



Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

**MARCOS SEGARRA PIÑANA, LLICENCIAT EN DRET, SECRETARI ACCTAL. DE L'AJUNTAMENT DE BENICARLÓ.**

**CERTIFICO:** Que esta corporació, en la sessió plenària que va tenir lloc el dia 28 de juliol, amb caràcter ordinari i en primera convocatòria, va adoptar, entre altres, el següent acord:

**“ DESPATX D'URGÈNCIA NÚMERO 2.- PROPOSTA D'APROVACIÓ DE LA SUSPENSIÓ TEMPORAL DE L'EXECUCIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DEL SECTOR 5 «SOLAES», DE SOL URBANITZABLE DEL PLAN GENERAL DE BENICARLÓ I D'APROVACIÓ DE LA MEMORIA I COMPTE DETALLAT DE QUOTES D'URBANITZACIÓ PROVISIONAL DE L'ÀMBIT.**

Exp. PAID/598 Sector 5 Solaes.

Prèvia declaració d'urgència, acordada amb el vot favorable dels vint-i-u membres assistents, que formen la majoria absoluta legal, per part de la alcaldessa, es sotmet a consideració de la Corporació la proposta d'Alcaldia de data 22 de juliol de 2016, dictaminada per la Comissió Informativa de l'Àrea de Serveis al Territori, de data 27 de juliol de 2016, que es transcriu a continuació:

**«Relación de hechos**

- I. En fecha 28 de diciembre de 1998, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castelló aprueba la Homologación y el Plan Parcial Sector 5, Solaes, de la partida Solaes.
- II. En fecha 27 de abril de 2000, el Pleno del Ayuntamiento de Benicarló acuerda el desarrollo y urbanización por gestión directa municipal del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5, de suelo urbanizable, «Solaes».

En la misma fecha, se aprueba el Proyecto de Reparcelación, de este sector, inscribiéndose tal documento de gestión en el Registro de la Propiedad en fecha 3 de julio de 2002.

En fecha 8 de junio de 2015, se aprueba por decreto de Alcaldía el proceso de gestión de obtención de los suelos que restaban en la avenida Valencia, tramo urbano, AR2.

El plazo previsto para la ejecución del referido P.A.I. era de cinco años. Sin embargo, dadas las dificultades económicas y financieras que atraviesa actualmente el Ayuntamiento de Benicarló, igual que la mayoría de Administraciones Públicas, a fecha de hoy esta ejecución se encuentra paralizada.

En consecuencia, los servicios técnicos municipales redactaron en julio de 2015 una *Propuesta de modificación de la programación y de suspensión temporal parcial de la ejecución del programa,*

mediante la división de la ejecución del mismo en varias fases, suspendiendo la ejecución total del programa por dos años, prorrogables por otros dos más.

Por otro lado, los servicios técnicos municipales redactaron una nueva Memoria y cuenta detallada y justificada de fijación de cuotas de urbanización provisionales del P.A.I., actualizada a fecha julio de 2015.

- III. Visto que el Pleno de la corporación, de fecha 20 de agosto de 2015, acordó someter la Propuesta de modificación del PAI., redactada por los servicios técnicos municipales, a un trámite de exposición pública durante veinte días hábiles. Así mismo, se acordó someter la Memoria y cuenta detallada y justificada de cuotas de urbanización provisionales, a un trámite de audiencia, por el mismo plazo, a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.



El plazo de exposición pública comenzó a contarse a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el D.O.C.V. nº7.628, de 2 de octubre de 2015. También se publicó un anuncio en un diario de amplia difusión en la provincia, el Periódico Mediterráneo, de fecha 1 de octubre de 2015, en el B.O.P. de Castellón nº 122, de 6 de octubre de 2015, y en el tablón de anuncios municipal desde el 2 de octubre al 27 de octubre de 2015, así como, en la web municipal.

- IV. Visto que, una vez finalizado el periodo de exposición pública y el trámite de audiencia, consta la formulación de diversas alegaciones que se relacionan a continuación:

- **ALEGACIÓN 1**, del 2 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 16.381, presentada por MARIANO ROS BODÍ, en representación de POVET INDUSTRIAL.
- **ALEGACIÓN 2**, del 4 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 16.539, en representación propia y de su hermana M<sup>a</sup> del CARMEN BERGAZ PÉREZ, presentada por MARÍA VICTORIA BERGAZ PÉREZ.
- **ALEGACIÓN 3**, del 13 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.036, presentada por DIEGO BELMONTE MORILLO.
- **ALEGACIÓN 4**, del 16 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.076, presentada por ALFRED ALBIOL PAPS, en representación de JORDI ALBIOL PAPS Y JOSÉ ALBIOL ALBIOL.
- **ALEGACIÓN 5**, del 16 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.141, presentada por DIEGO BELMONTE MORILLO.
- **ALEGACIÓN 6**, del 18 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.286, presentada por PILAR GRACIA RUBIO, en representación de la comunidad de Propietarios Urbanización Villas del Mar.
- **ALEGACIÓN 7**, del 18 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.285, presentada por JOSÉ ANTONIO BRAULIO BRUALLA.
- **ALEGACIÓN 8**, 18 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.278, presentada por MANUEL GARCÍA RUBIO.
- **ALEGACIÓN 9**, del 20 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.443, presentada por JESÚS BARIÁIN BARIÁIN.
- **ALEGACIÓN 10**, del 20 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.444, presentada por LUIS GALLEGU IBÁÑEZ.
- **ALEGACIÓN 11**, del 20 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.459, presentada por JOSÉ JAVIER ORDUNA PÉREZ.



- **ALEGACIÓN 12**, del 23 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.545, presentada por FERNANDO M<sup>a</sup> ANDRÉS PÉREZ RASILLA.
- **ALEGACIÓN 13**, del 25 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.648, presentada por MANUEL MERCADAL GÓMEZ.
- **ALEGACIÓN 14**, del 25 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.659, presentada por JOSÉ LUIS DEL CAÑO HERRERO y M<sup>a</sup> ANTONIA MASIP AÑÓ.
- **ALEGACIÓN 15**, del 25 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.687, presentada por ALEJANDRO MACHORDOM AGUT.
- **ALEGACIÓN 16**, del 26 de noviembre de 2015, con nº de registro de entrada 17.787, presentada por CARLOS PÉREZ TRASOBARES.
- **ALEGACIÓN 17**, del 20 de enero de 2016, con el nº de registro de entrada 907, presentada por VICENTE J. GARCÍA NEBOT, en representación de DOMINGO LORES ALBERIC Y HEREDEROS DE JOSÉ GINER BENET.

V. Visto el informe del arquitecto municipal, Sr. Luis Pérez Lores, de fecha 4 de marzo de 2016, en relación con las alegaciones formuladas:

«(...) Para una mejor comprensión de este informe, todas aquellas alegaciones presentadas por los mismos interesados se resumen y contestan conjuntamente.

**ALEGACIÓN 1.- presentada por MARIANO ROS BODÍ, en representación de POVET INDUSTRIAL.**

**1ª.- De la ejecución de la infraestructura común eléctrica del ámbito programado.**

En relación con esta cuestión, el interesado ha alegado que no le parece suficiente que el ayuntamiento se reserve la posibilidad de acometer las obras de infraestructura común eléctrica, ello con objeto de igualar las posibilidades de adelantarse la ejecución de parte de la urbanización por parte de algún interesado para poder obtener licencia anticipadamente a la finalización de la suspensión de la programación. Alega el interesado que el ayuntamiento se debería comprometer a la ejecución de tal infraestructura común anticipadamente a la finalización de la suspensión.

*El ayuntamiento de Benicarló está tramitando la suspensión de la programación del sector Solaes, a la vista de la situación económica que se está produciendo en el país y los problemas presupuestarios actuales.*

*La suspensión, sin embargo, contempla la posibilidad de permitir la implantación secuencial por fases a desarrollar por propietarios que estén interesados en anticipar la materialización de sus derechos a la finalización de la suspensión, debiendo, consecuentemente, asumir sus cargas respectivas.*

*La anticipación de la infraestructura común eléctrica por parte de la administración sería, con objeto de facilitar las actuaciones de los propietarios que sí pretendan anticipar la materialización de sus derechos, en cualquier caso, una posibilidad que se reserva la administración. Pero, sin embargo, resultaría incoherente que el documento de suspensión suspendiera, valga la redundancia, la ejecución del programa por razones presupuestarias y de la actual situación económica, y, al mismo tiempo, la misma administración se comprometiera a un gasto y a una actividad que está simultáneamente suspendiendo.*

*La administración municipal se reserva la "no suspensión" de la implantación de la infraestructura común eléctrica para, en el caso de que lo considere conveniente para los intereses del desarrollo y la actividad económica de su competencia, estime oportuno adelantarse a la finalización de la*

suspensión. Mientras no se dé tal circunstancia, el programa se encuentra suspendido y no resulta coherente el compromiso de ejecución el mismo, ni parcialmente.

**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación.**

2ª.- De las garantías para la obtención de licencia de edificación.

El interesado alega que añadir los gastos de ejecución de un aval al compromiso de garantizar las obras de urbanización, estimados en un máximo del 25%, supone una exigencia excesiva sin el preceptivo respaldo legal.

*En mi opinión, la administración debe garantizarse que la ejecución subsidiaria, en su caso, de la ejecución de la urbanización a la que se compromete un particular no debe suponer, en la medida de lo posible y previsible, un coste para ella misma, garantizando que no se va repercutir sobre lo público en general lo que corresponde a un particular, porque si fuera así, podría ser inviable tal ejecución. Por lo tanto, en mi opinión, los costes que deben garantizarse son la totalidad de los mismos, incluidos impuestos, licencias, tasas, ejecución de avales, así como, lógicamente, la obra en sí misma.*

*Cabe indicar que viene siendo norma general en este ayuntamiento, estimar como costes a garantizar, en este tipo de situaciones, los costes completos de la obra, más un 25% de gastos de ejecución del aval, estimación que fue propuesta en comisión informativa de Urbanismo como criterio no normativo.*

**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación.**

**ALEGACIÓN 2, en representación propia y de su hermana Mª del CARMEN BERGAZ PÉREZ, presentada por MARÍA VICTORIA BERGAZ PÉREZ.**

Trata esta alegación de la correcta inscripción que debe figurar en el Registro de la Propiedad, incluida la correcta superficie que se deriva de una rectificación llevada a cabo en el Pleno del Ayuntamiento de 25 de marzo de 2010; así como, de la necesidad de traslado a la Gerencia Territorial del Catastro de la nueva situación de las fincas derivadas del Proyecto de Reparcelación aprobado el año 2000.

**Se trata de una cuestión que debe ser tenida en cuenta desde LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO.**

**ALEGACIÓN 3, presentada por DIEGO BELMONTE MORILLO.**

1.- El canon de urbanización contenido en la ordenanza C-6 no puede aplicarse a la actuación con carácter retroactivo.

El alegante manifiesta que el canon de urbanización al que se refiere la ordenanza C-6 no se encontraba incluido en los costes de urbanización establecidos en el cuadro de liquidación provisional inicial del programa y que, por lo tanto, no cabe aplicarlo con carácter retroactivo.

*La ordenanza C-6 se formaliza y se ordena en el año 2006 por cuanto es en ese momento cuando, por parte de la compañía suministradora de energía eléctrica, se formaliza un convenio para poder redimensionar las líneas generales de suministro a la población y, consecuentemente, poder dotar de energía eléctrica al conjunto de propietarios de los diferentes sectores en programación o pendientes de futuros desarrollos.*

*En consecuencia, la administración, al deber implantar una infraestructura exterior al sector, sin la cual no es posible dotar de energía eléctrica al conjunto de propietarios del mismo en igualdad de condiciones, ni asegurar el adecuado suministro de los ya existentes, según se manifiesta y así se exige por la compañía Iberdrola, debe, en aplicación de la legislación vigente en el momento de la programación que afecta al sector, artículo 8o LRAU, o la posterior LUV, artículo 189, que establece exactamente la misma determinación, redactar una ordenanza para aplicar un canon de urbanización que financie costes necesarios para poder atender adecuadamente a la urbanización de diferentes ámbitos, en concreto, y en esta situación, el de Solas, entre otros.*

*"Artículo ochenta. Canon de Urbanización*

*Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de*





*infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las Ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.*

*El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico..."*

*La infraestructura cuyo pago se cuestiona fue implantada de forma anticipada y complementariamente a la urbanización total del ámbito. Consecuentemente, siendo una obra necesaria para poder dotar de la energía necesaria al sector y resultando el conjunto de propietarios solidariamente obligados al pago del conjunto de obras de urbanización necesarias para dotar a la totalidad de los propietarios de los servicios necesarios para considerar urbanizado el ámbito urbanizable, por ser cargas que deben asumir por definición al tratarse de la clase de suelo urbanizable en el que se encuentra, no ha lugar a no proceder a la aplicación del mencionado canon.*

*Además, no debe considerarse el canon derivado de costes sobrevenidos con posterioridad a la programación elementos integrantes del precio cierto del programa, incluso cuando este programa es por gestión indirecta, sino una carga variable, tal como, actualmente, ya reconoce como tal el artículo 144.2 LOTUP, y ajena a ese precio cierto inicial.*

**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación.**

2.- El canon de urbanización contenido en la ordenanza C-6 se encuentra prescrito a fecha de hoy.

Alega el interesado que habiendo transcurrido más de cuatro años desde el devengo del canon, éste ha prescrito.

**Se trata de una cuestión que debe ser tenida en cuenta desde LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO.**

3.- Inaplicación de las previsiones del artículo 28.3 LUV.

Manifiesta el interesado que su parcela dispone de agua, energía eléctrica (5,5 kw de potencia), teléfono y alcantarillado, y que de acuerdo con la Ley Urbanística Valenciana, artículo 28.3, el coste de la implantación de tales servicios, aun no siendo de forma definitiva, no debe serle repercutido hasta la reedificación de la parcela.

*En primer lugar, se debe indicar que tal afirmación no resulta totalmente cierta, pues la parcela en cuestión carece de alcantarillado público en servicio, ni acceso rodado adecuado, ni los suministros son ni definitivos, ni suficientes.*

*Cabe indicar, en segundo lugar, ante tal afirmación, que la parcela de la que el interesado es propietario se encuentra en el ámbito de un sector de Suelo Urbanizable, en el que, por definición, el conjunto de propietarios es solidario en la financiación de las cargas de urbanización completa del sector y ello según la legislación aplicable según la fecha de aprobación del programa, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana, más conocida por LRAU, y no la LUV, legislación que trata de aplicar el alegante. Ésta última, en cualquier caso, en la actualidad no está vigente, habiendo sido sustituida por la LOTUP. Por lo tanto, si este técnico estuviera equivocado y no fuera aplicable la LRAU por ser la legislación en base a la que se programó el ámbito, su legislación sustitutiva sería la LOTUP, y, en este caso, el artículo 195, por tratarse de situaciones de parcelas semiconsolidadas, según la nueva terminología, que no exonera, ni aplaza el pago de los servicios.*

*Visto ello, las exoneraciones o aplazamientos alegados por el interesado no se encuentran recogidos*

en la legislación aplicable al caso, la LRAU, en base a la cual fue programado el ámbito, por lo que no sería de aplicación ninguno de los supuestos invocados.

Por otra parte, establecido en la LRAU, artículo 6º, se dispone cuál es la condición por la que una parcela se convierte en solar, estableciendo, resumidamente, que los servicios con que se le ha dotar para ello han de ser los que resulten con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

Artículo sexto. La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación

1....

Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

2.... La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

3....

4. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 anterior, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

Pues bien, a la vista de la edificación existente en el parcela, la dotación de energía eléctrica y de otros servicios, cabe manifestar que el planeamiento tiene previsto una mayor edificabilidad que la existente en la misma y, por lo tanto, debe dotársele de los servicios necesarios, dimensionados adecuadamente, cosa que en la actualidad no se da y que sólo será posible obtener mediante la ejecución del programa.

Consecuentemente, a la vista de la legislación aplicable, la parcela en cuestión se encuentra edificada, pero su situación de semi-consolidada no es contemplada en tal legislación, LRAU, siendo además insuficiente los servicios con los que cuenta para transformar la parcela actual en solar, a la vista de la edificabilidad prevista y los caudales y potencias aplicados.

No obstante, tal y como se deduce de la documentación del programa, los servicios de los que disponga la parcela y sean útiles para la actuación, le serán computados a su favor con objeto de no duplicar gastos sobre la cuota que le corresponda.

**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación.**

#### 4.- Inadecuación del criterio de reparto de la infraestructura común eléctrica.

Se alega que la participación que se establece para cada parcela para el reparto del coste de la infraestructura común eléctrica se encuentra mal calculada por cuanto no se ha estimado en función del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada propietario, como se establece en la legislación aplicable.

Cabe indicar que el cálculo se ha hecho en base a la potencia eléctrica a aplicar a cada parcela y que ello es coherente con el cálculo en función del aprovechamiento, por cuanto dicha potencia se estima en base a dicho aprovechamiento, resultando proporcional al mismo.





**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación.**

**ALEGACIÓN 4**, presentada por ALFRED ALBIOL PAPS, en representación de JORDI ALBIOL PAPS Y JOSÉ ALBIOL ALBIOL.

1.- La suspensión temporal de la ejecución del P.A.I. UE SECTOR 5 "SOLAES" no puede afectar a los propietarios acreedores de la indemnización sustitutiva de la adjudicación, desde hace más de quince años.

Alegan los interesados que desde la aprobación del proyecto de reparcelación, los importes indemnizatorios en favor de los comparecientes por la no adjudicación de parcelas edificables de reemplazo nunca les fueron abonados.

*En opinión de este técnico municipal, independientemente de que las parcelas de los interesados en esta alegación nunca fueron edificables, por cuanto se encontraban afectadas por la servidumbre de protección de costas y, necesariamente, deberían ser sustituidas por una compensación económica, dicha compensación, estimada en el propio proyecto de reparcelación y no discutida en su momento procedimental, sí deberían haberse hecho efectivas, y ello no se ha producido, pues el ayuntamiento mantiene paralizado el desarrollo del programa desde, prácticamente, su origen, sí habiendo inscrito en el Registro de la Propiedad las fincas del resultado, y sí habiendo realizado algunas de las obras de urbanización, aunque no las necesarias para finalizar el programa.*

*Consecuentemente, entiendo que, el alegante tiene razón, que se ha producido ya la ocupación de sus fincas originales, sin que se haya procedido por parte del ayuntamiento a indemnizar las cantidades compensatorias que les corresponden por imposibilidad de adjudicación física.*

*En este sentido, el documento de suspensión ya anticipa la conveniencia de girar una cuota "o" que liquide estas compensaciones, así como las indemnizaciones por destrucción de elementos que resultan del proceso y que constan en el proyecto de reparcelación.*

**Se informa FAVORABLEMENTE la alegación, en el sentido de que el agente urbanizador deberá, independientemente de la suspensión, proceder a liquidar las compensaciones e indemnizaciones que se han derivado del proyecto de reparcelación aprobado y vigente.**

2.- La fijación del valor de compensación debe realizarse con arreglo a la normativa aplicable y no mediante una simple actualización.

Manifiesta el alegante que la determinación del derecho de los comparecientes no puede realizarse mediante una simple actualización con el IPC, sino que precisa una nueva valoración referida al momento actual y con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio del incremento del valor que resulte con los correspondientes intereses de demora.

*Entiende este técnico municipal que el alegante reclama aquí un nuevo cálculo de las compensaciones, fijado a fecha de hoy, y a ese cálculo, incomprensiblemente, además, le añade, los intereses de demora.*

*Entiende este técnico que, independientemente de que se haya producido una demora en el pago de tales compensaciones, argumento que se acepta, sin duda, la legislación es muy clara al respecto del momento al que se deben referir las compensaciones derivadas del proyecto de reparcelación. No cabe ninguna duda de que este momento es el fijado en Reglamento de Gestión Urbanística, vigente en el momento de redactar el proyecto de reparcelación que nos ocupa, así como en los reglamentos y leyes posteriores.*

Artículo 136.

Las valoraciones se entenderán referidas:

a) ...

b) Cuando se trate de reparcelación o de compensación, al momento de la aprobación inicial del

proyecto de reparcelación o de la sumisión del proyecto de compensación al trámite de audiencia previo a su aprobación.

Consecuentemente, habiéndose fijado en el Proyecto de Reparcelación, en el momento de su aprobación, sin alegación alguna al mismo, es decir, en el momento procedimental correcto, el valor de compensación, no cabe discutir ahora a qué fecha debe referirse una nueva valoración, siendo únicamente oportuna su actualización, bien como se ha hecho, mediante la aplicación del IPC, o bien, incorporándole los intereses dejados de percibir por demora en el pago. Cualquier otro intento de cálculo de la compensación es, en mi opinión, tergiversar la cuestión y llevarla a un ámbito ajeno al del documento que se aprobó y del que se derivó el reparto de beneficios y cargas, sin cuestionamiento alguno sobre el tema.

La cuestión sobre la actualización de la indemnización o la incorporación de los intereses correspondientes sobre la cantidad inicial deberá determinarse por **LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO.**

Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación, pues la fijación de la compensación en un Proyecto de Reparcelación tiene su momento procedimental oportuno, y así fue definido en el P.R., y no es variable en el tiempo según convenga a los intereses de unos propietarios u otros, debiendo, eso sí, considerar si tal compensación debe ser actualizada mediante el IPC o abonar los intereses de demora por el tiempo transcurrido desde que debió abonarse, incorporándola en el cuadro definitivo en el momento de liquidar la cuota "o" que permita la gestión de dichas compensaciones.

**ALEGACIÓN 5, presentada por DIEGO BELMONTE MORILLO.**

Esta alegación es idéntica, tanto en contenido, como por identidad del alegante, que la nº 3, remitiéndonos a ella en su contestación.

**ALEGACIÓN 6,** presentada por PILAR GRACIA RUBIO, en representación de la comunidad de Propietarios Urbanización Villas del Mar.

**ALEGACIÓN 7,** presentada por JOSÉ ANTONIO BRAULIO BRUALLA.

**ALEGACIÓN 9,** presentada por JESÚS BARIÁIN BARIÁIN.

**ALEGACIÓN 10,** presentada por LUIS GALLEGO IBÁÑEZ.

**ALEGACIÓN 11,** presentada por JOSÉ JAVIER ORDUNA PÉREZ.

**ALEGACIÓN 12,** presentada por FERNANDO M<sup>a</sup> ANDRÉS PÉREZ RASILLA.

**ALEGACIÓN 13,** presentada por MANUEL MERCADAL GÓMEZ.

**ALEGACIÓN 14,** presentada por JOSÉ LUIS DEL CAÑO HERRERO y M<sup>a</sup> ANTONIA MASIP AÑÓ.

**ALEGACIÓN 15,** presentada por ALEJANDRO MACHORDOM AGUT.

**ALEGACIÓN 16,** presentada por CARLOS PÉREZ TRASOBARES.

Todas estas alegaciones son idénticas y hacen referencia a la cuestión de quién es el obligado al pago, así como de las obras de urbanización existentes y del aval presentado por el constructor.

Son, por lo tanto, la del sujeto obligado al pago, así como el tema sobre la posibilidad de ejecutar el aval, dos cuestiones que deben resolverse por **LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO.**

En relación de los servicios existentes, durante la ejecución de las obras de urbanización deberán tenerse en cuenta, sea quien sea el obligado al pago, como obras útiles para la urbanización y que no deben ser ejecutadas nuevamente aquéllas que se hayan ejecutado como tales adecuadamente, por lo que, si es ése el caso, se computarán tal como establece el documento de suspensión, a favor del propietario que las haya sufragado, que se entenderá, lógicamente, no el constructor, sino los actuales propietarios.

**4.- MEDIDAS A ADOPTAR EN RELACIÓN CON LAS OBRAS EJECUTADAS.**







*Las obras ya ejecutadas en el ámbito serán consideradas obras útiles para la actuación integrada común en la medida en que se adapten a los criterios del proyecto aprobado por el ayuntamiento y sean consideradas definitivas, en los términos fijados en el artículo 144.2.b LOTUP.*

**Se informa FAVORABLEMENTE la cuestión de tener en cuenta, sea quien sea el obligado al pago, las obras útiles que no deban ser modificadas y sean útiles para la actuación.**

**ALEGACIÓN 8.** presentada por MANUEL GARCÍA RUBIO.

Se ha presentado alegación por el interesado en la que se manifiestan tres cuestiones:

La primera es relativa a las indemnizaciones derivadas de la destrucción de elementos para la ejecución de la urbanización, tanto de la calle Valencia, como de la calle Peñíscola.

*Esta alegación ya fue contestada en fecha de 10 de agosto de 2000 al recurso presentado por el interesado. En aquella ocasión ya se reconoció el derecho del interesado a incorporar en el cuadro de liquidación las indemnizaciones que se reclamaban, y se diferían al momento en el que la calle Peñíscola fuera ejecutada por la Generalitat Valenciana.*

*Concretamente, se reclamaba la indemnización por la pérdida de 11 árboles (10 pinos y 1 olmo); la destrucción de un almacén en el que se centralizan determinadas instalaciones; y la modificación de éstas (agua potable, calefacción y cuadros eléctricos en cuarto de calderas y grupos de presión). Así como el traslado de dos puertas.*

*A la vista de que la calle Peñíscola no se encuentra entre las previsiones de la G.V. para su ejecución, por cuanto se trata de una vía urbana que corresponde ejecutar al sector, se considera conveniente, a los efectos de que se liquide en el momento oportuno, con las debidas actualizaciones, las indemnizaciones que le corresponden al interesado, incorporándolas, además, en el cuadro de liquidación provisional.*

*Tales indemnizaciones se han actualizado a fecha del cuadro de liquidación provisional (mayo 2015) y se han incorporado en el mismo.*

*No obstante, en el momento en el que los elementos deban ser destruidos o se gire la cuota "o" que se menciona en la memoria de la suspensión, deberá actualizarse el inventario total de las indemnizaciones, y, entre ellas, las que corresponden al interesado, para ajustarse a la realidad de las que resulten existentes entre las que se han mencionado, como es práctica habitual en el desarrollo de un sector.*

*Asciende el total de la indemnización provisional a la cantidad de 29.072,46€, que incluye los 11 árboles (1.845,79€), el almacén contenedor (18.107,86€), y las instalaciones a modificar (9.118,81€) estimado el cálculo de acuerdo con los valores de referencia utilizados por este ayuntamiento en este tipo de valoraciones y los presupuestos actualizados presentados por el interesado. En relación con las modificaciones de puertas, éstas quedarán incluidas en la obra a ejecutar o serán incorporadas a la cuenta del interesado en el momento oportuno, si resulta necesario.*

**Se INFORMA FAVORABLEMENTE la inclusión de los derechos reconocidos al interesado en relación con las indemnizaciones a recibir. No obstante, deberá comprobarse la existencia y el estado de los elementos de los que deba ser privado el interesado en el momento de su destrucción o pérdida.**

La segunda alegación hace referencia a la supuesta aportación de una cantidad de 568.500€ que se acordó por el ayuntamiento pleno en fecha 27 de abril de 2000 y que no se ha concretado ni en la memoria, ni en la cuenta de liquidación.

*Cabe indicar que la consideración de este importe en la cuenta de liquidación no afecta exclusivamente a los propietarios del sector, sino al conjunto de la población, pues se trata de "subvenciones" asimétricas en relación a las aportaciones del ayuntamiento en otros ámbitos, lo que implica un trato desigual ante situaciones similares.*

Para su incorporación deberá establecerse la legalidad del acto y la obligatoriedad de su inclusión en el cuadro.

**No obstante, esta alegación, su legalidad, y la necesidad de incorporar tal cantidad en la cuenta de liquidación, deberá ser resuelta por LOS SERVICIOS JURIDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO.**

La tercera alegación hace referencia al desglose del importe de honorarios. Además se matiza que, tratándose de un programa por gestión directa, no resulta coherente el pago de proyectos, pues se suponen redactados por los SSTMM.

Cabe indicar que los honorarios incorporados al cuadro de liquidación son los resultantes de los proyectos redactados por empresas externas, pues la gestión directa no implica que necesariamente los proyectos hayan de ser redactados por los SSTMM, como algunos de ellos no lo han sido.

El desglose, para su estimación provisional, es:

Avenida Valencia AR1.- 49.722,27€

Avenida Valencia AR2.- 13.791,25€

Resto partida Solaes, excepto calle Peñíscola AR1.- 40.157,39€

Resto partida Solaes, excepto calle Peñíscola AR3.- 4.363,02€

Las facturas constan en este ayuntamiento para su consulta, si así es ello requerido.

**Se INFORMA DESFAVORABLEMENTE la alegación, pues lo reclamado responde a gastos efectivamente realizados.**

**ALEGACIÓN 17**, presentada por VICENTE J. GARCÍA NEBOT, en representación de DOMINGO LORES ALBERIC Y HEREDEROS DE JOSÉ GINER BENET.

Alegación en la que el interesado manifiesta que debe procederse a llevar a cabo un expediente contradictorio de valoración a los efectos de reconocer a sus representados el derecho a ser indemnizados por el valor del aprovechamiento urbanístico que les corresponde en la parcelación, en base a su finca original.

En opinión de este técnico, la alegación presentada, en este caso, a la Memoria y Cuenta Detallada y Justificada de Fijación de cuotas de Urbanización en el Sector Solaes, es extemporánea.

No obstante, a la vista de que se pretende, amparándose en un acuerdo plenario de 26 de febrero de 2015, que se proceda a una nueva valoración contradictoria de la compensación que se le debe abonar a los interesados por su parcela original, cabe indicar, como ya se ha justificado en la alegación nº 4, por cuanto estamos en un procedimiento reparcelatorio en el que se ya se fijó el precio de compensación en su momento procedimental oportuno, y no cabe, salvo que se pretenda desvirtuar de dicho procedimiento y del proyecto aprobado, que se someta a un nuevo proceso valorativo contradictorio la determinación del valor.

Otra cosa será, como ya se ha comentado, que se pueda discutir si la actualización de los valores de compensación no abonados, deben actualizarse mediante un proceso de aplicación del IPC, o deben determinarse, como parece coherente, los intereses de demora que se adeudarían por el retraso en la aplicación de la compensación.

Alegación 4.2.- La fijación del valor de compensación debe realizarse con arreglo a la normativa aplicable y no mediante una simple actualización.

Manifiesta el alegante que la determinación del derecho de los comparecientes no puede realizarse mediante una simple actualización con el IPC, sino que precisa una nueva valoración referida al momento actual y con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio del incremento del valor que resulte con los correspondientes intereses de demora.

Entiende este técnico municipal que el alegante reclama aquí un nuevo cálculo de las compensaciones, fijado a fecha de hoy, y a ese cálculo, incomprensiblemente, además, le añade, los intereses de demora.





de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esa Ley y que de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), en relación con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (ROGTU), los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV (1/02/2006), es por lo que el presente expediente se regirá en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística [Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, (LRAU)].

Debemos tener en cuenta asimismo, que de conformidad con el artículo 72 de la LRAU, las cuotas de urbanización y su imposición han sido aprobadas por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada, previa audiencia de los afectados, tal y como consta en el presente expediente.

El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada en fecha 20 de agosto de 2015, adoptó el (...) acuerdo de exposición pública del expediente durante 20 días hábiles: (...)

Durante el trámite de audiencia los interesados, han podido alegar y presentar los documentos y justificaciones que han estimado pertinentes. Habiéndose presentado tal y como ya hemos indicado alegaciones en tiempo, que deben ser resueltas.

En el presente informe analizaremos las alegaciones de contenido jurídico, puesto que las alegaciones de contenido técnico, han sido informadas por el Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, en fecha 4/03/16, tal y como consta en el expediente.

Tercero.- La primera de las alegaciones, presentada en fecha 2 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 16 381) por D. Mariano Ros Bodí, en representación de la mercantil POVET INDUSTRIAL, S.L., (...) es de contenido técnico y ya se ha ocupado de su valoración, el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en su informe de fecha 4 de marzo de 2016, al que nos remitimos.

Cuarto.- En la segunda de las alegaciones, presentada en fecha 30 de octubre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento de Benicarló en fecha 4/11/15 con número 16 539) por D<sup>a</sup>. MARÍA VICTORIA BERGAZ PÉREZ, (...) actuando en su nombre y en representación de su hermana D<sup>a</sup>. MARÍA DEL CARMEN BERGAZ PÉREZ, (...) se solicita que por parte del Ayuntamiento se remita a la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón la documentación pertinente (...).

Dado que se trata de una alegación relacionada con problemas derivados de la inscripción de fincas, ya se ha ocupado de su valoración, la Técnica de Gestión de Urbanismo, Sra. Benítez Beltrán, en su informe de fecha 17 de marzo de 2016, (...) al que nos remitimos.

Quinto.- La tercera de las alegaciones, presentada en fecha 13 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 036) por D. DIEGO BELMONTE MORILLO, (...) se fundamenta en cuatro motivos:

- 1.- El canon de urbanización contenido en la ordenanza C-6 no puede aplicarse a la actuación con carácter retroactivo.
- 2.- El canon de urbanización contenido en la ordenanza C-6 se encuentra prescrito a fecha de hoy.
- 3.- Inaplicación de las previsiones del artículo 28.3 LUV.
- 4.- Inadecuación del criterio de reparto de la infraestructura común eléctrica.

Las motivaciones 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> son de contenido técnico y ya se ha ocupado de su valoración, el

Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en su informe de fecha 4 de marzo de 2016, al que nos remitimos.

Las motivaciones 1ª y 2ª, relativas al canon de urbanización, se fundamentan en su no aplicabilidad con carácter retroactivo y en su prescripción a fecha de hoy.

En cuanto al tema de la retroactividad del citado canon, debemos indicar en primer lugar que los acuerdos plenarios que han estado expuestos al público para la presentación de alegaciones son:

1º.- La propuesta de modificación del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5, de suelo urbanizable, "Solaes", aprobada por el Pleno, el 27 de abril de 2000 y la división de la ejecución del mismo en diversas fases, suspendiendo la ejecución del programa por dos años, prorrogables por otros dos mas.

2º.- La Memoria y cuenta detallada y justificada de fijación de cuotas de urbanización provisionales del Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5, de suelo urbanizable, "Solaes".

Es decir, en ningún caso se trata de discutir ahora, sobre la procedencia o no de la aplicabilidad con carácter retroactivo de la Ordenanza C-6, reguladora del "Canon de urbanización para la implantación de alimentación eléctrica de media tensión en diversos sectores de Benicarló", así como su posible prescripción, puesto que dicha Ordenanza entró en vigor transcurridos 15 días hábiles tras su publicación en el BOP número 15, de 3 de febrero de 2007, siendo en la actualidad válida a todos los efectos. Pareciendo evidente que no es el momento procedimental oportuno para su impugnación de forma indirecta como se pretende, por lo que debemos desestimar ambas alegaciones.

Aún admitiendo en hipótesis que pudiera impugnarse el citado canon y entráramos a discutir su posible prescripción, debemos indicar que el citado canon de urbanización no es un tributo, pero sí un ingreso público que se puede recabar de modo coactivo, por lo que las reglas de la prescripción establecidas en la LGT pueden serle de aplicación al reputarse como una figura asimilable al tributo. Es por ello que la liquidación del canon debe hacerse en el momento de su devengo, que es, según el artículo 10º de la Ordenanza C-6 antes citada, en el momento de aprobación definitiva del canon y debe liquidarse con la notificación correspondiente (conforme dispone el artículo 11º de la Ordenanza) a la notificación de la 2ª cuota de urbanización (que aún no se ha realizado). Pareciendo evidente que no se ha producido la prescripción alegada por el Sr. Belmonte Morillo.

Sexto.- La cuarta de las alegaciones, presentada en fecha 11 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 16/11/15 con el número 17 076) por D. ALFRED ALBIOL PAPS, (...), actuando en nombre propio y en representación de D. JORDI ALBIOL PAPS y D. JOSÉ ALBIOL PAPS, se fundamenta en dos motivos:

1.- La suspensión temporal de la ejecución del P.A.I. UE SECTOR 5 "SOLAES" no puede afectar a los propietarios acreedores de la indemnización sustitutiva de la adjudicación, desde hace más de quince años. Dado que es una alegación de contenido técnico y ya se ha ocupado de su valoración, el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en su informe de fecha 4 de marzo de 2016, a el nos remitimos.

2.- La fijación del valor de compensación debe realizarse con arreglo a la normativa aplicable y no mediante una simple actualización. Manifestando el alegante que la determinación del derecho de los comparecientes no puede realizarse mediante una simple actualización con el IPC, sino que precisa una nueva valoración referida al momento actual y con arreglo a la normativa vigente, sin perjuicio del incremento del valor que resulte con los correspondientes intereses de demora.

Tal y como indica el Sr. Arquitecto Municipal, en su informe de 4/03/16, la legislación es muy clara al respecto del momento al que se deben referir las compensaciones derivadas del proyecto de reparcelación.





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

*Entiende este técnico que, independientemente de que se haya producido una demora en el pago de tales compensaciones, argumento que se acepta, sin duda, la legislación es muy clara al respecto del momento al que se deben referir las compensaciones derivadas del proyecto de reparcelación. No cabe ninguna duda de que este momento es el fijado en Reglamento de Gestión Urbanística, vigente en el momento de redactar el proyecto de reparcelación que nos ocupa, así como en los reglamentos y leyes posteriores:*

Artículo 136.

*Las valoraciones se entenderán referidas:*

a) ...

*b) Cuando se trate de reparcelación o de compensación, al momento de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o de la sumisión del proyecto de compensación al trámite de audiencia previo a su aprobación.*

*Consecuentemente, habiéndose fijado en el Proyecto de Reparcelación, en el momento de su aprobación, sin alegación alguna al mismo, es decir, en el momento procedimental correcto, el valor de compensación, no cabe discutir ahora a qué fecha debe referirse una nueva valoración, siendo únicamente oportuna su actualización, bien como se ha hecho, mediante la aplicación del IPC, o bien, incorporándole los intereses dejados de percibir por demora en el pago. Cualquier otro intento de cálculo de la compensación es, en mi opinión, tergiversar la cuestión y llevarla a un ámbito ajeno al del documento que se aprobó y del que se derivó el reparto de beneficios y cargas, sin cuestionamiento alguno sobre el tema.*

*La cuestión sobre la actualización de la indemnización o la incorporación de los intereses correspondientes sobre la cantidad inicial deberá determinarse por **LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE ESTE AYUNTAMIENTO**.*

**Se informa DESFAVORABLEMENTE la alegación, pues la fijación de la compensación en un Proyecto de Reparcelación tiene su momento procedimental oportuno, y así fue definido en el P.R., y no es variable en el tiempo según convenga a los intereses de unos propietarios u otros, debiendo, eso sí, considerar si tal compensación debe ser actualizada mediante el IPC o abonar los intereses de demora, como, en mi opinión, sería coherente, por el tiempo transcurrido desde que debió abonarse, incorporándola en el cuadro definitivo en el momento de liquidar la cuota "o" que permita la gestión de dichas compensaciones.»**

- VI. Visto el informe de la técnica de gestión de Urbanismo, Sra. Núria Benítez Beltrán, de fecha 17 de marzo de 2016, en relación con la alegación nº 2 formulada por Dña. María Victoria Bergaz Pérez, en nombre propio, y en representación de Dña. Mª del Carmen Bergaz Pérez, mediante el que solicitan que el Ayuntamiento de Benicarló remita a la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón la documentación necesaria para que se rectifiquen los errores catastrales, en relación con las fincas resultantes números 54A, 54B, 54C y 54D de la Reparcelación AR-1 del PAI Sector 5 "Solaes":

*«El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 27 de abril de 2000, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes, comprensivo de Anteproyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, área reparcelable 1, (éste último documento, rectificado mediante acuerdo del Pleno de fecha 10 de junio de 2002), así como, su ejecución en régimen de gestión directa, y consecuentemente, adjudicar la condición de urbanizador al propio Ayuntamiento de Benicarló (BOP de Castellón, de 28 de mayo de 2002).*

*En fecha 3 de julio de 2002 se inscribió en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, área reparcelable 1, del Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes.*

En fecha 15 de septiembre de 2009 (registro de entrada núm. 14.881), Dña. María Victoria Bergaz Pérez, con NIF 258.297-F, en nombre propio, y en representación de Dña. Eulalia Pérez González, y de Dña. M<sup>o</sup> del Carmen Bergaz Pérez, presenta escrito mediante el que manifiesta la existencia de un error en dicha reparcelación, en relación con la finca resultante núm. 54-D, ya que la superficie de la misma que se refleja en la descripción de la finca, no coincide con la indicada en el plano de fincas adjudicadas. Así mismo, manifiesta que no se ha comunicado al Catastro la nueva configuración de las fincas resultantes de la reparcelación, por lo que no coincide la información que se desprende del Registro de la Propiedad con la catastral.

El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en sesión celebrada con carácter ordinario en fecha 25 de marzo de 2010, acordó rectificar el Proyecto de Reparcelación, área reparcelable 1, del Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes, respecto a la extensión superficial de la finca de resultado nº 54D y nº 54B (2.714,10 m<sup>2</sup> y 1.930,41 m<sup>2</sup>, respectivamente).

En fecha 26/03/2012 (registro de salida nº 4.007, de 21/03/2012), se remitió oficio a Gerencia Territorial del Catastro en Castellón, junto con certificación expedida por el Secretario de la corporación, en fecha 13 de marzo de 2012, así como los planos de fincas iniciales y fincas finales del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución "Solaes" área reparcelable nº 1, en relación del acuerdo plenario de 25 de marzo de 2010, solicitando la rectificación de la descripción de las fincas de resultado números 54D y 54 B.

No obstante, a la vista del escrito presentado por las personas interesadas, se ha constatado que subsiste la falta de correspondencia entre la reparcelación aprobada y la información catastral, por lo que deberán realizarse las gestiones oportunas hasta que se proceda a la efectiva rectificación.

Por otra parte, no consta en el expediente de referencia que se remitiera oficio al Registro de la Propiedad solicitando la rectificación de las fincas de resultado números 54D y 54 B, a efectos de la rectificación de su superficie, por lo que se procederá a solicitar al Registro de la Propiedad la rectificación correspondiente.»

VII. Visto el informe-propuesta del T.A.G. de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, de fecha 30 de marzo de 2016, en relación con las alegaciones formuladas:

«(...) Primero.- Desde el punto de vista jurídico, procede manifestar que el presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por RD 2.568/1986, de 28 de noviembre y que concurren en las alegaciones presentadas en tiempo y forma, los requisitos generales de carácter formal exigidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de personalidad suficiente y legitimación en la causa de las partes alegantes.

Debemos indicar que han sido presentadas alegaciones fuera del plazo previsto, por lo que no pueden ser admitidas. Es el caso de los siguientes escritos:

Alegación 12<sup>a</sup>, presentada en fecha 23 de noviembre de 2015 (registrada de entrada con el número 17 545) por D. FERNANDO MARÍA ANDRÉS PÉREZ-RASILLA, NIF 14912493Y, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Genaro Oraa número 41-8º-Centro Izquierda de Santurtzi (48980) Bizkaia. Habiendo sido notificado en fecha 20/10/15, el plazo finalizaba el 20/11/15.

Alegación 17<sup>a</sup>, presentada en fecha 20 de enero de 2016 (registrada de entrada en el Ayuntamiento con el número 907) por D. Vicente J. García Nebot, abogado, en representación de D. DOMINGO LORES ALBERICH y los herederos de D. José Giner Benet con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Mayor número 3 de Vila-real (12540) Castellón. Habiendo sido notificado en fecha 10/11/15, el plazo finalizaba el 10/12/15.

Segundo.- Dado que la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), establece que los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida duración y régimen





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

No cabe ninguna duda de que este momento es el fijado en Reglamento de Gestión Urbanística (artículo 136.b), vigente en el momento de redactar el proyecto de reparcelación que nos ocupa, así como en los reglamentos y leyes posteriores.

Consecuentemente, habiéndose fijado en el Proyecto de Reparcelación, en el momento de su aprobación, sin alegación alguna al mismo, es decir, en el momento procedimental correcto, el valor de compensación, no cabe discutir ahora a qué fecha debe referirse una nueva valoración, siendo únicamente oportuna su actualización, incorporándole los intereses legales sobre el importe no satisfecho desde la fecha de aprobación del citado Proyecto de Reparcelación, hasta su efectivo pago.

Séptimo.- La quinta de las alegaciones, presentada en fecha 16 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 141) por D. DIEGO BELMONTE MORILLO, (...) es idéntica en su contenido, a la analizada en el fundamento de derecho quinto, por lo que nos remitimos a lo dicho en el mismo.

Octavo.- Las siguientes alegaciones son idénticas en su redacción y hacen referencia a la cuestión de quien es el obligado al pago de la cuotas de urbanización, al descuento de los servicios de los que ya se dispone, así como a la ejecución de los avales depositados en su día en garantía de la ejecución de la urbanización para la concesión de la licencia de obras correspondiente.

Alegación 6ª, presentada en fecha 13 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 18/11/15 con el número 17 286) por Dª. Pilar Gracia Rubio, en representación de la Comunidad de Propietarios "URBANIZACIÓN VILLAS DEL MAR", (...).

Alegación 7ª, presentada en fecha 16 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 18/11/15 con el número 17 285) por D. JOSÉ ANTONIO BRAULIO BRUALLA, (...)

Alegación 9ª, presentada en fecha 17 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 443) por D. JESÚS BARIÁIN BARIÁIN, (...)

Alegación 10ª, presentada en fecha 16 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 444) por D. LUIS GALLEGO IBAÑEZ, (...)

Alegación 11ª, presentada en fecha 17 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 459) por D. JOSÉ JAVIER ORDUNA PÉREZ, (...)

Alegación 13ª, presentada en fecha 19 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 25/11/15 con el número 17 648) por D. MANUEL MERCADAL GOMEZ, (...)

Alegación 14ª, presentada en fecha 19 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 25/11/15 con el número 17 659) por D. JOSÉ LUIS DEL CAÑO HERRERO, (...) y Dª. MARÍA ANTONIA MASIP AÑO, (...)

Alegación 15ª, presentada en fecha 25 de noviembre de 2015 (registrada de entrada en el Ayuntamiento con el número 17 687) por D. ALEJANDRO MACHORDOM AGUT, (...)

Alegación 16ª, presentada en fecha 20 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 26/11/15 con el número 17 765) por D. CARLOS PEREZ TRASOBARES, (...)

El Sr. Arquitecto Municipal, en fecha 4/03/16, informa favorablemente la cuestión de tener en cuenta, sea quien sea el obligado al pago, las obras útiles que no deban ser modificadas y sean útiles para la actuación.

Procedemos al análisis de las otras dos cuestiones alegadas, esto es, sobre quien sea el obligado al pago de las cuotas de urbanización, así como, si se debe proceder a la ejecución de los avales depositados en su día en garantía de la ejecución de la urbanización para la concesión de la licencia de obras correspondiente.

Ya tuve ocasión de pronunciarme sobre esta cuestión en informe de fecha 4 de noviembre de 2010 (por lo que me reafirmo en lo ya dicho) en este mismo expediente, en el que literalmente indicaba:

*"Vigésimo - La alegación presentada en Correos en fecha 29 de abril de 2010 (registro de entrada número 7286 de fecha 4/05/10) por D. José Salvador Lázaro, en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios "URBANIZACIÓN VILLAS DEL MAR", (...); dicha alegación tiene dos contenidos, uno técnico y otro jurídico. Del contenido técnico, ya se ha ocupado el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en su informe de fecha 4 de octubre de 2010, al que nos remitimos.*

*En la parte jurídica de la alegación, el interesado indica que los integrantes de la Comunidad de Propietarios consideran que no están obligados al pago de cuotas de urbanización, ya que la parcela dispone de todos los servicios, ya que así fue entregada en su día por el promotor, la mercantil PROMOCIONES SOLADES, S.L., constando que la citada mercantil depositó avales, en fecha 15/06/01, para garantizar la urbanización de la UE SOLAES 1 por valor de 32.850.595 pesetas.*

*Indicando que el primer obligado era el promotor por lo que procede reclamarle a él el importe de la cuota de urbanización y en caso de impago ejecutar los avales.*

*Ante la cuestión debatida de a quien corresponde la obligación de satisfacer las correspondientes cuotas de urbanización, debe señalarse, que no afectan al Ayuntamiento los acuerdos que al respecto hayan establecido los particulares; por tanto, y en principio, debe ser quien sea propietario en cada momento el que resulte obligado al pago.*

*Parece que no será de aplicación el principio de subrogación real en los supuestos de promotores urbanizadores a los que se han otorgado las correspondientes licencias de edificación con carácter simultáneo a la urbanización de los terrenos, y que obviamente han prestado para ello las correspondientes garantías. En estos supuestos, el incumplimiento del deber de urbanizar deberá hacerse efectivo con cargo a la fianza o aval prestado, sin que se pueda desplazar esa obligación a terceros adquirentes en los supuestos de transmisión de las fincas o viviendas resultantes.*

*Por lo que procede la estimación de la alegación en este punto."*

**Noveno.-** La octava de las alegaciones, presentada en fecha 18 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 278) por D. MANUEL GARCÍA RUBIO, (...) se divide en tres apartados, relativos a:

Las indemnizaciones derivadas de la destrucción de elementos para la ejecución de la urbanización, tanto de la calle Valencia, como de la calle Peñíscola.

La aportación de 80 000 000 de pesetas (480 810 €) que se acordó por el Ayuntamiento pleno en fecha 27 de abril de 2000 y que no se ha concretado ni en la memoria, ni en la cuenta de liquidación.

Al desglose del importe de honorarios. Además se matiza que, tratándose de un programa por gestión directa, no resulta coherente el pago de proyectos, pues se suponen redactados por los Servicios Técnicos Municipales.

El Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en fecha 4/03/16, informa favorablemente el primero de los apartados y desfavorablemente el tercero.

Procedemos al análisis del segundo apartado, esto es, la supuesta aportación de una cantidad de 480 810 € (80.000.000 pesetas), que se acordó por el Ayuntamiento pleno en fecha 27 de abril de 2000 y que no se ha concretado ni en la memoria, ni en la cuenta de liquidación.

El Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en fecha 4/03/16, ha informado en relación con esta alegación:







Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

*"Cabe indicar que la consideración de este importe en la cuenta de liquidación no afecta exclusivamente a los propietarios del sector, sino al conjunto de la población, pues se trata de "subvenciones" asimétricas en relación a las aportaciones del Ayuntamiento en otros ámbitos, lo que implica un trato desigual ante situaciones similares.*

*Para su incorporación deberá establecerse la legalidad del acto y la obligatoriedad de su inclusión en el cuadro".*

Debemos aclarar que en fecha 3 de abril de 2000, se emitió informe conjunto del Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y del Técnico Letrado, Sr. Segarra Piñana, en el que se indicaba en contestación a la alegación presentada por varios vecinos [(r.e. número 11 555) en la que solicitaban que por el Ayuntamiento se subvencionase la urbanización de la Calle Columbretes, al igual que sucedía con otros viales estructurales en suelo urbano] literalmente:

*"Respecto de las subvenciones solicitadas, hay que señalar que se trata de una alegación de carácter político. En consecuencia, al Pleno de la Corporación corresponde decidir si la misma es coincidente con los intereses públicos, en cuanto órgano investido de la legitimación necesaria para su defensa. Hay que reseñar que el artículo 29.7 in fine de la LRAU preceptúa que "La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario".*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2000, trató en su punto 10º, la "Propuesta de aprobación y adjudicación del P.A.I. Partida Solades y proyecto de reparcelación". En el Fundamento III del acuerdo, se decía literalmente:

*"El artículo 29.7 de la misma Ley 6/1994 posibilita a la Administración actuante para comprometer, en el momento de la aprobación del programa, el gasto público preciso para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la actuación que considere de interés general prioritario".*

El Acuerdo, en su punto quinto, dispuso literalmente:

*"Subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas".*

Hemos de recordar que la LRAU exigía también que estuviera garantizada la ejecución de Programa en caso de gestión directa de la Administración. En ese supuesto debía quedar asegurado el cumplimiento de las previsiones del Programa mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración (pública).

La expresión "crédito comprometido" implica que no basta con hacer en el Programa una referencia genérica a la suficiencia de los recursos presupuestarios públicos; debe haber partida presupuestaria específica y las demás previsiones económico-financieras precisas para asegurar la disponibilidad de fondos *específicos* que atiendan las obligaciones urbanizadoras contraídas por la Administración al aprobar el Programa. La cobertura presupuestaria ha de alcanzar a la *totalidad* de los costes de urbanización que implique el Programa.

La Administración puede contraer la obligación de financiar alguna obra de apoyo de la actuación aún no siendo Administración urbanizadora del Programa según lo previsto en el artículo 29.7 LRAU. Dispone este que: "La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario".

Esto puede suceder: 1) en caso de gestión indirecta; o 2) también en caso de gestión directa, cuando la Administración que contrae este tipo de compromiso es distinta de la Administración urbanizadora.

Para ello es inexcusable que exista gasto público comprometido con cargo a recursos presupuestarios disponibles en el ejercicio fiscal en curso al momento de contraer el

compromiso; así lo disponía el citado artículo 29.7 LRAU.

No parece procedente sustituir esta exigencia con meras declaraciones retóricas de los órganos de gobierno del Ayuntamiento sin el debido y suficiente respaldo presupuestario. La LRAU admite que la inversión pública modere las cargas de urbanización a sufragar por los sujetos privados, pero exige que tal previsión se acompañe de la asunción explícita y responsable de las consecuencias que se deriven para la correspondiente Hacienda pública.

El carácter "determinado" de la infraestructura de "apoyo" que el precepto menciona nos obliga a entender que la Ley no se está refiriendo a la posibilidad de subvencionar, sino a la realización, por cuenta y cargo del Ayuntamiento, de obras conexas o complementarias de las realizadas por él. Si el Urbanizador es una Administración pública y la que financia la "obra de apoyo" otra distinta, nada impide una transferencia finalista. Por "infraestructura de apoyo" pudiera entenderse la que no corresponde al enunciado del artículo 30.1.C LRAU, ni a los servicios mínimos descritos en el artículo 6.1 de la Ley.

Por ello nos parece de dudosa legalidad el punto 5º del acuerdo citado del Pleno del Ayuntamiento de fecha 27/04/00, donde se hacía mención a "subvencionar" y también de forma incierta (y para nada precisa) a la cantidad "aproximada" de 80 millones de pesetas. Algo a todas luces contrario a la necesidad de asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto del Ayuntamiento en el ejercicio del año 2000.

Es decir, no se cita, ni la partida presupuestaria específica, ni tampoco se hace mención a las demás previsiones económico-financieras precisas para asegurar la disponibilidad de fondos *específicos* que atiendan las obligaciones urbanizadoras contraídas por el Ayuntamiento al aprobar el Programa.

Entendemos que no es posible la incorporación del citado importe en la cuenta de liquidación, no obstante, dado que se trata de una cuestión de carácter presupuestario, se hace necesaria la emisión de un informe por parte de la Intervención municipal, para su aclaración »

VIII. Visto el informe del interventor municipal, Sr. Antonio Losilla Pallarés, de fecha 22 de julio de 2016:

«1. ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN TOTAL DEL P.A.I. U.E. SECTOR 5, DE SUELO URBANIZABLE, «SOLAES», POR DOS AÑOS, PRORROGABLES POR OTROS DOS MÁS. (...) Vistos los informes de *La tècnica de gestió d'Urbanisme* y del T.A.G. de Urbanismo, se informa favorablemente el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de suspender la ejecución total del programa por dos años, prorrogables por otros dos más.

2. ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE LA MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN PROVISIONALES DEL P.A.I. U.E. SECTOR 5, DE SUELO URBANIZABLE, «SOLAES».

2.1. Inclusión en la Cuenta detallada y justificada de fijación de cuotas de urbanización provisionales, del Acuerdo de 27 de abril de 2000 del Pleno de la Corporación Municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*.(...)

PRIMERA: La primera cuestión que procede abordar es la procedencia de informe de la Intervención Municipal.

Y ello porque los Servicios Jurídicos de Urbanismo (informe del T.A.G. de Urbanismo), el 4 de noviembre de 2010 solicitaron informe de la Intervención del Ayuntamiento, y el Viceinterventor Municipal, en su informe de fecha 6 de octubre de 2011, afirma lo siguiente:

«No es competencia de este Viceinterventor informar sobre la viabilidad de este acuerdo.





*Únicamente puedo informar acerca de la consignación adecuada y suficiente en el presupuesto 2011. En este caso concreto no existe consignación.*

*Será el Sr. Alcalde-presidente el que cuando elabore el presupuesto 2012 decidirá respecto a su inclusión o no de esta cuantía en el citado documento.*

*Respecto a si el Pleno puede comprometer o no un importe en un proyecto de urbanización no puedo responder. Serán los servicios jurídicos los que analicen la situación.»*

Para resolver esta cuestión, hemos de acudir a la legislación aplicable al asunto; esto es, al Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter nacional (en adelante RRJFALHN), y al Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante TRLRHL).

El RRJFALHN, en su artículo 1.b), dispone que *Son funciones públicas necesarias en todas las Corporaciones Locales el control y la fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, y la contabilidad, tesorería y recaudación.* Y en el apartado 2 del mismo artículo 1 añade que *La responsabilidad administrativa de las funciones enumeradas en el apartado anterior está reservada a funcionarios en posesión de la habilitación de carácter nacional, sin perjuicio de las excepciones que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se establecen en el presente Real Decreto, respecto de las funciones de contabilidad, tesorería y recaudación.*

El mismo RRJFALHN, en su artículo 4.1.a), establece que *La función de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria comprende la fiscalización, en los términos previstos en la legislación, de todo acto, documento o expediente que dé lugar al reconocimiento de derechos y obligaciones de contenido económico o que puedan tener repercusión financiera o patrimonial, emitiendo el correspondiente informe o formulando, en su caso, los reparos procedentes.*

El ejercicio de las funciones de control y fiscalización interna en las Entidades locales, en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia se regula en el Capítulo IV -Control y fiscalización- del Título VI del TRLRHL, artículos 213 a 223.

Comienza el TRLRHL la regulación del control y fiscalización disponiendo en su artículo 213 que *el control interno se ejercerá en las Entidades Locales... en sus modalidades de función interventora, función de control financiero, incluida la auditoría de cuentas de las entidades que se determinen reglamentariamente, y función de control de la eficacia.*

La función interventora, según dispone el artículo 214.1 del TRLRHL, tiene por objeto la fiscalización de *todos los actos de las entidades locales y de sus organismos autónomos que den lugar al reconocimiento y liquidación de derechos y obligaciones o gastos de contenido económico, los ingresos y pagos que de aquéllos se deriven, y la recaudación, inversión y aplicación, en general, de los caudales públicos administrados, con el fin de que la gestión se ajuste a las disposiciones aplicables en cada caso;* añadiendo el apartado 2.a) del propio artículo 214 que el ejercicio de la función interventora *comprenderá la intervención crítica o previa de todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores.*

De este modo, la función de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y

presupuestaria, a que hace referencia el RRJFALHL, y regulada en el Capítulo IV del Título VI del TRLRHL, en su modalidad de función interventora, se define como un control interno, puesto que se lleva a cabo por un órgano de la propia Entidad, encaminado a comprobar que *todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores se ajusta a las disposiciones aplicables en cada caso.*

Esta regulación de la función interventora establecida en el TRLRHL entronca con los principios constitucionales de legalidad a que se refiere el artículo 9.1 de la Constitución Española, cuando señala que "os poderes públicos están sometidos a la constitución y al resto del ordenamiento jurídico, y más directamente el artículo 133.4 de la propia Constitución, cuando dice que las administraciones públicas sólo podrá contraer obligaciones y realizar gastos de acuerdo con las leyes.

Como afirma MARTINEZ LAGO (Manual de Derecho Presupuestario. Ed Colex 1992), *es la comprobación de la conformidad de los actos administrativos a la norma jurídica.*

El control interno, en la esfera pública es vital por el propio carácter de la Administración, para garantizar el bien público. *Más, si consideramos que los patrimonios, derechos y demás activos públicos tienen un carácter indefectible, es decir, deben permanecer siempre, aun introduciendo modificaciones y cambios sobre los mismos, por encima de las personas que transitoriamente los gestionan en un momento dado, y estar por ello, hábiles para el fin o servicio, al que colectivamente estén destinados motivo por el cual, deben estar vigilados o sometidos a fórmulas y mecanismos de control* (OSCAR JAVIER MORENO AYZA, Interventor del Ayuntamiento de Vinaroz -Revista de Derecho Local El Derecho, nº 2, noviembre de 2012-).

En definitiva, la función interventora es la función básica del control y fiscalización por parte de la Intervención Municipal, y consiste en llevar a cabo un control de legalidad, esto es, un control sobre la conformidad con el ordenamiento jurídico, que alcanza a *todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores.*

La gestión directa de un P.A.I. por el Ayuntamiento de Benicarló, sin duda alguna, es una actuación que comporta la asunción de derechos y obligaciones de contenido económico por el Ayuntamiento, por lo que, sin duda, es una actuación que entra de lleno en el ámbito de la función interventora que compete a la intervención Municipal; motivo por el cual la Intervención Municipal está obligada a verificar y emitir informe sobre el ajuste del acto a las disposiciones aplicables a dicha actuación.

Y, por supuesto, la concesión de una subvención por el Ayuntamiento de Benicarló, sin duda alguna, es un acto que comporta la asunción de obligaciones de contenido económico por el Ayuntamiento, por lo que, sin duda, es un acto que entra de lleno en el ámbito de la función interventora que compete a la Intervención Municipal; motivo por el cual la Intervención Municipal está obligada a verificar y emitir informe sobre el ajuste del acto a las disposiciones aplicables al mismo.

Aclarada la procedencia de informe por la Intervención Municipal, indicar que, de conformidad con el artículo 54.2 del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (en adelante TRRL) y el artículo 173.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante ROF), en relación a los informes preceptivos que deben de emitir el Secretario y el Interventor, dispone que *Los informes que se emitan deberán señalar la legislación, en cada caso aplicable y la adecuación a la misma de los acuerdos en proyecto.*

SEGUNDA.- La segunda cuestión que procede abordar es la legislación aplicable al





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

acuerdo municipal de *Subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas.*

Los actos y acuerdos deben ajustarse a la legislación vigente en el momento en que son dictados. Dado que el acuerdo plenario se adoptó el 27 de abril de 2000, dicho acuerdo debe ajustarse a la normativa aplicable al acuerdo vigente en dicha fecha.

Por ello, la normativa aplicable es la siguiente:

- Constitución Española de 1978 (en adelante CE).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU).
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJAPyPAC).
- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LSRV).

TERCERA.- La tercera cuestión que procede abordar es la de la ejecutividad del acuerdo municipal de *Subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 57.1 de la LRJAPyPAC, *Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.*

Por consiguiente, el acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* es ejecutivo desde la fecha en que se produjo.

Ahora bien, nada dice el Pleno sobre la forma de ejecutar dicho acuerdo, por lo que no es obligado que la subvención municipal se incluya en la Cuenta de Liquidación de las cuotas de urbanización.

Por ello, y teniendo en cuenta la finalidad del acuerdo, que no es otra que los propietarios de suelo no paguen el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector al Ayuntamiento, basta con que el acuerdo de subvención se ejecute (incluya) en la Cuenta de Liquidación Definitiva de las cuotas de urbanización, o, si no se incluye en la misma, basta con que se ejecute en el mismo momento temporal que la referida Cuenta Definitiva.

Por otro lado, y dado que se trata de un acto por el que terceros adquieren un derecho (derecho a recibir la subvención), procede traer a colación la teoría de los actos propios.

El Tribunal Supremo, en sus Sentencias de 3 de julio de 2013 (Recurso de Casación 2511/2011) y 5 de noviembre de 2013 (Recurso de Casación 4929/2010) ha señalado que *El principio de vinculación por actos propios, surgido originariamente en el ámbito del derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, estando la misma doctrina estrechamente ligada al principio de buena fe y de protección de la confianza*

*legítima, positivizados en el artículo 3.1 de la LRJPA, y que ha sido acogido igualmente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo ( SSTS de 1 de febrero de 1990 ; 13 de febrero y 4 de junio de 1992 ; 28 de julio de 1997, así como, de la Sala Primera SSTS de 13 de junio de 2000 y 21 de diciembre de 2001 y todas las en ellas citas), supone que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente.*

*En concreto, en la STS de esta Sala de 26 de febrero de 2001, RC 5453/1995 dijo que "Tanto la doctrina del Tribunal Constitucional como la Jurisprudencia de este Alto Tribunal (STS de 1 de febrero de 1999 ) considera que el principio de buena fe protege la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno e impone el deber de coherencia en el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que dicho principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes "venire contra factum proprium".*

*Ahora bien, este principio no puede invocarse para crear, mantener o extender, en el ámbito del Derecho Público, situaciones contrarias al ordenamiento jurídico, o cuando del acto precedente resulta una contradicción con el fin o interés tutelado por una norma jurídica que, por su naturaleza, no es susceptible de amparar una conducta discrecional por la Administración que suponga el reconocimiento de unos derechos y/u obligaciones que dimanen de actos propios de la misma. O, dicho en otros términos, la doctrina invocada de los "actos propios" sin la limitación que acaba de exponerse podría introducir en el ámbito de las relaciones de Derecho Público el principio de la autonomía de la voluntad como método ordenador de materias reguladas por normas de naturaleza imperativa, en las que prevalece el interés público salvaguardado por el principio de legalidad; principio que resultaría conculcado si se diera validez a una actuación de la Administración contraria al ordenamiento jurídico por el solo hecho de que así se ha decidido por la Administración o porque responde a un precedente de ésta.*

CUARTA.- *Procede, por tanto, abordar la legalidad del acuerdo plenario de subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas, esto es, su conformidad con el ordenamiento jurídico.*

UNO. *Para decidir sobre la legalidad del acuerdo plenario de subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas, hay que partir de la causa de la subvención; esto es, qué concretamente es aquello que se está subvencionando. Y ello porque, siguiendo a FERNÁNDEZ FARRERES (La subvención: concepto y régimen jurídico. Madrid, 1983. Páginas 616 y 617), hemos de señalar que la pretensión absoluta y genérica de calificar a la subvención como un acto discrecional, prescindiendo del supuesto normativo regulador de la misma, debe rechazarse. Por el contrario, deben analizarse minuciosamente los distintos aspectos concurrentes para llegar a precisar, caso por caso, el grado de discrecionalidad de que disponga la Administración y al que, así mismo, deberá enfrentarse el juez de lo contencioso-administrativo cuando trate de enjuiciar y fiscalizar la actuación administrativa.*

*En palabras del Tribunal Supremo (Sentencia de 11 de junio de 1991), la legitimidad de la actuación de una potestad discrecional no deriva sin más de su naturaleza discrecional, sino de la racionalidad de su contenido en relación con la base de hecho que integra la causa del acto administrativo.*

*Procede, por tanto, precisar la causa de la subvención, y determinar si la discrecionalidad de que la Administración ha dispuesto para resolver se adecúa al interés público y, por ende, la solución es justa y razonable (esto es, si se ajusta a la legalidad), o, por el contrario, es arbitraria e ilógica (esto es, si no se ajusta a la legalidad).*





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

a) Como se ha expuesto en los antecedentes del presente informe, a la aprobación del P.A.I., comprensivo de anteproyecto de urbanización y proyecto de reparcelación, se presentaron alegaciones con el siguiente tenor:

*...para ello será necesario pagar un precio...: la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.*

*...  
Nada hay que oponer a la cesión del referido 10% del aprovechamiento porque se trata de una imposición legal y, aunque no guste, debe acatarse, pero entiende el compareciente que una forma de compensar... sería que el importe de dicha cesión revirtiera en los costes de urbanización del sector, de manera que éstos... se vieran disminuidos con la aportación municipal de los 80.089.124 ptas que el Ayuntamiento percibirá de los propietarios en concepto del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria. (Documento 12 del expediente, registro de entrada número 10584; documento 13 del expediente, registro de entrada número 10585; documento 14 del expediente, registro de entrada número 10586).*

Como se ha expuesto también en los antecedentes del presente informe, *El Arquitecto municipal y El Técnico Letrado*, en el *INFORME TECNICO-JURIDICO* de fecha 3 de abril de 2000, emitido conjuntamente en relación a estas alegaciones, informan que *En esta alegación se solicita que el Ayuntamiento revierta, en concepto de costes de urbanización al servicio del sector, la cantidad correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico del sector que es la cantidad que el Ayuntamiento obtiene de los propietarios en cumplimiento de los deberes urbanísticos que la Ley impone a los particulares.*

Dicho con otras palabras, la causa de la subvención, es la exoneración o condonación a los propietarios del Sector de su obligación legal de ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector.

Dado que el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico que reciben los Ayuntamientos forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento, mediante la subvención, debe de incorporar el importe de la misma a dicho Patrimonio.

b) En el ámbito de las subvenciones públicas, ya en 1960, ALBI observó (*Tratado de los modos de gestión de las Corporaciones Locales*. Madrid, 1960. Página 443), que *de existir la pura discrecionalidad en las subvenciones, habríamos de plantearnos el problema de su compatibilidad con el sistema de Derecho de un Estado moderno y preguntarnos si es posible disponer a capricho de los caudales públicos, prescindiendo del conjunto de garantías establecidas, con carácter general, para salvaguardar su inversión; si cabe en Derecho Administrativo la donación pura y simple por mero espíritu de liberalidad, haciendo caso omiso del interés público, supremo motor de toda actividad de la Administración.*

c) La LRSV mantiene la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo en cuanto establece una cesión máxima del 10 por 100 para el suelo urbanizable y el urbano sin urbanización consolidada, partiendo del reconocimiento de *la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos* (art. 3 LSV). En este sentido, el artículo 14.2 dispone que *los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán (...) ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística...* Y, para el suelo urbanizable, el artículo 18.4 LSV enumera, entre

los deberes de los propietarios del mismo, *ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística.*

Nótese que la LRSV no predica la cesión de un porcentaje del aprovechamiento sino del suelo. Aunque en realidad se quiere decir lo mismo, la razón de este cambio de dicción respecto de la normativa anterior se deriva de que, por principio, no se cede aprovechamiento pues éste no ha sido apropiado por los dueños del suelo (*nemo dat quod non habet*). Lo que se cede es un porcentaje del suelo, en el que se materializa o hace efectivo ese 10 por 100 del aprovechamiento que nunca ha llegado a ser de los propietarios del suelo.

De tal forma se instrumenta la participación de la comunidad, a través de los municipios, en las plusvalías que genere la actuación urbanística de los entes públicos, participación que prescribe el artículo 47, párrafo segundo de la Constitución y reitera la legislación urbanística. Como razona el Tribunal Supremo, en Sentencia de 15 de noviembre de 1997 (Rec. 13660/1991), (...) *para calcular el aprovechamiento, [se impone] la deducción de los terrenos de cesión obligatoria, cuyo significado no es otro que el de hacer efectivo el principio de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.* Y como indica LUCIANO PAREJO (*Expropiación forzosa y supuestos expropiatorios en la Ley 8/1990, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo*, Documentación Administrativa núm. 222, abril-junio de 1990, pp. 120 y 12144), *el régimen urbanístico del suelo (...) reposa sobre la diferencia... entre un aprovechamiento susceptible de apropiación o adquisición privada y otro que no es susceptible de tal apropiación o adquisición.*

Y resulta palmario que el acuerdo municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* supone la apropiación por los propietarios del Sector de un aprovechamiento que, por ley, no es susceptible de apropiación.

Con el acuerdo municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* el Ayuntamiento de Benicarló da a los propietarios del Sector el dinero que los propietarios del Sector han de pagar al Ayuntamiento.

Por ello, a nadie se le puede escapar que con el acuerdo municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* se quiere utilizar la normativa de subvenciones para eludir la legislación urbanística; práctica ésta que, en el ámbito privado se califica de «fraude de ley», y en el ámbito público merece la calificación de «desviación de poder».

En definitiva, no se ajusta a la legalidad el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de 27 de abril de 2000 de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, por conculcar lo establecido en los artículos 3 y 18 de la LRSV; y, por ello mismo, por suponer una exoneración o condonación a los propietarios del Sector de ceder al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector; o, lo que es lo mismo, una apropiación por los propietarios del Sector de un aprovechamiento no permitida por la ley.

d) Siguiendo a ALMUDENA FERNÁNDEZ CARBALLAL (El régimen jurídico del urbanismo en España. Instituto Nacional de Administración Pública. Madrid, 2001. Páginas 228-229), *...el planeamiento no sólo aspira a una transformación material de la ciudad, sino también a que ello tenga lugar con un equitativo reparto de las cargas y beneficios que deriven de su ordenación, como resulta del artículo 15 LRSV y, sobre todo, de la imposición constitucional que establece el artículo 14 CE.*

*Ahora bien, a partir de esta premisa básica establecida por la LRSV de la obligación de los propietarios afectados de ceder el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del*







Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

*correspondiente ámbito a la Administración y del correlativo derecho del municipio a la cesión de dicho porcentaje, ha de determinarse el modo en que, dentro de las fórmulas o vías expresa o implícitamente previstas por el Ordenamiento jurídico, ha de hacerse efectiva y real esa atribución legal en favor del correspondiente Ente público.*

*Si se relaciona el principio básico en virtud del cual el derecho de propiedad sobre el suelo ha de ejercerse, según se sigue del art. 2.1 LRSV, en congruente y armoniosa relación con el artículo 33.2 CE, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la norma que definen su contenido normal desde la capital perspectiva de su función social -como exige el art. 1 LRSV-, con el esencial e indeclinable postulado de justicia, por cuya imperativa exigencia y conforme establecen los artículos 85 y 124 RGU, deberán repartirse justamente entre todos los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística (art. 5 LRSV) y atribuirse a los mismos -incluida la Administración- el derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes, entre éstas se encuentran aquellas que representen el 10 por 100 del aprovechamiento del respectivo ámbito que corresponde a la Administración actuante en concepto de compensación por las plusvalías generadas para los propietarios por la actuación urbanística.*

*...  
Ahora bien, siendo la cesión de suelo [o su equivalente en metálico] correspondiente al 10 por 100 del correspondiente ámbito de actuación un derecho del Ayuntamiento, y, como todo derecho, su renuncia debe ser manifiestamente clara, conforme al principio general consagrado en el artículo 6.2 del Código Civil, el Ayuntamiento nunca podrá renunciar a dicho derecho por motivos de interés público.*

*Como afirma el Tribunal Supremo, en Sentencia de 18 de mayo de 1987 (Ar. 5532), el principio de interpretación conforme a la Constitución de todo el ordenamiento jurídico —art. 5 de la nueva Ley Orgánica del Poder Judicial— obliga ante todo a acudir a su artículo 47 que, en cuanto principio rector de la política social y económica, ha de informar la legislación, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos —art. 53.3 de la Constitución—. Señala dicho artículo 47 que la Comunidad "participará" en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos.*

En definitiva, no se ajusta a la legalidad el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de 27 de abril de 2000 de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, por conculcar lo establecido en el artículo 47 de la CE y en el artículo 2.1 de la LRSV en conexión con lo establecido en el artículo 33.2 de la CE y con el artículo 5 de la propia LRSV; por suponer la renuncia del Ayuntamiento a su derecho al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector; renuncia no permitida por la ley.

DOS. Para decidir sobre la legalidad del acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, se impone hacer referencia a la motivación del acto resolutorio; ya que la motivación, debe de ser la justificación la acomodación de la decisión a la legalidad, y por tanto, permite deducir si la discrecionalidad de que la Administración ha dispuesto para resolver se adecúa al interés público y, por ende, la solución es justa y razonable, o, por el contrario, es arbitraria e ilógica.

El acuerdo plenario de concesión de la subvención motivó la legalidad del acuerdo en el *INFORME TECNICO-JURIDICO* de fecha 3 de abril de 2000, emitido conjuntamente por *El Arquitecto municipal* y *El Técnico Letrado*, también municipal.

En dicho informe, el Arquitecto y el Técnico Jurídico justifican el acuerdo municipal en base a

los siguientes argumentos:

*Respecto de esta alegación hay que señalar que se trata de una alegación de carácter político. En consecuencia, al Pleno de la Corporación corresponde decidir si la misma es coincidente con los intereses públicos, en cuanto órgano investido de la legitimación necesaria para su defensa. Hay que reseñar que el artículo 29.7 in fine de la LRAU preceptúa que «La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario».*

a) Respecto de la justificación de la legalidad del acuerdo del Pleno de la Corporación en que es un acuerdo político, debe de ser contundentemente rechazada; y ello por los siguientes motivos:

La Constitución Española de 1978, en su Preámbulo indica que *La Nación española, ...proclama su voluntad de... Consolidar un Estado de Derecho que asegure el imperio de la ley como expresión de la voluntad popular.*

En congruencia con ello, en el apartado 1 de su artículo 9 la Constitución establece que *Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.* Y añade en el apartado 3 del mismo artículo que *La Constitución garantiza el principio de legalidad.* Y, de forma directa, en el artículo 103.1 declara el *sometimiento pleno a la ley y al Derecho* de la Administración, lo que excluye cualquier espacio para los actos políticos. Y, por si no fuera suficiente, el artículo 106.1 de la Constitución atribuye a los Tribunales el control de *la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican sin excepción alguna.*

En el mismo sentido la LRJAPyPAC (artículo 3.1).

A partir de la regulación indicada, establecida en la CE y en la LRJAPyPAC, la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en su Exposición de Motivos afirma que *la Ley no recoge ya, entre estas exclusiones, la relativa a los llamados actos políticos del Gobierno, a que se refería la Ley de 1956 [Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 1956].*

*Sobre este último aspecto conviene hacer alguna precisión. La Ley parte del principio de sometimiento pleno de los poderes públicos al ordenamiento jurídico, verdadera cláusula regia del Estado de Derecho. Semejante principio es incompatible con el reconocimiento de cualquier categoría genérica de actos de autoridad -llámense actos políticos, de Gobierno, o de dirección política- excluida «per se» del control jurisdiccional. Sería ciertamente un contrasentido que una Ley que pretende adecuar el régimen legal de la Jurisdicción Contencioso-administrativa a la letra y al espíritu de la Constitución, llevase a cabo la introducción de toda una esfera de actuación gubernamental inmune al derecho. En realidad, el propio concepto de «acto político» se halla hoy en franca retirada en el Derecho público europeo. Los intentos encaminados a mantenerlo, ya sea delimitando genéricamente un ámbito en la actuación del poder ejecutivo regido sólo por el Derecho Constitucional, y exento del control de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ya sea estableciendo una lista de supuestos excluidos del control judicial, resultan inadmisibles en un Estado de Derecho.*

No se necesita más argumentación para concluir que la motivación de la legalidad del acuerdo plenario en que se trata de una manifestación de la discrecionalidad de la Administración que no necesita ajustarse a Derecho es absolutamente inadmisibles y debe de rechazarse con la mayor contundencia.

Dicho con otras palabras: No se ajusta a la legalidad la adopción de un acuerdo político,





por conculcar lo establecido en los artículos 9.1, 9.3 y 103.1 de la CE Y 3.1 de la LRJAPyPAC.

b) Respecto de la justificación de la legalidad del acuerdo del Pleno de la Corporación en el artículo 29.7 in fine de la LRAU, también debe de ser contundentemente rechazada.

El artículo 29.7 in fine establece, literalmente, que *La Administración puede comprometer, al aprobarse un programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la actuación que considere de interés general prioritario.*

Procede, en consecuencia, determinar si conceder una subvención equivale a financiar infraestructuras. Para ello, analizaremos el significado de la expresión *infraestructuras*, y lo contrastaremos con el significado de *subvención*.

En el ámbito de la actividad urbanística, uno de los usos del término *infraestructura* es para designar la **construcción** que se encuentra bajo el nivel del suelo (*obra subterránea* según la Real Academia de la Lengua Española).

Otra de las acepciones que presenta la palabra *infraestructura* habla del conjunto de **estructuras de ingeniería e instalaciones**, generalmente de larga vida útil, que constituyen la base sobre la cual se produce la prestación de servicios que se consideran necesarios para el desarrollo de fines productivos, personales, políticos y sociales.

De este modo, la *infraestructura urbana* es aquel trabajo llevado a cabo por la actividad humana y dirigido por profesionales de la Arquitectura, Urbanistas e Ingeniería civil, que servirá de soporte para el desarrollo de otras actividades, siendo su funcionamiento muy necesario para la organización de la ciudad en cuestión.

A título de ejemplo, y para mejor comprensión del significado del vocablo, podemos citar diversas **clases de infraestructuras** dentro de la *infraestructura urbana* de la ciudad:

- **Infraestructuras de transporte.**- Redes y vías de transporte terrestre, marítimo y aéreo de la ciudad; como caminos, carreteras, puertos, aeropuertos, etc.
- **Infraestructuras de energía.**- Aquellas que posibilitan el aprovisionamiento de calor, combustibles y electricidad a los hogares, comercios e industrias.
- **Infraestructuras hidráulicas.**- Redes de agua potable para consumo humano, sistemas de alcantarillado, redes de reciclaje de agua, etc.
- **Infraestructuras de telecomunicaciones.**- Las que hacen posible la telefonía fija, la telefonía móvil, internet, la televisión por cable, etc.

Respecto del concepto de subvención, para encontrar una definición de subvención en la normativa vigente el 27 de abril de 2000, año en que se concedió, hemos de acudir al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 (en adelante RSCL) y, subsidiariamente al Reglamento del procedimiento para la concesión de subvenciones públicas por la Administración del Estado, aprobado por Real Decreto 2225/1993, de 17 de diciembre (en adelante RPCSPA).

El artículo 24 del RSCL define la subvención como *cualquier auxilio directo o indirecto, valorable económicamente, a expensas de las Entidades locales, que otorguen las*

*Corporaciones y, entre ello, becas, primas, permisos y demás gastos de ayuda personal.*

El RPCSPA, en su artículo 1.3 define la subvención como *toda disposición gratuita de fondos públicos realizada a favor de empresas o entidades públicas o privadas para fomentar una actividad de utilidad pública o interés social o para promover la consecución de un fin público, así como cualquier tipo de ayuda que se otorgue con cargo al Presupuesto...*

Procede concluir, por tanto, que el acuerdo del Ayuntamiento de Benicarló de 27 de abril de 2000, de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, no consiste en la realización por parte del Ayuntamiento de una obra o construcción, sino en que el Ayuntamiento de Benicarló concede una ayuda a los propietarios del Sector 5, de Suelo Urbanizable, «Solaes», equivalente al 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector que dichos propietarios tienen la obligación legal de pagar al Ayuntamiento de Benicarló.

Conviene también analizar la expresión de *apoyo a la actuación*, por ser otra exigencia del artículo 29.7 de la LRAU.

A estos efectos, es oportuno recordar que la LRSV, en su artículo 18 dispone que *La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:*

...  
3. *Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.*

...  
6. *Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.*

Por su parte, la LRAU, en su artículo 67.1.A), establece que *Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador, El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los arts. 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio [en adelante TRLS92], respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el art. 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de urbanización.*

Los artículos 155.1 y 166.1.d) del TRLS92 citados por el artículo 67.1.A) de la LRAU establecen lo siguiente:

#### *Artículo 155. Gastos de urbanización*

1. *En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:*

a) *El coste de las obras de , saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.*

b) *Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.*

c) *El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y parcelación.*





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

Artículo 166. Reglas para la reparcelación

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

Por consiguiente, la expresión *de apoyo a la actuación* a que hace referencia el artículo 29.7 *in fine* de la LRAU, en ningún caso pueden referirse a aspectos que, por imperativo legal, deben de ser sufragadas por los propietarios del suelo.

Dicho de otro modo, el artículo 29.7 de la LRAU, en ningún caso permite financiar gastos del Sector, sino que, en todo caso, ha de tratarse de gastos que queden fuera del ámbito del Sector, si bien, han de ser útiles para el mismo.

Pues bien, el acuerdo del Ayuntamiento de Benicarló de 27 de abril de 2000, de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, no supone la asunción por parte del Ayuntamiento de gastos ajenos a los del Sector, sino que supone la asunción por parte del Ayuntamiento de gastos incluidos en el Sector, y que, por tanto, por imperativo legal, corresponden a los propietarios del suelo.

Finalmente, la última exigencia del artículo 29.7 de la LRAU es que la Administración considere los gastos a financiar de **interés general prioritario**.

Esta previsión legal impone que la Administración efectúe una declaración motivada del interés general prioritario que justifica la financiación por parte del Ayuntamiento.

Pues bien, el Pleno del Ayuntamiento de Benicarló no lleva a cabo ninguna motivación del **INTERÉS GENERAL PRIORITARIO** de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*.

En definitiva, el artículo 29.7 de la LRAU no permite (esto es, no da cobertura legal al acuerdo municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*).

QUINTA.- Visto que el acuerdo municipal de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* es contrario a Derecho, procede determinar la calificación de la infracción del ordenamiento jurídico cometida por el Ayuntamiento de Benicarló.

Siguiendo a Luciano Parejo (Manual de Derecho Administrativo, Vol. 1, página 730), *son dos -la nulidad radical, absoluta o de pleno derecho, de un lado, y la nulidad relativa o anulabilidad, de otro- los tipos básicos de invalidez...*

...

*La nulidad absoluta o de pleno derecho es la derivada de una infracción esencial, con contravención de normas prohibitivas imperativas (como dice el art. 6.3 Cc), determinante, por ello mismo, de la incapacidad del acto o negocio para llegar a producir efectos jurídicos algunos. Su consecuencia es una invalidez total desde el mismo nacimiento del acto o negocio, de carácter insubsanable, oponible erga omnes o frente a terceros, y, permanentemente invocable, es decir, imprescriptible, por lo que puede ser apreciada en cualquier tiempo, sin limitación alguna.*

...

La anulabilidad, finalmente, alude asimismo a una infracción o contravención del ordenamiento jurídico, si bien la trascendencia efectiva de ésta -por excepción al supuesto general que representa la nulidad- se hace depender en definitiva de la voluntad de la persona afectada por el acto o negocio viciado, el cual queda colocado así, respecto a su validez, en una situación precaria, que se limita a un determinado tiempo en aras de la seguridad jurídica (de suerte que, transcurrido éste, el vicio ya no puede ser hecho valer con éxito por el afectado, en virtud de su convalidación por el transcurso del pertinente plazo legal).

Por otro lado, como se ha indicado en el punto 1 de la Consideración Segunda del presente infome, los actos y acuerdos deben ajustarse a la legislación vigente en el momento en que son dictados. Dado que el acuerdo plenario se adoptó el 27 de abril de 2000, dicho acuerdo debe ajustarse a la normativa aplicable al acuerdo vigente en dicha fecha.

Por consiguiente, para determinar la calificación de la infracción del ordenamiento jurídico hay que estar a lo establecido en la LRJAPyPAC.

La regulación de los supuestos de nulidad y anulabilidad se regulan en la LRJAPyPAC en sus artículos 62 y 63, con el siguiente tenor:

*Artículo 62. Nulidad de pleno derecho*

*1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:*

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) Los que tengan un contenido imposible.*
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición de rango legal.*

*2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.*

*Artículo 63. Anulabilidad*

- 1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.*
- 2. No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.*
- 3. La realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo.*

Por consiguiente, la nulidad comprende unos supuestos tasados, mientras que la anulabilidad es una categoría que engloba todas las infracciones del ordenamiento jurídico salvo las





sancionadas por la Ley con nulidad.

Procede, en consecuencia, verificar en primer lugar si la infracción del ordenamiento jurídico cometida por el Ayuntamiento de Benicarló en su acuerdo plenario de 27 de abril de 2000, de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, se encuentra dentro de las causas de nulidad previstas en el artículo 62.1 de la LRJAPyPAC.

Y entiende esta Intervención Municipal que el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de 27 de abril de 2000, de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, incurre en nulidad de pleno derecho por encajar en el supuesto previsto en la letra f) del apartado primero del artículo 62 de la LRJAPyPAC; esto es, por tratarse de un acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por el que los propietarios de suelo afectados por la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Partida Solaes adquieren derechos careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición.

Y ello porque el acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, al suponer la exoneración o condonación a los propietarios del Sector de ceder al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector, constituye, en palabras de la Comissió Jurídica Assessora de la Generalitat de Catalunya, (dictámenes 375/01, 129/02, 330/02, 66/04, 320/04, 147/05, 106/06, 369/06, 7/07, 99/07, 136/07, 169/07, 182/07 y 0123/08 entre otros muchos) una *colisión cualitativa*, una *infracción nuclear*, un *choque cualificado*, una *discrepancia sustancial*, una *vulneración flagrante* del ordenamiento jurídico. En suma, una conculcación del ordenamiento jurídico que, por su especial gravedad manifiesta y notoria para un observador medio lego en Derecho, constituye una nulidad de pleno derecho al amparo del artículo 62.1.f) de la LRJAPyPAC.

Asimismo, en línea con la indicada Comissió Jurídica Assessora de la Generalitat de Catalunya (dictamen 340/12, de 25 de octubre), puede argumentarse la nulidad de pleno derecho por encontrarnos ante un acto dictado *dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia* [artículo 62.1.b) LRJAPyPAC]; y ello porque *falta todo sustrato jurídico para la actuación municipal que permita dejar de apreciar una incompetencia manifiesta por razón de la materia, ya que, en definitiva, se ha invadido un ámbito reservado al poder legislativo, lo cual debe considerarse como una manifestación del máximo grado de incompetencia por razón de la materia...*

SEXTA.- Una vez calificada la infracción del ordenamiento jurídico cometida, procede abordar el procedimiento a seguir.

1. La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local (en adelante LRRL), en su artículo 4.1.g) reconoce con carácter general a los municipios, en su calidad de Administraciones Públicas de naturaleza territorial, la potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos, dentro de la esfera de sus competencias. Por su parte, el artículo 53 de la misma LRRL establece que, *Sin perjuicio de las previsiones específicas contenidas en los arts. 65, 67 y 110 de esta Ley, las Corporaciones locales podrán revisar sus actos y acuerdos en los términos y con el alcance que, para la Administración del Estado, se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común*. En los mismos términos se pronuncia el artículo 218.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (en adelante ROF). Por tanto, la legislación de régimen local se remite a la legislación estatal en cuanto al procedimiento a seguir.

Por otro lado, si bien para determinar la infracción del ordenamiento jurídico cometida (nulidad o anulabilidad) hay que estar a la normativa vigente en el momento en que se dicta el acto, en cuanto al procedimiento a seguir, hay que estar a la normativa vigente en el momento en que se inicia el expediente de revisión; esto es, la LRJAPyPAC a la fecha de emisión del presente informe; teniendo en cuenta que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas entra en vigor el 2 de octubre de 2016.

2. El artículo 102.1 de la LRJAPyPAC dispone que *Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el art. 62.1.*



El acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas.*

- Se encuentra en dentro de los supuestos enumerados en el artículo 62.1 de la LRJAPyPAC; concretamente, en los supuestos de las letras b) y f) del citado artículo.

- El requisito de que ponga fin a la vía administrativa o que no haya sido recurrido en plazo sólo juega cuando se inicia la revisión a instancia de interesado, no juega cuando el procedimiento se inicia de oficio por la propia Administración autora del acto.

- La revisión puede iniciarse de oficio por iniciativa propia de la Administración autora del acto.

Por tanto, se cumplen los requisitos legales necesarios para tramitar el procedimiento de revisión de oficio.

Por lo que se refiere al procedimiento, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 13 de octubre de 2004, señala que *...la doctrina de esta Sala recogida en las Sentencias de la Sala Especial del artículo 61 de la LOPJ de 7 de mayo de 1992, y también en la de 24 de octubre de 2000, 12 de noviembre y 12 de diciembre de 2001, especifican que el trámite de la revisión de oficio por parte de la Administración de los actos considerados nulos de pleno derecho ha de ajustarse a un procedimiento distribuido en dos fases: la apertura del expediente que ha de tramitarse con arreglo a las disposiciones del Título VI de la Ley 30/92, sin excluir la intervención del Consejo de Estado o del organismo consultivo de la correspondiente Comunidad Autónoma, y la fase resolutoria de la pretensión de delcaración de nulidad del acto; (...).* En los mismos términos se pronuncia la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 27 de julio de 2007.

3. Importa destacar aquí varias cuestiones:

- Es preceptivo el trámite de audiencia a los interesados.

Así lo exige el Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana. Por todos, su dictamen 348/2006, de 22 de junio, en el que afirma lo siguiente:

*Respecto al procedimiento revisor seguido, cabe advertir que inicialmente no se tramitó conforme hubiera sido procedente, con observancia de lo dispuesto en los artículos 102 y siguientes, en relación a los preceptos del Título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por cuanto se omitió el trámite de audiencia al representante de la entidad interesada, directamente afectada por la revisión del acto cuya declaración de nulidad se pretende alcanzar, no habiéndose justificado la concesión del indicado trámite...*

*El expresado trámite, al exigirse en el artículo 84 de la precitada Ley, se consideraba de*





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

*naturaleza "esencial", según ha sido declarado reiteradamente por la doctrina y la jurisprudencia, por lo que su omisión es susceptible de producir un perjuicio real y efectivo para los interesados, tratándose de un supuesto de indefensión material (SSTS 11-4-83, 26-3-85 y 24-5-95; SSTC 29-11-85, 2-2-87 y 22-2-87, entre otras).*

*Además, ha de recordarse a los efectos de este Dictamen el carácter básico de la Ley 30/1992, que regula el procedimiento administrativo común, de aplicación general a todas las Administraciones Públicas y, en particular, a las Entidades que integran la Administración Local (artículo 2).*

*Como ha manifestado este Consell Jurídic, en materia de procedimientos iniciados para declarar la revisión de oficio de los actos y acuerdos administrativos, el cumplimiento del trámite de audiencia y vista del expediente es de inexcusable observancia (Dictámenes 244/1997, 103/2000 y 292/2000, entre otros).*

*- El dictamen del Consejo de Estado no tiene la configuración de una autorización para que la Corporación local pueda proceder a la revisión de oficio. No puede entenderse en el sentido de que se precisa el mismo para habilitar el ejercicio de tal potestad revisora. La exigencia del dictamen del Consejo de Estado es un requisito procedimental para garantizar el correcto ejercicio de tal potestad revisora y el respeto a la ley y al Derecho, y a los derechos de los interesados. Se inserta así en el momento final del procedimiento, inmediatamente antes de la resolución que se vaya a adoptar, que será de acuerdo u oído el Consejo de Estado. Por lo tanto, sólo una vez concluida la tramitación del procedimiento (su iniciación, actos de instrucción precisos, audiencia del interesado y propuesta que sea de la resolución a adoptar por el órgano competente) deberá recabarse el dictamen de este Alto Cuerpo, tras el cual procederá la resolución correspondiente. (Dictamen del Consejo de Estado de 24 de octubre de 1996 -expediente número 2931/96-).*

*- El dictamen del Consejo de Estado (o del organismo consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma), no sólo es preceptivo sino también vinculante. Y ello en base a la previsión del artículo 62.1 de la LRJAPyPAC, previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma.*

*- Dado que el apartado 5 del artículo 102 de la LRJAPyPAC establece que *Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de tres meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo*, el Ayuntamiento debe de valorar la suspensión del cómputo del plazo para dictar resolución.*

*A este respecto, el artículo 104 de la LRJAPyPAC establece que *Iniciado el procedimiento de revisión de oficio, el órgano competente para resolver podrá suspender la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación*.*

*- La LRJAPyPAC enfatiza el carácter obligatorio de la revisión (el artículo 6.21 utiliza la expresión *declararán*, en lugar de la expresión anterior *podrán declarar*). Esta modificación responde a lo que la doctrina y la jurisprudencia habían interpretado, y es que si la Administración considera que un acto es nulo de pleno derecho por estar incurso en alguno de los supuestos del artículo 62.1 de la LRJAPyPAC, no tiene alternativa, debe tramitar procedimiento para declarar la nulidad; es decir, carece de discrecionalidad para valorar la oportunidad de decidir o no tramitar el procedimiento de anulación.*

El Tribunal Supremo deja clara esta obligación en diversas Sentencias:

· Sentencia de 22 de marzo de 2005, recurso 3957/1999:

*...la existencia de un acto nulo de pleno derecho exige la reacción enérgica de las Administraciones Públicas que están obligadas a eliminarlo del mundo jurídico, haciendo desaparecer sus efectos y dictar un acto en sustitución del anulado que se ajuste a Derecho.*

*... Sin embargo, la sentencia impugnada no se ajusta a derecho al considerar la revisión de oficio como una potestad discrecional de la Administración, pues el Ayuntamiento estaba obligado a iniciar la revisión de oficio del acto,...*

. Sentencia de 27 de enero de 2010, recurso 4108/2006:

*...es evidente que cuando el artículo 102 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece la posibilidad de proceder a la revisión en cualquier momento de los actos nulos de pleno derecho, no solo establece una potestad, sino también un mandato, pues así se desprende del sometimiento de la Administración al ordenamiento jurídico que se establece en nuestra Constitución en los artículos 9.1 y 103.1. En otras palabras, si la Administración puede declarar la nulidad de un acto por ser nulo de pleno derecho, ha de hacerlo, pues la Administración no es libre de ejercitar esa potestad o no, y la prueba de ello, es que la falta de declaración de dicha nulidad puede ser recurrida ante los Tribunales, y estos pueden controlar la legalidad de esta actuación u omisión.*

4. En relación al órgano competente para acordar la iniciación y resolver el procedimiento de revisión de oficio, el artículo 110 de la LRBRL solamente determina el órgano competente respecto de la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria, estableciendo al efecto que corresponde al Pleno de la Corporación la declaración de nulidad de pleno derecho y la revisión de tales actos, en los casos y de acuerdo con el procedimiento de los artículos 153 y 154 de la Ley General Tributaria (dicha remisión debe entenderse realizada hoy a los artículos 216 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre).

No existe, pues, una previsión concreta sobre esta cuestión en el contexto del procedimiento administrativo común; pero, siguiendo al Consejo Consultivo de Castilla y León (dictamen 437/2009, de 4 de junio), *de una interpretación sistemática de los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, debe entenderse que si para la declaración de lesividad de actos anulables la competencia es del Pleno (artículo 22.2.k -correspondiendo la iniciativa al Alcalde artículo 21.1.1-), la revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho debe someterse al mismo régimen. En otro caso se produciría una asimetría inaceptable, más aún cuando el artículo 22.2.j de la antes citada Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, indica que corresponde al Pleno del Ayuntamiento «el ejercicio de las acciones administrativas y judiciales».*

2.2. Determinación de los obligados al pago de las cuotas de urbanización en el supuesto de propietarios de viviendas en las que el promotor prestó garantía para la urbanización simultánea a la construcción, y aplicación de los avales prestados en garantía de la urbanización de las parcelas.

(...)

#### CONSIDERACIONES

PRIMERA.- El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (en adelante TSJCV) aborda esta cuestión en Sentencia de 29 de julio de 2015 (Recurso 1260/2011).

En el Fundamento de Derecho QUINTO de la citada Sentencia, el TSJCV afirma lo siguiente:

*Los recurrentes tratan de contrarrestar las consideraciones anteriores alegando que el expresado principio de subrogación del adquirente en los deberes urbanísticos asumidos por el propietario con la Administración urbanística no resultaba de aplicación en los supuestos de asunción por los promotores y constructores de la obligación de urbanizar simultáneamente a la de edificar, ...*





*Dicha alegación no puede prosperar, por cuanto los apelantes parten de la premisa errónea de considerar que las cuotas urbanísticas controvertidas traen su causa de las obras de urbanización a cuya ejecución venía obligada aquella mercantil en virtud de la licencia de obra ..., cuando lo cierto es, según ha sido ya fundamentado, que la imposición de tales cuotas deriva del programa de actuación aislada aprobado por el Ayuntamiento... para el desarrollo por gestión directa de..., siendo completamente diferentes las obligaciones urbanísticas asumidas con el Ayuntamiento por Promociones... S.L. como titular de la citada licencia de los deberes urbanísticos que correspondían a la indicada mercantil como titular de la parcela..., resultante de la aprobación del proyecto de reparcelación que se acompañaba con el mencionado PAA.*

*Este programa, según consta acreditado en el proceso de instancia, contenía un proyecto de urbanización, ..., de manera que de su aprobación definitiva derivaban para tales propietarios cargas urbanísticas completamente ajenas a la obligación de urbanizar, simultánea a la edificación, impuesta en su día por el Ayuntamiento a la referida mercantil Promociones ... S.L. como titular de la aludida licencia de obra mayor a tenor del art. 73 de la entonces vigente Ley valenciana 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).*

*Y el mismo razonamiento sirve también para desestimar la alegación de los apelantes en torno a que ha de tenerse en cuenta la condición contenida en el precitado acuerdo... relativa al afianzamiento por la indicada mercantil del importe íntegro de esas obras de urbanización simultáneas a la edificación de las siete viviendas. Esa obligación de afianzar, impuesta a la titular de la licencia conforme a lo que exigía en su apartado 2.B) el mencionado art. 73 de la LRAU, no tenía ninguna relevancia a efectos de la resolución de lo que constituía el objeto del recurso contencioso-administrativo.*

También en el mismo sentido las Sentencias del propio TSJCV de fecha 25 de septiembre de 2013 (recurso 592/2011) y de fecha 4 de marzo de 2008 (recurso 594/2003), así como la Sentencia del TSJ Illes Balears de 17 de octubre de 2007 (recurso 384/2005).

Y también en el mismo sentido el Tribunal Supremo, que, en Sentencia de 30 de diciembre de 2005 (Recurso 7840/2002), en los Fundamentos de Derecho TERCERO y CUARTO establece lo siguiente:

*TERCERO.- El motivo no puede prosperar porque, como con toda corrección ya declaró antes la Sala de instancia y nosotros corroboramos en nuestra Sentencia de fecha 31 de mayo de 2005 (recurso de casación 4427/2002), el principio de subrogación real impone a los adquirentes de las parcelas el deber de asumir los costes de la urbanización de acuerdo con el sistema que rige el estatuto urbanístico de la propiedad inmobiliaria, el cual no ha sido alterado por lo dispuesto en el artículo 21 de la mencionada Ley 6/1998, de 13 de abril, con independencia de que en los singulares contratos de compraventa de las parcelas se haya consignado o no ese deber de los adquirentes, ya que este precepto impone a los futuros propietarios el deber de cumplir los compromisos que el primero hubiese contraído con la Administración urbanística, entre los que, en este caso, se encuentra el de ejecutar las obras de urbanización, como se declara en la sentencia recurrida, y que, no cumplido por aquél, se transmite, en virtud del aludido principio de subrogación real recogido por el citado artículo 21 de la Ley 6/1998, a los adquirentes, razón por la que los actuales propietarios de las parcelas han de pagar al Ayuntamiento los costes de las obras de urbanización que aquél lleve a cabo..., sin perjuicio de las acciones que, como bien señala el Tribunal a quo en sus sentencia, tengan éstos frente al promotor y transmitente de dichas*

parcelas, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de este mismo precepto.

No se está, por consiguiente, ante el supuesto contemplado por el artículo 103 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, como pretende la representación procesal de los recurrentes, sino ante la efectividad del aludido principio de subrogación real recogido por nuestra legislación urbanística (artículos 71 de la Ley del Suelo de 1956, 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, 22 del Texto Refundido de 1992 y 21 de la Ley 6/1998), sin que por ello se concluya, sino todo lo contrario, el de seguridad jurídica, proclamando en el artículo 9.3 de la Constitución.

CUARTO.- Esta Sala del Tribunal Supremo ha declarado, entre otras, en sus Sentencias de 2 de noviembre de 1993 (recurso de apelación 9855/1990), 18 de enero de 1996 (recurso de apelación 5782/1991), 29 de enero de 1996 (recurso de apelación 5846/1991), 16 de julio de 1996 (recurso de apelación 8336/1991), 7 de julio de 2000 (recurso de casación 2769/1995) y 31 de mayo de 2005 (recurso de casación 4427/2002), que en los supuestos de enajenación de fincas, el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiese contraído con las Corporaciones Públicas respecto de la urbanización y edificación, de acuerdo con el principio, sancionado legalmente, de subrogación real, que congela el régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria, con independencia de quien sea su titular propietario, evitando, de esta forma, que el simple cambio en la titularidad dominical de una finca pueda alterar tanto las limitaciones y deberes legales como los compromisos contraídos con la Administración urbanística, pues las normas urbanísticas y, por tanto, los planes de esta naturaleza, son derecho necesario, que no puede ser desconocido por los particulares adquirentes de fincas sobre las que pesan determinadas limitaciones o deberes, aunque, para proteger el tráfico jurídico, el transmitente venga obligado a hacer constar expresamente en el título de enajenación las limitaciones y demás circunstancias urbanísticas, entre las que se encuentran los compromisos que el propietario hubiese asumido en orden a la urbanización, autorizando, de lo contrario, al adquirente para resolver el contrato o ejercitar frente a aquél las acciones de que se crea asistido ante la jurisdicción civil.

Hechas estas consideraciones, procede concluir que los obligados al pago de las cuotas de urbanización son los propietarios que lo sean en el momento de la liquidación de las cuotas, por el principio de subrogación real, que impone a los adquirentes de las parcelas o fincas el deber de asumir los costes de la urbanización de acuerdo con el sistema que rige el estatuto urbanístico de la propiedad inmobiliaria, dispuesto en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, con independencia de que en los singulares contratos de compraventa de las parcelas se haya consignado o no ese deber de los adquirentes, ya que este precepto impone a los futuros propietarios el deber de cumplir los compromisos que el primero hubiese contraído con la Administración urbanística, entre los que, en este caso, se encuentra el de ejecutar las obras de urbanización; de tal manera que, no cumplido por el transmitente su obligación de urbanización, tal obligación se transmite, en virtud del aludido principio de subrogación real recogido por el citado artículo 21 de la Ley 6/1998, a los adquirentes, razón por la que los actuales propietarios de las parcelas han de pagar al Ayuntamiento los costes de las obras de urbanización que lleve a cabo.

SEGUNDA.- Respecto de la aplicación de los avales prestados en garantía de la urbanización de las parcelas, el TSJCV, en Sentencia citada de 29 de julio de 2015 (recurso 1260/2011), afirma lo siguiente:

*Y el mismo razonamiento sirve también para desestimar la alegación de los apelantes en torno a que ha de tenerse en cuenta la condición contenida en el precitado acuerdo... relativa al afianzamiento por la indicada mercantil del importe íntegro de esas obras de urbanización simultáneas a la edificación de las siete viviendas. Esa obligación de*





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

*afianzar, impuesta a la titular de la licencia conforme a lo que exigía en su apartado 2.B) el mencionado art. 73 de la LRAU, no tenía ninguna relevancia a efectos de la resolución de lo que constituía el objeto del recurso contencioso-administrativo.*

El propio TSJCV, en Sentencias citadas de 25 de septiembre de 2013 (recurso 592/2011) y de 4 de marzo de 2008 (recurso 594/2003), argumenta que *La garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación, que recogen los artículos 73.2 LRAU, como ya hemos visto, y el artículo 66.2.b LRAU entre las prerrogativas y facultades del urbanizador, tienen el efecto de no poder hacer uso de las viviendas hasta que las obras de urbanización han finalizado, efecto que evidentemente no es el pretendido por la parte actora.*

Pero no hemos de perder de vista que dicha argumentación se hace por el TSJCV para afirmar la obligación de subrogación en el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Y hemos de tener en cuenta que, ante el incumplimiento del avalado de sus obligaciones (en estos casos de urbanización), la Administración debe de ejecutar el aval; y que, una vez ejecutado, el aval debe de destinarse a aquello cuya ejecución trataba de garantizar (en estos casos, el deber de urbanizar).

Por ello, esta Intervención Municipal coincide con el parecer del TSJ Aragón, manifestado en Sentencia de 25 de septiembre de 2006 (recurso 275/2002), en la que el TSJ Aragón afirma lo siguiente:

*Cuestión distinta a la expuesta es la ejecución del aval, que se solicita en la demanda con carácter subsidiario, pues habida cuenta que, con independencia de que solo cubre parcialmente los gastos de urbanización,... procede la ejecución del aval y aplicación del importe obtenido a los costes de urbanización con carácter previo a la reclamación a los actores de los referidos costes de urbanización salvo que estuviera ya ejecutado.*

En el mismo sentido, el TSJ Cataluña, Sentencia de 10 de mayo de 2005 (recurso 2466/1997).

Por consiguiente, procede la ejecución de los avales prestados en garantía de urbanización simultánea a la construcción y, en los casos en que la ejecución llegue a buen fin, procede la aplicación del importe obtenido a los costes de urbanización de las parcelas cuya urbanización se garantizaba, disminuyendo así los costes de urbanización a sufragar por los actuales propietarios.

2.3. Fecha de valoración de las compensaciones por defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico.

(...)A este respecto, el TSJ de Cataluña, en Sentencia de 4 de diciembre de 2006 (recurso 425/2003), afirma lo siguiente:

*Fijados los datos fácticos pasaremos a la regulación jurídica de la fecha de la valoración; así, en la Ley del Suelo de 1976 el art. 99.4 señalaba que, en suelo urbano, los derechos de los propietarios en la reparcelación se regularían por el valor de sus respectivas parcelas en la fecha de la aprobación del Plan que motive la reparcelación, con arreglo a su valor urbanístico; a su vez, el art.105 del mismo texto indicaba que el valor urbanístico se determinaría en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos según su situación, conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efecto fiscales al iniciarse el expediente de valoración y, conforme al art. 98 del mismo texto el expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación; finalmente, el Reglamento de Gestión Urbanística tras repetir en el art. 101.1a) que el*

*expediente de reparcelación se iniciará por Ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación, establece en su art. 136.b que las valoraciones en la reparcelación se entenderán referidas al momento de la aprobación inicial del proyecto.*

*Pues bien, esta disparidad temporal entre preceptos fue interpretada por el Tribunal Supremo, de forma tan unánime y reiterada que excusa su concreta cita, en el sentido de que debía prevalecer la disposición legal más específica, es decir, el art. 136.b del Reglamento y, en consecuencia, la fecha de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.*

*Posteriormente, la Ley 6/98 sobre régimen de suelo y valoraciones, en su art. 24.b refiere las valoraciones, en la reparcelación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento pero sin decir cuando se entiende producida la misma, por ser una materia competencia de las Comunidades Autónomas; bajo su vigencia los Tribunales han seguido acudiendo al precepto más específico, el art. 136.b, del R.G.U.*

En consecuencia, la fecha de valoración de las compensaciones por defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico ha de ser la de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

2.4. Pago de intereses de demora en las compensaciones por diferencias de adjudicación de aprovechamiento urbanístico.

(...)

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** A este respecto ya se ha pronunciado el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Castellón, en Sentencia de 3 de junio de 2016, exigiendo el pago de intereses de demora.

*Se afirma en la citada Sentencia que Desde la aprobación del PAI y del proyecto de reparcelación en 2000 han pasado 14 años sin hacer nada, en los que los titulares de los terrenos que se indican en el F.D. 1º de esta resolución han perdido la propiedad de sus parcelas..., consta desde 2002 la inscripción de la reparcelación y con ello la desaparición de las fincas iniciales de los recurrentes, no tienen reservado ningún aprovechamiento urbanístico, ni nada.*

*Por lo tanto, resulta palmaria la obligación de pago de la Administración de las indemnizaciones sustitutorias en cuanto que además en este PAI asume la gestión directa de la urbanización y ello sin perjuicio de que no se haya dado inicio a las obras de desarrollo del sector.*

*En cuanto a los importes, lleva razón la Administración en el sentido que solamente pueden ser objeto de abono los aprobados expresamente por el Ayuntamiento..., porque el único título que legitima el derecho de crédito que reclama la parte actora se sustenta en la cuenta de liquidación provisional y la única aprobada hasta el momento es la de 2000, más los intereses de demora.*

*Para el cálculo de intereses se atenderá, no a la fecha de aprobación del P.A.I., sino de la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad, que supone la pérdida jurídica y la desaparición de las fincas hasta ese momento de titularidad de los actores sin haber recibido una contraprestación.*

**SEGUNDA.-** Cosa distinta es la actualización del valor de dichas compensaciones en la liquidación definitiva, puesto que han de ser sufragadas por el resto de titulares de las parcelas conforme al principio motriz de toda reparcelación cual es la justa distribución de beneficios y





cargas.

A este respecto, esta Intervención Municipal entiende adecuado el criterio del I.P.C. informado por el Arquitecto Municipal.

No obstante, el I.P.C. deberá de aplicarse sobre la valor de las compensaciones, sin incluir los intereses de demora, ya que estos no son repercutibles a los propietarios del suelo, son imputables exclusivamente a la Administración Municipal por mor de lo establecido en los artículos 29,7 y 70.G) de la LRAU.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Se informa favorablemente el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló de suspender la ejecución total del P.A.I. U.E. Sector 5, de suelo urbanizable, «Solaes», por dos años, prorrogables por otros dos más.

**SEGUNDA.-** Se informa favorablemente el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benicarló Modificación del P.A.I., U.E. Sector 5 Solaes, Suelo Urbanizable, «Solaes», y de Modificación de la Memoria y Cuenta detallada y justificada de fijación de cuotas de urbanización provisionales, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

UNA.- El acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas* es ejecutivo desde la fecha en que se produjo.

Ahora bien, dado que el Ayuntamiento de Benicarló no se pronuncia sobre la forma de ejecutar el acuerdo, basta con que el acuerdo de subvención se ejecute (incluya) en la Cuenta de Liquidación Definitiva de las cuotas de urbanización, o, si no se incluye en la misma, basta con que se ejecute en el mismo momento temporal que la referida Cuenta Definitiva.

DOS.- El acuerdo plenario de *subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas*, al suponer la exoneración o condonación a los propietarios del Sector de ceder al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector, constituye, una conculcación del ordenamiento jurídico que, por su especial gravedad manifiesta y notoria para un observador medio lego en Derecho, constituye una nulidad de pleno derecho al amparo de las letras b) y f) del artículo 62.1 de la LRJAPyPAC, por tratarse de un acto dictado por *órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia*, y por tratarse de un *acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por el que se adquieren derechos careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición*.

TRES.- Constatada la existencia de un acto nulo de pleno derecho, el Ayuntamiento de Benicarló debe, imperativamente, tramitar procedimiento para declarar la nulidad.

CUATRO.- El Pleno del Ayuntamiento es el órgano competente para acordar la iniciación y resolver el procedimiento de revisión de oficio.

**TERCERA.-** Los obligados al pago de las cuotas de urbanización son los propietarios que lo sean en el momento de la liquidación de las cuotas, por el principio de subrogación real, que impone a los adquirentes de las parcelas o fincas el deber de asumir los costes de la urbanización de acuerdo con el sistema que rige el estatuto urbanístico de la propiedad inmobiliaria, dispuesto en el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, con independencia de que en los singulares contratos de compraventa de las parcelas se haya consignado o no ese

deber de los adquirentes, ya que este precepto impone a los futuros propietarios el deber de cumplir los compromisos que el primero hubiese contraído con la Administración urbanística, entre los que, en este caso, se encuentra el de ejecutar las obras de urbanización; de tal manera que, no cumplido por el transmitente su obligación de urbanización, tal obligación se transmite, en virtud del aludido principio de subrogación real recogido por el citado artículo 21 de la Ley 6/1998, a los adquirentes, razón por la que los actuales propietarios de las parcelas han de pagar al Ayuntamiento los costes de las obras de urbanización que lleve a cabo.

**CUARTA.-** Procede la ejecución de los avales prestados en garantía de urbanización simultánea a la construcción y aplicación, en el caso de que la ejecución llegue a buen fin, del importe obtenido a los costes de urbanización de las parcelas cuya urbanización se garantizaba, disminuyendo así los costes de urbanización a sufragar por los actuales propietarios.

**QUINTA.-** La fecha de valoración de las compensaciones por defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico ha de ser la de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

**SEXTA.-** Procede el pago de intereses de demora en las compensaciones por diferencias de adjudicación de aprovechamiento urbanístico.

Para el cálculo de intereses se atenderá a la fecha de inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad, que supone la pérdida jurídica y la desaparición de las fincas hasta ese momento de titularidad de los actores sin haber recibido una contraprestación.

**SÉPTIMA.-** En la liquidación definitiva deberá de procederse a la actualización del valor de las compensaciones abonadas por defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico, mediante la aplicación del I.P.C. sobre el valor de las compensaciones, sin incluir los intereses de demora; ya que estos no son repercutibles a los propietarios del suelo, son imputables exclusivamente a la Administración Municipal por mor de lo establecido en los artículos 29.7 y 70.G) de la LRAU.»

- IX. De conformidad con la disposición transitoria cuarta y la disposición adicional octava de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana (LOTUP), vigente en la actualidad.
- X. De acuerdo con lo previsto en los artículos 44 a 51, 55.1 y el artículo 72 de la Ley 6/1994, de 26 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), aplicable al Programa de Actuación Integrada U.E. Sector 5, de suelo urbanizable, «Solaes».

Por todo lo expuesto, propongo al Pleno de la corporación, previo dictamen de la Comisión Informativa del área de los Servicios al Territorio, la adopción del siguiente acuerdo:

**Primero.-** No admitir a trámite la alegación **12ª**, presentada en fecha 23 de noviembre de 2015 (registrada de entrada con el número 17 545) por D. **FERNANDO MARÍA ANDRÉS PÉREZ-RASILLA**, NIF 14912493Y, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Genaro Oraa número 41-8º-Centro Izquierda de Santurtzi (48980) Bizkaia, contra el acuerdo plenario de fecha 20 de agosto de 2015, correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes" del PGOU de Benicarló, expediente PAID/598 Sector 5 Solaes, de Urbanismo, **por extemporánea**, dado que habiendo sido notificado en fecha 20/10/15 del citado acuerdo, el plazo de alegaciones finalizaba el 20/11/15, de conformidad con el informe-propuesta del T.A.G. de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, de fecha 30 de marzo de 2016, obrante en el expediente.

**Segundo.-** No admitir a trámite la alegación **17ª**, presentada en fecha 20 de enero de 2016 (registrada de entrada en el Ayuntamiento con el número 907) por D. Vicente J. García Nebot, abogado, en representación de D. **DOMINGO LORES ALBERICH** y los herederos de D. José Giner Benet con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Mayor número 3 de Vila-real (12540) Castellón, contra el acuerdo plenario de fecha 20 de agosto de 2015, correspondiente al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes" del PGOU de Benicarló, expediente







**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

PAID/598 Sector 5 Solaes, de Urbanismo, por extemporánea, dado que habiendo habiendo sido notificado en fecha 10/11/15, el plazo de alegaciones finalizaba el 10/12/15, de conformidad con el informe-propuesta del T.A.G. de Urbanismo, Sr. Jesús Hernández Lahera, de fecha 30 de marzo de 2016, obrante en el expediente.

**Tercero.- Resolver las siguientes alegaciones presentadas** en el siguiente sentido, de conformidad con los informes técnico y jurídicos, obrantes en el expediente:

- Desestimar la alegación presentada, en fecha 2 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 16 381) por D. Mariano Ros Bodí, en representación de la mercantil **POVET INDUSTRIAL, S.L.**, NIF B-12684437, y domicilio a efectos de notificaciones en la Carretera de San Mateo, P.K. 2.2 en Benicarló, de conformidad con el informe de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, obrante en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 30 de octubre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento de Benicarló en fecha 4/11/15 con número 16 539) por D<sup>a</sup>. **MARÍA VICTORIA BERGAZ PÉREZ**, DNI 258297F, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Demestre número 8, escalera B, piso 3º, puerta 2ª de Barcelona (08017) Barcelona, actuando en su nombre y en representación de su hermana D<sup>a</sup>. **MARÍA DEL CARMEN BERGAZ PÉREZ**, DNI 50278422P, de conformidad con el informe de fecha 17 de marzo de 2016, emitido por la Técnica de Gestión de Urbanismo, Sra. Benítez Beltrán, obrante en el expediente.
- Desestimar las alegaciones presentadas, en fechas 13 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 036) y 16 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 141) por D. **DIEGO BELMONTE MORILLO**, DNI 18935971W, con domicilio a efectos de notificaciones en la Partida Solaes número 298 de Benicarló, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar y desestimar las alegaciones presentadas, en fecha 11 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 16/11/15 con el número 17 076) por D. **ALFRED ALBIOL PAPS**, DNI 38372972W, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Escolles Pies número 102 de Barcelona (08017) Barcelona, actuando en nombre propio y en representación de D. JORDI ALBIOL PAPS y D. JOSÉ ALBIOL PAPS, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 13 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 18/11/15 con el número 17 286) por D<sup>a</sup>. Pilar Gracia Rubio, en representación de la Comunidad de Propietarios "**URBANIZACIÓN VILLAS DEL MAR**", NIF H-12626297, con domicilio a efectos de notificaciones en la Partida Solaes número 458 de Benicarló, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 16 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 18/11/15 con el número 17 285) por D. **JOSÉ ANTONIO BRAULIO BRUALLA**, NIF 17207030V, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Antonio Layus número 9 de Zaragoza (50011) Zaragoza, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo

de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.

- Estimar la alegación presentada, en fecha 17 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 443) por D. **JESÚS**

**BARIÁIN BARIÁIN**, NIF 18201000L, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Luis Morondo número 4-9º-C de Pamplona (31006) Navarra, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.

- Estimar la alegación presentada, en fecha 16 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 444) por D. **LUIS GALLEGO IBAÑEZ**, NIF 17703190K, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Julián Sanz Ibañez número 42-8º-G de Zaragoza (50017) Zaragoza, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 17 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 20/11/15 con el número 17 459) por D. **JOSÉ JAVIER ORDUNA PÉREZ**, NIF 15841844L, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Pedro Aranaz número 3-8º-C de Pamplona (31006) Navarra, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 19 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 25/11/15 con el número 17 648) por D. **MANUEL MERCADAL GOMEZ**, NIF 17173388R, con domicilio a efectos de notificaciones en la Avenida Cesareo Alierta número 86-8º-E, escalera derecha de Zaragoza (50013) Zaragoza, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 19 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 25/11/15 con el número 17 659) por D. **JOSÉ LUIS DEL CAÑO HERRERO**, NIF 24301708T y Dª. **MARÍA ANTONIA MASIP AÑO**, NIF 18927504E, con domicilio a efectos de notificaciones en la Partida Solaes número 472-Apartamento A-11 de la "Urbanización Villas del Mar" de Benicarló, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 25 de noviembre de 2015 (registrada de entrada en el Ayuntamiento con el número 17 687) por D. **ALEJANDRO MACHORDOM AGUT**, NIF 18997387P, con domicilio a efectos de notificaciones en la Partida Solaes número 472-CL1 de Benicarló, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.
- Estimar la alegación presentada, en fecha 20 de noviembre de 2015 en Correos (registrada de entrada en el Ayuntamiento en fecha 26/11/15 con el número 17 765) por D. **CARLOS PEREZ TRASOBARES**, NIF 17144557N, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Ribagorza número 9 de Zaragoza (50003) Zaragoza, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.





Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

- Estimar y desestimar las alegaciones, presentadas en fecha 18 de noviembre de 2015 (registro de entrada número 17 278) por D. **MANUEL GARCÍA RUBIO**, DNI 18819471C, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Pubill número 21 de Benicarló, de conformidad con los informes de fecha 4 de marzo de 2016, emitido por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores y 30 de marzo de 2016, emitido por el T.A.G. de Urbanismo, Sr. Hernández Lahera, obrantes en el expediente.

**Cuarto.-** Aprobar la modificación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector 5 de suelo urbanizable "Solaes" del PGOU de Benicarló (expediente PAID/598 Sector 5 Solaes, de Urbanismo) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 27 de abril de 2000, acordando la suspensión temporal parcial de la ejecución del mismo, mediante la división de la ejecución del mismo en diversas fases, suspendiendo la ejecución total del Programa por dos años, prorrogables por otros dos mas, redactada por los servicios técnicos municipales en julio de 2015.

En cumplimiento de la legislación en vigor, el acuerdo de suspensión temporal ha de ponderar los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para los propietarios o terceros afectados y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, por todo ello, el Ayuntamiento de Benicarló, considera que los efectos y las medidas complementarias de la suspensión, han de concretarse en los siguientes aspectos:

A) Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.

Ante la grave situación económica por la que está atravesando el país y, concretamente, el sector de la construcción y la obra pública, ambos objeto de restricciones que permitan la reducción de la deuda de las administraciones públicas, unido a la falta de una demanda estructural en el mercado que garantice la viabilidad de las operaciones de urbanización, el Ayuntamiento de Benicarló tiene intención de proceder a la suspensión de determinados programas que ha iniciado para su desarrollo por gestión directa.

Sin embargo, no es exactamente igual la situación, ni las necesidades y expectativas, de los diferentes ámbitos. En la actualidad, están en vigor, con plazos incumplidos, un importante número de actuaciones integradas, no respondiendo gran parte de ellas a las demandas que el mercado inmobiliario requiere. Hay desarrollos que han sido ejecutados y han quedado inedicados y, probablemente, obsoletos o deteriorados. Otros responden a tipologías edificatorias que no aportan nuevas variables al mercado, ya saturado. Sin embargo, sí existen otras actuaciones, como la que se trata de reconducir mediante este acuerdo, que sí tienen una demanda contrastada y que, como consecuencia de la falta de urbanización, su desarrollo y la oferta de suelo, se encuentran enquistados.

Es este el caso del Sector 5, cuya tipología edificatoria, su ubicación y el grado de consolidación que sostiene, hacen de su urbanización uno de los objetivos que deberían haberse primado entre las diferentes opciones políticas de inversión.

Concretamente, el desarrollo del programa de actuación integrada sobre el suelo urbanizable delimitado como Sector 5, Solaes, tiene como objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de un ámbito de suelo con destino residencial, vivienda unifamiliar de 1ª o 2ª residencia, en este caso, altamente antropizado, y que mantiene un nivel de demanda adecuado y sostenido.

El desarrollo de este sector, a la vista de su consolidación, tiene básicamente dos objetivos: habilitar servicios y consolidar la ciudad.

Por un lado, el primer objetivo y principal sería habilitar los servicios urbanísticos necesarios para regularizar la situación de un buen número de edificaciones existentes en el ámbito, ejecutadas al albur de una situación de relajación en la demanda del cumplimiento de las condiciones de urbanización legales que requiere la conversión de las parcelas en solares y que implica que se encuentren en situación

de déficit cualitativo, habiendo, por otra parte, avalado económicamente la actuación urbanística y aceptado el compromiso de no utilización de la edificación, lo que genera una situación de ilegalidad difícilmente subsanable, por motivos presupuestarios en la actual situación, por la administración. Por otro lado, es objetivo del Programa, finalizar la ciudad,

complementando ésta entre el casco urbano y el término municipal contiguo, ofertando un suelo para residencia unifamiliar aislada, cuyo mercado se mantiene con unas ciertas cotas de demanda de las que otro tipología edificatoria carece.

Sin embargo, la situación económica aconseja, en opinión de esta Corporación Municipal, la reducción del gasto en infraestructuras para ceñirse exclusivamente a las estrictamente necesarias, evitando con ello el gravamen excesivo y no necesario sobre los ciudadanos afectados por el desarrollo de una actuación y, consecuentemente, los efectos negativos sobre las cuentas municipales, por un lado, y sobre la economía o el patrimonio de los particulares afectados, que deberían hacer frente a las cargas urbanísticas, con restrictivas perspectivas de beneficios, por otro.

Sin embargo, no es ésta la situación en la que se encuentra la totalidad de los afectados del ámbito que nos ocupa. Concretamente, el Sector, por sus características turísticas y de residencia de cierta calidad, constituye una de las áreas residenciales sobre las que se mantiene la demanda de edificación. Consecuentemente con ello, existe una posibilidad de colaboración en la inversión por parte del sector privado, siempre que se trate de propietarios del ámbito sin ánimo de lucro, que reclama a la administración la rápida actuación sobre el suelo que le afecta, de manera que se transforme en suelo adecuado mediante su urbanización, para poder proceder en condiciones adecuadas a la construcción de sus residencias o edificaciones terciarias auxiliares de las mismas, mediante convenio de financiación por parte de los afectados que permitirán anticipar el coste de urbanización, sin afección sobre las economías familiares, muchas de las cuales no se encuentran en este momento en disposición de acometer. Dicha colaboración, mediante la financiación anticipada de la urbanización correspondiente, permitirá que se produzcan transformaciones sucesivas de las parcelas en solares, y puedan así servir de soporte adecuado, y con los correspondientes servicios, a la edificación.

Por otra parte, la economía del municipio, en opinión de la Corporación, requiere de inversiones que fomenten el empleo en la población. A su vez, se considera que la ejecución de obras de urbanización necesarias debe producir un efecto positivo sobre la economía general al reactivarla y evitar una paralización total de la actividad en este campo.

Es por ello, que esta Corporación Municipal, ante la situación bipolar que se produce en el ámbito en cuestión, ha decidido, en primer lugar, suspender la ejecución regular del programa, al menos, de forma parcial, durante el plazo establecido en la nueva legislación urbanística. Y proceder, en segundo lugar, a dividir la actuación en fases, de manera que, garantizándose la financiación de las obras de urbanización de determinadas áreas que, mediante convenio, permita la edificación de solares perfectamente urbanizados, habilite para suspender aquellas fases que afecten al resto de propietarios del Sector, tratando de no intervenir forzosamente sobre sus economías hasta que la situación permita tener una perspectiva de beneficio derivado de la actuación.

Por lo tanto, se tratará, en primer lugar, de proceder a la suspensión de los plazos del programa para adaptarlo a los permitidos legalmente, de acuerdo con la posibilidad prevista en la LOTUP. Con ello, se alivia la carga económica a asumir por los propietarios en el momento actual, difiriendo el proceso de financiación a plazos más adecuados a la misma. En segundo lugar, se establece un proceso de ejecución por fases autónomas que permita actuaciones parciales, sin repercusión económica sobre el resto de propietarios no interesados en adelantar la urbanización parcial, si bien no se excluye y, por lo tanto, será posible para el Ayuntamiento, la alternativa de acometer obras parciales durante el mismo plazo en el que se encuentre vigente la suspensión, si así lo considera oportuno, para implementar los servicios comunes y básicos sin los cuales resulta muy complicado desarrollar otros elementos del ámbito.

#### **B) Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.**

De acuerdo con el texto mencionado en el apartado A), la Disposición Transitoria Octava de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) permite la suspensión de la ejecución de los programas por un plazo de dos años, prorrogables





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

por dos años más como máximo.

El Ayuntamiento de Benicarló, con objeto de posibilitar la ejecución parcial, ha decidido dividir la ejecución del programa en 3 fases funcionales, posibilidad de modificación de programa establecida en el artículo 135.2.f. LOTUP.

La funcionalidad de estas tres fases en la que podrá ser ejecutado el programa tienen relación, inevitablemente, con la infraestructura eléctrica general del sector y el convenio suscrito con la empresa suministradora de energía eléctrica.

No obstante, el Ayuntamiento se reserva el derecho de ejecutar dicha infraestructura común eléctrica por gestión directa durante el período de suspensión, de manera que se subsane uno de los inconvenientes más restrictivos para la ejecución por fases de la obra, puesto que la no existencia de tal infraestructura común y la necesidad de seguir las fases del convenio con la empresa suministradora, dificulta que la totalidad de los propietarios del ámbito se encuentren en una situación igualitaria frente a la completa urbanización de sus solares.

De acuerdo con la "Modificación del Exponendo Segundo del Convenio" suscrito con la compañía suministradora IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., las fases en las que podrá ejecutarse dicha infraestructura común eléctrica son las siguientes:

PROPUESTA DE FASES ELÉCTRICAS DEL SECTOR.	
<b>FASE 1, SUELO URBANIZABLE. FASE EJECUTADA Y ACEPTADA (EXP9028300484).</b>	
según clausula de fecha 24 de mayo de 2007 al convenio de electrificación del sector.	
<i>instalación</i>	<b>CT8 (400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Vial Calle 2
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT rotonda ratlla del terme (Peñíscola, existente)/Avda Valencia y enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT1, existente.
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas 18 y 22
<b>FASE 2, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2016</b>	
CT1 ((630kVA + 400kVA) instalado y en funcionamiento) y CT2 (630kVA + 400kVA).	
<i>instalación</i>	<b>CT2 (630kVA + 400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT2 con CT1 en Avda Valencia
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT1 y CT2
<b>FASE 3, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2016</b>	
<i>instalación</i>	<b>CT3 (630kVA + 400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Zona veda Avenida Valencia (Petanca), en lateral Avda. Valencia
<i>Media Tensión:</i>	a) enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT1 en Avda. Valencia a través del Barranquet. b) desvío de LAMT 20 KV con su nuevo enlace de LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT3 a través de la zona verde.
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT3

<b>FASE 4, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2016</b>	
<i>instalación</i>	<b>CT4 (630kVA + 400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT3 en Avda. Valencia.
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT4.

<b>FASE 5, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2016</b>	
<i>instalación</i>	<b>CRE5 (400kVA) Centro de Reparto Energía del sector al cual llega la LSMT 400mm<sup>2</sup> desde la Subestación ST Benicarló y CT5 (630kVA + 400kVA)</b>
<i>ubicación:</i>	rotonda cruce Avenida Valencia / Avenida Columbretes
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT4 en Avda. Valencia. enlace LSMT 400mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 desde la C/ Vieja Peñíscola (arqueta).
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT5

<b>FASE 6, SUELO URBANO. SECTOR B, Ejecución diferida a la expropiación de la Avda. Valencia</b>	
<i>instalación</i>	<b>CT6 (630kVA + 400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia.
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT5 en rotonda cruce Avenida Valencia / Avenida Columbretes
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT6

<b>FASE 7, SUELO URBANO. SECTOR B, EJECUCIÓN APLAZADA</b>	
<i>instalación</i>	<b>CT7 (630kVA + 400kVA).</b>
<i>ubicación:</i>	Avenida Valencia.
<i>Media Tensión:</i>	enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT6 en Avda Valencia y enlace LSMT 240mm <sup>2</sup> HEPRZ1-240 Al con CT RESIDENCIAL ((630kVA) ya instalado en Avda. Valencia).
<i>Baja tensión:</i>	LSBT para parcelas dependientes del CT7

<b>FASE 8, SUELO URBANIZABLE. SECTOR A, EJECUCIÓN AÑO 2016</b>	
<i>des-Instalación</i>	desmontar CTD Barranquet (630kVA) instalado y en funcionamiento)
<i>ubicación:</i>	Junto Avenida Valencia (frente ubicación CT1/CT2)
<i>Media Tensión:</i>	Eliminar enlace LSMT.
<i>Baja tensión:</i>	Redireccionar LSBT's al CT2/CT1.

El desarrollo de las fases de obra civil, que se describirán posteriormente, quedará condicionado secuencialmente a la simultánea o anterior ejecución de las infraestructuras eléctricas primarias, aunque no necesariamente la distribución, que permitan el total suministro de dicha fase.

Si el Ayuntamiento de Benicarló, por gestión directa, ejecuta la obra eléctrica completa, los condicionantes de desarrollo de cada fase de obra civil tan solo se verán relacionados con la conexión de agua y alcantarillado, esta última hasta su integración en la avenida Papa Luna.

Dentro de cada una de las fases que se exponen a continuación, podrá llevarse a cabo la ejecución de





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

subfases cuyo ámbito mínimo será un vial completo entre las vías principales estructurales del sector: calle Peñíscola, avenida València, avenida Papa Luna, paseo Litoral.

La ejecución de cada vial deberá incluir la conexión de las infraestructuras con las redes principales, aún perteneciendo dicha conexión a fase o subfase diferente.

Concretamente, en la infraestructura eléctrica se deberá tener como elementos de integración y conexión mínima, lo siguiente:

FASE 1. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
SOLAES Nº 1	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente.
SOLAES Nº 2	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente.
SOLAES Nº 3	Ejecución CT1 y su alimentación desde el CT2 existente., que deberá ser ampliado con una máquina de 400KVA.
SOLAES Nº 14	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 15	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 16	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.
SOLAES Nº 17	Instalación de máquina de 400KVA en CT2.

FASE 2. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
AVENIDA DE LA MEDITERRÁNIA OESTE	Ejecutado.
AVENIDA DE LA MEDITERRÁNIA ESTE	Ejecutado.
SOLAES Nº 4	Ejecutado.
SOLAES Nº 5	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.
SOLAES Nº 18	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.
Parcelas independientes 37, 38 y 54b.	Ejecución del centro de entrega y del CT3. Línea de unión de centro de entrega con CT3. Conexión CT2 con CT3, a través cauce rambla y conexión del CT3 con línea aérea procedente de la subestación y desmontaje línea aérea actual.

FASE 3. El prisma de instalación de baja tensión desde CT para cada vial contemplará todos los tubos necesarios que figuran en el proyecto, y que se instalarán desde el CT hasta el final de la urbanización a ejecutar.	
VIALES	CONDICIONANTES
SOLAES Nº 6	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
SOLAES Nº 19	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
SOLAES Nº 7	Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.

SOLAES N° 20	Ejecución del centro de entrega y del CT4 o CT5, según parcelas. Línea de unión de centro de entrega con CT4 o CT5.
AVENIDA COLUMBRETES OESTE	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
AVENIDA COLUMBRETES ESTE	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta la rigola del aparcamiento de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
SOLAES 30	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.
Parcelas independientes 93, 97, 98, 99 100 y 101	Ejecución del centro de entrega y del CT4. Línea de unión de centro de entrega con CT4.







Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

SOLAES 33	La urbanización deberá llevarse a cabo en una anchura de vial hasta el bordillo de la alineación norte. Ejecución del centro de entrega y del CT5. Línea de unión de centro de entrega con CT5.
-----------	--

Los condicionantes establecidos para la ejecución individualizada de los viales relacionados podrán adaptarse por los Servicios Técnicos Municipales a la situación real en el momento de establecerlos para su introducción en la memoria de ejecución simultánea con la edificación que se pretenda llevar a cabo.

#### Calendario de actuaciones.-

No se establece un calendario determinado para la ejecución de las fases anticipadamente a la finalización de su suspensión, salvo para aquellas que constituyan ejes vertebradores de la actuación.

De acuerdo con el apartado 9 de la proposición jurídico-económica por la que se asumió la gestión directa de la actuación urbanística, en el caso de que surjan iniciativas urbanizadoras privadas formadas por propietarios afectados en cada fase, se podrá ceder la condición de urbanizador por parte del Ayuntamiento al promotor de la iniciativa, en las mismas condiciones económicas y de trámite que el Ayuntamiento, con objeto de que él mismo, o en colaboración con otros, pueda asumir la financiación anticipada de la urbanización, en términos análogos a los previsto por el artículo 114 LOTUP.

No podrá cederse la condición de urbanización del vial constituido por la avenida Valencia, ni los espacios libres o zonas verdes, salvo en aquellos elementos de urbanización que se requieran necesarios para poder conectar adecuadamente una fase en desarrollo. Tampoco podrá cederse tal condición para la urbanización del Paseo Peatonal de la Costa, cuya ejecución corresponde al Estado.

La suspensión no afecta a la avenida Valencia, en el sentido de que el Ayuntamiento de Benicarló no podrá mantener la suspensión del desarrollo, total o parcial, pero, en cualquier caso, ejecutando el servicio de que se trate como obra completa, de la fase correspondiente a la avenida Valencia por un plazo superior al que constituye el regulado en el presente acuerdo, dos años, más una prórroga de dos años más. En resumen, para el caso de la avenida València, en este documento se opera una prórroga de 4 años sobre el plazo previsto en el programa, plazo que no podrá superarse para el inicio del procedimiento de ejecución de la misma.

El resto del sector, con el límite en el plazo máximo de dos años, prorrogables según ley, se mantendrá en suspenso, salvo que la financiación, mediante convenio, sea asumida voluntariamente por propietarios afectados en la fase de que se trate, y se avale convenientemente, que no podrá demorarse en su prosecución 4 años a partir del levantamiento de la suspensión, tal como figura en el apartado 3 del programa calendario de ejecución.

La finalización de cada fase, o subfase completa, se culminará con la recepción de las obras ejecutadas completamente y ajustadas al proyecto aprobado. Su mantenimiento y conservación se llevará a cabo en la forma legalmente determinada a partir de la recepción.

La incorporación de cualquier parcela de cualquier fase al proceso edificatorio sólo podrá llevarse a cabo cuando la fase en que se ubique se encuentre en ejecución, entendiéndose por tal la asunción, con las garantías que se le requieran, de acuerdo con lo establecido en el apartado 9 de la proposición jurídico-económica por la que se asumió la gestión directa de la actuación urbanística, de la condición de urbanizador en las mismas condiciones y de trámite que afectan al Ayuntamiento, pudiendo proceder a la utilización de lo edificado en los términos que se definen para esta situación en la legislación urbanística, debiendo, en cualquier caso, haber implantado todos los servicios que se condicionan para la obtención de la licencia y que hayan convertido la parcela en solar, habiendo realizado las obras de integración y conexión previstas en el artículo 177.3 LOTUP, es decir:

*3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.*

El aspirante a adquirir la condición de urbanizador podrá asumir provisionalmente tal condición a partir

del acuerdo de exposición pública del presente acuerdo, momento a partir del cual se entenderá que ya se da la condición de simultaneidad de las obras de ejecución de la urbanización y las de edificación que pretendan llevar a cabo, a los efectos del cumplimiento de dicha condición establecida en el artículo 178.1 LOTUP.

Se considerará que una parcela se encuentra integrada y conectada en su entorno territorial cuando tenga urbanizadas todas las vías a las que recae, salvo que éstas hayan sido relegadas a su ejecución por el Ayuntamiento sin posibilidad de cesión de la condición de urbanizador, y tenga ejecutadas todas las obras que conecten sus servicios con los generales existentes en el suelo consolidado.

Previamente a la concesión de la licencia de edificación, la parcela habrá de haber asegurado el cumplimiento de sus obligaciones económicas en relación con las obras de urbanización que se le requieran (afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble -artículo 178.1 LOTUP-) así como haber liquidado los cánones, indemnizaciones y compensaciones, en el caso de ser deudoras, estos últimos conceptos de acuerdo con los que le que correspondan provisionalmente a su parcela en el cuadro de liquidación provisional que obra en el expediente. En el caso de que una parcela ubicada en una subfase en desarrollo, para la obtención de su licencia, se adhiera, o aproveche la adhesión o promoción de otros, asumirá los mismos compromisos y obligaciones que el promotor que haya adquirido la cesión de la condición de urbanizador, debiendo resarcir proporcionalmente a su derecho en el ámbito de la fase o subfase a ejecutar, según el cuadro de liquidación provisional, a éste de las cargas particulares que haya asumido en favor de aquél. Los gastos llevados a cabo, siempre con cargo al interesado en urbanizar la parcela, se incorporarán al cuadro de liquidación provisional, de manera que, cuando éste se convierta en definitivo, los gastos llevados a cabo por cualquier afectado puedan ser incorporados al gasto común, actualizados en los términos definidos en el apartado D, al conjunto de propietarios.

C) Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.

Las obras ya ejecutadas en el ámbito serán consideradas obras útiles para la actuación integrada común en la medida en que se adapten a los criterios del proyecto aprobado por el Ayuntamiento y sean consideradas definitivas, en los términos fijados en el artículo 144.2.b LOTUP.

En relación con las futuras obras a ejecutar en cada fase o subfase, éstas serán recibidas a su finalización y puestas en servicio en cada una de las fases y subfases de ejecución correspondientes, siendo mantenidas por el Ayuntamiento en relación con las que sean de su competencia, en los términos legalmente establecidos por la normativa vigente, de acuerdo con el artículo 161 LOTUP.

D) Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de propietarios y terceros afectados.

Los costes de urbanización estimados provisionalmente, de acuerdo con los proyectos redactados, que se deben considerar como anteproyectos, son, excluido IVA:

OBRAS DE URBANIZACIÓN AVENIDA VALÈNCIA (AR1 y AR2) (s/proyecto FEBRERO 2002, actualizado presupuesto JUNIO 2015)

PEM	GG + BI	PEC
1.392.163,18 €	306.275,90 €	1.698.439,08 €

OBRAS INSTALACIÓN ELÉCTRICA ZONA URBANIZABLE (s/proyecto JULIO 2005)

PEM	GG + BI	PEC
431.673,60 €	94.968,19 €	526.641,79 €

OBRAS VIARIO INTERIOR ZONA URBANIZABLE (s/proyecto MARZO 2007, aprobado 28/04/2008)

PEM	GG + BI	PEC
1.891.817,98 €	416.199,96 €	2.308.017,94 €





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaria

Nota.- Se ha excluido la urbanización de la avenida Papa Luna, en su tramo urbanizable, por haber sido ya ejecutada y tramitado su cobro mediante canon.

Las cantidades estimadas se llevan a cabo de forma orientativa. Al haberse desglosado el programa en fases, deberá actualizarse el proyecto, si se considera adecuado, a los precios en la fecha en la que se ejecuten. Igualmente, la liquidación definitiva deberá tener en cuenta la actualización a la fecha en la que se produzca, en la forma que se determina en el presente documento.

El coste efectivo del programa será el derivado de la liquidación de obras definitiva, que se compondrá con los precios derivados del presupuesto refundido unitario que el Ayuntamiento deberá redactar para unificar los criterios económicos de cada fase y subfase, con objeto de dar un tratamiento unitario al conjunto de ellas.

Dicho proyecto deberá redactarse, actualizando sus precios, tomando como base los proyectos que ya constan en el Ayuntamiento, y en base a los cuales se lleven a cabo las obras, y que deberá incluir las nuevas determinaciones que se deriven de la legislación sectorial o reglamentos de servicios urbanísticos de nueva planta no tenidos en cuenta para la redacción de los anteriores.

Los importes que se incluirán en la liquidación definitiva para cada una de las fases serán los que consten como definitivos en el presupuesto unitario redactado por el Ayuntamiento, afectados por la mayor baja definitiva, en cada uno de los conceptos, obra civil o electrificación común, resultante de la liquidación de las obras que se hayan ejecutado tanto por gestión directa o indirecta. En caso de no obtenerse baja alguna, o haberse ejecutado el conjunto de obras por cesión, el importe de la liquidación definitiva a los efectos de distribución entre el conjunto de propietarios será la que conste en dicho proyecto.

El gasto particular a computar como efectuado por propietarios que obtengan la cesión de la urbanización se limitará a las obras de urbanización y costes de conexión necesarios exclusivamente, sin que puedan computarse otros gastos (honorarios, registros, etc...) que ya hayan sido asumidos por el Ayuntamiento, y se incluirá como gastos útiles para la urbanización común, cuando se produzca la cuenta de liquidación definitiva, y se computarán a favor del que las haya ejecutado y justifique fehacientemente su abono.

La actualización de las obras de urbanización se llevará a cabo en un documento común de final de obra, en el que se utilizarán los precios de materiales y mano de obra vigentes en ese momento de liquidación definitiva, afectados por las bajas o coeficientes explicados en el párrafo anterior. Este presupuesto será el que servirá de base para liquidar tanto las obras llevadas a cabo por gestión directa, como aquellas que hayan sido ejecutadas por urbanizadores que hayan obtenido la cesión de dicha condición, y deban ser computadas como obras útiles para la urbanización común.

Los gastos de registro, honorarios, EPSAR, etc, no afectos a indemnizaciones y compensaciones, se actualizarán en función del IPC general de la provincia de Castellón, desde la fecha de factura o justificación del gasto, hasta la fecha de formación de la liquidación definitiva.

El canon por suministro de energía en media tensión, que se regula en la ordenanza C-6 para el establecimiento de "canon urbanización para la implantación de alimentación eléctrica en media tensión en diversos sectores de Benicarló", se actualizará de acuerdo con lo establecido en ella, que implica la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Kt = 0,27xHt/Ho + 0,05xCt/Co + 0,38xSt/So + 0,15xALt/ALo + 0,15$$

Kt.- Índice de revisión.

H.- Índice del coste de mano de obras.

C.- Índice del coste del cemento.

S.- Índice del coste de materiales siderúrgicos.

AL.- Índice del coste del aluminio.

Las indemnizaciones por destrucción de elementos existentes y las compensaciones tenidas en cuenta en la liquidación provisional o derivadas del proceso de ejecución de la obra urbanizadora serán actualizadas en base al incremento del IPC, general para indemnizaciones, IPC vivienda, para compensaciones, para la provincia de Castellón tomando como fecha inicial la fecha de exposición al público del Proyecto de Reparcelación y la final, la de la liquidación del concepto a su acreedor.

La liquidación provisional que se derivó del proyecto de reparcelación, en sus conceptos básicos y actualizando los importes, tal como se expuesto en los anteriores párrafos, según el cuadro de gastos y las actualizaciones de compensaciones e indemnizaciones, se mantiene vigente, no redactándose la liquidación definitiva hasta la finalización de la obra urbanizadora que corresponda al conjunto del ámbito y que deba ser repercutida en la propiedad.

Los propietarios en el ámbito de actuación tendrán derecho a materializar los derechos edificatorios previstos por el planeamiento en la medida en la que se transforme su parcela en solar, de acuerdo con el artículo 178, en relación con el artículo 177 LOTUP.

Se reitera que se considerará que un parcela se encuentra integrada y conectada en su entorno territorial, a los efectos de considerarla solar, cuando tenga urbanizadas todas las vías a las que recae, salvo que éstas hayan sido relegadas a su ejecución por el Ayuntamiento sin posibilidad de cesión de la condición de urbanizador, y tenga ejecutadas todas las obras que conecten sus servicios con los generales existentes en el suelo consolidado.

Igualmente, tal como ya se ha explicado en puntos anteriores, previamente a la concesión de la licencia de edificación, una parcela habrá de haber asegurado el cumplimiento de sus obligaciones económicas en relación con las obras de urbanización que se le requieran (afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble -artículo 178.1 LOTUP-). Igualmente, habrá de haber liquidado los cánones, indemnizaciones y compensaciones, en el caso de ser deudoras. Estos últimos conceptos de acuerdo con los que le correspondan provisionalmente a su parcela en el cuadro de liquidación provisional. En el caso de que una parcela ubicada en una subfase en desarrollo, para la obtención de su licencia, se adhiera, o aproveche la adhesión o promoción de otros, asumirá los mismos compromisos y obligaciones que el promotor que haya adquirido la cesión de la condición de urbanizador, debiendo resarcir proporcionalmente a su derecho, según el cuadro de liquidación provisional, a éste de las cargas particulares que haya asumido en favor de aquél. Los gastos llevados a cabo, siempre con cargo al interesado en urbanizar la parcela, se incorporarán al cuadro de liquidación provisional, de manera que cuando éste se convierta en definitivo, los gastos llevados a cabo por cualquier afectado puedan ser incorporados al gasto común, actualizados en los términos definidos en el presente apartado D, al conjunto de propietarios.

#### E) Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.

Habiendo sido inscrito en el Registro de la Propiedad el Documento Administrativo de la Reparcelación, AR1, no se estima necesario, aunque sí conveniente, girar una cuota "cero", para este área. La conveniencia de girar tal cuota "cero" se valorará en función de que las indemnizaciones y compensaciones sean liquidadas por el Ayuntamiento sin afección del plazo de suspensión, siempre que su objetivo sea proseguir el proceso ejecutivo de obras de urbanización y permita así mantener como únicos gastos pendientes los de urbanización pura.

Las cargas y costes de urbanización, a los efectos de adaptarse al momento en el que se deban ejecutar y sean computados en igualdad de condiciones para la totalidad de la propiedad afectada sin perjuicio del desarrollo de cada fase o el momento en el que se proceda a la liquidación definitiva, se computarán y actualizarán de acuerdo con los criterios expresados en los apartados anteriores, a saber:

Costes de urbanización: Se computarán de acuerdo con el proyecto unitario actualizado para la formación del cuadro de liquidación definitiva.

En el caso de obras adelantadas en alguna fase por propietarios que obtengan la condición de urbanizador por cesión del Ayuntamiento: El importe que figurará en la cuenta de liquidación como aportado por el particular será incorporado con el mismo criterio que el de la actualización para la formación del proyecto unitario.





**Ajuntament  
de Benicarló**  
Secretaría

Indemnizaciones y compensaciones previstas en el Proyecto de Reparcelación: Se actualizan en el cuadro de liquidación definitiva mediante el IPC general o de la vivienda, según el caso, de la provincia de Castellón computado desde la fecha de exposición al público de dicho proyecto y la fecha en que se liquide al interesado correspondiente, computándose por ese importe en la cuenta de liquidación definitiva.

A los efectos de ejecución de la obra de urbanización por cesión de la gestión a llevar a cabo por el urbanizador, el nuevo gestor deberá llevar a cabo la contratación de las obras de acuerdo con lo establecido en el artículo 118 LOTUP, cuyo proceso será fiscalizado por el Ayuntamiento.

En el caso de que tales obras no hayan sido ejecutadas de acuerdo a tal procedimiento, por ser ya actualmente existentes o ser el propietario afectado el agente constructor, y ser consideradas válidas para la actuación (artículo 144.2.b LOTUP), su indemnización se tasará al valor del proyecto aprobado, afectado por la mayor baja obtenida en alguna de las fases ejecutadas.

F) Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el urbanizador y los propietarios, así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación.

Al tratarse de un programa a gestionar y ejecutar por gestión directa, no existe urbanizador privado sobre el que se hayan aplicado garantías.

Si en el período de suspensión, o con posterioridad al mismo, se conviene la cesión de la gestión de la urbanización parcial, el agente propietario encargado de ejecutar la fase, o vial completo, puesto que se debe realizar en base a su intención de edificar, deberá garantizar, en los términos definidos en los apartados anteriores, la obra completa para la conversión de la parcela en solar, incrementados en el porcentaje que se considere necesario para la ejecución del aval, en su caso, y que no superará en cualquier caso el 25% del importe neto, sin necesidad de aportar una garantía complementaria como agente urbanizador.

Puesto que el proceso de gestión del programa, en lo relativo a la reparcelación del ámbito, ya está concluido, la suspensión del programa sólo afectará a la fase de ejecución de obra de urbanización, y, concretamente, a las obras incluidas en las fases definidas, que se ejecutarán con arreglo a las prescripciones técnicas definidas en el Proyecto de Urbanización denominado Proyecto de Urbanización de varias calles de la Partida Solaes de Benicarló, número 103 del expediente PU / 599.

El Ayuntamiento de Benicarló se reserva la prerrogativa de adaptar el proyecto de urbanización de la avenida Valencia a las nuevas circunstancias derivadas de las exigencias de desarrollo del ámbito, a sus necesidades reales y a las inversiones que se deriven de administraciones sectoriales y empresas suministradoras.

G) Efectos de la suspensión en relación con el empresario constructor.

No ha sido contratada la ejecución de la obra de urbanización, por lo que no existe afección al empresario constructor.

**Quinto.-** Aprobar la Memoria y Cuenta detallada justificativa del cálculo de las cuotas de urbanización, así como acordar la imposición de las mismas, en el ámbito del SECTOR 5 SOLAES del suelo urbanizable del PGOU de Benicarló, redactada por los Servicios Técnicos Municipales en marzo de 2016 (obrante en el expediente PAID/598 de Urbanismo), en cuya redacción final serán tenidas en cuenta las alegaciones presentadas por los interesados que han sido estimadas por esta Corporación, tras ser informadas favorablemente por dichos servicios técnicos, así como, los condicionantes o consideraciones indicados por el Interventor municipal, Sr. Antonio Losilla Pallarés, en su informe de fecha 22 de julio de 2016, obrante en el expediente.

**Sexto.-** Incoar de oficio el procedimiento para la **declaración de nulidad** de pleno derecho del acuerdo del Pleno de la corporación, de fecha 27 de abril de 2000, de aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Partida Solaes, en cuanto a su apartado dispositivo quinto, en el que se acordaba

"subvencionar el Sector con la cantidad aproximada de 80 millones de pesetas", puesto que supone la exoneración o condonación a los propietarios del Sector de ceder al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico del Sector, y, en consecuencia, una conculcación del ordenamiento jurídico que, por su especial gravedad manifiesta y notoria para un observador medio lego en Derecho, constituye una nulidad de pleno derecho al amparo de las letras b) y f) del artículo 62.1 de la LRJAPyPAC, por tratarse de un acto dictado por *órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia, y por tratarse de un acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por el que se adquieren derechos careciendo de los requisitos esenciales para su adquisición*. Todo ello, de conformidad con lo informado por el Interventor municipal, Sr. Antonio Losilla Pallarés, en fecha 22 de julio de 2016, que consta en el expediente.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común ( LRJAPyPAC), se concede un **trámite de audiencia de 15 días hábiles**, a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, al objeto de que durante dicho plazo las personas interesadas puedan consultar el expediente en el departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento (plaza del Dr. Pera, nº 4, 3r piso), y puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

**Séptimo.-** Publicar este acuerdo en el B.O.P. de Castellón, en el tablón de anuncios y en la web municipales, y notificarlo individualmente a las personas interesadas, indicando que contra los apartados dispositivos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto del mismo, que ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, un recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación del presente acto, ante el mismo órgano que lo ha dictado, de conformidad con lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se interponer un recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo con sede en Castellón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de la recepción de la notificación del presente acto, de conformidad con el dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa. Todo ello sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.»

#### **Deliberació:**

...

#### **Votació:**

El Ple de la Corporació aprova per unanimitat dels membres assistents, l'adopció de l'esmentada proposta d'Alcaldía de data 22 de juliol de 2016, dictaminada per la Comissió Informativa de l'Àrea de Serveis al Territori de data 27 de juliol de 2016"

I perquè conste als efectes procedents, amb l'excepció de l'article 206 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, expedisc aquest certificat amb el vistiplau de l'alcaldeessa.

Vist i plau

L'alcaldeessa



Ajuntament  
de Benicarló  
Secretaria

Rosario Miralles Ferrando

Benicarló, 2 d'agost de 2016

