierto el turno de intervenciones... (*en grabación desde 02:20:37: hasta 02:33:00*)

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes en total veinte, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Santa Pola se compromete a fomentar el uso de la mediación como método de resolución de conflictos en los ámbitos vecinal, familiar y escolar, mediante campañas específicamente encaminadas a ello.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Santa Pola da soporte a la solicitud de Declaración Institucional del día 21 de enero como día de la mediación en la Comunitat Valenciana de la Asociación de Mediadores de Alicante, la cual adjuntamos.

TERCERO.- Instar a la Diputación de Alicante a que ponga en marcha campañas y organice jornadas, congresos y charlas para informar y dar publicidad a la mediación así como a la figura del mediador en la provincia.

CUARTO.- Instar a la Conselleria de Justicia a firmar un convenio de colaboración con la Asociación de Mediadores de Alicante, con el Ilustre Colegio de Abogados de Alicante (ICALI) e Ilustre Colegio de Abogados de Elche (ICAE) para poner a disposición de los ayuntamientos un servicio de mediación gratuito; así como que ayude a la divulgación de dicho servicio.



QUINTO.- Dar traslado de los presentes acuerdos a la Diputación de Alicante, a la Conselleria de Justicia así como a la Asociación de Mediadores de Alicante y a los Ilustres Colegios de Abogados de Elche y de Alicante (ICAE e ICALI).

6. MOCIÓN PARA INSTAR A LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN A QUE INCLUYA DE FORMA ESPECÍFICA AL SEGUNDO COLEGIO DE GRAN ALACANT Y A HISPANIDAD EN LOS PRESUPUESTOS.- Asimismo se dio lectura a la Moción suscrita por el Grupo Municipal Ciudadanos en la que se expone:

La cuestión del segundo colegio de Gran Alacant y la reconstrucción de Hispanidad empiezan a ser ya un tema demasiado prolongado en el tiempo para la importancia que tiene, tanto por lo que sucedió con el colegio Hispanidad como por la más que acuciante necesidad de ese segundo colegio en Gran Alacant.

Recientemente se conoció el borrador de los presupuestos de la Comunitat Valenciana y salió publicado en la prensa que, de momento, no existía partida especificada como tal para el segundo colegio de Gran Alacant e Hispanidad.

Siendo así, es voluntad del pueblo de Santa Pola que se tomen las medidas necesarias de forma urgente para que la Consellería de Educación cumpla con su palabra de calificar como “prioridad uno” a los nuevos colegios santapoleros.

Los ciudadanos de Santa Pola merecen que se comiencen las obras a la mayor brevedad posible, no únicamente por el hecho de levantar los colegios, sino porque la educación es el mayor de los bienes que cualquier sociedad debe proteger y es responsabilidad de los poderes públicos poner las condiciones físicas para que esta educación se lleve a cabo en la mejor de las condiciones posibles.

Por lo expuesto, el Grupo Municipal Ciudadanos Santa Pola eleva al pleno para su estudio, deliberación y, si procede, aprobación, los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Instar a la Conselleria de Educación a que incluya de forma específica en los Presupuestos de 2017, que actualmente se encuentran en proyecto, partida para la Reconstrucción del Colegio Hispanidad.

SEGUNDO.- Instar a la Conselleria de Educación a que remita por escrito la confirmación de la inclusión de la partida presupuestaria para la construcción del segundo Colegio en Gran Alacant en el primer semestre de 2017.

TERCERO.- Dar traslado de los presentes acuerdos a todos los grupos parlamentarios de les Corts, a la Conselleria de Educación y a las AMPAs de Vicenta Ruso e Hispanidad.

En este momento los Portavoces de los Grupos Políticos del Equipo de Gobierno y los Concejales no Adscritos presentan una enmienda a la totalidad a la Moción presentada por Ciudadanos en la que se expone:

Des del primer moment, una de les màximes prioritats per a este Equip de Govern ha sigut l'educació pública, i també la construcció i manteniment d'infraestructures de qualitat que permeten dur a terme esta educació de manera digna i amb totes les garanties.

Per això, demanem que el Ple de l'Ajuntament de Santa Pola aprobe els següents

ACORDS

PRIMER.- Agrair a la Conselleria d'Educació l'interés en satisfer les necessitats educatives a Santa Pola i, més concretament, al barri de Gran Alacant, amb la construcció per al primer semestre de 2017 de segon col·legi al barri.

SEGON.- Instar a la Conselleria d'Educació, com este Equip de Govern ja ha fet de manera formal durant esta legislatura, a que es faça efectiva la construcció del col·legi Hispanitat.

TERCER.- Instar a la Conselleria d'Educació a que es comprometa a projectar i construir un Institut d'Educació Secundària al barri de Gran Alacant.

QUART.- Donar trasllat dels presents acord a la Conselleria d'Educació, a les AMPA del col·legi Vicenta Ruso i del col·legi Hispanitat i als instituts.

Abierto el turno de intervenciones...*(en grabaciones desde 02:33:00 hasta 03:16:50)*.

Se solicita un receso tras el cual la **Sra. Mora Agulló** indica que como parte proponente de la Moción llegado este punto la retira.

La **Sra. Alcaldesa** indica que la enmienda presentada pasa a presentarse como Moción "in voce".

Sometida la inclusión de la Moción "in voce" presentada por los Portavoces de los Grupos del Equipo de Gobierno y los concejales no adscritos, con el resultado en la primera votación de diez votos en contra (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejel no Adscrito).

Sometida a segunda votación con diez votos en contra (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejel no Adscrito), con el voto de calidad de la Alcaldía, se incluye en la sesión la Moción presentada "in voce".

Llegado en este punto se procede a la votación de la moción por puntos con el siguiente resultado de la votación:

Sometido a primera votación el punto **PRIMER** de la moción con el resultado en la primera votación de diez votos en contra (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejel no Adscrito).

Sometido a segunda votación con diez votos en contra (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejel no Adscrito), con el voto de calidad de la Alcaldía, se aprueba por mayoría.

Sometidos a votación los puntos **SEGON**, **TERCER** Y **QUART** de la Moción, se aprueban por unanimidad de los presentes en total veinte.

Ante lo expuesto, el Ayuntamiento Pleno **ACORDÓ**:

PRIMER.- Agrair a la Conselleria d'Educació l'interés en satisfer les necessitats educatives a Santa Pola i, més concretament, al barri de Gran Alacant, amb la construcció per al primer semestre de 2017 de segon col·legi al barri.

SEGON.- Instar a la Conselleria d'Educació, com este Equip de Govern ja ha fet de manera formal durant esta legislatura, a que es faça efectiva la construcció del col·legi Hispanitat.

TERCER.- Instar a la Conselleria d'Educació a que es comprometa a projectar i construir un Institut d'Educació Secundària al barri de Gran Alacant.



QUART.- Donar trasllat dels presents acord a la Conselleria d'Educació, a les AMPA del col·legi Vicenta Ruso i del col·legi Hispanitat i als instituts.

7. MOCIÓN PARA LA DECLARACIÓN DE LA MITJA MARATÓ VILA DE SANTA POLA COMO DE INTERÉS TURÍSTICO Y DEPORTIVO.- Se dio lectura a la Moción presentada por el Grupo Municipal Popular en la que se expone:

Los eventos culturales y deportivos que organizan las Asociaciones y Clubes locales suponen un alto valor social para Santa Pola. El alto grado de asociacionismo existente en nuestra localidad y la proliferación de actos sociales, culturales y deportivos a lo largo del año dan dinamismo a nuestro municipio y enriquece nuestra cultura.

De los actos citados anteriormente, **la Media Maratón de Santa Pola**, organizada por el Club de Atletismo Santa Pola, congrega cada enero y año tras año a miles de corredores que se acercan a nuestra villa a disfrutar de un ambiente acogedor, de un clima y recorrido excepcionales para la práctica deportiva y de la excelente organización en la que participan cientos de voluntarios.

En la edición de 2015 iniciaron la prueba más de 9.500 corredores de muchas nacionalidades, en distintas categorías, rodeados del aliento y calor humano de todos los espectadores y de animación durante todo el recorrido. A ellos hay que añadirle actividades paralelas a la carrera en sí (Mini Maratón y Feria del Corredor, entre otros).

Con motivo de la Media Maratón y las actividades paralelas que se organizan, Santa Pola recibe muchos visitantes; corredores, familiares y amigos que les acompañan pueden suponer más de 40.000 turistas. Cifra importante tratándose de un fin de semana del mes de Enero. La celebración de la Media Maratón además del efecto beneficioso que supone la importante promoción de nuestra ciudad, beneficia a toda la sociedad de Santa Pola y especialmente al sector turístico y hostelero.

La **Mitja Marató Internacional Vila de Santa Pola** ha obtenido recientemente el prestigioso galardón internacional **BRONZE LABEL**, otorgado por la **Federación Internacional de Atletismo (IAAF)**, siendo la localidad más pequeña de Europa en obtener dicho reconocimiento y sumándose al ya otorgado anteriormente por la Real Federación Española de Atletismo como la cuarta mejor Media Maratón de España.

Este galardón que supone un importante éxito para nuestra ciudad, reconoce el excelente trabajo realizado por el “Club de Atletismo Santa Pola” y coloca todavía más a nuestra Media Maratón en el mapa mundial de las carreras de fondo. La IAAF concede estas distinciones a las carreras que cumplen con determinados parámetros y requisitos sobre su calidad organizativa: seguridad, nivel deportivo de élite, marcas logradas, número de participantes, promoción internacional y repercusión mediática. Con este reconocimiento la Media Maratón se coloca nuevamente detrás de las tres ciudades españolas que ya lo han obtenido: Valencia, Barcelona y Madrid. Destacamos que a nivel mundial sólo 16 medias maratones tienen esta distinción.

Por todo ello, el Grupo Municipal Popular somete a la consideración del Pleno la aprobación de los siguientes acuerdos,

PRIMERO.- Declarar a la Mitja Marató Vila de Santa Pola y con especial rango de protección, como de INTERES TURISTICO Y DEPORTIVO para nuestra ciudad.

SEGUNDO.- Mantener el Apoyo institucional de nuestro Ayuntamiento para la celebración de ésta prueba, poniendo a disposición de los organizadores los medios y recursos municipales necesarios, en la medida de las posibilidades, para mantener la categoría BRONZE LABEL otorgada por la IAAF.

TERCERO.- Trasladar nuestro reconocimiento y gratitud al CLUB DE ATLETISMO SANTA POLA, así como a los voluntarios que participan, por su esfuerzo y su excelente trabajo en beneficio del deporte y de Santa Pola.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Club de Atletismo Santa Pola.

Los Portavoces de los Grupos de conforman el Equipo de Gobierno presentan en este momento una enmienda a la totalidad de la Moción presentada por el Grupo Municipal Popular sobre la Media Maratón de Santa Pola, que textualmente dice:

“La Mitja Marató de Santa Pola, organitzada pel Club d’Atletisme Santa Pola, congrega cada gener i any rere any a miler de corredors que s’acosten al nostre poble a gaudir d’un ambient acollidor, d’un clima i recorregut excepcionals per a la pràctica esportiva, i de l’excel·lent organització en la qual participen centenars de voluntaris.

A l’edició de 2015 van iniciar la prova més de 9.500 corredors i corredors de moltes nacionalitats, en diferents categories. A elles s’han d’afegir totes les persones que ens visiten per gaudir d’este espectacle i qu epoden arribar a ser vora 40.000, una cifra important tractant-se del mes de gener, i que provoca un efecte beneficiós per a l’economia del poble i per a la promoció de la nostra localitat.

La Mitja Marató Internacional Vila de Santa Pola ha obtingut recentment el prestigiós guardó internacional BRONZE LABEL, atorgat per la Federació Internacional d’Atletisme (IAAF), sent la localitat més xicoteta d’Europa en obtenir este reconeixement, i sumant-se al ja atorgat anteriorment per la Reial Federació espanyola d’Atletisme com la quarta millor Mitja Marató d’Espanya. Este guardó reconeix l’excel·lent treball realitzat pel Club d’Atletisme Sana Pola i, novament, la Mitja Marató es col·loca darrere de les tres ciutats de l’Estat espanyol que ja l’han obtingut: València, Barcelona i Madrid. A nivel mundial només 16 mitges maratons tenen este distinció.

Per tot això, l’Equip de Govern de l’Ajuntament de Santa Pola presenta els següents

ACORDS

PRIMER.- Que l’Ajuntament de Santa Pola inste a l’Agència Valenciana de Turismo a declarar la Mitja Marató Internacional Vila de Santa Pola com a Festa d’Interés Turístic.

SEGON.- Mantindre el suport institucional del nostre Ajuntament per a la celebració d’esta prova, posant a disposició dels organitzadors els mitjans i personal necessari, dins de les possibilitats, per mantindre el nivell organitzatiu actual.

TERCER.- Traslladar el nostre reconeixement i gratitud al CLUB D’ATLETISME SANTA POLA, i a totes les voluntàries i voluntaris que participen, pel seu esforç i el seu excel·lent treball en benefici de l’esport i de Santa Pola.

QUART.- Notificar els presents acords al Club d’Atletisme Santa Pola i a l’Agència Valenciana de Turismo.



Se solicita un receso para estudiar la enmienda presentada.

Durante el debate de esta Moción abandona el Salón de Plenos el Sr. Cáceres Candeas.

Tras el receso se reanuda la sesión y la Sra. Alcaldesa explica que se ha llegado a un Acuerdo de refundir la Moción presentada por el Grupo Municipal Popular y la enmienda que ha presentado los Grupos del Equipo de Gobierno.

Abierto el turno de intervenciones... (*en grabación desde 03:37:00 hasta 03:44:30*)

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes en total diecinueve, **ACORDÓ:**

PRIMER.- Que l’Ajuntament de Santa Pola inste a l’Agència Valenciana de Turismo a declarar la Mitja Marató Internacional Vila de Santa Pola com a Festa d’Interés Turístic.

SEGUNDO.- Mantener el Apoyo institucional de nuestro Ayuntamiento para la celebración de ésta prueba, poniendo a disposición de los organizadores los medios y recursos municipales necesarios, en la medida de las posibilidades, para mantener la categoría BRONZE LABEL otorgada por la IAAF.

TERCERO.- Trasladar nuestro reconocimiento y gratitud al CLUB DE ATLETISMO SANTA POLA, así como a los voluntarios que participan, por su esfuerzo y su excelente trabajo en beneficio del deporte y de Santa Pola.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Club de Atletismo Santa Pola.

En este momento el Portavoz del Grupo Municipal Socialista presenta una Moción “in voce” al Pleno del Ayuntamiento.

8. MOCIÓN DE APOYO AL FONDO AUTONÓMICO DE COOPERACIÓN MUNICIPAL.- Por el Sr. Secretario se dio lectura a la Moción presentada “in voce” por el Grupo Municipal Socialista en la que se expone que el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, recoge en su artículo 64.3 que *“Para potenciar la autonomía local sobre la base del principio de subsidiariedad, por Ley de Les Corts, se creará el Fondo de Cooperación Municipal de la Comunitat Valenciana con los mismos criterios que el fondo estatal.”*

En febrero de 1999, la VII Asamblea General Extraordinaria de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, aprobaba el documento de **Pacto Local** donde se recogía en el apartado 5 lo siguiente:

“Como desarrollo del Principio de Suficiencia Financiera consagrado en nuestra Constitución, entendemos que ha llegado el momento de dar cumplimiento a los establecido en el artículo 105 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como de los dispuesto en los artículos 2 y 39 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

En este sentido, se requiere la creación de un Fondo de Cooperación Municipal con el fin de ser un instrumento que coadyuve a dotar de mayores recursos económicos a las haciendas municipales.”

En 2010, se publica en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana la Ley 8, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, en la que en su artículo 201.1 dice:

“De conformidad con el artículo 64.3 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana se crea el Fondo de Cooperación Municipal de la Comunitat Valenciana, que tiene por objeto potenciar la autonomía local sobre la base del principio de subsidiariedad.”

Desde el ámbito municipal somos conscientes de las importantes dificultades económicas por las que los ayuntamientos estamos pasando y que, en buena medida, no permiten alcanzar las cotas de eficacia deseables en aquellas funciones que son de nuestra competencia. Estos apuros, que en muchos casos prosiguen pese a los ingentes esfuerzos que desde los ayuntamientos se han realizado para sanear sus cuentas, se han visto notablemente agravados por la atadura que para las haciendas municipales ha supuesto la aprobación por parte del gobierno de España de leyes como la de Estabilidad Presupuestaria y el conocido como techo de gasto.

Esta mano sobre el cuello de los ayuntamientos tiene como principales perjudicados a los vecinos y vecinas de nuestros pueblos y ciudades, actores sobre los que recae el buen o mal funcionamiento de los servicios públicos que gestionamos los ayuntamientos.

Por ello, mostramos nuestro apoyo al Fondo de Cooperación Municipal, que el Consell ha puesto sobre la mesa como una muestra clara del interés de la Generalitat Valenciana por vertebrar nuestra Comunidad, nutriendo a los ayuntamientos de más fondos y más autonomía.

Igualmente consideramos que el reto de dotar a los consistorios de más recursos que mejoren la calidad de vida de sus vecinos y vecinas es una tarea de todas las instituciones, por lo que exigimos que todas las partes implicadas tomen conciencia y participen, sin condiciones, en este Fondo de Cooperación Municipal.

Abierto el turno de intervenciones... ***(en grabación desde 03:46:34 hasta 03:59:36)***

Sometida a votación la inclusión de esta Moción en el Pleno con diez votos de abstención (9 PP y 1 Ciudadanos) y diez votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejales no Adscritos) se aprobó su inclusión por mayoría.

En este momento el Grupo Municipal Popular abandona el Salón de Plenos.

Sometida la Moción a votación con once votos a favor (4 PSOE, 3 Compromís, 1 Ciudadanos, 1 SSPSP, 1 EU y 1 Concejales no Adscritos), el Ayuntamiento Pleno, **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Instar a la Diputación de Alicante para que participe en el Fondo Autonómico de Cooperación Municipal, lo que supondría un incremento de los recursos económicos y, en definitiva, la puesta en marcha de políticas que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Presidente de la Diputación Provincial de Alicante, así como al Presidente de la Generalitat Valenciana, al Presidente de les Corts Valencianes, a los Portavoces de los distintos Grupos Políticos de les Corts Valencianes y al Presidente de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.



Se incorporan nuevamente a la Sesión los componentes del Grupo Municipal Popular.

H) ASUNTOS FUERA DEL ORDEN DEL DIA

No hubo.

I) RUEGOS Y PREGUNTAS

Abierto el turno de Ruegos y Preguntas... *(en grabación desde 04:02:34 hasta 04:33:40)*

J) PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Sra. Alcaldesa de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Información y Participación Ciudadana, concede la palabra al público asistente. *(en grabación desde 04:33:40 hasta 05:29:52)*

Y no habiendo más asuntos de qué tratar de los figurados en el Orden del Día, por la Presidencia, se levantó la sesión a las una hora dieciocho minutos del día veintiséis de noviembre de dos mil dieciséis, extendiéndose la presente acta, de que yo, Secretario, Certifico.