

**A LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL  
SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA  
DE CANARIAS.**

**EL FISCAL**, de conformidad con lo dispuesto en los arts 100,105 y 271, en relación con el art. 773.2, todos ellos de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, y artículos 2 y 3 del Estatuto del Ministerio Fiscal, formula **QUERELLA, con solicitud del secreto de las actuaciones**, contra Don MIGUEL ZEROLO AGUILAR, Don MANUEL PAREJO ALFONSO, Don ANTONIO MESSIA DE YRAOLA, Don JUAN REYES DELGADO, Don JOSE LUIS ROCA GIRONES, Don EMILIO JOSE FRESCO RODRIGUEZ, Don JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ, Don JOSE EUGENIO DE ZARATE PERAZA DE AYALA y Don JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, por el delito de Prevaricación previsto y penado en el artículo 404 del Código Penal, y además contra Don MIGUEL ZEROLO AGUIAR, Don MANUEL PAREJO ALFONSO, Don EMILIO JOSE FRESCO RODRIGUEZ, Don JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ, Don ANTONIO RAMON PLASENCIA SANTOS y Don IGNACIO MANUEL CANDIDO GONZALEZ MARTIN, por el delito de Malversación de Caudales Públicos previsto y penado en el art. 432 nº 1 y 2 del Código Penal, expresando, según lo establecido en la Ley rituaría criminal, las siguientes **CIRCUNSTANCIAS:**

1ª.- **Competencia:** Se dirige la presente querella a la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia a tenor de lo preceptuado en el art.73.3.a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial, art. 272 de la LECRIM, y art. 10.3 del Estatuto de Autonomía de Canarias, por el ser querellado Don Miguel Zerolo Aguilar parlamentario autonómico desde el año 2003.

2ª.- Es **querellante** el Ministerio Fiscal, en el ejercicio de las funciones que le atribuye el art. 3º.núm. 4º de la Ley 50/1.981 de 31 de diciembre, reguladora del Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, en relación con los arts. 105 y 271 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

3ª.- Son **querellados**:

- **DON MIGUEL ZEROLO AGUILAR**
- **DON MANUEL PAREJO ALFONSO**
- **DON ANTONIO MESSIA DE YRAOLA**
- **DON JUAN REYES DELGADO**
- **DON JOSE LUIS ROCA GIRONES**
- **DON EMILIO JOSE FRESCO RODRIGUEZ**
- **DON JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ**
- **DON JOSE EUGENIO DE ZARATE PERAZA DE AYALA**
- **DON IGNACIO MANUEL CANDIDO GONZALEZ MARTIN**
- **ANTONIO RAMON PLASENCIA SANTOS**
- **DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ**

4ª.- La presente querella se fundamenta en la siguiente **relación circunstanciada de HECHOS**:

**PRIMERO.-** El día 19 de abril de 1964, se constituye LA JUNTA DE COMPENSACION "PLAYA DE LAS TERESITAS" ante el Notario de esta Capital Don Francisco Die Díaz, con la asistencia del 60% de los propietarios de los terrenos que constituyeron las zonas denominadas de " Las Teresitas ó tras de la Arena, Montaña Morena y Valle de las Huertas y ladera de las Huertas", pertenecientes al termino municipal de Santa Cruz de Tenerife, Barrio de San Andrés, reuniéndose y ante la ejecución del Plan de Urbanismo de la Playa de las Teresitas conforme al Plan de Ordenación Parcial aprobado por el Ministerio de la Vivienda en resolución

de fecha 27 de julio de 1961, deciden unirse con fines de urbanización y, en su caso, de edificación, con solidaridad de beneficios y cargas, bajo una gestión común.

Presenta un primer Proyecto de Compensación al Excmo. Ayuntamiento de esta capital aprobado con carácter definitivo por Resolución del Ministerio de la Vivienda de fecha 29 de septiembre de 1966, y publicado en el BOE número 259 del 29 de octubre de 1966.

Entre los acuerdos básicos adoptados al constituirse la Junta de Compensación y convertidos en estatutos por la Resolución de la Comisión Central de Urbanismo de 29 de septiembre de 1966, los cuales fueron modificados posteriormente por las Asambleas Generales celebradas los días 8 y 15 de marzo de 1979 se establecía en su artículo Séptimo que la Junta de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora, actuara como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los asociados incluidos en el Polígono en los supuestos del artículo siguiente; y el artículo octavo de los estatutos, establecía literalmente que *" la constitución de gravámenes previsto en el Art. Quinto, letra h) de estos Estatutos y la enajenación de los bienes de sus asociados, a pesar de lo dispuesto en el ART. Decimotercero, podrán llevarse a cabo por los órganos de esta Entidad y en representación de éstos, siempre **que lo consientan los interesados**. En su defecto lo autorizara, en **cada caso**, el Órgano actuante, en **resolución motivada**, de acuerdo con las determinaciones señaladas en el Art. 24 del Reglamento de Reparcelaciones y con los efectos registrales correspondientes. Para que pueda ser sometido al Órgano actuante el acto de la enajenación de los bienes de sus asociados a que se refiere el presente artículo ,es necesario justificar la necesidad del mismo, aprobarse por la Asamblea General con el " quórum" de las dos terceras partes del valor de los derechos de los miembros de la Junta y ser adjudicadas a la Junta de Compensación las Parcelas, como acto de*

*Reparcelación y a cuenta del Proyecto de Reparcelación y con cargo a los volúmenes de los propietarios que no estén al corriente de su obligaciones económicas, siendo enajenadas las mismas en pública subasta según se previene en el Art. 22 del Decreto 1006 de 7 de Abril de 1966.*

**SEGUNDO.-** En 1967 la Junta de Compensación solicitó la declaración de "Las Teresitas" como Centro de Interés Turístico nacional ( C.I.T.N.) lo que se produce, al amparo de lo dispuesto en la ley 197/63 de 28 de Diciembre, reguladora de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional con su Reglamento de 1964, y da origen al plan de Ordenación Urbana del C.I.T.N. de las Teresitas.

En fecha 21 de agosto de 1967 se formaliza ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Juan J. Zuñiga Galindo escritura pública de "Determinado Convenio y Cesión de terrenos", otorgada por la Junta de Compensación del Centro de Interés Turístico Nacional " Playa de las Teresitas" a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Como en él se expone, dicho Convenio estuvo animado por la falta de coordinación de los intereses públicos y privados entre el Excmo. Ayuntamiento y la Junta de Compensación, puesta de manifiesto en el transcurso del trámite de la declaración del Centro, al exigir la Dirección General de Promoción del Turismo la necesidad de que se formalizara un Convenio entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación, para poder llevar a efecto tanto la ejecución del Plan de Ordenación Urbana y el de Promoción Turística como la realización de las obras de defensa y mejoramiento de la playa.

Con motivo de esa exigencia ministerial, se formaliza el Convenio entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación de Playa de las Teresitas, después de haber sido

aprobadas las bases previas del mismo por parte de la Corporación Municipal en sesión plenaria de 18 de agosto de 1.967 y por la Junta de Compensación en Asamblea General celebrada el 2 de agosto de 1.967.

Entre las muchas condiciones estipuladas hemos de reseñar aquella que determinaba que la Junta de Compensación habría de aportar al Ayuntamiento 50 millones de pesetas como contribución a las obras de la Playa, habiendo sido cedidos al Ayuntamiento, con la finalidad exclusiva de financiar las obras expresadas, los terrenos que forman la franja que bordea la Playa de las Teresitas, cuyo limite superior coincide con el comienzo de la carretera de Igueste de San Andrés, siguiendo aproximadamente la cota 20.

En 1969 la Junta de Compensación solicita la revisión de dicho Plan y en 1970 se aprueba, por el Consejo de Ministros, la denominada "Revisión del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico nacional de Las Teresitas" con el carácter de Plan parcial y con ejecución en el plazo de nueve años (Boletín Oficial del Estado de 3 de noviembre de 1.970).

El 26 de noviembre de 1.973 Ayuntamiento y Junta de Compensación formalizan un nuevo Convenio, ratificado por la Junta en su Asamblea General del día 10 de diciembre del mismo año y por el Ayuntamiento en el Pleno celebrado el 25 de diciembre de 1.973. Se refieren en él los antecedentes del planeamiento urbanístico que, en sucesivas etapas desde el año 1.957, han tenido por objetivo la ordenación de la urbanización de los terrenos de la Playa de las Teresitas y sus alrededores, que culmina con el Plan Parcial modificado que sirve de documento técnico al presente Convenio, que fue presentado al Ayuntamiento el 27 de octubre del mismo año 1.973 y que pretende modificar el Plan parcial aprobado por el Consejo de Ministros de 8 de octubre de 1.970, sin que dicha modificación llegara a producirse.

En 1983, se aprueba el Avance del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, sin que haya habido pronunciamiento formal sobre la caducidad del plan de 1970, no obstante haber transcurrido más de nueve años.

**TERCERO.-** El 21 de noviembre de 1986 se celebra un nuevo convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación " Playa de las Teresitas" en el que la Junta de Compensación reduce la edificabilidad prevista en el Plan de 1970 pasando de un volumen de 2.496.880 m<sup>3</sup> a otro inferior al millón de m<sup>3</sup>, es decir, se reducirá la edificación prevista en 1.500.000 m<sup>3</sup>, y además se renuncia a la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional, sometiéndose al régimen ordinario de la Ley del Suelo, así como, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ocupados por la playa y sus accesos, cuya superficie es de 63.700 m<sup>2</sup> y a la cesión gratuita de los terrenos clasificables como espacios de rehabilitación paisajística y que ascienden a 560.000 metros cuadrados.

Dicho Convenio da lugar a la Revisión del Plan Parcial de las Teresitas de 21 de julio de 1988.

El 19 de enero de 1.987 se produce acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación "Playa de las Teresitas" por el que se aprueba el Proyecto de Compensación "Playa de las Teresitas" y eleva al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para su aprobación definitiva. Este proyecto de Compensación es aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrado el 23 de mayo de 1.989 y elevado a escritura pública en fecha 24 de agosto de 1.989, ante el Notario del Ilustre Colegio de las Palmas D. José Manuel García Leis, al nº 2.759 de su protocolo. Se titula el documento "Proyecto de reparcelación por el sistema de compensación del Plan parcial del Polígono

de "Playa de las Teresitas" de Santa Cruz de Tenerife". A los efectos que correspondan se valoran los terrenos integrantes de dicho proyecto en 4.500 millones de pesetas y la reparcelación consta de 102 fincas con un total de 303.076 metros cuadrados edificables.

Además de esas 102 parcelas con aprovechamiento edificable, se incluyen 9 más de las que resulta adjudicatario el Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita, es decir, las parcelas 102,104,105,106,107,108,109,110 y 111.

**CUARTO.-** La Revisión del Plan Parcial de 1988 fue recurrida tanto por la Administración del Estado como por el Grupo Socialista, dictándose sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de fecha 11 de marzo de 1992 , en la que declara nula la Revisión del Plan Parcial de las Teresitas de 1988, con lo cual nos encontramos que la zona de Playa de las Teresitas esta desprovista de cualquier regulación toda vez que únicamente tenemos las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, sin que exista una regulación detallada de la zona.

La sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz fue recurrida ante Tribunal Supremo.

**QUINTO.-** El mismo año en que dicta sentencia la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz, por Orden de 7 de enero de 1992, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Cruz de Tenerife, que constituye, básicamente, el instrumento que define el modelo de organización de un municipio y de ocupación de su suelo, estableciendo la ordenación urbanística para todo el termino municipal( salvo los espacios naturales declarados por Ley) y

las condiciones en que pueden producirse los desarrollos urbanos y la gestión que ha de regir el proceso de su desarrollo.

El Plan General de 1992 dejaba en suspenso su aplicación para ámbito del Plan Parcial las Teresitas, salvo en el Polígono 4 hasta que se dicte sentencia definitiva en los recursos jurisdiccionales interpuestos, y disponía que en un futuro se dictarían unas normas complementarias del Plan General para la adaptación de aquel a los términos que contenga la Resolución judicial.

**SEXTO.-** El 29 de junio de 1998, la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, Sección Quinta, dicta sentencia y revoca la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de esta Ciudad, con lo que deviene firme la revisión del Plan Parcial de las Teresitas de 1988.

En La mencionada sentencia se estableció como día para la votación el 17 de junio de 1998, hecho de especial significado por lo que se relatara seguidamente.

**SEPTIMO.-** Consta acreditado que un día antes del designado por el Tribunal Supremo para la votación de la sentencia, el 16 de junio de 1998, la Junta de Compensación "Playa de las Teresitas" se comprometió a vender por 5.500 millones de pesetas un conjunto de 101 parcelas (es decir toda la urbanización salvo una parcela) a una sociedad aun inexistente y denominada "Inversiones Las Teresitas S.L.".

Ese mismo día, 16 de junio de 1.998, la inexistente sociedad referida firma un estudio de viabilidad para la compra del "Plan Parcial del Polígono de la Playa de las Teresitas" describiendo la propiedad con un

total de 389.925 metros cuadrados, en tanto que el Plan de reparcelación del Polígono determina su techo máximo edificable en 303.076 metros cuadrados.

El día 17 de junio de 1998 se solicitó al Registro Mercantil la reserva de la denominación "Inversiones Las Teresitas S.L." y el Registro certificó al día siguiente dicha denominación.

El mismo día (17 de junio) alguien abrió en la entidad Caja Canarias una cuenta corriente a nombre de la sociedad en constitución donde DON FELIPE MANUEL ARMAS JERONIMO y PROMOTORA PUNTA LARGA S.A. (con un capital de 200 millones de pesetas y cuyos accionistas eran D. Antonio Ramón Plasencia Santos con un 93,75% y D. Yamil Smarhim Pantoja con el resto) ingresaron 15 millones de pesetas cada uno de ellos. El ingreso de D. Felipe Manuel Armas Jerónimo se realizó mediante un cheque contra la cuenta de D. Ignacio Manuel González Martín, consejero en aquel momento de Caja Canarias.

El día 18 de junio de 1998, Inversiones Las Teresitas S.L., sociedad en trámite de constitución, solicita de la Caja de Ahorros de Canarias un préstamo por importe de 5.600 millones de pesetas sin más garantía que la hipotecaria de las propias fincas que se pretendían adquirir. La solicitud de la operación crediticia, así como el estudio de viabilidad, figuran firmados por D. Antonio Ramón Plasencia Santos y D. Felipe Manuel Armas Jerónimo.

Ese mismo día 18 de junio de 1.998 en que se solicita el préstamo, el Subdirector General de Negocio de la Caja de Ahorros de Canarias, D. Fernando Ramos, realiza un estudio provisional y de viabilidad económica de la operación de préstamo con garantía hipotecaria solicitada por la Mercantil Inversiones Las Teresitas, S.L. Concluye, que la inversión es viable por ser " los solicitantes personas de gran capacidad inversora, que

siempre han demostrado una gran liquidez, que poseen los conocimientos necesarios para el desarrollo de este proyecto y que, en definitiva, se trata de personas conocedoras del mercado” y que “ los miembros de Inversiones Las Teresitas, S.L. son promotores de reconocida solvencia y potencialidad”, olvidándose sin embargo que D. Felipe Manuel Armas Jerónimo, uno de estos promotores, era mero apoderado en diversas sociedades pertenecientes al grupo de empresas de D. Ignacio Manuel González Martín, tales como Tionerjoya, S.L., Vultesa S.L. o Promopalma, S.A. y que en la información facilitada por la entidad consta que su profesión es peón y que es titular de una póliza de préstamo, formalizada el 11 de octubre de 1.996 por un importe de 1.000.000 de pesetas y que su nomina de septiembre de 1.996 en la sociedad Vultesa S.A. es de 120.161 pesetas.

Dicha operación fue aprobada por el Comité de Inversiones de Caja Canarias el 19 de junio de 1998 y por el Consejo de Administración el 23 de junio de 1998 por mayoría de sus miembros con una abstención, la del consejero D. Amid Achi Fadul y, aparentemente, con la ausencia del consejero Sr. Zerolo Aguilar, Alcalde de Santa Cruz de Tenerife y directamente afectado por la posible compra de dichos terrenos, dado que en aquellos momentos había una fuerte oposición popular en la Ciudad a que se construyera en la playa de las Teresitas. La operación contó con el voto afirmativo del resto de los miembros del Consejo de Administración, que de esta manera concedieron un crédito de 5.500 millones de pesetas a una sociedad que únicamente tenía un capital social de 30 millones de pesetas, que tenía un futuro totalmente incierto puesto que estaba pendiente la sentencia del Tribunal Supremo, que no tenía mas garantía que los propios terrenos que iba a adquirir y que, además, no se encontraba inscrita en el registro Mercantil, dado que la inscripción no se produjo sino hasta el día 26 de junio. Entre los asistentes al consejo figuro el consejero D. Ignacio M. González Martín, que, como no, voto favorablemente a la concesión del crédito.

Es decir, D. Ignacio González Martín, Consejero de la Caja General de Ahorros de Canarias, solicita un préstamo a través de una persona interpuesta, que se le concede, por importe de 5.600 millones de pesetas, por medio de una sociedad en curso de constitución y sin más garantía que los propios terrenos que se iban a adquirir y además dada su situación de Consejero consigue que el mismo día en que se solicita el préstamo se informe favorablemente por el Subdirector General de Negocio, que al día siguiente informe favorablemente el Comité de Inversiones de la Caja y que el Consejo de Administración de la misma, de la que es miembro, lo otorgue en una fecha previa a la constitución de la propia sociedad prestataria.

Efectivamente el día 24 de junio de 1998 por fin se constituye la sociedad INVERSIONES LAS TERESITAS S.L. con un importe de 30 millones de pesetas suscribiendo al 50% las participaciones sociales los mencionados anteriormente. Se nombran administradores mancomunados a D. Felipe Manuel Armas Jerónimo y a D. Antonio R. Plasencia Santos y, los socios se reservan el derecho de tanteo para adquirir preferentemente las participaciones sociales en el supuesto de transmisiones, y ese mismo día ( 24 de junio) D. Antonio Plasencia Santos, como administrador único de Promotora Punta Larga, dio su consentimiento para que en el plazo de tres meses D. Felipe Manuel Armas vendiera las participaciones que había asumido a quien estimara conveniente.

Como puede verse a continuación, el día 26 de junio de 1.998 hubo una considerable y rápida actividad (notas, por otra parte, que caracterizan la forma en que se han desarrollado todas las actuaciones) en la Notaria de D. Nicolás Quintana Plasencia, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, quien autoriza las escrituras con el nº de protocolo 2.349,2.350 y 2.351.

El día 26 de junio de 1998 mediante la escritura notarial con nº de protocolo 2.349, D. Felipe M. Armas vendió sus participaciones por 15 millones de pesetas a Promotora Victoria S.L., sociedad cuyos accionistas eran D. Ignacio M. González Martín y su esposa Doña. Antonia Santiago González al 50%, siendo su capital social de 25 millones de pesetas.

El mismo día (26 de junio) se formalizó la compra por parte de Inversiones Las Teresitas S.L. de las 101 parcelas, que vendía la citada Junta de Compensación, mediante la escritura notarial con nº de protocolo 2.350 (inmediatamente siguiente a la anterior) y también ese día se formalizó el préstamo hipotecario mediante la escritura notarial con nº de protocolo 2.351 (inmediatamente siguiente a las dos anteriores). Comparecieron por Inversiones Las Teresitas S.L. como administradores mancomunados los Sres. Plasencia y Armas.

Posteriormente, y según se publicó en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de 5 de agosto de 1.998, D. Felipe Manuel Armas cesó como Administrador mancomunado, nombrándose a D. Ignacio Manuel González Martín, D. Carlos Antonio Plasencia Romero y D. Pedro Miguel González Santiago, siendo estos dos últimos hijos de los otros dos administradores.

Toda esta actuación anómala de la entidad crediticia provocó un acta de inspección realizada por el Banco de España el 3 de febrero de 2000, en el cual tras resaltar los hechos que ya se han mencionado, hace constar asimismo lo siguiente:

Un primer aspecto hace referencia a los datos financieros de Inversiones Las Teresitas S.L. y su garantía hipotecaria. Se determina que las cuentas de resultados del año 98 presentan unas pérdidas de 233.000 pesetas y movimientos no significativos, a pesar de no aparecer contabilizado el recibo vencido en diciembre y no abonado hasta enero siguiente por importe de 69 millones de pesetas. Señala el Banco de

España que de haberse contabilizado correctamente según las reglas financieras, la sociedad hubiera presentado un patrimonio neto negativo (es decir una operación tan viable económicamente y tres meses después ya tiene un patrimonio neto negativo). Añade el Banco de España que entre enero y septiembre de 1.999 los socios ingresaron 268 millones de pesetas en la cuenta corriente de la Sociedad en la Caja para hacer frente a los pagos de intereses del préstamo.

Hemos de hacer constar que el préstamo, instrumentado en escritura de 26 de junio de 1.998 determina, en su estipulación segunda, 3 años de carencia respecto a las amortizaciones, durante los cuales únicamente la sociedad prestataria habrá de abonar los intereses trimestralmente. Será a partir de la fecha de 26 de junio de 2002 cuando, de forma trimestral, habrá de hacer frente, además de a los intereses, a una amortización anual de 800 millones de pesetas.

Esto genera una carga, solo por intereses, superior a los 300 millones de pesetas en los años 1.999, 2.000 y 2.001. Es decir, en el periodo de carencia y solo por razón de intereses, Inversiones Las teresitas S.L. deberá hacer frente a gastos financieros para el pago de los intereses por importe aproximado de unos mil millones de pesetas.

Pero no solamente este aspecto es el que destaca el Banco de España, también hace el Banco una serie de comentarios sobre la estimación de valor realizada respecto de las parcelas adquiridas. Así señala que Tasaciones Inmobiliarias, S.A. TINSA, realizó una estimación de valor de mercado para analizar, con carácter previo a su aprobación, la operación. Esta estimación, subraya el Banco de España no era una tasación y no estaba fechada. Además no se habían realizado comprobaciones urbanísticas por indicación expresa del solicitante (la propia Caja). Los valores se referían al supuesto de parcelas totalmente gestionadas y urbanizadas y a falta de solicitud de licencia para empezar

las obras (que ni en la actualidad se encuentran en estas condiciones). Detecta el Banco de España que existía un importante error en los metros cuadrados que se consideraron edificables (este partía del estudio de viabilidad realizado por Inversiones Las Teresitas S.L. y entregado a la Caja donde se estimaba la edificabilidad en 389.925 metros cuadrados cuando, la realidad según figura en la propia escritura de reparcelacion, se limitaba a 303.076 metros cuadrados.

Casi tres meses después de la concesión del crédito TINSA taso los terrenos en 6.000 millones, pero la tasación quedaba condicionada a que la aprobación definitiva del Plan Parcial asignara un aprovechamiento a la propiedad idéntico al considerado en el informe y a la entrega de la documentación registral suficiente. Existía, pues, según ya hemos indicado, una variación a la baja de al menos 80.000 metros cuadrados en cuanto a los metros edificables respecto a los del estudio anterior y a pesar de esta variación, a la baja, la tasación es mucho mayor.

TINSA volvió a revisar, a petición de la Caja y con fecha 23 de octubre de 1.999, la tasación anterior, y fija el valor de los terrenos en 7.270 millones de pesetas. Dicha tasación, según el Banco de España, tendría los mismos condicionamientos que la del año anterior, y ninguna de las dos tasaciones valoraba cada una de las parcelas, ni siquiera los distintos usos de la superficie edificable, pero si que daban el valor de mercado final de cada uso.

Por todo ello el Banco de España pone en serias dudas la existencia de una valoración razonable del proyecto y sus conclusiones son demoledoras y por ello no nos resistimos a transcribirlas:

*" la escasa capitalización de la acreditada (que hacia necesario aportaciones de los socios para hacer frente a sus gastos); el hecho de que se financiara mas del 100% del precio de compra de las parcelas que*

*se adquirieron con el préstamo y cuya hipoteca constituía su única garantía; las discrepancias en las valoraciones de los solares y los condicionamientos existentes en las tasaciones; las incertidumbres de tipo urbanístico sobre la evolución del proyecto tanto por la necesaria modificación del Plan Parcial como por la resolución de un concurso de ideas que podía provocar una posible reducción de la edificabilidad prevista; y el reparto efectuado de las cargas hipotecarias entre las distintas parcelas, que podría producir, una vez concretada la edificabilidad definitiva, desviaciones respecto de los precios del mercado, con un quebranto para la Caja en caso de adjudicación judicial de alguna de ellas, motivaron que, aun cuando, a fecha de la visita de inspección, la deuda se encontraba al corriente de pago, el equipo de inspección considerara que este riesgo presentaba debilidades que, de acentuarse obligarían a su reclasificación a dudoso”.*

**OCTAVO.-** La validez de la compra de las 101 parcelas efectuada por la Sociedad Inversiones Las Teresitas S.L. a la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas mediante escritura notarial de fecha 26 de junio de 1998 ( nº de protocolo 2350), es puesta en duda por Don José Delgado Díaz, anterior Presidente de la Junta de Compensación, quien en fecha 20 de noviembre de 2001 y ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán( nº de protocolo 3553), respondiendo al requerimiento efectuado por Don José de la Rosa Rodríguez manifiesta, que fue presidente de la Junta de Compensación Playa de las Teresitas durante mas de 25 años y que conforme a los Estatutos de la referida Junta de Compensación las personas que integraban la misma no perdían la propiedad de los bienes aportados, que ni la Asamblea General, ni la Junta Rectora, ni el Presidente de la Junta de Compensación tenían facultades para vender las propiedades de las personas integradas en la Junta sin el consentimiento de sus propietarios excepto cuando se actuaba para costear las obras de urbanización, y que asimismo la única finalidad de la Junta de

Compensación era la urbanización y construcción de las parcelas resultantes del Plan parcial Playa de las Teresitas y exclusivamente para poder llevar a efecto la urbanización era como la Junta de Compensación operaba como entidad administrativa fiduciaria de los propietarios.

Efectivamente, tal y como se ha puesto de manifiesto en el párrafo tercero del apartado primero de este escrito, la Junta de Compensación se constituyó como una Junta de Compensación Fiduciaria. Es esta una de las formas de incorporación a la Junta de Compensación de los llamados a formar parte de la misma, y se caracteriza porque la incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, es decir, con carácter general y salvo que los Estatutos establezcan otra cosa de forma expresa, los propietarios de los terrenos mantienen el dominio de sus fincas y, en consecuencia, la adhesión de los miembros a la Junta no supone ni origina ningún asiento registral que implique traslación de dominio de las fincas, cuya titularidad dominical la siguen conservando sus miembros.

Se establece asimismo en el artículo decimotercero de los mencionados estatutos, que la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, no presupone, salvo pacto en contrario, la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles o de los derechos sobre el suelo de que sean titulares.

Establecido en los estatutos de la Junta de Compensación el carácter de ésta como Junta Fiduciaria, para que dicha junta pudiera proceder a la venta de las parcelas de sus asociados debía cumplir los requisitos establecidos en el artículo octavo de sus Estatutos, que para el acto de enajenación exigía o bien el consentimiento de sus interesados o en su defecto la autorización del órgano actuante, en cada caso, con resolución motivada y justificando la necesidad del acto dispositivo, no quedando

acreditado que en la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de diciembre de 1996 se obtuviera el consentimiento de todos los interesados ( estuvo representado solo el 80,18%), como tampoco consta acreditado que en dicho acto se justificara la necesidad de la venta, ni se adoptada resolución motivada que autorizara en cada caso la venta de los derechos del 19,82 % restante.

Para el supuesto de que se estime que se enajenan bienes de la propia Junta y no de sus asociados, y en consecuencia no fueran de aplicación las limitaciones derivadas del artículo 8º estatutario, conforme sostiene el Notario autorizante de la venta en la escritura ya indicada, seguiría sin darse cumplimiento al ultimo requisito fijado por dicho artículo que exige que las parcelas sean enajenadas en publica subasta.

A mayor abundamiento, no puede considerarse que las parcelas integrantes del polígono fueran propiedad de la Junta de Compensación, toda vez que habiéndose aportado por la misma sus libros de contabilidad que reflejan la situación financiera de la misma desde junio de 1985 hasta junio de 1998, no aparece en ningún momento reflejada dicha propiedad en el activo de la entidad.

**NOVENO.-** El 27 de octubre de 1.999, por parte del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, se dicta Decreto en el que declara que *"... por lo que se refiere al frente de playa y terrenos anexos, es preciso no iniciar actuación urbanística alguna hasta tanto se convoque y resuelva un concurso de ideas que defina unas nuevas bases para la ordenación de dicha área. Las nuevas bases de ordenación que resulten del concurso servirán de criterio para la actualización de todo el planeamiento e instrumentos de gestión, atendiendo en lo que proceda al Plan General vigente; todo ello, para posibilitar el pleno cumplimiento de la sentencia del T.S. en los términos*

*adecuados a la situación urbanística actual” y estableciéndose expresamente en su apartado sexto que “ la plena eficacia jurídica de este decreto quedara condicionada a la adhesión al mismo de la Junta de Compensación”.*

Como consecuencia de ello el día 29 de octubre de 1.999, Don Mauricio Hayek, en su calidad de representante legal de la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas, debidamente facultado por la Junta de Delegados manifiesta “ ..... en cumplimiento de dicha Sentencia, mostrar su absoluta conformidad con el Decreto de 27 de octubre de 1999, en su total contenido; no obstante si el concurso se declara desierto o no se lleva a cabo por causas ajenas a la Junta de Compensación y transcurre un año desde esta fecha , recobrara su vigencia el Planeamiento de la zona del Frente de Playa en la forma establecida en el Plan Parcial y a tenor de la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1998.”.

A tal efecto se determina y constituye un jurado compuesto por 12 personas que han de estudiar las conclusiones de las opiniones de los expertos, y posteriormente deliberar y fallar el mencionado concurso. Reunido el jurado el 18 de septiembre de 2000, esta vez compuesto por 17 personas, y tras estudiar las propuestas presentadas en el Concurso determinan otorgar el premio del concurso al equipo de D. Dominique Perrault, con la abstención del representante del Colegio de Arquitectos y un voto particular de D. Emilio Fresco. Esta propuesta, la que obtiene el premio, se considera la mas equilibrada y la que constituye la columna vertebral de la futura ordenación Arquitectónica de Santa Cruz de Tenerife.

Se observa, por tanto, que el Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad y la Junta de Compensación de Playa de las Teresitas habían llegado a un acuerdo para establecer un nuevo instrumento de ordenación urbanística

supeditado al resultado de un concurso de ideas, que en palabras del propio Sr. Alcalde constituirá las bases de ordenación para la actualización del planeamiento e instrumentos de gestión, y pone la Junta de Compensación como único requisito para que recobrara vigencia el planeamiento el que el concurso se declarara desierto o no se llevara a cabo en el plazo de un año por causas no imputables a la referida Junta de Compensación. Evidentemente el concurso se llevo a cabo y no fue declarado desierto.

**DECIMO.-** Una vez celebrado el concurso de ideas, con el resultado por todos conocido, especialmente por los miembros del jurado que votaron a favor del mismo, entre los que se encontraba Don Jerónimo Delgado Delgado, Presidente de la Junta de Compensación en aquel momento y Don Mauricio Hayek, representante de dicha Junta de Compensación, por parte precisamente de Don Jerónimo Delgado Delgado, como Presidente de la Junta de Compensación, en fecha 24 de octubre del 2000, se presenta un nuevo escrito al Excmo Ayuntamiento, donde hace constar que el resultado de dicho concurso no le es vinculante, que **el proyecto no es viable económicamente** y ofrece al ayuntamiento la transmisión de las parcelas del denominado FRENTE DE LA PLAYA, para que sean adquiridos por el mismo por medio de **compra o permuta**, pero dejando patente la existencia de unos DERECHOS ADQUIRIDOS, dándole un plazo de quince días para que compre o permute las mencionadas parcelas, o bien exprese su negativa para poder ejecutar las obras de urbanización de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo.

El 21 de noviembre del 2000 se presenta un segundo escrito por D. Jerónimo Delgado Delgado, poniendo de manifiesto que como el Ayuntamiento no había contestado a su ofrecimiento de compra o

permuta va a proceder de inmediato a continuar con las obras de urbanización.

El 26 de diciembre del 2000 se presenta un tercer escrito por D. Jerónimo Delgado Delgado, reiterando nuevamente el ofrecimiento de las parcelas del frente de la playa por compra o permuta, interesando que dicha propuesta sea llevado al Pleno de esa Corporación y sometido a su consideración y aprobación.

El 27 de diciembre del 2000 es presentado el cuarto escrito por Don Jerónimo Delgado, reiterando el ofrecimiento de adquisición de las parcelas, en esta ocasión sin formulación de plazo y haciéndole saber a esa Corporación Municipal su deseo de colaborar en el proceso para la ordenación definitiva de la Playa de las teresitas.

Llegados a este punto no debemos olvidar que en el primer escrito el Señor Delgado Delgado expresaba, de forma patente, clara y manifiesta que el resultado del concurso de ideas hacia que el proyecto de la Junta de Compensación en lo relativo al Frente de Playa resultase "no viable económicamente" y que, además, ese resultado constituía la columna vertebral de la futura ordenación de la arquitectura de Santa Cruz de Tenerife, pues así se había establecido por el Sr. Alcalde con la aprobación de la propia Junta.

**UNDECIMO.-** En relación al primer escrito presentado por el Presidente de la Junta de Compensación, por parte del Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento, se dicta Decreto en fecha 20 de noviembre del 2000, en el cual hace constar que el escrito presentado versa sobre una cuestión jurídico-administrativo, de naturaleza urbanística, respecto de la que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de su Gerencia de Urbanismo, actúa exclusivamente en ejercicio de las correspondientes

potestades y competencias urbanísticas, y que por tanto no admite la pretensión formulada por el mismo y le advierte de que cualquier actuación material que no se atenga a la situación urbanística en aquel momento aplicable dará lugar a las correspondientes sanciones si hubiere lugar a ello.

Con el contenido de este Decreto queda patente que el Ilmo. Sr. Alcalde de esta Ciudad, Don Miguel Zerolo Aguilar es totalmente conocedor, como no podía ser de otra manera, de la absoluta potestad que en materia urbanista tiene la Corporación Municipal.

En relación a los escritos de fecha 21 de noviembre y 26 de diciembre del 2000, según informa la Gerencia de Urbanismo, se remite al contenido del mencionado Decreto.

Hace constar asimismo la Gerencia de Urbanismo, que durante todo este tiempo y hasta la presentación del ultimo escrito se habían mantenido reuniones con los representantes de la Junta de Compensación ( se desconoce todo lo relativo al contenido estas reuniones), pero como consecuencia de las mismas se hicieron diversas sugerencias a seguir en el proceso del desarrollo del Plan parcial de Las Teresitas tras el Fallo del concurso de Ideas **y un cuadro de propuesta y aprovechamientos indicativos para la zona posterior de los valles** ( esto solo puede ser interpretado, y así debe entenderse, en el sentido de que lo que se estaba negociando no era la compra de las parcelas del frente de la playa, sino trasladar los derechos urbanísticos que tenía Inversiones Las Teresitas S.L. en dichas parcelas a las restantes de su propiedad situadas en la zona de los Valles, no pudiendo tener otra explicación puesto que el Concurso de Ideas solo se refería a la ordenación de las parcelas del frente de la playa y para nada a la Zona de los Valles).

Efectivamente, la Junta de Compensación en fecha 12 de diciembre del 2000 presenta escrito dirigido a D. Manuel Parejo Alfonso, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento, donde se hace una propuesta indicativa de ordenación de los terrenos correspondientes a los valles del Cercado y las Huertas.

En relación al ultimo escrito de fecha 27 de diciembre del 2000, donde la Junta de Compensación hace nuevamente un ofrecimiento de las parcelas del Frente de la Playa, sin condiciones y manifestando el deseo de cooperar en la ordenación definitiva del ámbito, se hace constar a través de la Gerencia de urbanismo, en la persona de su Secretario-Delegado en informe de 12 de enero de 2001, que en aras de favorecer e impulsar el proceso negociador que se sigue con la Junta de Compensación se celebra una reunión el día 11 de enero del 2001 entre el Istmo. Sr. Alcalde Don Miguel Zerolo Aguilar, Don Manuel Parejo Alfonso Concejal de Urbanismo, Don José Emilio García Gómez, Portavoz del Partido Popular, Don Emilio Fresco Rodríguez, Portavoz del Partido Socialista y por la Junta de Compensación Las Teresitas, Don Ignacio González Martín, Don Antonio Plasencia Romero y Don Mauricio Hayek, como asesor jurídico (según la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento no sabemos como fueron los términos de dicha reunión, puesto que la misma no esta documentada, y en la que tampoco estuvo presente Don Jerónimo Delgado Delgado, que era el Presidente de la Junta de Compensación y único autorizado para poder llegar a un acuerdo en nombre de la misma en virtud de lo dispuesto en el artículo 55 a 1) de sus Estatutos, con lo cual queda claro que quien estaba negociando con el Ayuntamiento, y quien realmente tenía interés era la propietaria de los terrenos Inversiones Las Teresitas S.L. y no la Junta de Compensación.

En dicha reunión se llegó a un principio de acuerdo que dio lugar a la siguiente propuesta de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (Gerencia Municipal de Urbanismo) y la Junta de

Compensación del Polígono Playa de las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial de las Teresitas. Dicho acuerdo consistió en:

*Primero.- La determinación de los ámbitos de actuación urbanística y los términos de dicha actuación, bien sea preferente, o en su caso, exclusivo, para cada una de las partes intervinientes. Para ello se delimitan básicamente los siguientes ámbitos de actuación:*

*Zona "A" denominada Frente de Playa. La Corporación Municipal-que acepta el ofrecimiento de los terrenos del frente de playa propiedad de la Junta de Compensación- establece éste como el ámbito de su actuación preferente....*

*Zona "B" denominada Zona de los Valles. La Junta de Compensación actuara con carácter preferente en el ámbito del Plan Parcial de las Teresitas denominado Zona de los Valles...*

*Segundo.- Condiciones para el desarrollo urbanístico de los ámbitos establecidos.*

*a) La Corporación Municipal formulara los instrumentos de ordenación que en función de la normativa urbanística aplicable sean precisos para modificar los aprovechamientos y usos característicos de la ordenación urbanística vigente para su ámbito de actuación .Dichas actuaciones tendrán como fin eliminar los usos alojativos hoteleros....."*

**Tercero- *Compensación de aprovechamientos urbanísticos***

*Como consecuencia de la delimitación de los ámbitos de actuación establecido en el apartado primero, deberá estarse a la compensación de aprovechamientos lucrativos minorados en la cantidad que corresponda, a favor de la Junta de Compensación, una vez cumplidas todas las obligaciones en función de lo previsto en la legislación urbanística*

*aplicable. Dicha compensación podrá realizarse mediante **la reasignación de aprovechamiento** en la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma ajustada a derecho. Todo ello, una vez establecido su cuantificación y valor, tras el pertinente Estudio económico elaborado por la Gerencia de Urbanismo y que se materializará en el marco de un acuerdo posterior conforme lo previsto en los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.*

Por ello, se eleva el expediente a la Comisión Informativa de Urbanismo para que, si procede, eleve dictamen proponiendo al Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento la adopción del acuerdo de aprobar la Propuesta Marco de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas, para la viabilización del desarrollo urbanístico Las Teresitas.

Igualmente se acuerda notificar dicha propuesta Marco a la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas a los efectos de que, en el plazo de 20 días, preste conformidad con los términos del mismo.

Termina el acuerdo sometiendo el expediente a información pública durante el plazo de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

La Comisión Informativa de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en Sesión del día 17 de enero del 2001, convocada con carácter extraordinario y urgente, aprueba la Propuesta Marco de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (Gerencia Municipal de Urbanismo) y la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas. Se contempla, en el punto Tercero del Acuerdo, la compensación de aprovechamientos urbanísticos, mediante la reasignación de aprovechamientos en la parte

del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma ajustada a derecho. Es decir, para la adquisición de las parcelas del Frente de la Playa el Ayuntamiento a lo largo de este expediente contempla, como **única** forma de satisfacer el pago de la adquisición, la compensación de aprovechamientos urbanísticos. El expediente sigue su tramitación y lo aprueba el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en su Sesión Ordinaria de 19 de enero del 2001, en que como Punto Nueve del Orden del Día se estudia el expediente relativo a la Propuesta Marco de colaboración entre el mencionado Ayuntamiento y el Polígono Playa de las Teresitas. En cuanto a la oferta realizada por la Junta de Compensación para la adquisición por el Ayuntamiento del denominado terreno del Frente de la Playa mantiene este Acuerdo municipal el sistema de compensación de aprovechamientos urbanísticos, mediante la reasignación de aprovechamientos en la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio. Dicho Acuerdo se hizo público en el Tablón de Anuncios municipal por Resolución del Secretario de fecha 19 de enero de 2001 y se envió para publicación al Boletín Oficial de la Provincia, según comunicación de la misma fecha.

En el improbable caso de que se pensara que con este acuerdo del pleno no se estaban adquiriendo los terrenos sino solamente los derechos a urbanizar que tenía la Junta de Compensación en los mismos, aun así, una vez despojada de sus derechos a urbanizar, y establecido que esta zona será de actuación pública y que la misma tendrá por objeto eliminar los usos alojativos hoteleros, no tenía ningún sentido comprar los terrenos puesto que al no poderse construir se cumplía plenamente el deseo del pueblo de Santa Cruz, que lo único que pretendía era que no se construyera en las parcelas del frente de la playa.

**DUODECIMO.-** Cuando Don Jerónimo Delgado Delgado recibe la notificación del Pleno del Ayuntamiento a que nos hemos referido (instado por él mismo a través de cuatro escritos presentados en el Ayuntamiento donde solicitaba la compra o la permuta de unas fincas que no eran viables económicamente), cambia extrañamente de parecer, y así, el 16 de febrero de 2001 dirige escrito al Ilustrísimo Señor Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el que, tras indicar que le ha sido notificado el Acuerdo recaído en el expediente por él instado, olvida plenamente los términos de sus escritos y concretamente el termino de adquisición por "*permuta*" (que es perfectamente trasladable a lo que el Ayuntamiento manifiesta como compensación de aprovechamientos urbanísticos) y le pone una serie de condiciones al Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife recomponiendo tanto su petición inicial como el Acuerdo marco aprobado por el Ayuntamiento. Ahora se habla únicamente de la adquisición por el Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico consolidado en el Frente de la Playa, parcelas nº 1 a 11, que totalizan, a su decir, 179.600 metros cuadrados ( en realidad son 109.420 metros cuadrados, según las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad) y, en cuanto al precio, determina que habrá de tenerse en cuenta el resultado por la aplicación del criterio jurídico, método residual de valoración, guardando la debida correspondencia con las valoraciones que para el suelo de características urbanísticas y posición equivalentes haya podido haber efectuado el Ayuntamiento en los últimos tres años.

El Señor Alcalde, recibido el escrito precedente, se limita a remitirlo, a los efectos oportunos, al Señor Concejal de Urbanismo D. Manuel Parejo Alfonso, según nota interior de 20 de febrero de 2001.

A partir del mes de febrero del año 2.001, se produce, inexplicablemente, un silencio total hasta el día 5 de julio del mismo año (desde febrero del 2001 hasta el 5 de julio del mismo año solamente

existe un documento por escrito en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife que haga referencia a posibles negociaciones relativas a las peticiones de la Junta de Compensación Playa de Las Teresitas y su pretensión respecto de la adquisición de parcelas por parte del Ayuntamiento).

Hasta ese momento, la postura del Ayuntamiento era clara: la posible adquisición de las parcelas situadas en el Frente de Playa se produciría como consecuencia de compensación de aprovechamientos urbanísticos mediante la reasignación de dichos aprovechamientos.

Sin embargo, en determinado momento, y no sabemos por que, inexplicablemente el Ayuntamiento también cambia de parecer, y así en el escrito del Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 2 de abril de 2001 se hace constar que ***“por recibida orden superior de la Dirección de la Gerencia para que por esta Secretaria Delegada ,y en ejecución del Acuerdo del Pleno Municipal adoptado en Sesión Ordinaria celebrada el 19 de enero de 2001... se inicie y conforme expediente al objeto de suscribir convenio para viabilizar definitivamente la reordenación de Las Teresitas....incluida la adquisición de parcelas en el ámbito del Frente de la Playa, con arreglo a las normas procedimentales aplicables.....corresponderá al organismo autónomo la realización de las operaciones instrumentales necesarias para formalizar, tanto las cuestiones urbanísticas como las relativas a la adquisición de los bienes inmuebles, correspondiéndole además su gestión fiduciaria como bienes patrimoniales. Por ello se procede a iniciar el citado expediente al cual se unirán los documentos que resulten preceptivos para la adopción de las decisiones o acuerdos procedentes, así como la realización de las actuaciones necesaria para la suscripción y formalización del Convenio y demás actuaciones para su viabilización”***. Obsérvese que éste escrito, de fecha 2 de abril de 2.001, y preparado por la *“recibida orden superior de la Dirección de la Gerencia”* supone un radical planteamiento distinto

respecto de lo aprobado por el Pleno Municipal. Desaparece toda posible indicación a la compensación de aprovechamientos urbanísticos mediante la reasignación de aprovechamientos en la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio, y se pasa de forma directa y brutal a la "adquisición de parcelas en el ámbito del Frente de la Playa con arreglo a las normas procedimentales aplicables". Es decir, de una forma total y absolutamente consciente se incumple un Acuerdo del Pleno Municipal, adoptado a instancias de la Junta de Compensación Playa de Las Teresitas, y ante su planteamiento modificado, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Secretaria Delegada, y una vez *"recibida orden superior de la Dirección de la Gerencia"* pasa a iniciar un procedimiento puro y duro de adquisición de bienes patrimoniales, con la particularidad de que la Gerencia de Urbanismo se arroga su gestión fiduciaria como bienes patrimoniales.

Nos encontramos, una vez mas, con un espacio de más de tres meses en que aparentemente en el Ayuntamiento no se realiza ninguna actividad sobre este asunto. Cabe presumir, sin embargo, que aunque no exista documento acreditativo alguno sí se han realizado multitud de gestiones a nivel personal entre los representantes de la Junta de Compensación Playa de las Teresitas y las autoridades locales. No se puede olvidar que solo los intereses que ha de satisfacer Inversiones Playa de las Teresitas S.L., a la Caja General de Ahorros de Canarias supera el importe de 300 millones de pesetas al año, que la sociedad no tiene ingresos para hacer frente al pago de dichos intereses, que los socios han de aportar dinero de sus bolsillos para satisfacer los gastos, y, lo que es peor, que en el año 2002 además de los intereses corresponde pagar amortizaciones por cuota anual de 800 millones de peseta; es decir, Inversiones Las Teresitas, S.L. se encontraba en una posición financiera de absoluta angustia. Necesitaba salir de cualquier forma y con rapidez del atolladero en el que se encontraba y poder materializar activos para poder hacer frente al pago de sus obligaciones económicas con la Caja de

Ahorros de Canarias, y ante tan "angustiosa" situación sorprende enormemente que sea la Corporación Municipal la que se empieza a poner en marcha para acudir en ayuda de una entidad totalmente privada.

**DECIMOTERCERO.-** Resulta, también, tremendamente sorpresiva la comparecencia efectuada en fecha 5 de julio de 2001 ante el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de los representantes de la Junta de Compensación Playa de Las Teresitas y de los de la sociedad Inversiones Las Teresitas S.L. para prestar su conformidad con los términos del *"Convenio Urbanístico para la reordenación del Ámbito del Plan Parcial Playa de las Teresitas y para viabilizar su desarrollo"*. En toda la documentación obrante en el expediente, y que ha sido remitida por el Ayuntamiento, no se encuentra en ningún momento y en la fecha indicada, texto alguno del mencionado Convenio al que prestan los interesados su conformidad, quizás ello sea debido a que, como manifiestan los propios comparecientes, ese convenio emerge *"según las negociaciones seguidas hasta este momento y dentro del Acuerdo propuesta de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ( Gerencia Municipal de Urbanismo) y la Junta de Compensación de Polígono Playa de Las Teresitas..."*. Parece deducirse de lo expuesto que además de unas actuaciones formales que se concretan en documentos administrativos, existen una vez mas "otras" negociaciones ( se presupone verbales) seguidas entre el Ayuntamiento y los representantes de los intereses particulares. Solo así se explica que los representantes de los intereses particulares pueden prestar su conformidad con las estipulaciones y el contenido de un convenio que aun no existe, dejando unida al Acta una copia sellada y rubricada por cada uno de los intervinientes a los efectos de autorizar al ayuntamiento a que posteriormente llegue a los acuerdos municipales pertinentes.

Ha habido unas negociaciones verbales que han dado como consecuencia la elaboración de un convenio, inexistente por escrito hasta ese momento en el ámbito municipal, pero del que tienen constancia y firman los particulares e interesados, y se deja copia sellada y rubricada para que, posteriormente, las autoridades municipales refrenden lo que previamente se ha pactado privadamente. Únicamente se ha aportado por el Ayuntamiento un borrador de convenio urbanístico que lleva tachada su propia fecha de propuesta, eliminando la de 3 de julio de 2001 y sustituyéndola por la de 5 de julio de 2001 que por anotación manuscrita se denomina anexo a la comparecencia de 7 de julio del 2001, 24 folios donde en su exponendo se hace un repaso histórico al proceso de formulación y tramitación de los planes relativos a la operación del Polígono Playa de las Teresitas, siendo relevante el apartado que alude el Convenio Urbanístico de 21 de noviembre de 1.986 del que se describe lo mas importante de su contenido, excepto todo lo relativo a las cesiones de suelo que la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas había realizado a favor del Ayuntamiento.

Así el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife se aviene a formular y tramitar una modificación puntual de la redacción urbanística vigente para mejorar las condiciones de los titulares privados del Polígono. Se propone suprimir los usos turísticos hoteleros residenciales en las parcelas 1 a 11, ambos inclusivos, del Frente de la Playa, ordenar el Frente de la Playa con arreglo a la propuesta ganadora del concurso de ideas y sustituir el uso turístico extrahotelero en la zona del valle de Las Huertas por el uso residencial de viviendas ( este punto último ni siquiera había sido objeto de aprobación por el Pleno de 19 de enero).

En consecuencia las parcelas 1 a 11, que la propia Junta de Compensación consideraba como no viables económicamente, han de ser adquiridas por el Ayuntamiento y las parcelas comprendidas en la unidad B -Los Valles- se verán afectadas por la modificación del planeamiento

sustituyendo el uso turístico extrahotelero por el uso residencial de viviendas.

En el proyectado convenio no se hace ningún tipo de valoración respecto a las mejoras de utilidad que obtendrá la Junta de Compensación y la Mercantil Inversiones Las teresitas S.L. por las modificaciones que se introducen en la unidad B -Los Valles- al pasar de uso turístico extrahotelero a uso residencial de viviendas, y no se aporta ningún estudio encaminado a determinar cual es el beneficio económico que resulta a favor de los promotores privados como consecuencia de tal modificación.

Por otra parte la Junta de Compensación se obliga, en dicho proyecto de convenio, a adjudicar al Ayuntamiento la parcela 103, la única que permanecía siendo propiedad privada de la Junta de Compensación, pero a la que sin embargo se le priva de su aprovechamiento urbanístico que pasa a integrarse en las fincas 12 y 13 ( propiedad de Inversiones Tersitas S.L.), y adviértase que se trata de una parcela situada en la antigua batería de costa y por tanto susceptible de la reclamación por parte del Ministerio de Defensa.

Lo mas importante, sin embargo, de este proyecto de Convenio es lo que aparece a partir de la cláusula Sexta, pagina 19, en donde olvidando el Ayuntamiento sus actuaciones precedentes y plegándose a las pretensiones de la Junta de Compensación y de la mercantil Inversiones Las teresitas S.L., la Corporación Municipal adquiere las parcelas 1 a 11 mediante un precio de adquisición que se cifra en 8.750 millones de pesetas, señalándose que dicha cantidad será pagada el 65% a la firma de la escritura pública y el 35% restante a los seis meses siguientes de la citada firma.

Lo proyectado consta firmado y rubricado sin que hasta esa fecha se hubiera aprobado ningún convenio y sin justificar, en forma alguna, la razón de la adquisición de unas parcelas que quizás fueran ya titularidad del Ayuntamiento como consecuencia del Convenio de 1.986 y que, en caso de no serlo, hubieran podido ser adquiridas por el Ayuntamiento mediante el sistema, adoptado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 19 de enero de 2001, de compensación de aprovechamientos urbanísticos mediante la reasignación de los mismos.

El Ayuntamiento de una forma totalmente consciente e inexplicable olvida sus propios actos, elimina el sistema de compensación de aprovechamientos que le facultaría para hacer frente a la adquisición de las parcelas motivo del expediente, sin gasto alguno para su cuenta, (mediante la simple reasignación de aprovechamientos) y afronta un gasto muy considerable sin que exista causa alguna que lo justifique. Es más, el Ayuntamiento prepara un proyecto de Convenio, lo da a firmar a los particulares afectados, y una vez ratificado por éstos inicia los trámites administrativos internos adecuados para la aprobación del mismo. Ha hecho todo lo contrario a lo que dispone La Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, ya que no inicia el expediente mediante una serie de acuerdos, propuestas y deliberaciones que llevan a una resolución final, sino que en este caso se llega al acuerdo final con carácter previo y, posteriormente, se acomoda la actuación completa de la Administración Municipal para llevar a efecto aquello que esta previamente pactado, con independencia de que sea legal o ilegal, con independencia de que hubiera otros medios mas adecuados para conseguir la satisfacción de los intereses municipales, con independencia de que quizás alguna de las parcelas comprendidas en las números 1 a 11 ya pertenecían al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife como consecuencia del Convenio suscrito en el año 1.986, e independientemente de que por la Delegación de Costas no hubiera realizado el deslinde de dominio público y que pudiera ser que alguna de

las parcelas que iba a adquirir estuviera total o parcialmente afectada por dicho deslinde. Por el contrario no es casual que el 65% que pretende recibir Inversiones Las teresitas S.L. por la venta al Ayuntamiento de las parcelas 1 a 11 en precio total de 8.750 millones de pesetas concuerde con la cifra que se debe a la Caja de Ahorros General de Canarias, por lo que con la compra de las parcelas por parte del Ayuntamiento, Inversiones Teresitas S.L. ( D. Ignacio Manuel González Martín y D. Antonio Ramón Plasencia) deja de estar ahogada económicamente y además de obtener 3.000 millones de pesetas adicionales ( 35% restante que queda pendiente de abonar para los seis meses siguientes a la firma de la escritura publica de compra venta) queda enormemente mejorada, puesto que, además, las parcelas que no son objeto de la transacción pasan a tener un uso residencial como vivienda que no estaba permitido en el planeamiento vigente antes de la modificación, eliminando el uso hotelero afectado por Ley 6/2001 de 23 de julio de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, que establecía " una moratoria turística" que impedía la construcción de hoteles con algunas excepciones, suspendía los planes parciales no ejecutados y caducaba las licencias urbanísticas. A resultas de los cambios y modificaciones relatadas Inversiones Teresitas S.L. gana 3.000 millones de pesetas netos en la operación urbanística, (diferencia entre el importe de la venta realizada al Ayuntamiento y la deuda pendiente con la caja de Ahorros) y no solamente eso sino que obtiene una cifra indeterminada de beneficio económico en función de la recalificación practicada sobre unos terrenos que siguen siendo de la titularidad de Inversiones Las Teresitas.

En el informe de la Unidad de Apoyo de la Intervención General del Estado, solicitado por el Ministerio Fiscal y que se aporta con el escrito de querrela, se hace constar textualmente *"que el polígono tenía una edificabilidad de 303.076 metros, a los que había de descontarse los 4.895 metros cuadrados correspondientes a la parcela 103,. por tanto los terrenos adquiridos por Inversiones Las Teresitas S.L. alcanzan un total de*

*298.181 metros cuadrados. Dado que los adquiridos por el Ayuntamiento tienen una superficie de 109.420 metros cuadrados, restan para Inversiones La teresitas S.L. 198.976 metros cuadrados. Estimando un diferencial acorde con el uso del planeamiento previamente establecido y el posteriormente acordado podemos señalar que no menos de 15.000 millones de pesetas de plusvalía corresponden a esa modificación pactada que, unidos a los 3.000 millones de beneficio directo en la enajenación de parcelas al Ayuntamiento por precio muy superior al préstamo previo de la Caja de Ahorros de Canarias, supone que el total beneficio obtenido por Inversiones Teresitas S.L. supera, en bastante, los 18.000 millones de las antiguas pesetas. Y todo ello sin arriesgar una sola peseta por parte de la entidad mercantil”.*

Posteriormente, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Don José María Delgado Bello fechada el 11 de enero del 2006, Inversiones Teresitas S.L. vende las parcelas B-1, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B-10 por importe de 46.100.516,20 euros, beneficio que lógicamente materializa parcialmente los ya mencionados 18.000 millones de pesetas y que, no nos resistimos a repetir, se ha obtenido sin arriesgar absolutamente nada por la sociedad Inversiones Teresitas S.L., siendo gran parte de este beneficio satisfecho por el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**DECIMOCUARTO.-** Tras la firma del Acta de Comparecencia de la Junta de Compensación y de Inversiones las Teresitas S.L. para prestar su conformidad al borrador del Convenio se produce una gran actividad en el Ayuntamiento que desemboca el día 23 de julio ( nótese que es la misma fecha en la que se establecía “ la moratoria turística”) en el que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria y urgente, da la conformidad al texto del Convenio. Hay que mencionar que en este pleno se encontraban presentes, además de otros concejales, el Ilmo. Sr. Alcalde,

Don Manuel Parejo, Concejal de Urbanismo, Don José Emilio García Gómez ( portavoz del Partido Popular) y Don Emilio Fresco Rodríguez (Portavoz del Partido Socialista), los cuales eran perfectamente conocedores del Acuerdo anterior alcanzado el 19 de de enero del 2001, resultado de las conversaciones y reuniones mantenidas por los citados con los representantes de la Junta de Compensación, y donde únicamente se establecía que el pago de los terrenos se llevaría a cabo por compensación de aprovechamientos urbanísticos ,y sin embargo votan favorablemente la compra por parte del Ayuntamiento siendo plenamente conscientes del gasto público que ello representaba, puesto que en el mismo Pleno se aprobó una modificación y ampliación del presupuesto municipal para hacer frente a la compra de los terrenos, y siendo evidente que la compra no beneficiaba para nada al Ayuntamiento y si beneficiaba, y mucho, a la entidad privada Inversiones Teresitas S.L.

Retomando el hilo de los acontecimientos, nos encontramos que en menos de 15 días hábiles ( la comparecencia de los particulares se produce el día 5 de julio y el pleno da su conformidad el día 23 de julio), la tan paralizada Administración local española realiza los tramites necesarios para que desde el Acta de Comparecencia llegue el Convenio al Pleno del Ayuntamiento que finalmente lo aprueba; sorprende tan inusual celeridad para la adopción de un convenio que lleva consigo unos beneficios económicos tan importantes para los particulares interesados en el mismo y que, por el contrario, obliga al ayuntamiento a un gasto tan extraordinario que queda fuera del presupuesto normal.

**DECIMOQUINTO.-** Ante la extraordinaria diligencia y celeridad demostrada por el Ayuntamiento para realizar un desembolso económico tan importante, no queda mas remedio que poner de manifiesto la rapidez con que se emiten todos los informes técnicos necesarios para ello, y así, observamos que el día 11 de julio de 1.991 se elaboran dos informes, el

de la Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo (D. Juan Víctor Reyes Delgado) y el de la Secretaria General del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ( D. José Eugenio de Zarate y Peraza de Ayala). El 16 de julio de 2001 emite informe la Intervención del Ayuntamiento (Don José Luís Roca Girones y Don Antonio Messia de Yraola). El día 17 de julio el Gerente de Urbanismo (D. José Tomas Martín González con el Visto Bueno de D. Manuel Parejo Alfonso) redacta memoria explicativa y justificada del Convenio. El día 18 de julio se produce el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Economía. En la misma fecha de 18 de julio del 2001 se celebra, con carácter ordinario y urgente, Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo que acuerda, por un lado la modificación del presupuesto del año 2001 y la transferencia de capital hacia los presupuestos de la Gerencia en cantidad suficiente, para hacer frente a las obligaciones derivadas del Convenio y, en segundo lugar, aprueba el propio Convenio Urbanístico. Por fin, como hemos dicho anteriormente, el Excelentísimo Ayuntamiento en pleno, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 23 de julio de 2001, da su conformidad al texto del Convenio.

Es conveniente analizar aquí los informes de los técnicos del Ayuntamiento, puesto que en los mismos queda reflejado el esfuerzo realizado por éstos para intentar encontrar argumentos que justificaran el desembolso económico que pensaba hacer el Ayuntamiento con la compra de las parcelas del frente de la playa.

En el primero de los informes que hemos citado, el de fecha 11 de julio del 2001 y suscrito por el Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo D. Juan Víctor Reyes Delgado, se pretende aportar un " estado de situación" tras la aprobación por el Ayuntamiento en Pleno, en Sesión de 19 de enero de 2001, de la Propuesta Marco de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación, pero curiosamente cuando transcribe los acuerdos a que se llegó en dicho

pleno, y en concreto cuando llega al apartado c), el relativo a la Compensación por disminución de aprovechamientos urbanísticos, inexplicablemente hace constar lo que nunca se aprobó por el pleno y así dice textualmente *"...deberán compensarse los aprovechamientos lucrativos en la cantidad correspondiente una vez establecida su cuantificación y valor. Como consecuencia de lo señalado para llevar a cabo la actuación pública dentro de la citada reordenación urbanística, **deberán adquirirse** las actuales parcelas que integran el Frente de la Playa y otras adyacentes".* Es totalmente consciente este funcionario que únicamente con esta modificación que él introduce por su cuenta y riesgo se justifica que pudiera informar sobre las valoraciones económicas de las parcelas ( que serán objeto de análisis en otro punto de esta querrela), y así, hace referencia a las tres valoraciones que han sido aportadas por entidades privadas y para por ultimo añadir *"a la vista de dichas valoraciones **y el acuerdo alcanzado por las partes respecto del precio** de 8.750 millones de pesetas, ha sido evacuado informe conjunto de valoración por los servicios municipales, de fecha 16 de julio de 2001".* Como podemos observar, nuevamente al Secretario Delegado se le escapa que el acuerdo sobre el precio había sido alcanzado por las partes con anterioridad a las valoraciones realizadas.

Paladinamente se reconoce que debido a un "proceso negociador anterior" se ha desvirtuado lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento en 19 de enero del 2001 y se concretan posiciones respecto al valor de las parcelas que integran el Frente de la Playa y la determinación de éste por "acuerdo alcanzado por las partes". Nada de lo informado por ese Secretario Delegado encuentra apoyatura en los documentos unidos al expediente y que han sido aportados por el Ayuntamiento. Por eso hay que insistir, nuevamente, que queda patente que en el presente caso han existido dos procedimientos paralelos: uno formal y administrativo y otro en negociaciones, reuniones y acuerdos del que no sabemos absolutamente nada hasta el momento mismo en que se materializa. El

informante justifica la exclusión de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, estableciendo que los Convenios urbanísticos como este no encajan en los contratos tipo previstos en la misma, por referirse a una modificación de ordenación urbanística, desarrollo de urbanización y adquisición de terrenos con la consiguiente transacción, los cuales se regirán por sus normas administrativas específicas, por un lado la normativa urbanística ya señalada y, por otro, la legislación patrimonial a la que se hará referencia en el apartado siguiente; evidentemente no sabe como salir del apuro puesto que cuando llega al apartado siguiente, es decir al momento en concreto en que ha de acudir a la normativa sobre patrimonio local, acaba informando que " *la adjudicación de terrenos no puede realizarse por ninguna de las dos formas normales de adjudicación en ella previstas, subasta y concurso, pues el titular de las fincas es un único propietario, por tanto, ha de negociarse solo con él ,el precio de adquisición al no ser posible promover la concurrencia en la oferta*". Finaliza, pues, que solo el sistema de adquisición directa, por las especiales peculiaridades de la necesidad a satisfacer (no concreta cuales son), es el que debe servir como guía en la adquisición de bienes inmuebles.

En la misma fecha de 11 de julio de 2001, el Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, Don José Eugenio de Zarate y Peraza de Ayala, con conocimiento previo del documento informe emitido por el Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo emite su preceptivo informe, debiendo destacar el párrafo en que señala "***que el precio de compra ha sido fijado libremente por la parte vendedora***". Nuevamente nos encontramos con un funcionario que hace lo imposible para justificar la operación, pero que no puede evitar cometer el gravísimo desliz que pone de manifiesto que las valoraciones fueron simplemente una mera formalidad, ya que el precio había sido fijado libremente por Inversiones Teresitas S.L.

Por su parte, el informe de la intervención del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, fechado el día 16 de julio de 2001 y suscrito por el Interventor General D. Antonio Messia de Yraola y por el Interventor Delegado D. José Luís Roca Girones, al realizar la fiscalización crítica o previa de todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico, como lo es el Convenio Urbanístico que se somete a su consideración, manifiesta que han examinado el expediente administrativo de referencia y destaca que *“ nos encontramos ante un Convenio urbanístico atípico, en virtud del cual se propone bajo un manto negocial” creador de obligaciones reciprocas para ambas partes, proveer o solucionar problemas concretos o puntuales suscitados por elaboración o ejecución de planes de urbanismo....que se sustancian en buena parte mediante un contrato de derecho privado ( compra-venta)”. En otros de sus párrafos sostiene la Intervención que “podría cuestionarse si el convenio propuesto es en realidad un convenio urbanístico, o si, por el contrario nos situamos ante la compra de terrenos por el Ayuntamiento cuya operación no se encuentra ligada a las necesidades propias de la ejecución del planeamiento urbanístico”.*

Es evidente que el Interventor no sabe como justificar la existencia de un contrato de compraventa típico dentro de un Convenio de Planeamiento y aunque sea muy tímidamente se atreve a cuestionarse si se trata realmente de un Convenio Urbanístico dado que es perfectamente conocedor de que en la Legislación Urbanística de Canarias tan solo se distinguen dos tipos de convenio, el de Gestión y el de Planeamiento y por ello no le queda otro remedio que, fuera de lo que prevé la ley, crear un nuevo tipo de Convenio y llamarle “atípico”.

Continua diciendo el interventor que *“se deduce que la actuación municipal ha estado al margen de dichos mecanismos de adquisición y, por tanto, desprovista de prerrogativa alguna de derecho administrativo,*

*por lo que, en definitiva, lo que ha existido es un contrato privado de la Administración de compra-venta de unos bienes inmuebles ofertados al Ayuntamiento".* Respecto a la valoración de los terrenos a adquirir, que deberá hacerse mediante informe previo pericial, considera la intervención que "se trata de un informe preceptivo por lo que en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 30/1.984, de 2 de agosto de Medidas para la Reforma de la Función Pública y de lo dispuesto en el artículo 92.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, su emisión esta reservada a "personal funcionario". Refiere la intervención, para salvar este tramite fundamental que se ha contado con tres valoraciones técnicas externas emitidas por empresas especializadas en tasación, a pesar de haber hecho constar que dicho informe pericial debe ser realizado por un funcionario, y constándole sobradamente la existencia de arquitectos en la Gerencia de Urbanismo precisamente especializados en esta materia, intenta explicar la omisión del preceptivo informe cuando dice que con base a las mismas, se ha redactado un informe Pericial emitido por dos funcionarios municipales ( Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Responsable del Área Económica del Ayuntamiento), siendo consciente de que ninguno de los dos tiene los conocimientos técnicos necesarios para ello, y con independencia de que si, como hace constar al inicio de su informe, ha visto todo el expediente, necesariamente ha tenido que disponer del informe de la arquitecta Municipal Doña Pia Oramas relativo al precio de las parcelas que iba a adquirir el Ayuntamiento, y al que nos referiremos mas adelante, puesto que dicho informe constaba en el mencionado expediente y ha sido remitido a esta Fiscalía por la propia Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, salvo claro esta que alguien se lo hubiera ocultado o que el interventor hubiera recibido directrices para no tenerlo en cuenta. Pese a todo lo anterior informa la intervención que puede entenderse se ha producido el cumplimiento del requisito formal exigido en el artículo 11 del reglamento de Bienes de las Entidades Locales pues al realizar los funcionarios municipales el informe Pericial completan y afianzan la

valoración técnica realizada por TINSA S.A., pero matizando que "*hubiera resultado mas correcto desde el punto de vista de la idoneidad que dicho informe estuviera suscrito por un arquitecto de la Administración Urbanística*". Lo que se puede calificar como un ultimo y tímido intento de salvar su responsabilidad.

Nada nuevo añade la Memoria explicativa y justificativa del Convenio Urbanístico, suscrita por el Gerente de Urbanismo D. José Tomas Martín González, en fecha 17 de julio del 2001, Memoria que cuenta con el Visto Bueno del Concejal de Urbanismo D. Manuel Parejo Alfonso. Tampoco nada relevante encontramos en el Acta de 18 de julio de 2001 en la sesión extraordinaria Urgente celebrada por la Comisión Informativa conjunta de Urbanismo y Economía del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ahora bien justifican la urgencia "habida cuenta del interés general de dar a los asuntos del orden del día la mas rápida tramitación" (una vez mas nos encontramos con una rapidez inusitada en la Administración).

**DECIMOSEXTO.-** Por fin y consecuentemente con todos los informes favorables, el Ayuntamiento en Pleno, en Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 23 de julio del 2001 acordó quedar enterado y prestar su conformidad al texto aprobado por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo a fin de que pueda suscribirse el Convenio Urbanístico para la reordenación del ámbito del Plan Parcial Playa de las teresitas.

Por fin, el Convenio Urbanístico para la reordenación del ámbito del Plan Parcial Playa de las Teresitas es firmado, en Santa Cruz de Tenerife, el día 18 de septiembre de 2001. Por parte del Ayuntamiento lo suscriben D. Miguel Zerolo Aguilar, en su condición de Alcalde-Presidente y D. Manuel Parejo Alfonso como Consejero Director de la Gerencia Municipal

de Urbanismo. Por el lado de los particulares lo firman D. Jerónimo Delgado Delgado como Presidente de la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas y por Don Pedro Miguel González Santiago y D. Carlos Antonio Plasencia Romero en nombre y representación de la entidad mercantil Inversiones Las Teresitas S.L. El Convenio es posteriormente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, al número 123, el día 12 de octubre de 2001, termina la publicación significando que el expediente se somete a información pública durante el plazo de 20 días.

El mismo día 18 de septiembre de 2001 y ante el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia, y al nº 3.299 de su protocolo, se formaliza escritura pública de compraventa otorgada por la entidad Inversiones Las Teresitas S.L. a favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, quien adquiere las parcelas CS-1, RH-2, RH-3, RH-4, RH-5, CP-6, RH-7, RH-8, RH-9, RH-10 y RH-11, y fijándose un precio de 8.750 millones de pesetas de los que 5.687.500.000 pesetas reconocen los representantes de la parte vendedora haberlas recibido en este acto de manos de los representantes de la parte compradora. En cuanto al resto de 3.062.500.000 pesetas se determina que serán abonadas por la parte compradora a la vendedora dentro de los seis meses siguientes a la firma de la presente escritura, ósea que se realiza el pago de la suma cuando las fincas adquiridas se encuentran aun registralmente hipotecadas a favor de la Caja de Ahorros de Canarias.

El Convenio se ejecuta en la misma fecha de su suscripción en cuanto a lo que hace referencia a la adquisición de parcelas de Frente de la playa por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Ante esta anómala ejecución parcial de un Convenio que debía ser sometido posteriormente a una información pública, debemos analizar más detenidamente la forma como se lleva a cabo el pago.

Así nos encontramos con que el día 18 de septiembre de 2001 en que se formaliza la adquisición por parte del Ayuntamiento del Frente de Playa del Polígono Playa de las Teresitas, y mediante escritura otorgada ante el mismo Notario D. Nicolás Quintana Plasencia, al nº 3.298 de su protocolo, se produce escritura de cancelación parcial de hipoteca otorgada por la Caja General de Ahorros de Canarias a favor de la entidad Inversiones Las Teresitas.

En dicha escritura, la Caja de Ahorros de Canarias confiesa recibidas en dicho acto, de mano del representante de la Compañía Mercantil Inversiones Las Teresitas las cantidades que debía por principal e intereses atrasados vencidos y no pagados del préstamo que afectaba a las fincas del Polígono, sin embargo omite indicar de que forma han sido recibidas las mencionadas cantidades, lo cual es sumamente extraño, pues normalmente en dichos instrumentos se determina de que modo y manera se han percibido las cantidades que se dicen haber recibido. Por ello es necesario averiguar también de qué forma se ha producido la liquidación del préstamo y de los intereses y a tal fin observamos lo siguiente.

Recordemos como en líneas atrás en la Sesión del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de fecha de 18 de julio de 2.001, se manifestaba la insuficiencia de fondos presupuestarios para hacer frente a la adquisición de las parcelas del denominado Frente de La Playa. Ello hacía aconsejable la tramitación urgente de un expediente de modificación presupuestaria, en su modalidad de crédito extraordinario y suplemento de crédito, para que la Gerencia de Urbanismo pudiera hacer frente a los compromisos contraídos (en realidad se iban a contraer) por el Convenio al que nos hemos referido. Así pues, en documento, sin fecha, unido al expediente se proponen unas altas de crédito como créditos extraordinarios y unos suplementos de crédito, figurando un total de altas

de crédito de 8.858.703.416 pesetas que han de ser financiadas mediante baja o anulación de partidas no comprometidas que se estimen reducibles sin perturbación del servicio respectivo. Como esas partidas son insuficientes se dispone parcialmente del Remanente líquido de Tesorería procedente del último ejercicio liquidado y, por último, mediante operación de crédito (prestamos recibidos fuera del sector público a medio y largo plazo) por importe de 3.062.500.000 pesetas, suponiendo un total de 8.858.703.416 pesetas, importe idéntico al de altas de crédito que se proponen.

En virtud de dichas modificaciones, que fueron aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno en primera Sesión Extraordinario y Urgente celebrada el día 23 de julio de 2001( el mismo día en que se aprobó el convenio), el Teniente de Alcalde D. José Alberto Díaz Estebanez de León pudo dictar una resolución por la que disponía la autorización del gasto así como la disposición y reconocimiento de la obligación dimanante del mismo ascendente a 5.687.500.000 a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo para atender los gastos derivados de la primera adquisición de fincas en la Playa de las Teresitas, pero no una autorización de gasto a favor de particulares sino como transferencia de capital a favor de un Organismo Público propio.

Como consecuencia de ello se libro una orden de pago con cargo a la clasificación orgánica 008, funcional 43.201, económica 71.000 y con referencia 22001003545, por importe de 5.687.500.000 a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, siendo la Caja o Banco pagador la Caja General de Ahorros de Canarias.

Esta operación contable tiene lugar en fecha 17 de septiembre de 2001.

El día posterior, 18 de septiembre de 2001, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife emite carta de pago por el indicado importe siendo la persona que realiza el ingreso el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como transferencia de capital para adquisición Frente de la Playa de las Teresitas. Del mismo modo el Gerente Ordenador de pagos de la Gerencia, emite en la misma fecha mandamiento de pago por el importe líquido abonado de 5.687.500.000 pesetas.

Realmente lo que ordena la Ley General Presupuestaria y las demás normas relativas a la ordenación de pagos es la incorporación de dicho crédito al presupuesto autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo y la preparación por parte de éste de un expediente de gasto, debidamente justificado, que diera lugar a una propuesta de gasto y de pago a favor de Inversiones Las Teresitas S.L.

No se encuentra en la Ley General Presupuestaria, ni en la Ley de Haciendas Locales, ni en ninguna otra norma, ninguna previsión acerca de que el pago pueda hacerse por endoso de obligaciones de carácter público, sin embargo ello ha supuesto un ahorro de tiempo muy considerable y una vulneración de los tramites, así como una debilidad en el expediente de gasto y, de modo muy sucinto, una rápida liquidación de las obligaciones de Inversiones las Teresitas S.A. frente a la caja de Ahorros de Canarias.

Sin embargo ( y volvemos a la extraordinaria celeridad con que ha sido impulsado el presente expediente), en lugar de realizarse todas las actuaciones económico-administrativas procedentes, la Gerencia Municipal de Urbanismo se limito a endosar el **cheque recibido ( Caja Canarias nº 3.703.375, por importe de 5.687.500.000 pesetas, y de fecha 17 de septiembre de 2001)** a favor de Inversiones Las Teresitas, S.L. entidad que, sin siquiera ingresarlo en su propia cuenta corriente, hace

cesión del mismo a la Caja de Ahorros de Canarias para la liquidación del préstamo ( y sus intereses vencidos y no satisfechos) que mantenía hasta entonces vigente.

**DECIMOSEPTIMO.-** Capitulo aparte merece la forma como se llevaron a cabo las valoraciones económicas de las parcelas comprendidas en el frente de la playa y así nos encontramos en el expediente un escrito de fecha 23 de marzo de 2001 realizado por el Gerente del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, Don José Tomas Martín González con el "conforme" del Consejero de Urbanismo, Don Manuel Parejo Alfonso, en el que se acuerda valorar los terrenos del frente de la playa en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de 19 de enero de 2001, cuando nunca en dicho Pleno se acordó la compra sino la compensación de derechos urbanísticos y además estima que resulta procedente que la Gerencia recurra a la contratación de una empresa especializada al objeto de disponer de un informe pericial, obviando completamente a los arquitectos especialistas en derecho urbanístico que están integrados en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

En base a este escrito se solicita informe a la Sociedad de Tasación S.A. en mayo del 2001, la cual valora los terrenos en 7.789.000.000 pesetas, pero sin embargo ya en su apartado de " antecedentes" pone de relieve que *lo que solicita la Gerencia Municipal de Urbanismo es el Valor de Mercado de los terrenos a efectos internos del solicitante, **bajo las hipótesis que se indicaran**, con el objeto de servir de base a una operación de Compraventa* y finalmente establece que las hipótesis que da la Gerencia de Urbanismo y que debe servir de base a dicha valoración, son las siguientes, que son tremendamente ilustrativas y por este motivo se transcriben literalmente:

*.- Que los terrenos tuviesen consolidados los aprovechamientos urbanísticos definidos en el PG de S/C del 92 y en PP de Playa de las Teresitas del 88 (es evidente que el Plan Parcial debía adaptarse al Plan General, el cual reducía de una manera considerable los metros edificables).*

*.-Que se hubiese terminado la gestión urbanística y quedase solo pendiente de ejecución y finalización las obras de urbanización (nada más lejos de la realidad dado que incluso al día de hoy las parcelas de la playa de las Teresitas no se encuentran en dicha situación).*

*.- Que no existiesen servidumbres ni cargas urbanísticas o de cualquier otro tipo excepto las del punto anterior (se desconoce totalmente este extremo, pues no consta en el expediente que se haya hecho ninguna averiguación al respecto).*

*.-Que no fuesen exigibles cesiones de terrenos o de aprovechamientos (el suelo de las parcelas que integran el Frente de la Playa estaba considerado como Suelo Urbano no consolidado, con lo cual debía exigirse a los propietarios el 10% de cesión de terrenos).*

*.-Que los terrenos no se encuentren afectados por el deslinde Marítimo Terrestre de Costas (no solo se encuentran afectados sino que además puede suponer una reducción considerable del valor de las parcelas como detallaremos en su momento y esta afectación se produce no solo con arreglo a la Ley de Costas de 1988, sino que las parcelas se encontraban ya afectadas por deslinde realizado en el 1961).*

*.-Que no sea de aplicación el decreto 10/2001 del Gobierno de Canarias de estándares Turísticos (no cabe duda que le sería de aplicación dado el uso que tenían las parcelas)*

*.-Que no se consideren el Decreto 4/2001 en cuanto a las suspensiones decretadas en el ámbito de los usos turísticos ni las posibles DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS que al tiempo de periodo de la suspensión dictara el Gobierno de la CCAA en cuanto sus afecciones a los terrenos valorados. (Como ya se dijo anteriormente "la moratoria turística" suspendía la ejecución de todos los planes parciales y licencias urbanísticas).*

*-Que los terrenos afectados estén en disposición de obtener licencias de obras directamente según proyectos de ejecución que agoten las edificabilidades asignadas en este momento por el planeamiento (basta visitar la playa de Las Teresitas para darnos cuenta de que esta premisa en la actualidad aun no se ha cumplido).*

Por su parte la Junta de Compensación de Playa de las Teresitas aporta una valoración realizada por el "Centro de Política del Suelo y Valoración de la Universidad Politécnica de Cataluña" de abril del 2001 que valora las propiedades en 12.740.000.000 de pesetas. Esta valoración desde un primer momento dice que se trata de determinar el valor de mercado de *11 solares urbanos*, con lo que no entramos a analizarla dado que parte de una premisa totalmente errónea, que no es otra que la de considerar dichas parcelas como solares, cuando tienen la consideración de suelo urbano no consolidado

Resulta incomprensible que el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que ya tenía dos valoraciones, una de ellas encargada por el mismo ( y sin contar la realizada por un arquitecto de su propia gerencia a la que me referiré a continuación) el día 28 de mayo del 2001 en una carta del Gerente Don José Tomas Martín González al Sr. Presidente de Caja Canarias D. Rodolfo Núñez Ruano, le solicita un ejemplar actualizado de la tasación de las parcelas puesto que dicha entidad bancaria concedió en su día un crédito y así "contribuiría a una

mejor solución de dichas negociaciones” . Como consecuencia de ello la empresa TINSA S.A. (TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.) realiza una valoración y estima que el valor de las parcelas es de 10.550.063.200 pesetas, pero muy hábilmente esta empresa no hace ninguna mención a todos los condicionantes que por supuesto reducirían de una manera considerable el valor de las mismas, y que si puso de relieve la empresa SOCIEDAD DE TASACION S.A., pero sin embargo cuando realiza la valoración se refiere siempre a “*valoración de solares*” aunque en sus observaciones hace constar que se podría exigir la adecuación del Plan Parcial, pues el anterior Plan parcial del año 1.987 se debe adecuar al Plan General del año 1.992 y se podría exigir asimismo una nueva redacción del Proyecto de Compensación.

Al igual que hace el Banco de España, hemos de indicar que estas tres valoraciones no dejan de ser sino eso, “valoraciones”, puesto que en ningún caso se trata de “tasaciones”. La diferencia parece baladí, pero no lo es, en tanto que la tasación determina el valor exacto del bien en el momento presente mientras que la valoración incorpora parámetros futuribles en donde los análisis quedan absolutamente desvirtuados en el caso de que esas opciones de futuro no pudieran ser realizadas, como efectivamente ha ocurrido en este caso.

No hemos de olvidar que el informe de la Intervención del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ponía el acento en que estas valoraciones habrían de ser realizadas mediante informe pericial por funcionario cualificado dentro de la propia Administración, por tanto no podemos dejar de sorprendernos nuevamente cuando en el expediente que ha sido remitido a esta Fiscalía por el propio Ayuntamiento, aparece un informe pericial de tasación del valor de las parcelas del frente de la playa realizado por la arquitecta municipal de la propia Gerencia de Urbanismo, Doña Pía Oramas González-Moro, de fecha 1 de marzo de 2001 y donde se valora el Frente de la Playa (es decir las

parcelas adquiridas por el Ayuntamiento) en el importe de 3.210.136.700 pesetas. Se observa que es precisamente este informe el más completo y serio de todos ellos, toda vez que se hace constar que, como es habitual en las técnicas de tasación inmobiliaria, se ha optado por calcular el valor del suelo por distintas metodologías y barajar distintas hipótesis, para razonadamente, fijar, entre los resultados obtenidos, como valor de tasación, aquel que se estime más acorde con las circunstancias del mercado en el momento de la tasación ( requisitos exigidos por la O.M. de 30/11/94 que regula las valoraciones de inmuebles para determinadas entidades financieras en España) y además añade " *si bien, dado que la finalidad de la presente tasación es la **adquisición por parte del ayuntamiento del posible aprovechamiento materializable** en las parcelas del frente de la playa*", con lo que queda evidenciado que en la fecha en que Doña Pia Oramas realiza el informe pericial, el precio que pensaba pagar el Ayuntamiento por las parcelas era el de la compensación del derecho urbanístico, con base a lo que fue aprobado en el pleno de 19 de enero del mismo año y era precisamente por ese motivo por el que se hacia la valoración bajo las siguientes hipótesis de aprovechamiento:

1º.- De acuerdo al Plan Parcial Materialización del 100% del aprovechamiento del Frente de la Playa.

2º.- Considerando los estándares del 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

3º.-Considerando las parcelas afectadas por el dominio publico terrestre.

4º.- descontando el 1,5349 % del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento como propietario.

5º.- Considerando el deber de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, una vez producida la modificación del Plan.

Además advertía que como no se habían completado los deberes de cesión, urbanización y equidistribución se trataba de **suelo urbano no consolidado**, toda vez que:

- a) No se ha completado el desarrollo del planeamiento del Área, en tanto que el Plan General de Ordenación urbana establece la tramitación de la Modificación del Plan Parcial según las instrucciones contenidas en las fichas de ordenación detallada, la cual no se ha llevado a cabo.
- b) Las determinaciones de la ordenación no se encuentran adaptadas a lo regulado en el decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- c) El sistema de actuación establecido es el de Compensación. No se han aprobado los Estatutos y Bases, constituido la Junta de Compensación, ni tramitado el Proyecto de Compensación conforme al ámbito del Polígono previsto en la ordenación y las nuevas condición es urbanísticas impuestas por el Plan general.
- d) No se han elaborado los proyectos de urbanización de la totalidad de las fases previstas, y por tanto no se ha completado la urbanización.
- e) No se han cedido la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, previstos en el Plan Parcial aprobado.
- f) No se han liberado de ocupantes y cargas los terrenos de cesión obligatoria y gratuita ni llevado a cabo las demoliciones necesarias.
- g) No se han cedido los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico.

Pues bien a pesar del completísimo informe pericial realizado por su propio arquitecto, no solamente no lo mencionan sino que los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante informe de valoración firmado por su Secretario Delegado Don Juan Víctor Reyes Delegado y por el responsable del Área Económica Don Javier García López de Vergara hacen caso omiso a esta tasación interna, y también a la tasación externa encargada por el Ayuntamiento para concluir que la valoración de TINSA, en 10.550.063.200, es la que resulta adecuada y suficiente por cuanto se ajusta al valor de mercado de las 11 parcelas cuya adquisición se contempla en el Convenio Urbanístico (llegados a este punto, no podemos olvidar las dudas que acerca de las valoraciones realizadas por esta empresa se ponen de manifiesto por el Banco de España y que se encuentran recogidas en el apartado "tercero" de nuestra querrela).

El resultado final de todo ello es que los servicios de la Gerencia de Urbanismo, aceptan, una valoración externa que triplica la valoración realizada por un técnico propio, la dan por buena, y tramitan a instancias superiores el resultado de sus apreciaciones (sin olvidar asimismo que supera en 2.761.063.200 pesetas a la realizada por la empresa a quien por parte de la Gerencia de Urbanismo se encargo dicha tasación).

**DECIMOCTAVO.-** Como consecuencia de la publicación del Convenio en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de octubre del 2001 se presentan una serie de alegaciones al mismo. Sin embargo D. Jerónimo Delgado Delgado, Presidente de la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas, parece contar con información de carácter privilegiado cuando, con carácter previo, el día 29 de octubre de 2001 dirige un escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el que manifiesta "habiéndonos informado por esa Gerencia de la visita efectuada por

representantes de " los extranjeros", cuyas parcelas se encuentran ubicadas dentro del Polígono, informa que son 8 las parcelas de las que son titulares extranjeros, que no ostentan la nacionalidad española, y que en el momento de proceder a la reparcelacion del Polígono fueron integradas en su totalidad en la escritura publica, y añade que el proceso del expediente de reparcelacion fue aprobado por el Ayuntamiento el 23 de mayo de 1.989, con la debida publicidad y conocimiento de todos los propietarios e inscrito en el Registro de la Propiedad sin que por ninguno de los propietarios se haya formulado reclamación alguna.

Pues bien, a partir del día siguiente del citado escrito de D. Jerónimo Delgado comienzan a tener entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo reclamaciones de diversos extranjeros que alegan, sustancialmente, que no les han sido notificados los acuerdos de la Asamblea General ni de la Junta de Delegados de la Junta de Compensación Playa de las Teresitas, a pesar de haberlo solicitado reiteradamente, e incluso a través de la propia Gerencia de Urbanismo. Manifiestan asimismo que tienen impugnados y recurridos ante la Gerencia todos y cada uno de los Acuerdos de la Junta de Delegados y de la Asamblea General de la Junta de Compensación de la Playa de las Teresitas desde la fecha en que son propietarios de fincas dentro del Polígono. Alegan, también, que en ningún momento ni el Ayuntamiento ni la Junta han comunicado ni notificado ninguno de los acuerdos de la Junta de Delegados y de la Asamblea General, por cuyo motivo estiman que serán nulos todos los actos posteriores entre los que se encuentra, precisamente, el Convenio. Solicitan que dicho Convenio quede en suspenso y se les haga entrega de todos y cada uno de los acuerdos de su Asamblea y su Junta de Delegados y que se resuelvan los recursos pendientes ante la Gerencia a fin de evitar la total y absoluta indefensión en que han sido colocados.

Y no son solo los extranjeros, pues mas de 80 ciudadanos españoles, todos ellos mayores de edad, vecinos de Santa Cruz de Tenerife y con domicilio en el Barrio de San Andrés, "Las Huertas", solicitan del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ser oídos, y manifiestan expresamente su oposición al Convenio para la reordenación del Plan Parcial Playa de las Teresitas.

Las alegaciones de ese numeroso grupo de ciudadanos, parecen estar tan suficientemente bien fundamentadas como para que el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, velando por el interés de su Pueblo, les hubiera expuesto las ultimas razones que le han llevado a la formalización y firma del Convenio, y tan descabelladas no debían ser sus alegaciones cuando, recientemente, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en su Sentencia nº 101 de fecha 31 de marzo del 2006, declara que las fincas números 50, 62, 94 y 113 no fueron aportadas por sus propietarios a la Junta de Compensación y, que tampoco fueron expropiadas por el Ayuntamiento, y por este motivo declara la nulidad parcial del proyecto de Compensación del Plan Parcial de las Teresitas de 23 de mayo de 1989, excluyendo del mismo a dichas fincas.

La Corporación Municipal a la vista de la existencia de las reclamaciones formuladas por propietarios de terrenos dentro del Polígono y de otros ciudadanos que actúan por si mismo o en nombre de distintas agrupaciones, asociaciones o entidades que manifiestan interés en la aprobación o no del citado Convenio, deja de actuar "per se" y se encuentra con que D. Ángel Ballesteros Fernández -Abogado de Madrid, especialista en Derecho Administrativo Local, y en quien se da la circunstancia de que en muchos de los artículos que ha escrito o de los cursos que ha impartido, lo ha hecho con Don Luciano Parejo Alfonso, a la sazón hermano de Don Manuel Parejo Alfonso, en aquel momento Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del

Excelentísimo Ayuntamiento de esta Ciudad-, se ofrece en escrito de 17 de diciembre de 2001 para contestar a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública del Convenio al que tanto nos estamos refiriendo. Es más, el Abogado señor Ballesteros fija sus honorarios profesionales en 10.350 euros, manifiesta que está dispensado de la prestación de garantía definitiva y, por último, declara, bajo su responsabilidad, no estar incurso en prohibición de contratar y estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

La Gerencia Municipal de Urbanismo en lugar de realizar el expediente que determina la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, procede, sin más, a realizar un contrato de asistencia técnica para que el proponente, abogado D. Ángel Ballesteros, se encargue de informar sobre las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, a sabiendas, claro está, de que dicho informe, en todos los supuestos, habría de ser realizado por funcionarios dependientes de la propia Corporación Local.

El contrato de D. Ángel Ballesteros es aprobado por Resolución del Señor Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, D. Manuel Parejo Alfonso, de 6 de febrero del 2002. En dicha resolución se aprueba la contratación administrativa de D. Ángel Ballesteros Fernández, abogado, para la realización del susodicho informe fijando éste sus honorarios en 10.867,50 euros. El contrato se firma el día 28 de febrero, cuando ya estaba prestado el servicio contratado, puesto que la Minuta de Honorarios librada por el Letrado Sr. Ballesteros lleva fecha de 1 de febrero de 2002, incluso anterior a la resolución aprobatoria.

Investido del carácter de asesor de la Corporación Municipal, el abogado Sr. Ballesteros, asistido por D. Agustín E. de Asís Roig, profesor

titular de Derecho Administrativo, desmonta todas las reclamaciones formuladas con una sola consideración: los propietarios reclamantes carecen de legitimación por no ser titulares registrales, al momento de la redacción del informe, de fincas dentro del Plan Parcial Playa de Las Teresitas ( criterio distinto al sentado por la la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en que se baso la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias cuando excluyó las parcelas a las que nos hemos referido anteriormente). Termina el informe sugiriendo que el texto de los Acuerdos adoptados se elevara a definitivo a la firma de las partes ( ignora el señor letrado que las partes habían firmado el Convenio el 18 de septiembre, 4 meses antes de su informe, sellado en fecha 29 de enero de 2002).

Ni que decir tienen que en base al informe suministrado por los indicados letrados, la Gerencia Municipal de Urbanismo comunica, en mayo de 2002, a todos y cada uno de los alegantes contra el texto del Convenio las razones de la desestimación a la totalidad de las alegaciones presentadas. Eso si, otorgando los recursos administrativo que resulten procedentes.

Resulta una vez más asombroso que ante la reclamación de afectados que, con documentación notarial, acreditan ser propietarios de parcelas en el Polígono, el Ayuntamiento no se tome la menor molestia en averiguar que había podido pasar para que se vieran expoliados de sus fincas y de sus derechos, aceptando sin mas el único argumento dado por el letrado asesor (la falta de titulación registral).

**DECIMONOVENO.-** Tras la firma del Convenio se inician las actuaciones tendentes a lograr que todo lo pactado en el Convenio de 18 de septiembre de 2001 se plasme en la normativa urbanística correspondiente, y así en el mes de junio de 2003 la Gerencia de

Urbanismo solicita informe de modificación puntual del PGOU-92 (relativo al Plan de Ordenación Urbana, Área de las teresitas) al Consejo Insular de Aguas de Tenerife, al Cabildo Insular de Tenerife y a la Demarcación de Costas, culminando estas actuaciones en fecha 17 de octubre del 2003, cuando el Pleno del Ayuntamiento aprueba el expediente relativo a la modificación puntual del PGOU de 1992 en las Teresitas, a los efectos de aprobación provisional, el cual es remitido en fecha 6 de noviembre de 2003 a la Conserjería de Política Territorial y Medio Ambiente, Dirección General de Ordenación del Territorio.

Solamente una incidencia merece nuestra atención para continuar asombrándonos del grado de interés e implicación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el desarrollo del proyecto de Modificación Puntual. Pues bien, el Servicio Técnico de Planes Insulares envía al Ayuntamiento un escrito de fecha 3 de marzo del 2004 en el cual pone reparos a la planificación del territorio que se pretende efectuar dentro del Plan, estableciendo la necesidad de eliminar el uso residencial en las parcelas B6 y B7, o como mínimo, que se establezca en la normativa la prohibición expresa de acceso a las parcelas desde la carretera TF-121, así como que se establezcan los retranqueos para cumplir la distancia mínima de la línea de edificación.

A pesar de estos reparos, cuando el Ayuntamiento aprueba el 17 de octubre de 2003 , provisionalmente, nuevamente la Modificación del Plan General de Santa Cruz de Tenerife no incorpora las correcciones requeridas por el Cabildo sobre la carretera insular TF-121, de San Andrés a Igeste de San Andrés, justificándolo el Director Ejecutivo de la Dirección Técnica de Políticas Territoriales del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en escrito de fecha 20 de febrero del 2004 cuando manifiesta que *"la modificación puntual que se propone no altera la ordenación ni el régimen urbanístico de las referidas parcelas definidas por el vigente Plan*

*General de Ordenación Urbana, no siendo posible, por consiguiente, proceder a lo que propone ese Cabildo Insular”.*

Nuevamente por parte del Sr. Consejero Insular de Área de Planificación, Turismo, Cooperación Municipal y Vivienda se informa al Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en fecha 8 de marzo del 2004, lo siguiente, que por su interés paso a transcribir literalmente :

*“Efectivamente, como se sostiene en el escrito del ayuntamiento, la ordenación urbanística que establece el Plan General vigente sobre las manzanas B6 y B7 (que son las que quedarían afectadas por las correcciones derivadas del informe del cabildo ) no resulta alterada en la presente Modificación. No obstante dichas manzanas si quedan incluidas en el ámbito territorial objeto de dicha Modificación, ya que el mismo cubre la totalidad del área LA-6 (Las Teresitas) en la terminología del Plan General vigente. Así, pues, lo que se pretende con esta modificación es sustituir completamente la ordenación urbanística que establece el Plan General sobre el área LA-6 por la nueva, sin perjuicio, de que en partes concretas del ámbito territorial, esta sustitución suponga mantener las mismas determinaciones urbanísticas .Por tanto hay que concluir que si es posible en este instrumento de planeamiento alterar la ordenación urbanística de las manzanas B6 y B 7, de forma que se subsanen los reparos señalados por el Cabildo.*

*Cuestión distinta es que entre las motivaciones municipales para acometer esta modificación no se encontrasen las de adecuar la ordenación edificatoria de esas dos manzanas a los requerimientos de la legislación de carreteras y, consecuentemente no se alteran (pudiendo hacerlo) las condiciones normativas vigentes (en concreto los retranqueos de la zona de ciudad-jardín para cumplir con la línea limite de edificación).*

*Yendo al fondo del asunto, la objeción señalada por el Cabildo tenía por objeto garantizar las condiciones mínimas de seguridad vial en la carretera TF-21. A tales efectos, se señalaba que la nueva ordenación suponía en general una mejora de la funcionalidad y seguridad de la carretera, pero se mantenía un tramo( el que bordea la manzana B6), en el cual no se alcanzaban las condiciones mínimas requeridas legalmente .Las tres manzanas lindantes con dicho tramo (B5,B6 y B7) están adscritas a la zona de ciudad-jardín con la exigencia de un retranqueo de 5 metros desde la alineación viaria ( borde de la carretera), cuando el Reglamento de carreteras exige que la línea limite de edificación se disponga a 12 metros. Además en las manzanas B6 y B7 las condiciones de seguridad vial se agravan más debido a que necesariamente las futuras parcelas residenciales deberán tener su acceso directamente desde la carretera.*

*Cuando se aprobó el Plan General Vigente no se había promulgado el Reglamento de Carreteras de Canarias. En el momento en que se aborda cualquier modificación, resulta obligado cumplir en ese ámbito territorial con la totalidad de disposiciones normativas sobrevenidas, como ocurre con la exigencia de separación de las edificaciones de la carretera insular.*

*Ahora bien, al establecer la línea limite de edificación a 12 metros como es obligado, las manzanas B6 y B7 quedan inedificables en la mayor parte de sus superficies .Por esta razón, en el primer informe del Cabildo se recomendaba que se reordenara este ámbito residencial para compensar la eventual disminución del aprovechamiento edificatorio. De otra parte, esta reordenación urbanística supondría una evidente mejora de los intereses públicos y de la zona en su conjunto". No es ocioso recordar, que según el artículo 16 de la Ley de Carreteras de Canarias, esta condición tiene carácter vinculante.*

Todo ello, origina la respuesta del Ilustrísimo Alcalde Accidental Don Manuel Parejo Alfonso al Cabildo Insular de Tenerife donde le pide la cesión de la vía TF-121, lo que conllevaría la asunción por parte del Ayuntamiento de las competencias inherentes a la titularidad de la parte calificada de urbana, quedando atribuidas al Excmo. Cabildo Insular las funciones de mantenimiento y conservación de la parte que discurre por suelo rústico.

En lugar de resolver la incidencia puesta de manifiesto por el Cabildo, le resulta mas fácil al Ayuntamiento pedir la cesión del vial, que una vez convertido en "calle", remueve la competencia del Cabildo a favor del Ayuntamiento, y así el ayuntamiento encuentra vía libre y expedita para aprobar el plan de acceso a la carretera, ya sin las interferencias del molesto Cabildo. Una vez mas, como podemos ver, los beneficiados de la actuación del Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife han sido los intereses privados, puesto que Inversiones Teresitas S.A. es la titular de las parcelas afectadas. En lugar de que la mayor parte de las superficies de las parcelas B6 y B7 quedaran inedificables, el Ayuntamiento convierte la carretera en calle, olvidando por otra parte que el propio Cabildo le ha manifestado que dicha reordenación urbanística, que le propone, supondría una evidente mejora de los intereses públicos.

**VEINTE.-** Analizadas todas las vicisitudes por las que ha pasado el mencionado Convenio, aun nos queda por analizar un dato, extremadamente relevante, que se ha producido en el presente año 2006. Para valorar su importancia antes, y aunque sea muy brevemente, debemos retrotraernos en el tiempo hasta el año 1988, cuando se aprueba la Ley 22/1988 de Costas, la cual elimina la posibilidad de adquirir la propiedad de los terrenos ganados al mar o de cualquier otra porción de dominio publico como consecuencia de la realización de obras y

que se establece, en sus artículos 3 y 4, de una manera específica, cuales son las zonas que deben quedar incluidas en el dominio público, y habla de *“ toda la zona afectada por las olas en los mayores temporales, las playas, los terrenos inundados por las mareas, los acantilados hasta su coronación y todos los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras o por retirada del mar, cualquiera que sean sus causas”*. Claramente se puede apreciar que en la ley de Costas no se establece ninguna excepción.

Asimismo, la mencionada Ley de Costas bloqueaba la posibilidad de realizar cualquier tipo de construcción en estos terrenos hasta no haberse realizado el correspondiente deslinde, que, por otra parte, se podía realizar de oficio o a instancia de parte, habiendo quedado acreditado para este caso y por la documentación remitida por la Dirección General de Costas, que el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, solicitó se realizara el pertinente deslinde en fecha 4 de octubre del 2001, mediante oficio dirigido a la Demarcación de Costas de esta Ciudad por parte del Gerente Don José Tomás Martín González, observando por tanto que se realizó dicha petición con posterioridad a la compra de las parcelas y al pago de las mismas que, como recordaremos se produjo el 18 de septiembre del 2001, lo que sin embargo no puede sorprendernos dado que ni siquiera tuvo en cuenta la línea de deslinde que existía desde el año 1961 y que según el informe pericial de su propia arquitecta, Doña Pia Oramas ya afectaba a 9.076,50 metros cuadrados de los 109.420 metros cuadrados que había adquirido, y que por lo tanto ya en el momento de la compra por parte del mismo, según la Constitución Española eran inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Más cercano en el tiempo el 20 de febrero del 2006 cuando la Dirección General de Costas autoriza a la Demarcación de Costas para que inicie el expediente de deslinde del dominio público Marítimo-Terrestre en el tramo de la costa perteneciente a la playa de las Teresitas nos

encontramos con que, lejos de reducir la de 1.961, la amplia considerablemente y como consecuencia de ello ya de los 109.420 metros que compro el Ayuntamiento no están afectados solo los 9.076,50 metros dichos, sino que están afectados 31.159 metros cuadrados, es decir casi **una tercera parte** del terreno adquirido por el mismo, era y es de dominio publico, pero, es mas, resulta que los terrenos que se encuentran afectados son, precisamente, donde presumiblemente irían ubicados los hoteles, ya que son los únicos que son llanos.

Todo ello, nos permite llegar a una conclusión, tenida en cuenta la línea de deslinde propuesta por la Demarcación de Costas de Tenerife, que sin embargo no esta aprobada definitivamente por la Dirección General de Costas, y que no es otra que resaltar que el Excelentísimo Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el supuesto de aprobarse la mencionada línea de deslinde, en realidad ha satisfecho la cantidad de 8.750.000.000 millones de pesetas por 74.420 metros cuadrados de acantilado.

Por lo expuesto,

**SE SOLICITA A LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS** tenga por formulada querrela contra **D. MIGUEL ZEROLO AGUILAR, D. MANUEL PAREJO ALFONSO, D. ANTONIO MESSIA DE YRAOLA, D. JUAN VICTOR REYES DELGADO, D. JOSE LUIS ROCA GIRONES, D. EMILIO JOSE FRESCO RODRIGUEZ, D. JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ, D. JOSE EUGENIO DE ZARATE PERAZA DE AYALA, D. JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, D. ANTONIO RAMON PLASENCIA SANTOS y D. IGNACIO MANUEL CANDIDO GONZALEZ MARTIN**, por el delito de **Prevaricación** previsto y penado en el artículo 404 del Código Penal y por el delito de **Malversación de Caudales Públicos** previsto y penado en el artículo 432 nº 1 y 2 del mismo Texto Legal, en los términos expuestos en el encabezamiento de esta querrela y

sin perjuicio de la ampliación de la misma si en la investigación aparecieran indicios de un hecho delictivo distinto; su admisión a trámite junto con las Diligencias Preliminares de Investigación nº 2/2006 de la Fiscalía Especial para la Represión de los Delitos Económicos relacionados con la Corrupción que se acompañan con la presente, incoándose las correspondientes Diligencias Previas conforme al Título II del Libro IV de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en las que se acordara la practica en legal forma de las diligencias propuestas por el Ministerio Fiscal, así como las que pudieran derivarse de las que se practiquen.

Santa Cruz de Tenerife a 19 de Diciembre del 2006.