



Ajuntament de Benicàssim  
Sra. Alcaldesa-Presidenta  
C/ Metge Segarra, 4  
Benicàssim - 12560 (Castelló)

=====  
Ref. queixa núm. 1716221  
=====

**Assumpte: resolució PAI Benicàssim Golf.**

Sra. alcaldessa-presidenta,

Amb data 11/8/2017 es va presentar en aquesta institució un escrit signat pel Sr. (...), que va estar registrat amb el número indicat més amunt.

Substancialment manifestava que l'Ajuntament de Benicàssim està retardant la resolució del PAI Benicàssim Golf i permetent l'exacció de l'IBI d'uns terrenys que, tal com indica la Sentència del TS de data 10/12/2012, no reuneixen la condició d'urbans.

En considerar que la queixa reunia els requisits establits en els articles 12 i 17 de la Llei 11/1988, de 26 de desembre, del Síndic de Greuges, va ser admesa, i li la vam traslladar de conformitat amb el que disposa l'article 18.1 de l'esmentada llei.

A fi de contrastar les al·legacions presentades per la persona interessada, la vam requerir perquè, en el termini màxim de quinze dies, ens remetera informació suficient sobre la realitat d'aquestes i altres circumstàncies concurrents.

L'Ajuntament de Benicàssim ens va remetre informe en què s'indica:

1r. Que en l'escrit es requereix informació sobre la queixa d'un ciutadà en què manifesta que l'Ajuntament de Benicàssim està retardant la resolució del PAI Benicàssim Golf a l'efecte d'aconseguir uns efectes fiscals.

2n. Que l'expedient de resolució del PAI Benicàssim Golf es tramita des de la secció d'Urbanisme i aquesta no està incorrent en un retard innecessari sobre la seua resolució, i no manifesta una inactivitat en la substanciació de l'expedient, sobre la base d'una sèrie de fets i arguments que exposen a continuació.

3r. Que en data 31 de març de 2017 es va acordar pel Ple de l'Ajuntament la moció relativa a "instar els tècnics competents de l'Ajuntament de Benicàssim a incoar expedient de resolució dels PAI 5, 6 i Benicàssim golf".

L'autenticitat d'aquest document electrònic pot ser comprovada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Codi de validació:</b> *****	<b>Data de registre:</b> 23/01/2018	<b>Pàgina:</b> 1
C/ Pascual Blasco, 1 03001- ALACANT Tel. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax: 965 93 75 54 www.elsindic.com correu electrònic: consultas_sindic@gva.es		

4t. Que a partir d'aquell moment s'han mantingut diverses reunions amb la Regidoria competent i diverses administracions a l'efecte de canalitzar el que sol·licita.

5. Que després de la moció plenària en què s'insta la resolució del sector, es va aprovar un Decret d'Alcaldia núm. 2017-1595, de 30 de maig de 2017, en el qual s'obria un període d'actuacions prèvies a l'efecte de demanar tota la informació necessària requerida per a la incoació formal de l'expedient de resolució dels PAI 5, 6 i Benicàssim golf.

6. Que en l'anterior Decret es va acordar practicar les següents actuacions:

- a) Sol·licitar a l'Enginyer Municipal informe sobre l'existència d'una solució hidràulica alternativa al projecte de canalització del barranc de la Parreta per al desenvolupament dels sectors 5,6 i Benicàssim golf, davant de la qual cosa respon en síntesi, en data 25 de juliol de 2017, que aquesta solució no pot donar-la unilateralment l'Ajuntament, sinó que s'haurà de consensuar amb altres administracions.
- b) Traslladar-hi tant a la Conselleria d'Habitatge, com a la de Medi Ambient, i assabentar-la de la pròxima incoació formal d'un expedient de resolució dels PAI per una sèrie de motius exposats en el Decret, i manifesten ambdues que aquest procediment és competència municipal, així com una altra sèrie de qüestions, en data 14 de juny i 17 de juliol de 2017, respectivament.
- c) Finalment, sol·licitar al Registre de la Propietat l'actualització dels titulars registrals de les finques resultants dels projectes de reparcel·lació dels Sectors 5 i 6 i de les Unitats d'Execució 1 i 2 del PAI Benicàssim Golf, les quals s'han obtingut a començament d'agost d'enguany.

7. Que després de demanar tota la informació anterior, i en les dates de vacances en què estem movent-nos, per part d'aquesta Secció d'urbanisme s'està confeccionant l'esborrany a l'efecte de incoar els expedients de resolució dels programes de referència, i són expedients que no són d'incoació immediata, sinó que a causa de la seua complexitat i volum, recordar que són expedients de més de 15 anys en la seua tramitació, requereixen un esforç intel·lectual i una preparació tècnica-jurídica que fa necessàries unes anàlisis exhaustives i extenses en la seua substanciació, quant a la seua causa, efectes de la resolució, etc.

8. Que en definitiva no es considera cap retard en la seua resolució, sinó un exercici de responsabilitat en l'estudi de legalitat a l'efecte de adoptar l'acord pertinent.

Una vegada rebut l'informe, el vam traslladar a l'interessat a fi que, si ho considerava convenient, hi formulara escrit d'al·legacions, cosa que va fer i es va ratificar en el seu escrit inicial, com també va aportar documentació relativa a l'assumpte de la queixa.

Una vegada arribats a aquest punt, i després de la detinguda lectura de l'escrit inicial de queixa, de l'informe rebut i de les al·legacions presentades, passem a resoldre la present queixa amb les dades que es troben en l'expedient.

Així, l'interessat planteja el retard en la tramitació de la resolució dels PAI, si bé la denúncia de fons es refereix a l'import de les liquidacions de l'IBI de les parcel·les incloses en aquests PAI, com a conseqüència de la seua valoració com a sòl urbanitzat.

Respecte de la tramitació de l'expedient de resolució dels programes, l'acord d'incoació dels expedients de resolució es va adoptar en dates recents (març de 2017), i les actuacions preparatòries (del que es dedueix de les manifestacions de l'Ajuntament de

Benicàssim) s'han realitzat en aquests mesos, per la qual cosa la demora denunciada per l'interessat no es refereix a la tramitació de l'expedient de resolució, sinó que es referiria al temps en què s'ha adoptat l'acord per a resoldre uns programes d'actuació integrada que han estat paralitzats, per diverses causes, durant més de deu anys; així, la Sentència del Tribunal Suprem de 10/12/2012 va declarar la nul·litat de l'acord d'aprovació del pla parcial de millora Benicàssim Golf, projecte d'urbanització i proposició juridicoeconòmica del programa d'actuació integrada adoptat pel ple de l'Ajuntament de Benicàssim de 15/12/2005, si bé ja en 2009 el propi Ajuntament havia suspès l'inici de les obres d'urbanització fins que existira un projecte d'obra pública que donara solució hidràulica a la zona.

No obstant això, i com s'ha assenyalat ja, la problemàtica principal exposada per l'interessat és l'import dels rebuts de IBI de les parcel·les incorporades en l'esmentat Programa d'Actuació Urbanística.

Respecte d'això, cal assenyalat que hi ha sentències del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana que afecten parcel·les incloses en l'àmbit de l'esmentat Programa, i que, per tant, es troben en la mateixa situació que les de l'interessat. Així, la Sentència 49/2916, de 2 de febrer, disposa:

No es pot gravar la capacitat impositiva d'un ciutadà per allò que en 2005 era una ficció i en 2013 (i ara 2016) continua sent una ficció, amb la diferència que en 2005 aqueixa ficció era un projecte estable i tendent a aconseguir la seua finalitat en el 2013 (i 2016) aqueixa ficció, que és l'execució d'un programa urbanístic en el PAI Benicàssim Golf és un somni impossible, ja que el TS l'ha declarat nul, i tots coneixem que en l'àmbit urbanístic moltes vegades ens trobem amb el problema jurídic de la impossibilitat d'execució de la sentència, perquè la realitat física ha seguit el seu relotge i no obstant això els temps de la realitat jurídica són molt més lents, i per tant s'han obtingut sentències de nul·litat quan estava posada fins a l'última rajola de la vorera. Tanmateix, de la prova practicada ací no pareix que haja ocorregut açò, perquè no sols s'ha declarat nul tot el P.P. millora i el projecte d'urbanització, sinó que a més no pareix ni que s'hagen iniciat aquests treballs durant la litispèndia judicial, és a dir, que la realitat física de les suposades parcel·les, que apareixen en el cadastre amb vials i delimitades, no deixen de ser terrenys rústics sense urbanitzar, i si això és així, en cap concepte es pot girar impost de béns immobles a aquests terrenys (...) del que es tracta és de declarar que els terrenys gravats ara com ara continuen sent terrenys rústics a pesar de la qualificació que com a urbans tinguen en el Cadastre, i cap prova d'això ha aportat l'Ajuntament que no ho siguen.

L'esmentada Sentència conclou declarant la nul·litat de les liquidacions d'IBI practicades sobre les parcel·les, incloses, igual que les de l'interessat, en el Projecte de parcel·lació del PAI Benicàssim Golf.

Per la seua banda, la Sentència 853/2016 de 22/11/2016, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, contra resolucions del TEARV relatives a la descripció cadastral de parcel·les incloses en el mateix projecte, declara la seua nul·litat i assenjala que aquestes han de considerar-se com a sòl rústic a efectes cadastrals.

Així, davant de les peticions de l'interessat, que segons ens informa ha interposat recurs de reposició contra les liquidacions d'IBI de 2017, entenem que l'Ajuntament de Benicàssim ha de resoldre l'esmentat recurs i acordar l'anul·lació dels rebuts impugnats sobre la base dels fonaments de les sentències esmentades, i tenint en compte, a més, que aquests s'han expedit després de l'acord de l'Ajuntament ple d'iniciar els tràmits per a la resolució dels programes urbanístics, amb la qual cosa no queda cap dubte de la impossibilitat d'atribuir als terrenys expectatives urbanístiques que facen possible la seua valoració com a sòl urbà.

Atenent a tot el que antecedeix, i de conformitat amb el que preveu l'article 29 de la Llei de la Generalitat Valenciana 11/1988, de 26 de desembre, reguladora d'aquesta institució, considerem oportú **RECOMANAR a l'Ajuntament de Benicàssim:**

1. Que anul·le els rebuts d'IBI girats a l'interessat relatius als terrenys inclosos en l'àmbit del PAI Benicàssim Golf i que torne, com a ingressos indeguts, els dels anys anteriors que no hagen prescrit.

2. Que, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria de cadastre, es dirigeixca a la Direcció General del Cadastre i faça una nova valoració dels terrenys inclosos en el citat PAI, a fi que aquesta reflectisca la seua realitat, física i jurídica.

Cosa que se li comunica perquè, en el termini màxim d'un mes, ens informe si accepta aquesta recomanació o, si s'escau, ens manifeste les raons que considere per a no acceptar-la, i això, d'acord amb allò que s'ha previst en l'art.29 de la Llei 11/1988, reguladora d'aquesta institució.

Per al seu coneixement, li fem saber, igualment, que, a partir de la setmana següent a la data en què s'ha dictat la present resolució, aquesta s'inserirà en la pàgina web de la institució.

Atentament,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana