



SECCIÓN SEGUNDA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

Avda. Tres de Mayo nº3

Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 20 86 50 - 57 - 922 20 89 37

Fax: 922 20 86 49

Email: s02audprov.tfe@justiciaencanarias.org

Sección: CC

Rollo: Procedimiento abreviado

Nº Rollo: 0000019/2016

NIG: 3803843220130006712

Resolución: Sentencia 000176/2017

Proc. origen: Procedimiento abreviado Nº proc. origen: 0001739/2013-00

Jdo. origen: Juzgado de Instrucción Nº 1 de Santa Cruz de Tenerife

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Actor civil	Ayuntamiento De Santa Cruz De Tenerife		
Acusado	José Emilio García Gómez	Juan Jose Rodriguez Martinez	Carmen Blanca Mercedes Orive Rodriguez
Acusado	Manuel Parejo Alfonso		Jorge Francisco Lecuona Torres
Acusado	Juan Victor Reyes Delgado	Ladislao Jose Diaz Ruiz	Dulce Nombre Maria Cabeza Delgado
Acusado	Emilio Jose Fresco Rodriguez	Jorge Manuel Garcia Prieto	María Mercedes Aranaz De La Cuesta
Acusado	Jose Tomas Martin Gonzalez	Juan Luis Fernández Del Torco Padron	Dulce Nombre Maria Cabeza Delgado
Acusado	Antonio Ramon Plasencia Santos		Gerardo Perez Almeida
Acusado	Ignacio Manuel Candido Gonzalez Martin		Gerardo Perez Almeida
Acusado	Miguel Zero lo Aguilar		Raquel Inmaculada Guerra Lopez
Acusado	Pedro Miguel Gonzalez Santiago	Esteban Sola Reche	Gerardo Perez Almeida
Acusado	Jose Luis Roca Girones	Jose Luis Gutierrez Jaimez	Jorge Francisco Lecuona Torres
Acusado	Carlos Antonio Plasencia Romero	Angel Luis Guimera Ravina	Gerardo Perez Almeida
Querellante	Asociacion Justicia y Sociedad (Accion Popular)	Jose Montserrat Perez Ventura	Alicia Luque Siverio
Resp.civ.directo	PROMOTORA PUNTA LARGA	Angel Luis Guimera Ravina	Paloma Aguirre Lopez

SENTENCIA

Presidente

D./D^a. JOAQUÍN LUIS ASTOR LANDETE

Magistrados

D./D^a. JAIME REQUENA JULIANI (Ponente)

D./D^a. FERNANDO PAREDES SÁNCHEZ

En Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de abril de dos mil diecisiete.

Visto ante esta Audiencia Provincial correspondiente al rollo 19/2016, procedente del Juzgado de Instrucción nº uno de Santa Cruz de Tenerife, procedimiento abreviado número 1739/2013, seguido por delitos de malversación y prevaricación contra Miguel Zero lo Aguilar, representado por la Procuradora Sra. Guerra López y defendido por el Letrado Sr. Muñoz Cortés; Manuel Parejo Alfonso, representado por el Procurador Sr. Lecuona Torres y defendido por el Letrado Sr. García Peña; Juan Víctor Reyes Delgado, representado por la Procuradora Sra. Cabeza Delgado y defendido por el Letrado Sr. Miláns del Bosch Jordán de Urries; José Tomás Martín





González, representado por la Procuradora Sra. Cabeza Delgado y defendido por el Letrado Sr. Fernández del Torco; José Luis Roca Gironés, representado por el Procurador Sr. Lecuona Torres y defendido por el Letrado Sr. Gutiérrez Jaimez; Antonio Ramón Plasencia Santos, representado por el Procurador Sr. Pérez Almeida y defendido por el Letrado Sr. Pina Massachs; Ignacio Manuel Cándido González Martín, representado por el Procurador Sr. Pérez Almeida y defendido por el Letrado Sr. Silva Sánchez; Emilio José Fresco Rodríguez, representado por la Procuradora Sra. Aranz de la Cuesta y defendido por el Letrado Sr. García Prieto; José Emilio García Gómez, representado por la Procuradora Sra. Orive Rodríguez y defendido por el Letrado Sr. Rodríguez Martínez; Antonio Messía de Yraola, representado por la Procuradora Sra. Oramas Reyes y defendido por el Letrado Sr. Ruiz Pons; José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala, representado por la Procuradora Sra. Aguirre López y defendido por el Letrado Sr. González de Mesa de Ponte; Carlos Antonio Plasencia Romero, representado por el Procurador Sr. Pérez Almeida y defendido por el Letrado Sr. Guimerá Ravina; y Pedro Miguel González Santiago, representado por el Procurador Sr. Pérez Almeida y defendido por el Letrado Sr. Sola Reche. Ejerce la acusación pública el Ministerio Fiscal. Ejerce la acusación popular Asociación Justicia y Sociedad, representada por la Procuradora Sra. Luque Siverio y dirigida por el Letrado Sr. Pérez Ventura. Actúa como actor civil el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, dirigido por el Letrado Sr. Losada Terrón. Intervienen como demandados civiles Inversiones Las Teresitas, S.L., representada por la Procuradora Sra. Aguirre López y defendida por el Letrado Sr. Segarra Monferrer; Promotora Punta Larga, S.A., representada por la Procuradora Sra. Aguirre López y defendida por el Letrado Sr. Guimerá Ravina; y Promotora La Victoria, S.L., representada por la Procuradora Sra. Aguirre López y defendida por el Letrado Sr. Hernández García. Es ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Jaime Requena Juliani.

Antecedentes de hecho.

Primero.- Incoadas las correspondientes diligencias previas por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias para la investigación de delitos de malversación, prevaricación, cohecho, blanqueo y apropiación indebida, fueron practicadas todas aquéllas que se estimaron necesarias para la comprobación y esclarecimiento de los hechos. La competencia para la investigación de los hechos correspondió inicialmente al Tribunal Superior de Justicia de Canarias a causa del aforamiento como parlamentario autonómico de uno de los investigados, el Sr. Zerolo Aguilar. Posteriormente, como consecuencia de la designación del mismo como senador por el Parlamento de Canarias el 19 de julio de 2011, la causa fue remitida a la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo, que asumió la competencia para la investigación de los hechos con relación al Sr. Zerolo Aguilar. El resto de la causa fue remitida a los Juzgados de Instrucción de Santa Cruz de Tenerife, donde, tras su reparto al Juzgado número 1, continuó la tramitación del procedimiento, y que asumió finalmente la causa también contra el hasta entonces aforado Sr. Zerolo tras la renuncia por éste a su condición de senador. Concluida la instrucción del se interesó por el Ministerio Fiscal y por la acusación popular, mediante la presentación de escrito de acusación, la apertura de juicio oral, que se celebró con asistencia de todas las partes a partir del día 9 de septiembre. En el mismo fueron practicadas las pruebas propuestas que habían sido declaradas pertinentes del modo que consta en el acta levantada por el Sr. Secretario.





Segundo.- El Ministerio Fiscal calificó los hechos del siguiente modo:

- Como constitutivos de un delito de malversación del art. 432.2 CP por el que pidió que se impusieran las siguientes penas: a Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, como autores del mismo, sendas penas de ocho años de prisión con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta por veinte años; a Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, José Luis Roca Gironés, Emilio José Fresco Rodríguez, y José Emilio García Gómez, como cooperadores necesarios a, sendas penas de cuatro años de prisión, accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta por diez años; a Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín, como cooperadores necesarios, con la concurrencia de la circunstancia del art. 65.3 CP, a sendas penas de cuatro años de prisión con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta por diez años.
- Y como constitutivos de un delito de prevaricación del art. 404 CP por el que pidió que se impusieran las siguientes penas: a Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, como autores, una pena de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo de ocho años; y a Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, José Luis Roca Gironés, Emilio José Fresco Rodríguez y José Emilio García Gómez, como cooperadores necesarios, a sendas penas de ocho años de inhabilitación especial para cargo o empleo público.

El Ministerio Fiscal retiró en el acto del juicio la acusación inicialmente formulada contra Antonio Messía de Yraola, José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago, y pidió que fueran absueltos de los delitos inicialmente imputados.

En concepto de responsabilidad civil pidió inicialmente que condenara solidariamente a los acusados a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz con la cantidad de 39.486.395,26 €, cantidad ésta que incrementó en conclusiones definitivas hasta los 48.646.379,93 €, al añadir a lo inicialmente reclamado la cantidad de 9.159.884,67 € en que valoraba los aprovechamientos urbanísticos transferidos sin contraprestación.

Tercero.- La acusación popular calificó los hechos:

- Como constitutivos de un delito de malversación por el que pidió que se condenara a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Emilio José Fresco Rodríguez y José Emilio García Gómez como autores directos con la concurrencia de la agravante de abuso de confianza, con sendas penas de ocho años de prisión e inhabilitación absoluta por veinte años; a Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González y José Luis Roca Gironés, como cooperadores necesarios, a sendas penas de prisión de seis años e inhabilitación absoluta por quince años; a Antonio Ramón Plasencia Santos, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago, como inductores, a sendas penas de siete años de prisión, inhabilitación especial para el ejercicio de actividades empresariales consistentes en la promoción y desarrollo de actuaciones urbanísticas durante el tiempo de la condena e inhabilitación absoluta por diecisiete años.





- Como constitutivos de un delito de prevaricación del art. 404 CP por el que pidió que se condenara a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Emilio José Fresco Rodríguez y José Emilio García Gómez, como autores, a una pena de inhabilitación especial para el ejercicio de los cargos de Alcalde, Teniente de Alcalde, Concejal o cualquier otro de naturaleza electiva y ámbito local que impliquen la participación en el Gobierno municipal, con la prohibición de obtener otros análogos en el ámbito insular, autonómico o estatal durante diez años; a Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González y José Luis Roca Gironés, como cooperadores necesarios, a sendas penas de inhabilitación especial para el ejercicio de los cargos de Alcalde, Teniente de Alcalde, Concejal o cualquier otro de naturaleza electiva y ámbito local que impliquen la participación en el Gobierno municipal, con la prohibición de obtener otros análogos en el ámbito insular, autonómico o estatal durante ocho años y seis meses; y a Antonio Ramón Plasencia Santos, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago, como inductores, a sendas penas de inhabilitación especial para el ejercicio de los cargos de Alcalde, Teniente de Alcalde, Concejal o cualquier otro de naturaleza electiva y ámbito local que impliquen la participación en el Gobierno municipal, con la prohibición de obtener otros análogos en el ámbito insular, autonómico o estatal durante nueve años.

La acusación popular retiró en el acto del juicio la acusación inicialmente formulada contra Antonio Messía de Yraola y José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala.

Tercero.- Por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como actor civil, se pidió que se condenara solidariamente a los acusados, y también solidariamente con ellos a las entidades Inversiones Las Teresitas, S.L., Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora Victoria, S.L. a indemnizar al Ayuntamiento con la cantidad de 82.039.223,25 €, cantidad que solicitaba que fuera incrementada con los intereses moratorios del art. 1108 CC desde la fecha de reclamación efectiva mediante la presentación en este procedimiento del escrito de calificación.

Cuarto.- Las defensas de todos los acusados negaron su responsabilidad en los hechos y pidieron que se dictara una sentencia absolutoria. La defensa del Sr. Zerolo Aguilar pidió, para el caso de que se dictara una sentencia absolutoria, que fuera apreciada la concurrencia de una circunstancia atenuante de dilaciones indebidas.

Hechos probados.

Primero.- La Junta de Compensación “Playa de las Teresitas” se constituyó el día 19 de abril de 1964, y en 1967 solicitó la declaración de “Las Teresitas” como Centro de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N.), con lo que se dio origen al Plan de Ordenación Urbana del C.I.T.N. de las Teresitas.

El 21 de agosto de 1967 el Ayuntamiento de Santa Cruz y la Junta de Compensación formalizaron un Convenio mediante escritura pública denominada “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 Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en virtud del cual la Junta de Compensación, como pago de los cincuenta millones que le correspondía





abonar como contribución a las obras que se iban a emprender, cedía al Ayuntamiento los terrenos que forman la franja que bordea la Playa de las Teresitas, cuyo límite superior coincide con el comienzo de la Carretera de Igueste de San Andrés, siguiendo aproximadamente la cota 20, y el inferior con la zona marítimo terrestre, haciendo un total de 63.700 metros cuadrados

En esta escritura se estableció una cláusula en la que se reconocía el derecho de la Junta de Compensación a recuperar los terrenos “mediante compra directa al Excmo. Ayuntamiento, el cual se compromete a ofrecerlos a dicha Junta antes de proceder a la subasta”, dentro de los dos años desde el comienzo de las obras y por un precio de 50 millones de pesetas. La Junta de Compensación únicamente pagó al Ayuntamiento la cantidad de 39 millones de pesetas, mediante tres entregas: la primera de ellas, de 7 millones de pesetas, el 18 de mayo 1970; la segunda, de 23 millones de pesetas, el 26 de enero de 1970; y la tercera, de 9 millones de pesetas, el 20 de enero de 1971. Quedó, por tanto, pendiente de pago la cantidad de once millones de pesetas. Estos terrenos fueron inscritos como propiedad del Ayuntamiento en el Inventario de Bienes Inmuebles el día 31 de diciembre de 1967, bajo el número de archivo AB 7/7, sin que, al menos antes del inicio de este proceso, hubieran causado baja en dicho Inventario público.

Tras diversos cambios en el planeamiento que se sucedieron en este período de tiempo, el 21 de noviembre de 1986 se celebra un nuevo Convenio entre el 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, que pasa de un volumen de 2.496.880 m³ a otro inferior al millón de m³, es decir, la edificación prevista se reduce en 1.500.000 m³; y, además, se renuncia a la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional sometiéndose al régimen ordinario de la Ley del Suelo. En ese convenio se dejan sin efecto con carácter general las cesiones operadas en virtud del convenio de 1967, si bien se fija como contraprestación a la renuncia de las cesiones la liquidación de la deuda de 50.000.000 pesetas contraída por la Junta con el Consistorio relativa a aquella parte de los gastos de ejecución de las obras de regeneración de la Playa de las Teresitas que la Junta se había comprometido a aportar y que nunca había llegado a abonar en su totalidad, toda vez que quedaba un resto de 11.000.000 pesetas. Dicho pago no se ha realizado, al menos hastahasta el día de la fecha.

En el Convenio de 1986 se establecían como obligaciones de la Junta la de ceder gratuitamente los terrenos clasificables como espacios de rehabilitación paisajística, con una superficie de 560.000 metros cuadrados, así como la de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ocupados por la playa y sus accesos. Este Convenio de 1986 dio lugar a la Revisión del Plan Parcial de las Teresitas de 21 de julio de 1988.

El 19 de enero de 1.987 la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación “Playa de las Teresitas” aprobó el Proyecto de Compensación “Playa de las Teresitas” y lo elevó al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para su aprobación definitiva. El proyecto de Compensación fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de mayo de 1.989 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 26 de junio de 1996 como una finca registral única, la numero 31.782, Libro 433, Tomo 1.841 del Registro de la Propiedad nº 1 de esta Ciudad. La reparcelación constaba de 102 fincas con un total de 303.076 metros cuadrados edificables, y se hacía constar que la finca número 36, denominada “Batería Militar”, con una superficie de





17.330 m², quedaba excluida hasta que no se produjera su desafectación como bien de dominio público, que se produjo posteriormente por Resolución del Ministro de Defensa de 11 de octubre de 1998. Además de esas 102 parcelas con aprovechamiento edificable, se incluían 9 más de las que resultaba adjudicatario el Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita, y que eran las parcelas 102,104,105,106,107,108,109,110 y 111.

La Revisión del Plan Parcial de 1988 fue recurrida por la Administración del Estado y por el Grupo Socialista del Ayuntamiento, y este recurso fue resuelto mediante sentencia Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por sentencia de fecha 11 de marzo de 1992 que declaraba nula la Revisión del Plan Parcial de 1988. Esta sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias fue recurrida ante el Tribunal Supremo.

El mismo año en que dictó sentencia la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, por Orden de 7 de enero de 1992, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Cruz de Tenerife- El PGO 1992 sometía los terrenos del Frente de Playa (polígono 3) a la detallada regulación incluida en la ficha LA-6 del PGO; disponía que el núcleo urbano de "El Suculum" (polígono 4) quedaba sujeto directamente a las disposiciones del PGO; establecía que, con relación a los Valles de Las Huertas y El Cercado (polígono 5), debía tramitarse una modificación del Plan Parcial ajustada a las instrucciones de la ficha LA-6; y modificaba los usos del ámbito prohibiendo de forma expresa el uso residencial, con la limitada exclusión del casco urbano ya consolidado de "El Suculum" y de la zona de Montaña Morera.

Segundo.- El día 26 de junio de 1998 la sociedad Inversiones Las Teresitas SL compró a la Junta de Compensación de Playa de las Teresitas las 101 parcelas que integraban su parcelario por la cantidad de 5.500 millones de pesetas. Inversiones Las Teresitas había sido constituida con esta finalidad por los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN, propietarios de la misma al 50% por medio, respectivamente, de Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora La Victoria, S.L. En el acto de la compra intervinieron como apoderados CARLOS ANTONIO PLASENCIA ROMERO y PEDRO MIGUEL GONZÁLEZ SANTIAGO, hijos respectivos de los anteriores.

Tres días después de la compra, el 29 de junio de 1998, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo dictó sentencia que revocaba la anterior del Tribunal Superior de Justicia y declaraba la validez de la Revisión del Plan Parcial de 1988.

Para poder comprar los terrenos, Inversiones Las Teresitas, S.L. obtuvo de la entidad Caja Canarias un préstamo hipotecario de 5.600 millones de pesetas, instrumentado en escritura pública de 26 de junio de 1.998, en el que se establecía un periodo de tres años de carencia para las amortizaciones durante los cuales la sociedad prestataria únicamente tendría que abonar los intereses trimestralmente; y era a partir de la fecha de 26 de junio de 2002 cuando, de forma trimestral, tenía que hacer frente, además de a los intereses, a una amortización anual de 800 millones de pesetas.

El préstamo indicado fue cuestionado por el Banco de España. De una parte se puso en duda la existencia de una valoración razonable del proyecto, toda vez que la valoración de las fincas realizada por TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A., y tenida en cuenta para la concesión del crédito, constituía simplemente una estimación dado que no estaba fechada; no se había





hecho ninguna comprobación urbanística por indicación expresa de la propia Caja de Ahorros; los valores que en ella se hacían constar se referían al supuesto de parcelas totalmente gestionadas y urbanizadas y a falta de solicitud de licencia para empezar a construir, situación que no se correspondía con la realidad; e incurría en error en los metros cuadrados que se consideraban edificables. Y de otra, porque el préstamo había sido concedido a una sociedad, Inversiones Las Teresitas, S.L., el 50% de cuya propiedad estaba controlado por el acusado IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN, consejero de la propia Caja que había votado a favor de la concesión del préstamo. Ignacio González Martín participaba en ILT, S.A. al 50% por medio de Felipe Armas Jerónimo, que actuaba como su testaferro.

El acusado MIGUEL ZEROLO AGUILAR, Alcalde en aquel momento de Santa Cruz de Tenerife, pese a tener pleno conocimiento de que el ámbito de “Las Teresitas” iba a ser adquirido por ILT, S.L. y de que la operación iba a ser financiada por Caja de Canarias, de la que era Consejero, en lo que constituía la operación crediticia mayor de la historia de la Caja, no asistió al Consejo de Administración que autorizó el préstamo, si bien sí estuvo presente en la sesión siguiente en la que se aprobó el acta de la anterior.

Tercero.- El 27 de octubre de 1999, el acusado MIGUEL ZEROLO AGUILAR, como Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, dictó el Decreto el 27 de octubre de 1999 en el que acordaba no iniciar ninguna actuación urbanística en los terrenos del frente de la playa hasta que no se convocara y resolviera un concurso de ideas, cuyo resultado sentaría las bases de la ordenación para la actualización del planeamiento e instrumentos de gestión del ámbito. En las bases del concurso se establecía, como criterio de valor preferente, “la menor edificabilidad en la zona del frente de playa con su trasvase a otros ámbitos si fuera posible”, y se fijaba esa reducción de aprovechamientos en el frente de playa “en como mínimo del 40%, derivándose de la misma la correspondiente compensación, que será consensuada entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación”. De este modo, se sentaban las bases de lo que iban a ser las actuaciones posteriores. La Junta de Compensación, que en este momento controlaba ILT, S.L., mostró su conformidad con los términos del Decreto del Alcalde, y asumió los gastos relativos a la celebración de dicho Concurso de Ideas, que fue finalmente resuelto el 18 de septiembre de 2000 por un jurado integrado por doce personas entre las que se encontraban Jerónimo Delgado Delgado, Presidente de la Junta de Compensación, y Mauricio Hayek Hayek, representante de la misma. El Jurado premió el proyecto del equipo de Dominique Perrault.

A partir de este momento, a pesar de que Jerónimo Delgado y Mauricio Hayek habían votado, como representantes de la Junta de Compensación, a favor de la propuesta de Dominique Perrault, el Presidente de la Junta de Compensación Jerónimo Delgado Delgado, siguiendo las directrices de los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN, dirige varios escritos al Ayuntamiento en los que manifiesta que el resultado del concurso no les es vinculante (a pesar de haber mostrado su conformidad con el mismo y de haber renunciado a la ejecución del planeamiento) y que el proyecto no es viable económicamente (a pesar de contener un proyecto de viabilidad económica), y ofrece las parcelas del frente de la playa para que el Ayuntamiento las adquiera por compra o por permuta, quedando patente de esta forma que quien estaba negociando con el Ayuntamiento no era la Junta de Compensación sino los acusados Antonio Plasencia e Ignacio González.





En esta situación, y tras diversos contactos y reuniones entre los acusados MIGUEL ZEROLO AGUILAR, MANUEL PAREJO ALFONSO, Concejal Delegado de Urbanismo, IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN y ANTONIO PLASENCIA SANTOS, y Mauricio Hayek Hayek, a alguna de las cuales asisten los también acusados JOSÉ EMILIO GARCÍA GÓMEZ, concejal por el Partido Popular, y EMILIO FRESCO RODRÍGUEZ, concejal por el PSOE., se alcanza un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación que será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 19 de enero de 2001 como “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas”, para el que se utilizará como base la “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles, redactada por JDA&Asociados, S.L. por encargo de la Junta de Compensación”. Al frente de este despacho profesional se encontraba el Sr. Domínguez Anadón.

Esta propuesta marco sienta las bases del conjunto de actuaciones posteriores (compra de terrenos, transferencia de aprovechamientos y cambios de uso) que se plasmarán en el Convenio de 18 de septiembre de 2001:

- La creación de dos zonas A y B en que se divide el ámbito. En la zona A se integrará el “Frente de Playa”. A estos efectos se indica que “el Ayuntamiento acepta el ofrecimiento de los terrenos del frente de playa” y que se suprimirán sus aprovechamientos hoteleros. Para compensar esta transmisión al Ayuntamiento de las parcelas del Frente de Playa, se acordaba que “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 aprovechamientos de la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma justada a Derecho”; y se añadía, “todo ello, una vez establecida su cuantificación y valor, tras el pertinente estudio económico elaborado por la Gerencia de Urbanismo”.
- Se establecía, con relación al promontorio en el que se encuentran las parcelas 103 y 104, de conformidad con la propuesta Perrault, que la “Gerencia estudiará la posibilidad de establecer aprovechamientos en dicha zona”, en clara referencia a la previsión de construcción de un hotel en ese lugar. El resto de los terrenos formaban parte de la zona B, de destino privado.

Cuarto.- A partir de este momento, se inician por la Gerencia de Urbanismo, por orden del Sr. Parejo Alfonso, diversas actuaciones de valoración de las parcelas del Frente de Playa, pero no se lleva a cabo ningún estudio sobre transferencia de aprovechamientos urbanísticos o sobre el cambio de usos del suelo y la posible incidencia de dicho cambio en el valor de los terrenos. A estos efectos, se recaban los siguientes informes:

a) En primer lugar al Departamento de Economía de la Empresa de la Universidad Carlos III de Madrid, el cual realiza una valoración de “la Evaluación económica de la ejecución del Plan parcial playa de las Teresitas”, concluyendo que “el proyecto no parece viable si el precio de adquisición de los terrenos es superior a 1.111 millones de pesetas (6.677.244, 48 euros).





Seguidamente se encargan al mismo departamento otros dos informes que serán presentados en fecha 20 de febrero de 2001. El primero, sobre “valoración económica de los terrenos correspondientes al frente de playa de Las Teresitas”, en el que se concluye que el valor de los terrenos es de 3.277.584.488 ptas; y, el segundo, sobre “valoración económica del frente de playa conforme a la ordenación derivada de la propuesta Perrault”, en el que se concluye que el valor de los terrenos del frente de playa sería de 1.887.503.427 ptas.

El encargo fue trasladado por JUAN VÍCTOR REYES DELGADO a los peritos autores del informe.

b) El acusado Manuel Parejo Alfonso encarga a la arquitecta municipal Pía Oramas González-Moro, que prestaba servicio en la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, y que había realizado anteriormente otras valoraciones de los terrenos (el Ayuntamiento ya había valorado la posibilidad de comprar los terrenos antes de 1998), un informe de valoración de las parcelas del frente de playa. Este encargo se hace con el conocimiento del jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión, el también arquitecto Epifanio Gómez Sánchez.

El informe de la arquitecta municipal subraya la relevancia de las siguientes circunstancias: no se ha completado el desarrollo del planeamiento del Área, en tanto que el Plan de Ordenación urbana establece la tramitación de una modificación del Plan parcial conforme a las instrucciones contenidas en las fichas de ordenación detallada que no se ha llevado a cabo; 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; el sistema de actuación establecido es el de Compensación, y no se han aprobado los Estatutos y bases, constituido la Junta de Compensación, ni tramitado el Proyecto de Compensación conforme el ámbito del Polígono previsto en la ordenación y las nuevas condiciones urbanísticas impuestas por el PGO de 1992; no se han elaborado los proyectos de urbanización, y por lo tanto no se ha completado la urbanización; no se han cedido la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, previsto en el Plan Parcial aprobado; no se han liberado de ocupantes y cargas los terrenos de cesión obligatoria y gratuita ni llevado a cabo las demoliciones necesarias; no se han cedido los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico; debe tenerse en cuenta que las parcelas están afectadas por el dominio público marítimo-terrestre; y, debe tomarse en consideración que el Ayuntamiento es propietario del 1,5349% del aprovechamiento urbanístico. Y, concluye, que el valor de los terrenos asciende a 3.210.136.700 ptas (19.293.310,13 €).

c) Se encarga un informe de valoración al Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias Pool Gest, S.A., que concluye que “estimando una hipótesis de desarrollo que permitiera cometer la urbanización en un horizonte de 20 meses(con (edificación simultanea iniciada antes de tres años), y el remate de la operación inmobiliaria en 6 años(comercialización de las ultimas unidades) se obtienen cifras del orden de 3.150 millones de pesetas como valor de mercado del suelo(para todo el ámbito)aplicando la deducción del 10% por cesión del aprovechamiento, el resultado refleja un valor actual de 2.835 millones”, es decir, un valor de 17.038.693 €.





A pesar de que el Ayuntamiento disponía ya de tres informes periciales de valoración, uno de ellos llevado a cabo por una arquitecta municipal adscrita al servicio de gestión urbanística de la Gerencia de Urbanismo, los acusados MANUEL PAREJO ALFONSO, JUAN VÍCTOR REYES DELGADO Y JOSÉ TOMÁS MARTÍN GONZÁLEZ (respectivamente Concejal de Urbanismo, Secretario delegado de la Gerencia de Urbanismo y Gerente de Urbanismo) insisten a la arquitecta municipal en que lo que procede es la valoración del 100% del aprovechamiento, a lo que la arquitecta municipal responde que no se puede determinar el valor real de mercado si no se valora la situación urbanística real de los terrenos. En esta situación, se acuerda recabar un nuevo informe de valoración a una empresa especializada, y entre las propuestas por la propia Sra. Oramas, Sociedad de Tasación, S.A. y TINSA, los mencionados Sres. PAREJO ALFONSO, REYES DELGADO y MARTÍN GONZÁLEZ, deciden recabar los servicios de Sociedad de Tasación, S.A. De este modo, el acusado JOSE TOMÁS MARTÍN GONZÁLEZ, como máximo órgano de Dirección de la Gerencia del Ayuntamiento, con el “conforme” del acusado MANUEL PAREJO ALFONSO, encarga un cuarto informe de valoración a la entidad Sociedad de Tasación, S.A.. En la solicitud de informe se imponen a la empresa tasadora las siguientes hipótesis condicionantes, a pesar de que conocían que eran falsas: que los terrenos tuvieran consolidados los aprovechamientos urbanísticos definidos en el PGO 1992 y en el Plan Parcial de Playa de las Teresitas de 1988; que se hubiera terminado la gestión urbanística y quedasen solo pendiente de ejecución y finalización las obras de urbanización ; que no existiesen servidumbres ni cargas urbanísticas o de cualquier otro tipo excepto las del punto anterior; que los terrenos no se encontraran afectados por el deslinde marítimo Terrestre de Costas; que no fuera de aplicación el Decreto 10/2001 del Gobierno de Canarias de estándares Turísticos; que no se considerase el Decreto 4/2001 en cuanto a las suspensiones decretadas en el ámbito de los usos turísticos ni las posibles directrices de ordenación general y del turismo de Canarias que, a la conclusión del periodo de suspensión, dictara el Gobierno de Canarias en cuando sus afecciones a los terrenos valorados; que los terrenos afectados se considerasen en disposición de obtener licencias de obras directamente según proyectos de ejecución que agotaran las edificabilidades asignadas en este momento por el planeamiento.

El informe de Sociedad de Tasación, S.A. analizaba las anteriores premisas y concluía que las mismas no eran reales. Por ello, diferenciaba entre lo que se consideraba como “A. Valor de mercado bajo las hipótesis indicadas en este informe” y “B. Valor de mercado actual”; y fijaba, como valor de mercado en las hipótesis de valoración impuestas por el Ayuntamiento –y cuya certeza el propio informe excluía- un valor de 7.789.000.000 ptas (46.812.832,81 €).

El carácter extraordinariamente perturbador de las hipótesis de valoración que imponía el Ayuntamiento, toda vez que los técnicos de Sociedad de Tasación, S.A. consideraban que eran inciertas y que condicionaban de forma muy intensa la valoración, llevó al responsable de la valoración, el Sr. Estevas Guilmain, a ordenar que se incluyera un anexo de valoración que concretara el valor económico de los terrenos en el supuesto “B. Valor de mercado actual” que el cuerpo principal del informe ya identificaba, y que se concretó en la cantidad de 3.079 millones de pesetas (18.505.163 €).

Quinto.- El expediente administrativo correspondiente a la operación de compra de los terrenos fue incoado por el Secretario Delegado de la Gerencia, el acusado JUAN VÍCTOR REYES DELGADO, el día 2 de abril de 2001, a pesar de que esta resolución, firmada por el acusado MANUEL PAREJO ALFONSO se dictaba “en ejecución del acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el 19 de enero de 2001”. A este expediente





no serán incorporados ninguno de los informes de valoración realizados por la Universidad Carlos III; ni el informe de valoración realizado por la arquitecta municipal Sra. Oramas; ni el informe de Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias Pool Gest, S.A. Únicamente se incorpora inicialmente a este expediente el informe elaborado por Sociedad de Tasación, S.A., si bien sin incluir el anexo que contenía la valoración económica del supuesto “B. Valor actual de mercado”.

En el expediente administrativo se incluirá también un informe de valoración aportado por los propietarios de los terrenos, los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN. Se trata, en este caso, de un informe de tasación que parte de que se trata de parcelas “urbanas con el proceso de gestión urbanística completado, planeamiento urbanístico aprobado definitivamente e infraestructuras suficientes”, presupuestos éstos inciertos y que no se correspondían con la realidad. El informe atribuía al frente de playa un valor de 12.740 millones de pesetas.

En esta situación, se decide, con intervención al menos de los acusados MIGUEL ZEROLO AGUILAR y MANUEL PAREJO ALFONSO incluir en el expediente una tercera tasación dirimente que ofrezca un punto intermedio entre la valoración de Sociedad de Tasación, S.A. que aportaba el Ayuntamiento (y de la que había sido eliminada la valoración correspondiente al “valor de mercado actual”), de 7.789 millones de pesetas; y la valoración de 12.740 millones de pesetas que habían aportado los vendedores, los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN.

Para ello, el acusado MIGUEL ZEROLO AGUILAR, Alcalde de Santa Cruz, manifiesta que, como Consejero de la Caja de Canarias, tiene conocimiento de la existencia de una valoración de los terrenos del frente de playa realizada por TINSA para la Caja que puede ser incorporada al expediente. Sin embargo, esta tasación no existía: en realidad se trataba de una tasación del frente de playa que había sido emitida por TINSA el 9 de marzo de 2001 por cuenta de ILT, S.L., en la que el Sr. Domínguez Anadón había sido designado como contacto entre el cliente solicitante y los tasadores; las hipótesis de valoración fueron modificadas sin justificación por los tasadores respecto de las hipótesis asumidas por TINSA en sus valoraciones anteriores de los terrenos; y el acusado MANUEL PAREJO ALFONSO llegó a reunirse con los tasadores de TINSA para fijar las hipótesis o condicionantes de partida de la valoración. Esta tasación se incorporará al expediente administrativo como una tasación objetiva e independiente realizada por TINSA para la Caja de Canarias, y a tal fin el acusado MIGUEL ZEROLO AGUILAR se servirá de la ayuda de Rodolfo Núñez, Presidente de la Caja de Canarias, que se prestará a presentar esa tasación de TINSA como propia de la Caja y con una fecha de emisión posterior, de 19 de junio de 2001.

Esta tasación de TINSA fue presentada en el Ayuntamiento por los tasadores de TINSA Sres. Risco Ceniceros y Lorente Martínez en una reunión a la que asistieron también los acusados MANUEL PAREJO ALFONSO, JUAN VÍCTOR REYES DELGADO, JOSÉ TOMÁS MARTÍN GONZÁLEZ e IGNACIO MANUEL CÁNDIDO GONZÁLEZ MARTÍN, el propio Presidente de Caja Canarias Rodolfo Núñez, el asesor jurídico de la Junta de Compensación, Sr. Hayek Hayek (que continuaba cumpliendo estas funciones tras la compra de los terrenos por ILT), la Sra. Oramas y su jefe, Epifanio Gómez Sánchez. En esta reunión la Sra. Oramas no realizó manifestación alguna, al haberle sido prohibido expresamente por el Sr. Parejo Alfonso manifestar su opinión.





Sexto.- En estas fechas se llevó a cabo la redacción del borrador de lo que sería luego el Convenio de 18 de septiembre de 2001, en el que: se acordaba la creación de dos zonas, la Unidad A, pública, en la que se iban a incluir los terrenos del frente de playa y la parcela 103, y la Unidad B, privada, con el resto del ámbito; la adquisición de las parcelas del frente de playa por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife por una cantidad de 8.750 millones de pesetas, de la que el 65% se pagaría a la fecha de la escritura, y el 35% restante dentro de los seis meses posteriores a la firma; la ordenación del frente de playa (que el Ayuntamiento adquiría) conforme a la propuesta Perrault, suprimiéndose sus aprovechamientos hoteleros; la transmisión por la Junta de Compensación de la parcela 103 al Ayuntamiento (esta parcela no había sido adquirida por ILT), si bien privada de todos sus aprovechamientos urbanísticos, que se transferían a las parcelas 12 y 13, propiedad de ILT, S.L.

El Convenio incluía también la modificación de los usos autorizados en la zona B, privada: el PGO 1992 había prohibido los usos residenciales en todo el ámbito, con la limitada excepción del núcleo urbano de “El Suculum”, excluido ahora, y de la ladera de Montaña Morera; los usos turísticos se encontraban en estas fechas afectados por la moratoria turística hasta la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación Territorial (PIOT); y el PIOT, que fue aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2002 no incluía “Las Teresitas” dentro de los ámbitos de referencia turística, lo que impedía materializar los aprovechamientos hoteleros. En estas circunstancias, y sin que se realizara ningún estudio de valoración del interés público que pudiera justificar el cambio radical de usos del ámbito, se acordaba en el Convenio una modificación del PGO que pasaba a autorizar la edificación residencial intensiva en las parcelas de la unidad B del ámbito, propiedad de los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN. Este cambio se materializó en una modificación puntual del PGO aprobada en 2005 que posibilitó la venta de estos terrenos a un tercero por una cantidad declarada de 92 millones de euros.

Asimismo, el convenio incluía la transferencia de un total de 24.410 m² de aprovechamientos públicos a fincas cuya propiedad conservaban los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN. El valor de estos aprovechamientos en noviembre de 2011 ascendía a la cantidad de 9.159.884,67 euros. El Ayuntamiento no recibió compensación alguna por esta transferencia. Tampoco, el incremento de valor de los terrenos de la Unidad B motivado por el cambio de planeamiento (usos) que incluía el convenio fue objeto de estudio económico ni valorado en la operación.

Los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN prestaron su conformidad al borrador de Convenio por medio de sus respectivos hijos, los también acusados CARLOS ANTONIO PLASENCIA ROMERO y PEDRO MIGUEL GONZÁLEZ SANTIAGO, que lo hicieron en presencia del Secretario del Ayuntamiento, José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala.

Séptimo.- En el proceso de aprobación del Convenio fueron recabados los siguientes informes de funcionarios públicos:

1) El acusado JUAN VICTOR REYES DELGADO, en su condición de Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, emitió informe favorable en fecha 11 de julio del 2001 con el objeto





de dar legitimidad al convenio. En este informe, al referirse al proceso de fijación del precio, ocultaba la existencia de los tres informes emitidos por la Universidad Carlos III, del informe emitido por la arquitecta municipal Sra. Oramas, del informe emitido por Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A. y del anexo de valoración realizado por Sociedad de Tasación, S.A., para concretar el valor real de mercado de los terrenos del frente de playa.

El informe se refería únicamente a la valoración mutilada de Sociedad de Tasación, S.A., a la valoración de la UPC aportada por los vendedores, los acusados ANTONIO PLASENCIA SANTOS e IGNACIO GONZÁLEZ MARTÍN, y al informe de TINSA de fecha 19 de junio de 2001, que se correspondía en realidad con la tasación de 9 de marzo de 2001 hecha por cuenta de ILT, S.L.

El informe tampoco contenía referencia alguna a las transferencias de aprovechamientos o a los cambios de usos que se introducían y que suponían un profundo cambio en el planeamiento y que tenían una incidencia extraordinaria en el valor del suelo.

Consciente de que el art. 11 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales (RBEL; RD 1372/1986, de 13 de julio) exigía la emisión de un informe de valoración por un funcionario público, el acusado JUAN VÍCTOR REYES DELGADO, ayudado en ocasiones por JOSÉ TOMÁS MARTÍN GONZÁLEZ, había ejercido una intensa presión sobre la arquitecta municipal Sra. Oramas para que ésta asumiera las conclusiones de las valoraciones unidas al expediente. Ante la negativa reiterada de la Sra. Oramas, JUAN VÍCTOR REYES DELGADO realizó, con la asistencia del entonces responsable del área económica del Ayuntamiento, el difunto Sr. García López de Vergara, un informe en el que daba por buenas las hipótesis de valoración del informe de TINSA –a pesar de que sabía que no se correspondían con la realidad- y en el que el Sr. García López de Vergara daba cuenta de la corrección de los cálculos económicos realizados en la tasación.

2) En la misma fecha, el Secretario del Ayuntamiento, José Eugenio de Zarate y Peraza de Ayala, emitió un informe jurídico relativo al Convenio e informó favorablemente al mismo, si bien incluyendo algunas recomendaciones jurídicas.

3) El 16 de julio del 2001, se emitió informe por Antonio Messía de Yraola, Interventor del Ayuntamiento, y por el acusado LUIS ROCA GIRONES, Interventor Delegado de la Gerencia de Urbanismo, quienes tenían encomendada la función de control y fiscalización de la gestión económica, financiera y presupuestaria.

Este informe no formuló reparos al acuerdo de compra de los terrenos, si bien mostraba algunas reservas con relación a alguno de sus elementos: subrayaba que de los informes disponibles, el emitido por Sociedad de Tasación, S.A. resultaba el más consistente, y aludía a las reservas que el mismo mostraba con relación a las hipótesis de valoración. Sin embargo, el informe asumía que la corrección de estas hipótesis de valoración había sido avalada por el Secretario Delegado de la Gerencia, JUAN VÍCTOR REYES DELGADO.

El informe también destacaba el hecho de que se fijara un precio superior al señalado en el informe de Sociedad de Tasación, S.A. (a pesar de que éste venía a resultar el informe más solvente para los Interventores); y hacía constar que el art. 11 RBEL reservaba a personal funcionario la valoración de los terrenos, y que lo más correcto habría sido la valoración por un arquitecto municipal. Sin embargo, los interventores asumían que este requisito legal podía darse por cumplido a la vista de que se trataba de una compleja valoración de un conjunto de





terrenos realizada por tres tasadores cuyas hipótesis de valoración eran avaladas por el Secretario Delegado de la Gerencia, el acusado JUAN VÍCTOR REYES DELGADO, y la corrección económica de los cálculos había sido confirmada por el jefe del área económica del Ayuntamiento, el Sr. García López de Vergara.

4) El acusado JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, en su condición de Gerente de la Gerencia de Urbanismo, con la finalidad de dar mayor cobertura al Convenio previamente pactado redactó y firmó la memoria explicativa y justificativa del Convenio Urbanístico el 17 de julio de 2001. El Concejal de Urbanismo MANUEL PAREJO AFONSO dio el visto bueno a su contenido.

La memoria justificaba el precio de 8.750 millones de pesetas silenciando la existencia de los otros informes de valoración de los que tenía conocimiento; y omitía cualquier referencia al cambio radical del planeamiento de la unidad B (el cambio de usos), a la transferencia de aprovechamientos, o cualquier análisis sobre la valoración real del frente de playa, de los aprovechamientos transferidos o de la incidencia del cambio del planeamiento en el valor de los terrenos de la parte privada.

Octavo.- Una vez conseguidos todos los informes favorables, los acusados MIGUEL ZEROLO AGUILAR y MANUEL PAREJO AFONSO, Alcalde y Concejal de Urbanismo, dieron las instrucciones precisas para que se procediera a la aprobación del Convenio y a la compra de los terrenos por parte del Ayuntamiento de manera inmediata.

Con esta finalidad, se convocó una sesión extraordinaria y urgente de la Comisión Informativa conjunta de Urbanismo y de Economía el 18 de julio del 2001, que fue presidida por el Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, MIGUEL ZEROLO AGUILAR, y a la que asistieron entre otros concejales, los acusados, MANUEL PAREJO ALFONSO, JOSE EMILIO GARCIA GOMEZ, y EMILIO JOSE FRESCO RODRIGUEZ. En esa sesión se encontraban también presentes, en su condición de asesores y como autores de los informes técnicos que constaban en el expediente, José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala (Secretario General del Ayuntamiento), Antonio Messía de Yraola (Interventor General), JOSÉ TOMÁS MARTÍN GONZÁLEZ (Gerente de Urbanismo), JUAN VÍCTOR REYES DELGADO (Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo) y JOSÉ LUIS ROCA GIRONÉS (Interventor Delegado de la Gerencia de Urbanismo). El Sr. FRESCO RODRÍGUEZ preguntó expresamente si el expediente estaba íntegro, si habían sido incluidos todos los informes de valoración y si los informes técnicos del Secretario y del Interventor eran positivos. Todas estas preguntas fueron respondidas afirmativamente por los Sres. PAREJO ALFONSO y REYES DELGADO en presencia del Alcalde Sr. ZEROLO AGUILAR, a pesar de que todos ellos sabían que las hipótesis de valoración de los informes eran falsas y que estaban ocultando los informes de valoración emitidos por la Universidad Carlos III, por el Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias Pool Gest, por la arquitecta municipal, así como una parte del informe de Sociedad de Tasación, S.A.

El texto del convenio fue aprobado por unanimidad. No consta que los concejales que votaron favorablemente (con la excepción del acusado MANUEL PAREJO ALFONSO y la del Alcalde, MIGUEL ZEROLO AGUILAR) fueran conocedores o partícipes del plan urdido, pues obraron simplemente en consonancia con los informes técnicos y jurídicos que acompañaban al expediente y de acuerdo con sus respectivos portavoces.





En esa misma sesión de la Comisión Informativa conjunta de Urbanismo y Hacienda se puso de manifiesto la insuficiencia de fondos presupuestarios para hacer frente a la adquisición de las parcelas del denominado Frente de la Playa. Ello hizo necesaria la tramitación urgente de un expediente de modificación presupuestaria para que la Gerencia de Urbanismo pudiera hacer frente a los compromisos contraídos por el Convenio. Para el pago eran necesarias unas altas de crédito por importe de 8.858.703.416 pesetas, que fueron en parte financiadas con la baja o anulación de partidas no comprometidas que se estimaron reducibles sin perturbación del servicio respectivo. Como esas partidas eran insuficientes se dispuso del remanente líquido de Tesorería procedente del último ejercicio liquidado y, por último, se acudió a una operación de crédito (prestamos recibidos fuera del sector público a medio y largo plazo) por importe de 3.062.500.000 pesetas.

Una vez obtenido el acuerdo de la Comisión Informativa conjunta de Urbanismo y de Economía se convocó el Pleno del Ayuntamiento a sesión extraordinaria y urgente que se celebró el 23 de julio del 2001, y en la que el Pleno mostró conformidad al texto aprobado por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo a fin de que pudiera suscribirse el Convenio Urbanístico para la reordenación del ámbito del Plan Parcial Playa de las Teresitas, junto con las modificaciones presupuestarias acordadas. De este modo, la aprobación del Convenio y la compra fueron sometidas al Pleno del Ayuntamiento y aprobadas por unanimidad el día 23 de julio de 2001. El gasto que suponía la compra de las parcelas del frente de playa por 8.750 millones de pesetas hizo necesario aprobar una modificación y ampliación del presupuesto municipal para hacer frente a la compra de los terrenos.

Noveno.- Tras su aprobación por el Pleno, el Convenio fue firmado finalmente el 18 de septiembre de 2001. Por parte del Ayuntamiento fue suscrito por el acusado MIGUEL ZEROLO AGUILAR, como Alcalde, y por el también acusado MANUEL PAREJO ALFONSO, como Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Por el lado de los particulares fue firmado por Jerónimo Delegado Delgado, como Presidente de la Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas, y por los acusados PEDRO MIGUEL GONZALEZ SANTIAGO y CARLOS ANTONIO PLASENCIA ROMERO en nombre y representación de la entidad mercantil Inversiones Las Teresitas S.L.

El Convenio fue posteriormente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, y sujeto a un trámite de información pública durante el plazo de 20 días. La compraventa fue ejecutada de forma inmediata, y de hecho se formalizó el mismo día 18 de septiembre mediante escritura pública otorgada por la entidad Inversiones Las Teresitas S.L. a favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que adquiría 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 a cambio del pago de un precio de 8.750 millones de pesetas. La parte vendedora reconocía haber recibido 5.687.500.000 pesetas del precio; y, con relación a la parte restante, 3.062.500.000 pesetas, se acordaba que sería abonada a los vendedores dentro de los seis meses siguientes a la firma de la escritura. El mismo día, el 18 de septiembre, se otorgó escritura de cancelación parcial de la hipoteca otorgada por la Caja General de Ahorros de Canarias a favor de la entidad Inversiones Las Teresitas S.L.

El valor de los terrenos en el momento de su compra, sin tomar en consideración el hecho de que el Plan Insular de Ordenación Territorial excluía "Las Teresitas" de los ámbitos de referencia turística, ni el carácter potencialmente litigioso de la propiedad de parte de los





mismos derivado de la titularidad por el Ayuntamiento de los derechos adquiridos con los Convenios de 1967 y 1986, era de aproximadamente 3.000 millones de pesetas (18.030.363,13 €), toda vez que venía condicionado por el deslinde de costas, la existencia de cesiones pendientes, la aplicación de la normativa de estándares turísticos y la moratoria turística.

El pago del precio se ejecutó también de forma inmediata. El Teniente de Alcalde, José Alberto Díaz Estébanez de León, dictó una resolución a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo por la que disponía la autorización del gasto así como la disposición y reconocimiento de la obligación derivada del mismo, que ascendía a 5.687.500.000 pesetas; y dispuso la correspondiente transferencia a la Gerencia de Urbanismo. Esta operación contable tiene lugar en fecha 17 de septiembre del 2001.

Un día después, 18 de septiembre del 2001 (día en que se produce la compraventa y la cancelación parcial de la hipoteca), el acusado LUIS ROCA GIRONES, Interventor Delegado de la Gerencia de Urbanismo, endosó el cheque recibido del Ayuntamiento (Caja Canarias nº 3.703.375, por importe de 5.687.500.000 pesetas, y de fecha 17 de septiembre del 2001) a favor de Inversiones Las Teresitas S.L., que cedió este medio de pago a la Caja de Ahorros de Canarias para la liquidación parcial del préstamo (y sus intereses vencidos y no satisfechos).

Décimo.- La compraventa anterior de las once parcelas del frente de playa llevada a cabo por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en fecha 18 de septiembre del 2001 fue anulada por el Tribunal Supremo (sala de lo contencioso-administrativo) mediante sentencia de fecha 3 de mayo del 2007, por entenderse incumplido el requisito del informe pericial de valoración emitido por funcionario público exigido en el art. 11 RBEL y considerar que la compra se había realizado sin una valoración técnica que acreditara de modo fehaciente su justiprecio (art. 118 RBEL) por lo que entendía incumplido el principio de buena administración. Asimismo, el Tribunal Supremo censuraba que la valoración de los terrenos se hubiera llevado a cabo sin tomar en consideración que se proyectaba un cambio en el planeamiento que afectaba a su situación urbanística; y que no se hubieran valorado las transferencias de aprovechamientos que, a su vez, incluía la operación. La STS de 3 de mayo de 2007 contenía las siguientes consideraciones:

“1º.- Los tres informes emitidos adolecen de in concreción y generalidad, estando condicionados por una serie de parámetros sobre cuyo cumplimiento no existe seguridad.

2º.- El que sirve de base al informe de Valoración de los Servicios Municipales, emitido por la entidad TINSA, fue encargado por al caja General de Ahorros de Canarias...siendo esta una entidad relacionada e interesada en la operación...

3º.- El emitido por la Sociedad de Tasación S.A. directamente por encargo de la Gerencia, ofrece un resultado que queda por debajo del precio de la compraventa, con una diferencia de 961.000.000 pesetas ,sin que se motive en el informe de Valoración la razón del porque.....

4º.-....tampoco se especifica la razón por la que el informe de Valoración es emitido por el Secretario delegado de la Gerencia (jurista) y el Responsable del Área Económica (economista), sin tomar en consideración otro informe de valoración, al parecer emitido por Arquitecto Municipal de la propia Gerencia, según ponen de manifiesto varias de las alegaciones al Convenio que figuran en el expediente....





5º.- Tampoco existe explicación alguna que motive el precio que se indica en comparación con el de la anterior compraventa, llevada a cabo tres años antes (por importe de 5.500.000.000, según se expresa en el escrito de demanda) siendo, además, aquella del total parcelario de la Junta de Compensación, mientras que las once parcelas de la actual compraventa suponen una extensión del 62,33% del total.

6º.- Por último, y quizás lo más significativo, debe recordarse que se está en presencia de la venta de unas parcelas que se valoran en función de las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos vigentes, pero para las que se contempla—y así se pacta en el Convenio—otro diferente. Esto es, se está procediendo a la compra de las parcelas en función de su actual valoración urbanística, si bien teniendo en cuenta la futura alteración de dichas determinaciones a través del correspondiente instrumento de planeamiento. Sin embargo, tal modificación dependerá del libre ejercicio de la potestad de planeamiento—cuyo simple proyecto consta en el Convenio—por ello, llama la atención que—para alcanzar un correcto previo en la compraventa—no se incluya en el Informe de Valoración estudio comparativo alguno entre el valor actual de la parte del parcelario que no se vende y su futuro incremento de valor como consecuencia de los desplazamiento de aprovechamiento que en el Convenio se contemplan, por cuanto dichos parámetros tendrían una influencia decisiva en la correcta fijación del precio”.

Undécimo.- Tras el cambio introducido en el planeamiento mediante la modificación puntual del Plan General de Ordenación, con la que se implementaba lo acordado en el Convenio de 18 de septiembre de 2001, Inversiones las Teresitas S.L. vendió el 11 de enero de 2006 las parcelas B-1, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8 y B-10 integradas en la unidad B a DESARROLLOS URBANOS CIC S.A. por la cantidad de 92.201.032,40 euros.

Fundamentos de Derecho

Primero.- Cuestiones previas

Al inicio del juicio oral las partes plantearon al Tribunal diversas cuestiones previas que fueron resueltas de forma motivada y oral de conformidad con lo dispuesto en en art. 786.2 LECrim. La mayor parte de estas cuestiones fueron reproducidas la fase de informes, por lo que resulta oportuno dejar constancia de la posición mantenida por el Tribunal al respecto.

1.- El Tribunal admitió la mayor parte de la prueba documental aportada, bien con los escritos de conclusiones, bien al inicio del juicio oral. Sin embargo, no fue admitido, ni el informe pericial aportado por la defensa de Antonio Ramón Plasencia Santos; ni el informe de valoración del establecimiento hotelero que se iba a situar en la parcela correspondiente a la batería del promontorio aportado por la defensa de Miguel Zerolo Aguilar, y al que se refirió también en sus alegaciones la defensa de Antonio Ramón Plasencia Santos.

En el caso del primero de los informes mencionados, se trata de un informe de contenido y carácter exclusivamente jurídico que no contiene, en consecuencia, una aportación de “conocimientos científicos o artísticos” en el sentido del art. 456 LECrim, y que en consecuencia resulta impertinente y no puede ser admitido (STS 9-9-2016).

Y, con relación al segundo informe, lo que se pretende introducir en el proceso es la valoración de una parcela que, en realidad, no existía a fecha de los hechos, sino que fue creada como





consecuencia de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en 2005. La implementación del Convenio de 19 de septiembre de 2001, del que también trae causa la compraventa, supuso la creación de dos unidades en el ámbito (la unidad A, que pasaba a ser titularidad del Ayuntamiento y que integraba las parcelas del frente de playa y la parcela del promontorio de la antigua batería militar; y la unidad B, terrenos de los valles y Montaña Morera, que se mantenían bajo propiedad de ILT). A esa parcela del promontorio, fueron transferidos, como consecuencia de la modificación puntual del PGO que se introduce en 2005, parte de los aprovechamientos urbanísticos que, hasta ese momento, correspondían a las parcelas del frente de playa (el resto de los aprovechamientos, tras la compra del frente de playa por el Ayuntamiento, fueron suprimidos). Lo que viene a sostenerse, y así lo mantuvo el propio Sr. Zerolo Aguilar durante el juicio, es que el Ayuntamiento adquirió en la operación no solamente las parcelas del frente de playa, sino también esa nueva parcela hotelera; y que, en consecuencia, para valorar cuál era el precio real de lo que el Ayuntamiento adquirió en 2001 debería añadirse, al valor del frente de playa, el de esta nueva parcela.

La argumentación en que se basa el anterior razonamiento es falsa: los aprovechamientos de la parcela hotelera del promontorio son los que la modificación puntual del PGO introducida en 2005 transfiere del frente de playa; y si para la determinación del valor de lo que adquiere el Ayuntamiento se suma al valor de las parcelas del frente de playa en 2001 (antes de la modificación del PGO) el valor de la parcela hotelera del promontorio (a partir de 2005) lo que se está haciendo es valorar la misma cosa dos veces, pues los aprovechamientos urbanísticos que dan valor a esa parcela (todos ellos) proceden del frente de playa, de donde fueron transferidos. La prueba propuesta, en definitiva resultaba absolutamente impertinente: esa parcela hotelera no existía en 2001; y cuando se crea, lo que hace es recoger una parte de los aprovechamientos urbanísticos que, a un precio de casi tres veces su valor real, el Ayuntamiento ya había adquirido.

2.- Varias de las defensas (en particular las de José Tomás Martín González, José Luis Roca Gironés, Emilio José Fresco Rodríguez, José Emilio García Gómez, Antonio Messía de Yraola y José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala) alegaron la prescripción de los hechos objeto de este procedimiento. Todas ellas fueron rechazadas por el Tribunal.

Los hechos objeto de este procedimiento se cometieron a lo largo de 2001, y el inicio de las actuaciones deriva de la admisión de la querrela interpuesta por el Ministerio Fiscal en fecha 18 de diciembre de 2006. La instrucción de la causa fue inicialmente objeto de una declaración de secreto, si bien se fue recibiendo declaración a los investigados a lo largo de los meses de abril y mayo de 2007 (salvo en el caso de Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago, que fueron imputados durante la primera mitad de 2011). Durante la declaración judicial se informó a todos los investigados -con algún matiz en el caso de José Luis Roca Gironés- de que se les imputaban delitos de prevaricación y malversación de caudales públicos con relación a la operación de compra por el Ayuntamiento de los terrenos del frente de playa. Es cierto que en este momento no se les da traslado de la querrela, pero a todos ellos se les facilitó acceso al conjunto de las actuaciones a partir del alzamiento del secreto (el 18 de enero de 2008 en lo que se refería a la pieza sobre prevaricación y malversación; se mantuvo el carácter secreto de la parte de la investigación referida a cohecho y blanqueo); y se les concedió un amplio período de tiempo para examinar la causa y se mantuvo en suspenso





durante ese período de tiempo el plazo para interponer recursos (art. 202 LECrim) de un modo que les garantizase posibilidades reales de ejercicio de su derecho a la defensa.

La prescripción quedó interrumpida desde que se acordó el inicio de las diligencias con la admisión de la querrela, en la que se detallaban ya los hechos que son objeto de este proceso. Y el hecho de que esa resolución no fuera inicialmente notificada no modifica esta conclusión: la interrupción de la prescripción se condiciona en la Ley a la existencia de una imputación judicial motivada (art. 132.2.1ª CP), que en este caso tuvo ya lugar con la admisión de la querrela; las partes tuvieron formalmente conocimiento de esa resolución en fecha 18 de enero de 2008 (cuando se alza el secreto), y ya antes, en el momento de citarse a cada uno de los investigados para recibirles declaración, se les había informado sucintamente de los hechos que les imputaba la Juez de Instrucción.

3.- Algunas de las defensas, en particular de de Manuel Parejo Alfonso, sostuvieron que la declaración de secreto de las actuaciones había resultado infundada y carente de justificación. Por el contrario, el examen del procedimiento confirma que la declaración de secreto estaba sobradamente justificada, como viene a poner de manifiesto con relación a este caso la STEDH 15-3-2016: el procedimiento tenía por objeto hechos de una gran complejidad en los que se investigaba por prevaricación, malversación, cohecho y blanqueo al Alcalde y Concejales de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, a varios concejales más, a algunos de sus funcionarios de mayor responsabilidad (el Secretario del Ayuntamiento, su Interventor, el Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, su Interventor, el Gerente de urbanismo) y a dos de los principales y mayores promotores urbanísticos de la isla. No cabe duda de que, en tales circunstancias, la adopción de cautelas para proteger la investigación estaba sobradamente justificada. Por lo demás, la propia defensa del Sr. Parejo admitió en el acto del juicio que el secreto de la investigación -que con relación a la malversación y la prevaricación solamente se mantuvo hasta el 18 de enero de 2008- admitió que la situación no le había generado una indefensión que pudiera justificar en este momento.

También se fundó la nulidad de las actuaciones en la consideración de que los autos declarando el secreto de las actuaciones debieron haber sido notificados. Este punto de vista no puede ser compartido: la declaración de secreto puede tener legítimamente por objeto impedir que el investigado tenga siquiera conocimiento de la existencia de la investigación (como ocurre de forma evidente cuando se están practicando actuaciones clandestinas de vigilancia); y no puede pretenderse que la validez de la prórroga del secreto se condicione a la notificación de una resolución que, si tiene algún contenido sustantivo, tendría que ponderar y justificar las razones por las que el secreto se acuerda (y que, como es lógico, pretenden sustraerse al conocimiento del investigado para proteger el curso de la investigación). El TEDH se refirió en su ya citada sentencia de 15-3-2016 a la justificación del secreto y al correcto control del mismo por la Juez de Instrucción: afirma que la declaración y mantenimiento del secreto “se justificaba por el fin de evitar interferencias o acciones que pudieran poner en peligro el éxito de la investigación”; y afirmaba que “el Tribunal constata que el magistrado ha revisado, para cada uno de los investigados, todos los meses, si se reunían a título individual las circunstancias necesarias para el mantenimiento del secreto” (parags. 38 y 40). Esta valoración debe ser aquí reiterada.

4.- Por la defensa del Sr. Martín González se cuestionó la competencia de este Tribunal para resolver sobre los hechos imputados (al menos en lo relativo a la malversación), por entender





que los mismo deberían haber sido inicialmente sometidos a la Audiencia de Cuentas de Canarias. Frente a esta consideración, se mantiene por este Tribunal que la competencia para “la fiscalización externa de la gestión económica, financiera y contable del sector público de la Comunidad Autónoma de Canarias” que corresponde a la Audiencia de Cuentas de Canarias (art. 1 Ley 4/1989 del Parlamento de Canarias) no excluye y es compatible con la competencia exclusiva de este Tribunal para resolver en la instancia sobre la ilicitud penal -también de la malversación- de los hechos imputados a los acusados (art. 14.4 LECrim).

5.- Por la defensa de Ignacio Manuel Cándido González Martín se alegó la existencia de cuestiones prejudiciales devolutivas que debían ser resueltas por la jurisdicción competente con carácter previo al examen por este Tribunal de los hechos imputados: en concreto, la necesidad de que por la jurisdicción civil se resolviera sobre la propiedad previa de los terrenos del frente de playa (art. 6 LECrim), toda vez que por las acusaciones se planteaba que parte de los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento a ILT el 19 de septiembre de 2001, ya eran anteriormente de su propiedad; y que la jurisdicción contencioso-administrativa resolviera sobre la situación urbanística de las parcelas del frente de playa en el momento de su adquisición.

Respecto de la primera de las cuestiones, cabe adelantar en este momento que el enjuiciamiento de los hechos por los que se formula acusación no requiere de un pronunciamiento de este Tribunal sobre los eventuales derechos de propiedad previos del Ayuntamiento. En realidad, la prueba practicada ha puesto de manifiesto que existían dudas sobre la titularidad de los terrenos; que los acusados, y especialmente Manuel Parejo Alfonso y Juan Víctor Reyes Delgado, conocían los hechos de los que derivaban los posibles derechos municipales sobre los terrenos; que, como sucedió en otras ocasiones, hicieron lo que les resultó posible para impedir que los órganos de control del Ayuntamiento o los concejales del Pleno pudieran llegar a conocer esas circunstancias; y que, renunciaron a hacer valer sus posibles derechos en la negociación con ILT, y que todo el procedimiento de compra, fijación del precio y de fijación del resto del contenido del convenio estuvo orientado, en definitiva, a maximizar el beneficio para los particulares a costa del patrimonio municipal y el interés público. Las anteriores conclusiones, que derivan de la prueba practicada y que son fundamentadas en esta sentencia, son suficientes para resolver sobre los hechos por los que se formula acusación; y no es necesario ni constituye presupuesto de esta sentencia una decisión previa de este Tribunal sobre la propiedad civil de esa parte de los terrenos. En todo caso, si esa decisión hubiera sido necesaria, podría haber sido adoptada sobre la base del art. 10 LOPJ, las dudas sobre cuya constitucionalidad que planteaba la defensa este Tribunal no comparte.

Y tampoco se comparte que existan cuestiones prejudiciales administrativas que deban ser remitidas con carácter previo a otra jurisdicción. No cabe duda de que en un supuesto en el que los delitos que se imputan a los acusados se integran en el contexto de una sofisticada operación urbanística, resulta inevitable que el Tribunal se vea obligado a tomar posición con relación a la situación urbanística de los terrenos: en realidad, no parece imaginable un delito de prevaricación en el que pueda resolverse sobre la arbitrariedad de la actuación imputada sin confrontar la resolución adoptada con normas del ordenamiento jurídico civil o administrativo (en cualquier caso, normas extrapenales); y resulta igualmente evidente que una malversación cometida mediante el pago de un sobreprecio por unas fincas -cuyo valor viene condicionado





por su situación urbanística- y por la transferencia de aprovechamientos públicos sin precio ni causa y, además, en el contexto de una operación de revisión del planeamiento ajena a cualquier interés público pero generadora de plusvalías millonarias para los particulares (y en las que no existen ninguna participación pública) requiere de la toma en consideración de la normativa administrativa. Pero tampoco cabe duda de que este Tribunal está legitimado para hacerlo en la medida en que resulte incidentalmente necesario para resolver sobre la comisión de los delitos de malversación y prevaricación imputados a los acusados (arts. 14.4, 3 y 7 LECrim; art. 10 LOPJ).

Segundo.- 1.- El núcleo de la acusación y de la condena de varios de los acusados que dicta este Tribunal está referido a la operación de compraventa de las once parcelas del frente de la playa de las Teresitas que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y a las modificaciones del planeamiento subsiguientes por medio de las cuales se materializaba lo acordado entre la Junta de Compensación (en ese momento ya identificaba con la empresa ILT, S.L., propiedad de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) y el Ayuntamiento en el Convenio de 18 de septiembre de 2001.

El frente de playa, integrado por las parcelas 1 a 11 (la parcela 103 fue transmitida por la Junta de Compensación al Ayuntamiento, si bien vaciada de sus aprovechamientos urbanísticos) fue adquirido por el Ayuntamiento por la cantidad de 52.588.156 €, a pesar de que su valor real, como se verá, era de aproximadamente 20 millones de euros. La operación de compra, si bien fue formalmente desconectada del Convenio de junio de 2001, deriva en realidad del mismo. Como consecuencia de lo acordado en el Convenio, todos los terrenos quedan divididos en dos unidades -denominadas A y B-. La unidad A se corresponde con los terrenos cuya propiedad pasa al Ayuntamiento, e incluye las once parcelas del frente de playa y, como se verá, los terrenos del promontorio de la batería militar; la unidad B integra el resto de terrenos, cuya propiedad queda en manos de los vendedores (la empresa ILT propiedad de los acusados Sres. González y Plasencia). El cambio operado en el planeamiento, de conformidad con lo que se acuerda en el Convenio de 2001, incluye una transferencia de aprovechamientos urbanísticos de las fincas de la unidad A (pública) a la unidad B (privada); y una modificación de los usos del suelo de la unidad B (privada), que pasa de turístico a residencial.

Es decir, el convenio no solamente incluía el compromiso de compra por el ayuntamiento de las once parcelas del frente de playa, que por medio de la actuación concertada de los acusados (Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) se cerró a un precio de venta muy superior al de mercado con un grave quebranto para las arcas municipales en beneficio de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; sino que incluía también, como se verá, transferencias injustificadas (gratuitas y sin causa) de aprovechamientos urbanísticos a la parte privada sin contraprestación alguna y a costa del aprovechamiento público; y una modificación de los usos autorizados que determinó un extraordinario incremento del valor de los terrenos de la parte trasera que quedaron en manos privadas sin que el Ayuntamiento participara en modo alguno en las plusvalías generadas.

De este modo, las actuaciones a que da lugar la ejecución del Convenio de 2001 incluyeron los





siguientes efectos: la adquisición por el ayuntamiento por una cantidad superior a 50 millones de euros de unos terrenos -las once parcelas del frente de playa- cuyo valor real de mercado era de aproximadamente 20 millones de euros; la transferencia sin causa de aprovechamientos urbanísticos originalmente públicos a la parte privada (los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) cuyo valor económico no se ha podido determinar con certeza pero que resulta muy relevante (se trata de aprovechamientos correspondientes a aproximadamente 23.000 m² de edificabilidad, de un total de 120.719 m² que contiene la unidad B -la parte de terrenos que quedaron en manos privadas-, que habrían sido vendidos, tras el cambio de uso acordado por el Ayuntamiento, por una cantidad superior a los 90 millones de euros; y, en tercer lugar, la modificación de uso de unos terrenos -los de la parte privada-, haciéndolos pasar de una situación en la que la materialización de los aprovechamientos urbanísticos -de uso turístico- planteaba dificultades casi insalvables, a otra -uso residencial- en la que los aprovechamientos no solamente tienen un valor muy superior, sino que pueden ser materializados sin obstáculo alguno.

2.- La adecuada comprensión y valoración de los hechos y de la actuación llevada a cabo por cada uno de los acusados, hace necesario el examen de los hechos inmediatamente anteriores: la situación urbanística de los terrenos en el momento de su adquisición por los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; la operación de compra inicial del conjunto del polígono (incluidas las parcelas correspondientes al frente de playa que luego adquiere el Ayuntamiento); y, especialmente, a su financiación por la Caja de Ahorros de Canarias.

2.1.- El frente de playa se corresponde con las parcelas 1 a 11 que formaban parte del total de terrenos integrados en el ámbito del Plan Parcial de 1988 (que venía a dar cumplimiento al Convenio de 21 de noviembre de 1986 alcanzado entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación "Playa de Las Teresitas"). Este instrumento de ordenación había sido declarado nulo por STSJ de Canarias de 11 de marzo de 1992, recurrida ante el Tribunal Supremo. Posteriormente, el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (aprobado por Orden de 7 de enero de 1992) incluyó una referencia expresa a los terrenos a que estaba referido el Plan Parcial "Playa de Las Teresitas" de 1988 en su ficha LA6: modificaba el ámbito del plan excluyendo del mismo los terrenos que "no deben ser urbanizados por sus características topográficas o paisajísticas" e introduciendo una regulación diferenciada entre la situación del barrio del Suculum (núcleo urbano ya consolidado correspondiente al polígono 4 del Plan), con relación al cual el PGO declaraba sus disposiciones aplicables desde el momento de aprobación del PGO; y el resto del ámbito, para que el que, si bien se incluía una regulación muy detallada que introducía cambios muy relevantes en cuanto a aprovechamientos y usos, suspendía la efectividad de sus disposiciones hasta que se resolviera el recurso interpuesto contra la Sentencia de 11 de marzo de 1992 del TSJC a que se ha hecho mención.

Esta situación de incertidumbre con relación al régimen aplicable a los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial de Las Teresitas es la que existe cuando tiene lugar la compra de los terrenos por Inversiones Las Teresitas, empresa propiedad de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos -aunque como se verá este último participaba inicialmente en ella por medio de un testaferro-: la compra del conjunto de los terrenos del Plan Parcial adquiridos por ILT, S.L., se produce el día 26 de junio de 1998, tres días antes de que el Tribunal Supremo dictara la sentencia en la que declaraba la validez del





Plan Parcial de 1988 y en la que, al resolver de forma definitiva los recursos interpuestos contra el plan, ponía fin a la suspensión de la aplicabilidad de la regulación contenida en la ficha LP6 del Plan General de Ordenación que, como se ha dicho, conllevaba cambios importantes: reducción del ámbito, modificación de los usos autorizados (eliminación del uso residencial) y fijación de las condiciones en las que se podía materializar la edificabilidad.

2.2.- La compra del conjunto de los terrenos que integraban el Plan Parcial se lleva a cabo, como se ha dicho, solamente unos días antes de que se resolviera por el Tribunal Supremo el recurso interpuesto contra la STSJ de Canarias que privaba de validez al Plan Parcial y, por tanto, en una situación de evidente incertidumbre con relación al planeamiento vigente y, en consecuencia, circunstancias esenciales para la valoración de los terrenos.

Sin embargo, esta operación de compra de los terrenos por ILT es financiada por la entidad Caja Canarias en condiciones y circunstancias extraordinariamente llamativas que no pueden entenderse sino en relación con los hechos posteriores que son objeto de este proceso. Y, de hecho, como se verá, la entidad Caja Canarias, por medio de alguno de sus directivos, jugó posteriormente un papel muy relevante para facilitar a los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, el informe de la sociedad tasadora TINSA que fue utilizado para culminar el engaño a los órganos de fiscalización y control del Ayuntamiento y al propio Pleno de la corporación y conseguir la aprobación de la operación de compra de los terrenos por un valor irreal y extraordinariamente superior al de mercado.

La compra de los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas a la Junta de Compensación por parte de Inversiones Las Teresitas, S.A. fue financiada por la entidad Caja Canarias en unas circunstancias que deben ser puestas de manifiesto:

- La operación constituía el crédito más cuantioso que, hasta aquel momento, la Caja había concedido en toda su historia, y afectaba a terrenos cuya situación jurídico-urbanística era en ese momento incierta. Como se ha dicho, el crédito se concede cuando todavía no se ha dictado por el Tribunal Supremo la sentencia que resolvía sobre la validez del Plan Parcial de 1988 y, por tanto, cuando existe una situación de incertidumbre absoluta con relación al régimen urbanístico del ámbito.
- La sociedad ILT, S.L. no había sido constituida cuando se solicita el préstamo (lo que llamó la atención de la Comisión de Control de la Caja, como apuntó su entonces Presidente, Sr. Gutiérrez Pérez, en su declaración en la vista oral). ILT se presentaba como una sociedad participada por el acusado Antonio Ramón Plasencia Santos, que lo hacía por medio de su empresa Promotora Punta Larga, S.A., y por D. Felipe Armas Jerónimo, un empleado del acusado Ignacio Manuel Cándido González Martín, cliente de la Caja y cuyos ingresos en aquella fecha se correspondían con una nómina de aproximadamente 2.000 € mensuales pagada por una empresa del Sr. González. En realidad, el Sr. Armas actuaba como testaferro del Sr. González y, de hecho, transmitió sus participaciones a éste último inmediatamente después de concedido el crédito, según consta en la prueba documental y reconoció el propio Sr. Armas en su declaración en el juicio oral. El motivo por el que el Sr. González debía ocultar formalmente su intervención en la operación era su condición de Consejero de la propia





Caja. El Sr. González votó en el Consejo de Administración a favor de la concesión del crédito, en realidad, a sí mismo.

- La garantía hipotecaria concertada en la operación planteaba serias dudas, tal y como apuntó posteriormente la Inspección del Banco de España (cfr. Anexo 1, folios 4717 y ss.): no existía una verdadera tasación de los terrenos, sino una mera estimación llevada a cabo por la entidad TINSA, S.A. en la que se decía expresamente que no se habían realizado comprobaciones urbanísticas por solicitud expresa de la propia caja: es decir, que era la propia Caja la que había pedido a la tasadora que no tuviera en cuenta la incierta situación urbanística del suelo que garantizaba la devolución del crédito más importante de la historia de la entidad.
- La evidente insuficiencia de semejante garantía no pudo ser negada en el acto del juicio oral por los entonces directivos de la Caja que prestaron declaración en el juicio oral, que justificaron su actuación en la consideración de que lo determinante para la concesión de un préstamo de esta naturaleza no es la garantía hipotecaria, sino la viabilidad del proyecto económico-empresarial, y la propia solvencia personal de los solicitantes. Sin embargo, ninguna de las anteriores circunstancias explica o justifica la actuación de la Caja.

En lo que se refiera al proyecto de viabilidad económica, el examen del mismo (cfr. folios 853 y ss. Anexo 2) evidencia su superficialidad y falta de rigor: el supuesto informe de la Caja no constituye sino una reproducción acrítica de lo que parecen meras manifestaciones o declaraciones de supuestas intenciones por parte de los solicitantes del crédito, y no se ofrece en ningún momento argumento o justificación que autorizara a tomarlas por ciertas. Es decir, la supuesta viabilidad del proyecto se fundaba únicamente en unas hipótesis de partida no comprobadas y que no fueron objeto de análisis alguno. De este modo, la Caja acordaba conceder el crédito más importante de su historia con una garantía hipotecaria valorada por una entidad mediante una mera estimación (que no tasación ajustada a la normativa) en la que se pedía al tasador que prescindiera de tomar en consideración la verdadera situación urbanística del suelo; y, a renglón seguido, se defendía la viabilidad económica de un proyecto basada en hipótesis que la Caja no comprobaba en modo alguno.

En su declaración en el juicio oral, los Sres. Nuñez Ruano (entonces Presidente de la Caja), y Afonso Afonso (entonces Secretario General de la entidad), al ser confrontados con la anterior realidad, se refirieron a la solvencia personal de los solicitantes del crédito como razón suficiente para concederlo. Es evidente que la anterior afirmación no es aplicable a Felipe Armas (que entonces aparecía como propietario del 50% de ILT), cuya nómina mensual de 2.000 € era claramente insuficiente para afrontar la devolución de seis mil millones de pesetas. En el caso del otro copropietario de ILT (el acusado Sr. Plasencia) no cabe poner en duda que disponga de un patrimonio abultado, pero sí es oportuno precisar que el Sr. Plasencia no respondía personalmente del crédito, que el préstamo se concedía exclusivamente a ILT, y que era esta la entidad encargada de devolverlo. De este modo, quien realmente asumía el riesgo de toda la operación era la propia Caja, pues ILT carecía de cualquier actividad que le facilitara recursos para pagar el crédito.

- ILT carecía de cualquier actividad económica que le generase recursos suficientes para





afrontar el pago del crédito (cfr. el informe del Bando de España al folio 4720), y tampoco disponía de patrimonio para hacerlo. Según el BdE, si esta entidad hubiera contabilizado con arreglo a la Ley los gastos de constitución y devolución del préstamo generados solamente en 1998, sus recursos propios habrían resultado inferiores a cero (es decir, no solamente inmersa en causa de disolución, sino en una situación que solamente puede calificarse de quiebra). Si ILT continuó pagando a la Caja fue gracias a las aportaciones llevadas a cabo por sus socios (el Sr. Plasencia y el Sr. González que ya se había deshecho de su testafarro); es decir, la capacidad de pago de ILT dependía exclusivamente de la voluntad de sus propietarios, de que éstos decidieran o no realizar nuevas aportaciones de capital o recursos.

- Estas circunstancias ya fueron advertidas a la Caja por su Comisión de Control. Tal y como explicó de forma convincente a este Tribunal su Presidente, el Sr. Gutiérrez Pérez, la operación les llamó la atención por diversas circunstancias: el hecho de que fuera convocada una sesión extraordinaria del Consejo para autorizarla, algo que manifestó que solamente sucedió en dos ocasiones a lo largo de toda su carrera profesional, y que el Presidente de la Caja (Rodolfo Núñez) y su director general (Álvaro Arvelo) justificaron únicamente por lo “interesante de la operación”); que la sociedad peticionaria del crédito ni siquiera hubiera sido constituida; la falta de una verdadera tasación, la falta de consistencia de la estimación de valor facilitada por TINSA y, en particular, que tal valoración “no cumplía los requisitos condicionantes” (está va a ser una constante en el curso de los hechos y, en particular, en la actuación de TINSA); las prisas no justificadas (y que solamente parece que puedan relacionarse con la inminencia de la sentencia del Tribunal Supremo que resolvía sobre la validez del Plan Parcial, y cuyo contenido no debería haber sido accesible a los interesados antes de la fecha en que fue formalmente dictada); y el hecho de que la única garantía facilitada fuera una hipoteca constituida en las circunstancias a que se acaba de hacer mención.
- La referencia a la declaración del Sr. Gutiérrez Pérez (Comisión de Control de la Caja) corrobora la impresión que el testigo Sr. Achi Fadul (Consejero de la Caja en la fecha de los hechos) trasladó al Tribunal en su declaración en el juicio oral. Si bien formalmente consta que el Sr. Achi Fadul se abstuvo de votar a favor de la concesión del crédito (algo que según trasladaron todos los testigos al Tribunal tenía un carácter absolutamente excepcional y carecía de antecedentes en la historia de la Caja), el testigo declaró de forma convincente que inicialmente se opuso radicalmente -es decir, manifestó que deseaba votar en contra- por las siguientes razones: la insuficiencia de las garantías; la falta de ofrecimiento de garantías personales por el Sr. Plasencia; y el hecho de que no constara la intervención en la operación del Sr. González -Consejero de la Caja presente en ese momento-, que al parecer era ya conocido que era el hombre que estaba detrás del irrelevante Felipe Armas. El Sr. Achi Fadul declaró que cambió el sentido de su voto (de la oposición a la abstención) porque fue presionado para hacerlo hasta el punto de que consideró que mantener su decisión inicial podía reducir las posibilidades de éxito de sus operaciones empresariales en el futuro. Es cierto que los acusados y alguno de los testigos se refirieron a que la oposición del Sr. Achi Fadul estaba motivada por su disgusto por no haber podido participar en la operación de la compra de los terrenos. Esta circunstancia -de cuya posible certeza no se tiene constancia- no priva en absoluto de credibilidad a su declaración: el Sr. Achi Fadul no solamente ofreció un relato firme y





preciso, sino que el contenido del mismo viene corroborado por la realidad (tal y como por ejemplo la reflejó el Presidente de la Comisión de Control) y por la declaración de otros testigos que manifestaron de forma creíble y convincente haber conversado con él en la fecha de los hechos sobre el modo en que los mismos se habían producido (en concreto, el testigo Sr. Pérez García.

A las anteriores circunstancias se añade el hecho de que el préstamo, además de ser el de mayor cuantía de la historia de la Caja) tuviera como objeto la compra de terrenos que incluían el frente de la playa de Las Teresitas. A la fecha de los hechos, el destino de la Playa de Las Teresitas y su urbanización constituían ya uno de los principales temas del debate político y ciudadano, la cuestión había incluso generado una movilización popular creciente a la que no era ajeno ningún responsable político, y constituía un tema inevitable en cualquier debate electoral. Pues bien, que en estas condiciones el único Consejero de la Caja de Ahorros ausente el día en que el préstamo para la compra de los terrenos es concedido fuera el Alcalde de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, el acusado Sr. Zerolo Aguilar, solamente puede encontrar una explicación: que no se trata de que el préstamo se concediera un día en el que el Alcalde estaba de viaje; sino que el Alcalde, el Sr. Zerolo Aguilar quiso intencionadamente no estar presente aquel día en el Consejo de Administración de la Caja (si bien, sí que estuvo presente en la sesión siguiente en la que se aprobó el acta en la que constaba la aprobación del crédito con la abstención del Sr. Achi). De hecho, el Ayuntamiento no era en absoluto ajeno a la compra de los terrenos por ILT, y así lo vino a reconocer en el acto del juicio el entonces Presidente de la Junta de Compensación, Jerónimo Delgado, y tiene reflejo documental en la causa (cfr. f. 387 del Anexo 2 de la Pieza 1). El Ayuntamiento ya había realizado anteriormente, en la época del Concejal Sr. Matos Mascareño, gestiones ante la Junta de Compensación para la adquisición de los terrenos del ámbito de Las Teresitas y, de hecho, esa era la razón por la que la arquitecta municipal Sra. Oramas González-Moro había estado realizando valoraciones de los terrenos en fechas anteriores a su compra por ILT. En esta época se había estimado un precio de 5.500 millones de pesetas como valor del conjunto de los terrenos -cantidad prácticamente coincidente con la que paga ILT en junio de 1998-; sin embargo, y a pesar de que poco tiempo después el Ayuntamiento adquirirá sólo las fincas del frente de playa (y no el resto de los terrenos del ámbito del Plan Parcial) por un precio muy superior a ése, en este momento no llega a mostrar ningún interés en la adquisición.

En realidad, y como se verá, el sentido económico de la operación en ese momento iniciada por los Sres. Plasencia y González vino determinado por la actuación posterior protagonizada por el Sr. Zerolo: la compra del frente de playa a un precio superior al real; la transferencia gratuita de aprovechamiento urbanísticos públicos a los terrenos propiedad de los acusados Sres. Plasencia y González; y la modificación del planeamiento alterando los usos del suelo de la parte privada de los terrenos para provocar, nuevamente sin participación pública y en exclusivo beneficio de los Sres. Plasencia y González, extraordinarias plusvalías.

En definitiva, la situación urbanística de los terrenos en el momento en el que se produce su adquisición era incierta y, en consecuencia, resultaba igualmente incierto cuál pudiera ser su valor real. En estas circunstancias, la compra de los terrenos por los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín se produce con asunción plena del riesgo de la operación por la Caja de Ahorros: la compra se lleva a cabo por medio de





una sociedad interpuesta (ILT, S.L) que carecía de cualquier patrimonio y actividad; se financia íntegramente la operación por la Caja de Ahorros y se recibe como única garantía la hipoteca constituida sobre unos terrenos de valor incierto que son valorados por la Caja sobre la base de una tasación realizada por TINSA, a la que la Caja ordena que no realice comprobaciones urbanísticas para la determinación del valor real de los terrenos. De este modo, si la operación tenía éxito y generaba beneficios, estos serían (como así fue) para ILT, S.L., la empresa de los acusados Sres. Plasencia y González; y si la operación no tenía éxito, la Caja de Ahorros asumía íntegramente las pérdidas, pues la compra se había hecho por una sociedad sin capital, los empresarios no avalaban personalmente la operación, y la única garantía disponible era la hipoteca constituida sobre unos terrenos que se habían comprado con el propio dinero de la Caja. La operación, sin embargo, tenía pleno sentido como operación condicionada a la actuación posterior del Ayuntamiento -que se produjo- y que facilitara allanar los obstáculos necesarios e ir introduciendo en el planeamiento los cambios necesarios para hacer posible la posterior venta de los terrenos por los empresarios a un precio mucho mayor.

La actuación de Caja Canarias y su relación con los hechos posteriores no termina aquí, y ello justifica y hace necesarias las referencias anteriores. Como se ha adelantado, Caja Canarias se encargará posteriormente de facilitar al Ayuntamiento una tasación de los terrenos del frente de playa elaborada por TINSA y que será utilizada -como tasación independiente de la Caja- para convencer a los órganos de control del Ayuntamiento y a los concejales de que el precio de los terrenos debía ser el que se pagó. Sin embargo, en realidad, se tratará, como se verá más adelante, de una tasación manipulada conforme al interés de los propietarios de los terrenos elaborada por TINSA a instancias de éstos y conforme a los hipótesis urbanísticas ajenas a la realidad indicadas por los propios Sres. Plasencia y González.

La versión de los hechos presentada por el Sr. Núñez Ruano no ha resultado creíble para el Tribunal: de una parte, como consecuencia de la falta de aclaración solvente del conjunto de circunstancias a que se acaba de hacer mención; por su actuación posterior al facilitar al Ayuntamiento la ya mencionada tasación de TINSA; y por las sospechas que genera el hecho de que tuviera que llegar a admitir haber recibido cuatro millones de euros del acusado Sr. Plasencia, transferencia que justificó únicamente como un préstamo personal recibido por razones de amistad. Las mismas dudas ha planteado al Tribunal la declaración prestada por los Sres. Arvelo y Afonso Afonso: el primero porque, en un evidente estado de nerviosismo e intranquilidad, se mostró durante el juicio oral incapaz de ofrecer explicaciones razonables a la mayor parte de las cuestiones que le planteaban por las acusaciones, e incluso encontró dificultades para negar de forma rotunda al Tribunal el haber recibido cantidades económicas procedentes de alguno de los acusados; y, en el caso del segundo, por la inconsistencia de los informes de valoración a que se remitía.

2.3.- Para completar la visión general de esta fase de los hechos debe añadirse que a partir de la compra de los terrenos del ámbito de "Las Teresitas" por ILT, es decir, por los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y ddo -con la excepción de la parcela 103-, ILT pasará a controlar la actuación de la Junta de Compensación, de la que tras la compra continuarán siendo respectivamente Presidente y asesor jurídico Jerónimo Delgado Delgado y Mauricio Hayek Hayek. Ambos han sido condenados por apropiación indebida de los fondos de la Junta de Compensación -los que la Junta obtiene tras la venta de los terrenos a ILT- por sentencia de





la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 15 de noviembre de 2016, y continuaron desempeñando sus cargos, realizando diversas gestiones por cuenta de ILT, tras la adquisición por ésta del conjunto de los terrenos.

Tercero.- 1.- El Convenio de 18 de septiembre de 2001 (cuya firma fue autorizada por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de fecha 18 de julio) incluía, como se ha dicho:

- El acuerdo para la compra por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de las parcelas 1 a 11 del frente de playa por la cantidad de 8.750 millones de pesetas (52.588559,134 €). El conjunto del ámbito del Plan Parcial (con la excepción de la parcela 103, había sido adquirida por ILT, empresa de los acusados Sres. Plasencia y González a la Junta de Compensación.
- La transmisión por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de la parcela 103, situada sobre el promontorio de la batería militar. El aprovechamiento lucrativo de esta parcela era, sin embargo, transferido a las parcelas 12, 13 y 14 que quedaban en propiedad de ILT.
- Estas parcelas, que pasaban a titularidad pública, se integraban en la Unidad A (pública), en la que se eliminaba cualquier uso hotelero preexistente con la salvedad de la posibilidad de construir un establecimiento hotelero en la zona del promontorio de la batería.
- El resto de las parcelas del ámbito, propiedad de ILT, se integraban en la denominada unidad B. Aquí se introducían cambios relevantes en el destino de las parcelas 12 y 13, que como se verá pasaban de tener un destino público a otro privado; se recibían los aprovechamientos lucrativos procedentes de la anterior parcela 103 (estos aprovechamientos, que originariamente correspondían a una parcela que la Junta de Compensación no había vendido a ILT, pasaban a incrementar los aprovechamientos lucrativos de parcelas que ILT sí tenía en propiedad y que, como se ha dicho, pasaban de tener un destino público a otro privado); y, finalmente, se modificaba el uso del suelo privado. Este último cambio tuvo una trascendencia extraordinaria: el Plan Parcial de 1988 atribuía a esos terrenos aprovechamientos hoteleros y residenciales, pero el uso residencial había sido prohibido por el Plan General de Ordenación de 1992 para todo el ámbito (cfr. ficha LA-6 PGO, que regula el ámbito a que se viene haciendo referencia). Las posibilidades de materialización de esos aprovechamientos hoteleros (únicos autorizado desde 1992, con la muy limitada excepción aplicable a Montaña Morera) resultaba incierta en septiembre de 2001: como se justificará seguidamente, esos terrenos se encontraban afectados por la normativa canaria de estándares turísticos que reducía radicalmente el número de camas hoteleras que podían ser construidas; por la moratoria turística vigente en aquellas fechas; y por la modificación del Plan Insular de Ordenación del Territorio. Con relación a esta última cuestión, la propiedad -ILT, S.L.- tenía desde mucho antes de septiembre de 2001 conocimiento formal de que el nuevo Plan Insular de Ordenación Territorial (PIOT), que se encontraba en una fase muy avanzada de tramitación, no incluía la zona de Las Teresitas dentro de los ámbitos de referencia turística, lo que significaba que los aprovechamientos urbanísticos hoteleros – los únicos que estaban autorizados desde el PGO 1992- no iban a poder materializarse:





el PIOT había sido inicialmente aprobado el 3 de abril de 1998 y se había abierto el correspondiente trámite de información pública. El 17 de octubre de 2000 ya se había suspendido la tramitación de los planes parciales urbanísticos que el PIOT incluía dentro de los denominados “ámbitos de referencia turística”; y fue aprobado provisionalmente el 11 de octubre de 2001 -tras recibir el correspondiente informe de la COTMAC, cuyas propuestas fueron asumidas por el Cabildo Insular- se aprobó el 27 de septiembre de 2002. Debe subrayarse que durante este período de tiempo estuvo vigente la moratoria turística que tampoco permitía iniciar las actuaciones que habrían posibilitado materializar los aprovechamientos hoteleros que el planeamiento reconocía a los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas.

La situación de los terrenos a principios de 2001 era, en consecuencia, la siguiente: los usos no turísticos del ámbito habían quedado prácticamente eliminados (PGO 1992); estaba vigente la moratoria turística y, en concreto, en septiembre de 2001, se había declarado vigente la moratoria por Ley (Ley 6/2001, de 23 de julio) hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo o aprobación del PIOT (art. 5 Ley 6/2001); y, el PIOT, en fase ya muy avanzada de tramitación y concluido el trámite de información pública, excluía Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística con el efecto de que ya no iba a resultar posible materializar los aprovechamientos turísticos (únicos autorizados, salvo una limitadísima excepción en Montaña Morera). Esta situación era sobradamente conocida, e incluso había dado lugar a alegaciones al PIOT formuladas por el Sr. Domínguez Anadón por cuenta de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos.

2.- El Convenio de 18 de septiembre tiene su origen en la “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de enero de 2001. Esta propuesta marco tiene los siguientes antecedentes: tras la compra de los terrenos del Plan Parcial por ILT el 26 de junio de 1998 -y tras reiterar el Ayuntamiento a la Junta de Compensación que el Proyecto de Urbanización del ámbito no se encontraba aprobado- el Alcalde de Santa Cruz, el acusado Sr. Zerolo Aguilar dicta el 27 de octubre de 1999 un Decreto “sobre la agilización de la gestión urbanística y las actuaciones emprendidas en el ámbito del Plan Parcial de Las Teresitas” -Anexo 1, folios 3932 y ss.-. El Decreto partía de la concurrencia de la regulación contenida en el Plan Parcial (cuya validez había declarado la STS de 29 de junio de 1998), de su afección por lo dispuesto en el Plan General (PGO 1992), así como de la “pendencia del procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización” y acordaba la convocatoria de un concurso de ideas que “defina unas nuevas bases de ordenación (...) que servirán de criterio para la actualización de todo el planeamiento e instrumentos de gestión”. Durante el concurso, cuya convocatoria y redacción de bases de encargaba a la Gerencia de Urbanismo (al frente de la que encontraba el acusado Sr. Parejo), se acordaba “no iniciar actuación urbanística alguna” hasta la resolución del concurso. La eficacia del Decreto se condicionaba “a la adhesión al mismo de la Junta de Compensación”, la cual efectivamente tuvo lugar (f. 10551). De hecho, la Junta de Compensación tuvo una participación muy relevante en el jurado que resolvió finalmente el concurso de ideas a favor de la propuesta del despacho de arquitectos encabezado por Dominique Perrault (el concurso fue resuelto el día 18 de septiembre de 2000). Esta propuesta recibió el voto favorable de todos los integrantes del Jurado con excepción del Sr. Fresco (entonces concejal del PSOE en el Ayuntamiento, y que es acusado





en este procedimiento). Las bases del concurso (cfr. folios 10.553 del Anexo II) señalaban como criterio de valor preferente “la menor edificabilidad en la zona del frente de playa con su trasvase a otros ámbitos si fuera posible” y fijaba esa reducción de aprovechamientos en el frente de playa “en como mínimo del 40%, derivándose de la misma la correspondiente compensación, que será consensuada entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación”. De este modo, se sentaban las bases de lo que iba a ser la actuación posterior de los acusados.

A pesar de que el Decreto de 27 de octubre de 1999 se dictaba con la conformidad de la Junta de Compensación, y a pesar del voto favorable a la propuesta Perrault de los integrantes del jurado que la representaban, la propiedad de los terrenos traslada al Ayuntamiento a la Junta, a partir de octubre de 2000, su oposición al resultado del concurso y le apremia a que adquiera las parcelas del frente de playa (escritos a partir del 24 de octubre de 2000; anexo 1, folios 4502 y ss.); le anuncia el inicio de obras de ejecución mediante un escrito de 21 de noviembre de 2000 que recibe la respuesta inmediata del Ayuntamiento mediante Decreto del Sr. Alcalde que advierte de que cualquier actuación contraria a la legalidad urbanística “será objeto de las medidas procedentes en protección de la legalidad urbanística y sanción, en su caso, de las infracciones en que pudieran llegar a traducirse”; y, finalmente, mediante escrito de 27 de diciembre, se ofrece a colaborar con el Ayuntamiento para encontrar una solución satisfactoria.

3.- Es en este contexto en el que se redacta y aprueba finalmente por el Pleno del Ayuntamiento (el 19 de enero de 2001), la “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas”. La propuesta aparece, según se documenta en sus antecedentes (cfr. folios 6 y ss. Anexo I), como resultado de reuniones en las que participan los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Antonio Ramón Plasencia Santos, Emilio José Fresco Rodríguez y José Emilio García Gómez, así como el Sr. Hayek; y, según consta, se utiliza en las conversaciones la “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles, redactada por JDA&Asociados, S.L. por encargo de la Junta de Compensación”. Al frente de este despacho profesional se encuentra el Sr. Domínguez Anadón, que tiene participación en diversas actuaciones relacionadas con el procedimiento: es el autor del trabajo preliminar que está en la base del acuerdo de colaboración de 19 de enero de 2001 -embrión del Convenio de 18 de septiembre de 2001 con el que se llevan a cabo la compraventa, transferencia de aprovechamientos y cambios de planeamiento que este Tribunal y, en definitiva, se consuma el plan delictivo que se había puesto en marcha; se trata de la persona de contacto entre ILT y TINSa para la elaboración de la tasación que luego el Ayuntamiento incluirá en el expediente de la compra ocultando que tiene origen en ILT (es decir, en los acusados Sres. Plasencia y González) y con la que se hará creer a los concejales del Pleno que ha existido un proceso transparente de fijación del precio; es el técnico que realiza las ya mencionadas alegaciones al PIOT por cuenta de los Sres. González y Plasencia; y aparece identificado en la causa como asesor de los propietarios en la valoración de los terrenos y como una persona con intervención en la redacción del Convenio de 18 de septiembre (cfr. anexo 2, folios 2593 y ss.).





La propuesta marco sienta las bases del conjunto de actuaciones posteriores (compra de terrenos, transferencia de aprovechamientos, cambios de uso) que se plasmarán en el Convenio de 18 de septiembre. En concreto la propuesta incluirá:

- La creación de dos zonas A y B en que se divide el ámbito. En la zona A se prevé la integración del “Frente de Playa”. La propuesta precisa que “el Ayuntamiento acepta el ofrecimiento de los terrenos del frente de playa” (no hay que olvidar que la Junta ya había apremiado al Ayuntamiento para que comprase esas parcelas. En esta zona se suprimían los aprovechamientos hoteleros.
- Se incluía, con relación al promontorio en el que se encuentran las parcelas 103 y 104, de conformidad con la propuesta Perrault, que la “Gerencia estudiará la posibilidad de establecer aprovechamientos en dicha zona”, en clara referencia a la previsión de construcción de un hotel en ese lugar. El resto de los terrenos formaban parte de la zona B, de destino privado.
- La propuesta incluía, como se ha visto, la adquisición de las parcelas del frente de playa por el Ayuntamiento (que evidentemente tenía que ser de algún modo retribuida a sus propietarios), por lo que, bajo el epígrafe “Compensación de aprovechamientos urbanísticos” se acordaba que “deberá estarse a la compensación de aprovechamientos lucrativos minorados en la cantidad que corresponda, 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 aprovechamientos de la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma justada a Derecho”; y se añadía, “todo ello (*es decir, la determinación del modo de compensación*), una vez establecida su cuantificación y valor, tras el pertinente estudio económico elaborado por la Gerencia de Urbanismo”. Si bien no se aludía expresamente a la compra de los terrenos, no se excluía tal fórmula de modo expreso; pero lo que es indudable es que en ese momento se tiene conciencia cierta por todo los implicados del valor económico de la transferencia de aprovechamientos, así como de la relevancia (también económica) de los posibles cambios de usos autorizados. En este punto es necesario apuntar a que la valoración económica a que se aludía (el estudio económico que iba a llevar a cabo la gerencia de urbanismo) debería haber sido -y así se daba a entender- del conjunto de la operación, es decir, de la posible “reasignación de aprovechamientos” (transferencia de los mismos) y de otras fórmulas de compensación “ajustadas a Derecho”, dentro de las cuales no se excluía la compra, pero tampoco las modificaciones de usos, cuya relevancia económica en el conjunto de la operación resultaba en este caso extraordinaria.

Esta interpretación aparece ratificada por la STS 3 de noviembre de 2007, Sala de lo contencioso-administrativo, que al declarar la nulidad de la compra del frente de playa por el Ayuntamiento declara que las transferencias de aprovechamientos debieron haber sido valoradas y descontadas del precio pagado; y por las respuestas del acusado Sr. Reyes Delgado como Secretario Delegado de la Gerencia a las alegaciones al Convenio de 18 de septiembre de 2001 en el trámite de información pública, en las que afirma que “no podemos olvidar que no nos encontramos ante un puro contrato de compra, sino que se inscribe en un cuadro prestacional complejo como es el contenido del convenio que nos ocupa”.





En este punto resulta muy oportuno referirse a la declaración prestada en el juicio oral por el Sr. Domínguez Anadón -redactor de la propuesta de “ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles” (es decir, lo que sería luego la unidad B) que se utiliza en la negociación de esta propuesta marco-: el Sr. Domínguez Anadón manifestó que se encargó de hacer alegaciones al PIOT por cuenta del Sr. Plasencia, pues ya desde 2000 tenían noticias de que Las Teresitas iba a quedar fuera de los ámbitos de referencia turística y, en consecuencia, no se iban a poder materializar en los terrenos los aprovechamientos urbanísticos que reconocía el planeamiento (no debe perderse de vista que desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación de 1992, el único uso autorizado era el turístico, y el residencial estaba expresamente prohibido -cfr. ficha LA-6 PGO 1992-); y confirmó que el PIOT de 2002 (cuya aprobación inicial tiene lugar el 3 de abril de 1998) supuso la imposibilidad de construir turístico en todo el ámbito del Plan Parcial de Las Teresitas). En este sentido resulta muy esclarecedora la afirmación del Sr. Domínguez Anadón cuando sostiene que “el PIOT impide el desarrollo turístico, y no se hubieran podido realizar los usos turísticos del frente de playa, aunque se hubiera podido cambiar el uso turístico por el residencial”. La situación, en definitiva, era la siguiente: tras la aprobación del PGO 1992 el uso residencial estaba prohibido en todo el ámbito (con la limitadísima excepción de Montaña Morera), por lo que el único uso autorizado de los terrenos era el turístico; la aprobación del PIOT durante la moratoria turística, al prohibir éste el uso turístico en el ámbito de Las Teresitas, significaba que para poder materializar aprovechamientos urbanísticos era necesaria una previa modificación de los usos autorizados, lo que requería de la modificación del PGO por el Ayuntamiento, algo que solamente dependía de su discrecionalidad. El valor económico del cambio de uso era evidente: o se cambiaba el uso (y se dotaba de valor a los terrenos), o no se podía construir

Cuarto.- La valoración inicial de los terrenos: tasaciones encargadas por la Gerencia de Urbanismo (Universidad Carlos III, Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A. y Sociedad de Tasación, S.A.

1.- Sin embargo, y a pesar de lo anterior, los estudios económicos que los responsables de la Gerencia de Urbanismo ordenan a partir de ese momento se limitan a la valoración del precio de las fincas del frente de playa: si bien la compra se integra dentro de un Convenio que incluye transferencias de aprovechamientos urbanísticos y cambios de uso, no se lleva a cabo ningún estudio económico para determinar cuál es el valor de esos aprovechamientos que se transferirán, ni cuál es el impacto económico a favor de ILT (que es quien vende al Ayuntamiento el Frente de Playa) del cambio de usos de los terrenos de la zona B que el Ayuntamiento acordará graciosamente a favor de ILT.

Dicho de otro modo, el conjunto de la operación que se acuerda en el Convenio de 18 de septiembre incluía tres partes de relevancia económica (la compra del frente de playa, la transferencia de aprovechamientos y los cambios de usos), pero cuando se determina finalmente el precio que el Ayuntamiento va a pagar por el frente de playa se fija por los terrenos que se adquieren un precio muy superior al real, y se renuncia a compensar lo que debe pagarse con los aprovechamientos públicos que se transfieren gratuitamente a los vendedores ni con las descomunales plusvalías que el Ayuntamiento genera a favor de los vendedores cambiando el uso de los terrenos sin causa y de un modo ajeno a cualquier interés público.





Para la determinación del valor del frente de playa se recaban por la Gerencia de Urbanismo los siguientes informes de valoración: un informe a la Universidad Carlos III sobre la “valoración económica de los terrenos correspondientes al frente de playa de Las Teresitas”, emitido el 20 de febrero de 2001, y que fijaba un valor para los mismos de 3.277.584.488 ptas; un segundo informe emitido es esa misma fecha por la misma Universidad y los mismos técnicos sobre “valoración económica del frente de playa conforme a la ordenación derivada de la propuesta Perrault”, en el que se adjudica a los terrenos un valor de 1.887.503.427 ptas; un informe de valoración de las fincas, encargado a la arquitecta de la unidad de planeamiento del Ayuntamiento, Sra. Oramas, en el que a fecha 1 de marzo de 2001, se valoran los terrenos en 3.210.136.700 ptas (Anexo 1, folios 773 y ss.). A estos informes se añade, el informe encargado por la Gerencia de Urbanismo a Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias Pool Gest emitido el 19 de marzo de 2001 -Anexo 2, folios 10585 y ss.-, que incluye una valoración crítica del informe de valoración emitido por la Unidad de Planeamiento (el informe firmado por la arquitecta municipal Sra. Oramas) y concluye con una valoración de los terrenos de 2.835 millones de pesetas.

Ninguno de estos informes pasará a formar posteriormente parte del expediente administrativo puesto a disposición de los órganos de control del Ayuntamiento (su Secretario y su Interventor), ni de los concejales del Ayuntamiento.

2.- Los informes de la Universidad Carlos III.

Los primeros informes de valoración de que llega a disponer el Ayuntamiento son los dos elaborados por la Universidad Carlos III sobre la “valoración económica de los terrenos correspondientes al frente de playa de Las Teresitas”, emitido el 20 de febrero de 2001, y que fijaba un valor para los mismos de 3.277.584.488 ptas; y sobre “valoración económica del frente de playa conforme a la ordenación derivada de la propuesta Perrault”, en el que se adjudica a los terrenos un valor de 1.887.503.427 ptas. Ambos informes son elaborados por los mismos técnicos, Salvador Carmona (catedrático de economía financiera y contabilidad) e Isabel Gutiérrez (catedrática de organización de empresas), y los dos prestaron declaración como peritos en el juicio oral. Los informes fueron elaborados por petición del Secretario Delegado de la Gerencia, Juan Víctor Reyes Delgado (que es quien contacta con los peritos según se confirmó por ellos), y fueron pedidos con el conocimiento del Sr. Parejo. Se trata de informes que permanecieron ocultos en el Ayuntamiento y que no fueron incorporados a las diligencias -a pesar de que los informes de valoración habían sido reclamados durante la instrucción-, y el Ministerio Fiscal tuvo conocimiento de su existencia semanas antes del inicio de las sesiones de juicio oral y los aportó al procedimiento mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2016. Estos documentos fueron admitidos como prueba al inicio de las sesiones del juicio oral en el trámite de cuestiones previas.

En estos informes se pone de manifiesto la extraordinaria relevancia que para la valoración del suelo del frente de playa tenían determinadas hipótesis urbanísticas, en particular:

1. El hecho de que varias de las parcelas del Plan Parcial, concretamente las parcelas 7 y 8, y muy especialmente, las 9, 10 y 11, todas ellas del frente de playa, invadieran parcialmente el dominio público marítimo. Esta circunstancia planteaba varios efectos posibles: la necesidad de adaptar el plan parcial y el proyecto de reparcelación (que estaba inscrito en el Registro de la Propiedad) a la realidad del deslinde; el debate sobre





si el aprovechamiento urbanístico total reconocido por el Plan Parcial a cada una de estas parcelas podía ser materializado, o si debía reducirse en proporción a la reducción de la superficie de la parcela; y, en todo caso, la realidad no discutible de que se producía una reducción de la superficie neta de cada una de estas parcelas, lo que tenía efectos muy relevantes para el cálculo del número de camas hoteleras que podía ser construida en aplicación de la normativa autonómica sobre estándares turísticos.

2. Y la aplicación de la normativa sobre estándares turísticos fijada por el Decreto 10/2001, de 22 de enero, que establecía una densidad mínima de 60 m² de parcela neta por cada plaza hotelera (con la previsión excepcional de que, en determinadas condiciones, el planeamiento pudiera autorizar un estándar inferior de 50 m²). Los efectos derivados de la aplicación de la normativa sobre estándares determinaban, como se verá, que el número máximo de camas previsto inicialmente en el Plan Parcial de 1988 (4.637 camas) se redujera -al aplicar el mencionado límite- a una cantidad de aproximadamente 1.500 camas.

En realidad, la incidencia de cuestiones tales como la gestión del planeamiento pendiente, el deslinde de costas, las cesiones obligatorias pendientes o incidencia de la moratoria o la normativa de estándares ya eran sobradamente conocidas en el Ayuntamiento: así lo confirman, entre otras, la declaración de la arquitecta municipal, Sra. Oramas, o del Sr. Martín Arrate, Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo hasta el año 2000, en que por decisión del acusado Sr. Parejo fue sustituido por el también acusado Sr. Reyes.

3.- El informe de valoración del Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo elaborado por la arquitecta municipal Sra. Oramas.

La arquitecta municipal Sra. Oramas, según confirmó la prueba testifical practicada, había trabajado en 1997 en una valoración económica del conjunto de todo el ámbito del Plan Parcial por encargo del entonces concejal de urbanismo Sr. Matos Mascareño, que estaba valorando la posibilidad de comprar el conjunto de todo el ámbito (no sólo el frente de Playa) por una cantidad de 5.500 millones de pesetas -una cantidad prácticamente coincidente con la que en 1998 pagó ILT a la Junta de Compensación por el conjunto de los terrenos. Esta circunstancia pone ya de manifiesto que los servicios técnicos del Ayuntamiento, su concejal de urbanismo y, por tanto, el Ayuntamiento, tenían un conocimiento bastante preciso del valor de los terrenos en esas fechas.

La misma arquitecta municipal recibe en 2001 el encargo de valorar el frente de playa del Concejal de Urbanismo, el acusado Sr. Parejo. El encargo le es transmitido, o se produce en todo caso, con el conocimiento de Epifanio Gómez Sánchez, también arquitecto municipal, jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo y superior inmediato de la Sra. Oramas.

Desde un primer momento se produce una discrepancia entre el Sr. Parejo y la Sra. Oramas: el primero reclama una valoración del 100% del aprovechamiento correspondiente a los 179.000 m² de edificabilidad del frente de playa, pero la arquitecta municipal insiste en que la valoración del suelo (si se pretende obtener una valoración del precio real) debe incluir la consideración de las siguientes variables:





- Los efectos del deslinde de costas y la aplicación de la normativa de estándares turísticos, a cuya relevancia ya se referían los informes de la Universidad Carlos III.
- La necesidad de adaptar el Plan Parcial de 1988, cuya validez había declarado el Tribunal Supremo, a lo dispuesto con relación al ámbito del Plan en el Plan General de Ordenación de 1992; así como de culminar toda la gestión urbanística pendiente. El PGO, como se argumentará seguidamente, imponía la adaptación a su contenido al Plan Parcial (cfr. infra fundamento de Derecho quinto).
- Y la necesidad de que se materializaran las cesiones de aprovechamientos lucrativos del 10% previstas por el art. 83 LS 1976, que no habían sido incluidas en el proyecto de reparcelación.

El Tribunal concede plena credibilidad a la declaración de la Sra. Oramas cuando se refiere a las conversaciones sobre esta cuestión mantenidas en aquellas fechas con los acusados Sres. Parejo (concejal de urbanismo) y Tomás (gerente de urbanismo), y llega a calificar como colérica la reacción del Sr. Parejo cuando le trasladó la imposibilidad de acceder a su petición (que se valorase el aprovechamiento de los terrenos sin tomar en consideración las precitadas circunstancias). La Sra. Oramas aclaró que, a la vista de la presión que percibía, llegó a proponer que fuera su jefe, Epifanio Gómez, quien se encargara de la tasación, pero éste evitó tener que hacerlo alegando una incompatibilidad derivada del hecho de estar realizando trabajos fuera del Ayuntamiento por cuenta del acusado Sr. Plasencia.

El informe elaborado por la arquitecta municipal utiliza diversos métodos de valoración y concluye, al aplicar el método del valor residual (estático) que el valor del frente de playa en las condiciones urbanísticas realmente concurrentes era de 3.210 millones de pesetas. Este informe, como se ha dicho, fue objeto de otro informe crítico emitido por el Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias Pool Gest, en fecha 19 de marzo de 2001. Este informe cuestiona algunos de los aspectos del informe de la Sra. Oramas -si bien la crítica no afecta a la relevancia concedida a la existencia de gestión pendiente, necesidad de adaptar el planeamiento, o a la relevancia del deslinde marítimo, la moratoria turística y la normativa sobre estándares turísticos- y en él se señalaba finalmente un valor de 2.835 millones de pesetas.

La Sra. Oramas manifestó al Tribunal, y así lo confirmaron otros testigos (en este sentido, el propio Epifanio Gómez Sánchez, Luisa del Toro -entonces Gerente de Urbanismo- o Ana Zurita -también arquitecta municipal-) que su informe y el contenido del mismo fueron conocidos por los demás técnicos de la Gerencia de Urbanismo, y el propio jefe de la Unidad de Planeamiento, Epifanio Gómez Sánchez, superior directo de la Sra. Oramas, confirmó que compartía los presupuestos de valoración utilizados por su subordinada.

4.- El informe de tasación de Sociedad de Tasación, S.A.

4.1.- La Sra. Oramas, autora del informe municipal de valoración a que se ha hecho referencia trasladó a los responsables de la Gerencia la conveniencia de llevar a cabo una valoración de los terrenos conforme al método residual dinámico. La misma propuesta se incluía en el informe de Pool Gest. Todos los peritos que prestaron declaración en el juicio oral (con las excepciones con ciertos matices de los Sres. Roger y Jalvo) concluyeron unánimemente que





el método residual dinámico (como “procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados” art. 34 Orden ECO/805/2003; método IV, Anexo II, Orden 30-11-1994, vigente a la fecha de las valoraciones) era el adecuado para la valoración de los terrenos del frente de playa (terrenos no urbanizados en los que estaba prevista la construcción de hoteles) -al respecto, infra fundamento de Derecho Valoración-. La conclusión que deriva de las explicaciones ofrecidas por los peritos que intervinieron en el juicio oral es que el método residual dinámico es el más adecuado para valorar un suelo cuyo destino era el de servir de soporte a una explotación empresarial (hoteles), si bien algunos de ellos mantuvieron ciertas discrepancias con relación a la incidencia de los plazos en el supuesto objeto de este procedimiento: el método residual dinámico (frente al estático) incorpora la toma en consideración de los plazos de retorno de la inversión, por lo que el valor final es menor cuando se incrementan los plazos.

Pues bien, este mismo criterio fue trasladado, según manifestó en el juicio la Sra. Oramas, a la Gerencia de Urbanismo, si bien advirtió de que el servicio no disponía de los medios adecuados para aplicarlo y resultaba en todo caso imposible hacer el informe en el escasísimo plazo de tiempo que se le concedía. En esta situación, será la propia arquitecta municipal (según manifiesta la propia Sra. Oramas y admiten los demás interesados) la que propondrá la contratación de los servicios de una empresa tasadora solvente (Sociedad de Tasación o TINSa). Entre ellas, se informó a la Sra. Oramas que había sido elegida ST, toda vez que TINSa ya había hecho una valoración anterior para la Caja de Ahorros. En realidad, en este momento el Sr. Parejo ya sabía que TINSa estaba haciendo una nueva tasación por cuenta de ILT (el Sr. Parejo participó, como se verá, en la manipulación de las hipótesis de esta valoración que más adelante -tras cambiarle el solicitante y la fecha- se incluirá en el expediente y se facilitará a los concejales haciéndoles creer que se trata de una tasación independiente, objetiva y veraz realizada por TINSa por cuenta de Caja Canarias).

4.2.- Según ha resultado probado a partir de la prueba testifical practicada, el tasador de ST dispuso para su trabajo de la documentación administrativa que había sido preparada por la Sra. Oramas; y le fueron trasladados los términos concretos del encargo y las hipótesis o condiciones previas de la tasación por el acusado Sr. Martín González (gerente de urbanismo).

Según refleja el informe de Sociedad de Tasación, y aclararon con solvencia en la vista oral el Sr. Pérez Moriyón (arquitecto autor de la tasación) y el Sr. Estevas Guilmain (también arquitecto y que entonces era responsable de las tasaciones), la valoración se hizo con arreglo a unas condiciones previas fijadas por el Ayuntamiento (por medio del gerente de urbanismo) que el informe consideraba contrarias a la realidad. En concreto, la Gerencia de Urbanismo pedía que se partiera de las siguientes hipótesis, que los tasadores de ST consideraban irreales y desmentidas por la realidad:

1. Que los terrenos tuviese consolidados los aprovechamientos urbanísticos definidos en el PGO 1992 y Plan Parcial de 1988 y hubiese terminado la gestión urbanística, de modo que “estén en disposición de obtener licencias de obra directamente”. Al margen de otras consideraciones referidas a la aplicabilidad de la normativa de estándares turísticos, el informe reflejaba que la propia gerencia de urbanismo les indicaba que era necesario adaptar el Plan Parcial a lo previsto en el PGO, lo que, dada la modificación





del ámbito del polígono operada por el PGO 1992, suponía la necesidad de elaborar nuevas bases y estatutos de la Junta de Compensación y un nuevo proyecto de compensación; y que no se había aprobado el proyecto de urbanización.

Asimismo, el informe constataba, como cargas pendientes, la pendencia de demoliciones e indemnizaciones, la falta de urbanización del suelo, e incluso reflejaba las dudas sobre el pago por la Junta de Compensación al ayuntamiento de deudas derivadas de las obras de urbanización que ya se habían realizado.

Por ello, señalaba el informe “no se considera terminada la gestión ni la urbanización, si bien la hipótesis de cálculo de este informe no considera tales carencias”. Es decir, el informe negaba la certeza de la condición impuesta por el Ayuntamiento en su perjuicio (en su perjuicio por cuando iba a determinar un valor mayor del real).

1. Que los terrenos no estuvieran afectados por el deslinde de costas. En este caso, la cuestión no planteaba ninguna duda, y de hecho basta superponer la línea de costas fijada por el deslinde vigente (fijado por Orden Ministerial de 1961) para confirmar que cinco de las once parcelas del frente de playa (las parcelas 7, 8, 9, 10 y 11) se encontraban afectadas por el deslinde. Así se reflejaba también en el informe de ST, en el que consta que “los terrenos que se valoran se encuentran afectados por el deslinde marítimo-terrestre”.
2. Que no fuera de aplicación el Decreto 10/2001 del Gobierno de Canarias sobre estándares turísticos. Ya se ha hecho referencia a que esta normativa reducía drásticamente el número de camas que podían construirse en el frente de playa (y que pasaba de 4.637 camas, a 1.540 según la estimación de ST). Con relación a este punto, el informe de ST afirmaba con rotundidad que “los terrenos que se valoran se encuentran afectados por el Decreto 10/2001 de estándares turísticos que exige 60 m² de suelo turístico por plaza alojativa”.
3. Que no se considerase el Decreto 4/2001 de moratoria “en cuanto a las suspensiones decretadas en el ámbito de usos turísticos, ni las posibles directrices de ordenación general del turismo de canarias que al término del período de suspensión dictaría el Gobierno de Canarias”. Al respecto el informe de tasación concluía que “los terrenos que se valoran se encuentran afectados por el Decreto 4/2001 que suspende por un año (prorrogable a 2 años) la tramitación y aprobación de (...) proyectos de urbanización (...) otorgamiento de licencias de edificación de establecimientos turísticos” y, con relación a las futuras “directrices de ordenación general y del turismo de Canarias” señalaba que **“estas directrices afectarán sin duda a las parcelas valoradas”**(en negrita en el informe)

Es decir, los técnicos de Sociedad de Tasación (tal y como consta en su informe de valoración entonces emitido y aclararon de forma solvente y convincente en el juicio oral) consideraron que las hipótesis de valoración que les imponía su cliente (el Ayuntamiento) eran irreales y no se correspondían a la realidad. El resultado de la valoración realizada con esas hipótesis impuestas por el Ayuntamiento determinaba un valor (7.789.000.000 ptas, 46.812.833 €) absolutamente condicionado. El informe de tasación hace constar: que la valoración está





condicionada por las hipótesis de partida prefijadas por el Ayuntamiento (página 19 del informe); y señala que el valor real de mercado NO se corresponde con el valor que se fija en las hipótesis (irreales) que imponía la Gerencia de Urbanismo. Así el informe diferencia rotundamente (páginas 12 y 13) entre el “A. Valor de mercado bajo las hipótesis indicadas en este informe”, y cuya correspondencia con el valor real de mercado el propio tasador excluye, y “B. Valor de mercado actual”, que señala que debe determinarse mediante la incorporación de esas circunstancias ya referidas (adaptación del planeamiento, aplicación de los estándares turísticos, etc). De este modo el informe dice de forma explícita que “ST advierte de que el valor de mercado real frente a terceros en su situación actual puede ser sensiblemente diferente al que se obtiene bajo las hipótesis indicadas”, es decir, que el valor calculado sencillamente no era el real.

Sociedad de Tasación, según resulta del examen de la tasación y confirman las declaraciones en el juicio oral de los Sres. Pérez Moriyón y Estevas, se prestó a realizar semejante valoración porque se emitía “a efectos internos del solicitante”, es decir, del propio Ayuntamiento. Sin embargo, se trataba de una valoración extraordinariamente alejada de la realidad y, si bien la finalidad del encargo era “determinación valor de mercado a efectos internos del solicitante supeditado a las hipótesis que se indican a continuación” (página 5), se añadía también que ello era “al objeto de servir de base para una operación de compraventa”.

El Sr. Estevas Guilmaín explicó al Tribunal (sin que la credibilidad de su declaración haya ofrecido dudas de ninguna clase) que esta circunstancia y, en particular, el temor a que el informe pudiera ser utilizado en una negociación con un tercero, y que pudiera conducir a un error en una de las partes y generase responsabilidad civil para la tasadora, le llevó a ordenar que el supuesto “B” (“valor de mercado actual”), página 13, fuera completado con la concreción del valor real de los terrenos sin las limitaciones impuestas por el Ayuntamiento. Esta valoración fue reflejada en un documento anexo en el que se señalaba un valor real de 3.079 millones de pesetas, 18.505.163 €). El documento anexo no fue incorporado nunca al expediente de valoración, solamente se tuvo conocimiento de su existencia durante la declaración del Sr. Estevas Guilmain, y fue incorporado a la causa a solicitud de las acusaciones de conformidad con el art. 729.3º LECrim.

Las defensas han cuestionado la credibilidad de la declaración del testigo en este punto, aludiendo al hecho de que ese anexo de determinación del valor de las parcelas en el denominado supuesto B no fue incorporado al expediente; y no se incluyó alusión alguna al mismo en el fax que semanas después envió el Sr. Pérez Moriyón a la gerencia ratificándose en su valoración inicial. A pesar de ello, el Tribunal concede plena credibilidad a la declaración ofrecida por ambos peritos:

- El Sr. Estevas Guilmain se refirió en el juicio con naturalidad al anexo correspondiente a la valoración del que se denominaba supuesto B, sin que su declaración resultara impostada o falsa al Tribunal. Sus manifestaciones fueron corroboradas, también con naturalidad, por el Sr. Pérez Moriyón, que confirmó que recibió la orden de completar el informe inicial con la concreción del valor correspondiente al supuesto B (es decir, la valoración del frente de playa en condiciones reales, prescindiendo de los condicionantes restrictivos que les imponía la Gerencia y que estimaban irreales y falsos).





- El denominado supuesto “B” no es, en realidad, una novedad introducida en el Anexo de valoración. El cuerpo del informe (unido al expediente de compra del Ayuntamiento) contiene ya en sus páginas 12 y 13 una referencia diferenciada al “valor de mercado bajo las hipótesis indicadas en este informe”, que se señala con la letra “A”, y el “valor de mercado actual”, que se identifica con el “valor de mercado real más probable” y que incluye la toma en consideración de la necesidad de adaptar el planeamiento, completar la gestión del polígono, y valorar las limitaciones derivadas de la normativa de moratoria (Decreto 10/2001) y de estándares turísticos (Decreto 4/2001). Este segundo supuesto ya aparece en el informe unido al expediente de compra identificado con la letra B. Es decir, el informe de ST diferenció desde el primer momento dos escenarios de valoración (el irreal correspondiente a las hipótesis impuestas por el cliente -la Gerencia-, y el “real más probable”), y el anexo se limitaba a concretar, a partir del mismo cálculo de costes, gastos y rentabilidades utilizado en la valoración del supuesto A, el precio probable de los terrenos en el supuesto B.
- Es cierto que semanas después la el Sr. Martín González se dirige nuevamente al Sr. Moriyón planteándole la posibilidad de aceptar como correcta una valoración de los terrenos coincidente con la que reflejaba el informe de la tasadora TINSA, a que seguidamente se hará referencia; y que en su repuesta el Sr. Pérez Moriyón -el tasador de ST- se remite a la cantidad señalada en el supuesto de valoración A. Sin embargo, el propio perito aclaró convincentemente al Tribunal que se limitó a contestar a la pregunta que se le formulaba, y que el Ayuntamiento en su petición había sido muy claro al señalar que recababa el parecer del técnico únicamente con relación al supuesto A (es decir, el condicionado). En realidad, este episodio confirma cuál es el modo de actuar de los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González durante el procedimiento de fijación del precio: su actuación se orienta siempre hacia la fijación del precio más alto posible, manipulando las hipótesis de valoración y eliminando del debate cualquier circunstancia que pudiera favorecer de algún modo la posición negociadora del Ayuntamiento.
- El Tribunal concede plena credibilidad de las declaraciones prestadas en el juicio oral por los Sres. Pérez Moriyón y Estevas Guilmain. El primero no trabaja ya como tasador para ST; y el segundo está ya jubilado.
- Ninguna de las partes cuestionó la autenticidad de los informes de valoración de la Universidad Carlos III, a pesar de que también fueron mantenidos ocultos hasta agosto de 2016, en que tras tomar conocimiento de su existencia el Ministerio Fiscal pudo ponerlos a disposición de este Tribunal. Esta circunstancia confirma la obstrucción de la investigación desde algunas instancias del Ayuntamiento (no en vano la causa afectaba a su Alcalde, a varios concejales, a dos de los principales promotores inmobiliarios de la isla y a funcionarios municipales de primer nivel), lo que explicaría igualmente la desaparición de este anexo de valoración.

5.- Es decir, en mayo de 2001 (la tasación de ST está fechada el día 10 de mayo), el Ayuntamiento dispone de las tasaciones del frente de playa elaboradas por la Universidad Carlos III (3.277 millones de pesetas); la arquitecta municipal Sra. Oramas (1.950 millones de pesetas); Pool Gest, S.A. (2.835 millones de pesetas); y Sociedad de Tasación (3.079 millones





como “valor de mercado más probable”, y 7.789 millones como valor “bajo las hipótesis indicadas”, cuya realidad los tasadores cuestionaban).

Pues bien, de todas estas valoraciones, la única que será incorporada al expediente de compra remitido luego a los órganos de control y al pleno del Ayuntamiento será el elaborado por Sociedad de Tasación, pero sin incluir en el mismo la valoración fijada como “valor de mercado más probable”. Los demás informes -y la parte del informe de ST referido al “valor de mercado más probable”- ni integrarán el expediente, ni serán utilizados en el proceso negociador, ni presentados a los órganos de fiscalización del Ayuntamiento ni facilitados a ninguno de los concejales que votaría finalmente a favor de la compra por 8.750 millones de pesetas.

Quinto.- La incidencia de las hipótesis de valoración.

1.- La determinación del valor de los terrenos, según resultaba tanto del informe de la Unidad de Planeamiento de la Gerencia (informe de la arquitecta municipal Sra. Oramas) como de los informes de la universidad Carlos III y de Sociedad de Tasación, S.A., estaba condicionado y venía determinado por el tiempo que se necesitaba para completar la gestión urbanística pendiente, los efectos del deslinde de costas, la realización de las cesiones pendientes de aprovechamientos lucrativos, y por la aplicación de la normativa autonómica sobre estándares turísticos y moratoria. Sin embargo, estos condicionantes son puestos en duda por las defensas, que argumentaron que no existía gestión pendiente, que el deslinde de costas no producía efectos relevantes, y que la normativa de estándares y de moratoria no era aplicable a los terrenos del frente de playa.

2.- La primera cuestión a que debe prestarse, en consecuencia, atención, es la determinación de cuáles eran las hipótesis reales de que debía partir un comprador “correctamente informado” y que actuara “libremente y sin un interés particular en la operación”, utilizando la terminología de la Orden de 30 de noviembre de 1994.

2.1.- La necesidad de adaptación del Plan Parcial de 1988 al Plan General de Ordenación de 1992

2.1.1.- La necesidad de adaptación del Plan Parcial de 1988, como consecuencia de la incidencia del Plan General de Ordenación (que dedicaba a ese ámbito la ficha LA-6), no puede ser puesta en duda: el Plan General de Ordenación de 1992 modificó el ámbito del Plan Parcial (como evidencia la superposición de los planos y puso de manifiesto la prueba pericial practicada) y dio lugar a una nueva estructura poligonal que condicionaba la distribución de cargas y beneficios urbanísticos y hacía necesarios nuevos estatutos y bases de la Junta de Compensación y un nuevo proyecto de compensación, a lo que se sumaban las cuestiones pendientes derivadas de la falta de expropiación de parte de las parcelas, sobre lo que ya advertían varios informes del Sr. Arrate, Secretario Delegado de la Gerencia hasta el año 2000, sustituido por el acusado Sr. Parejo por el también acusado Sr. Reyes Delgado a partir de entonces. Este punto de vista era el que se venía manteniendo en la Gerencia de Urbanismo, y así lo confirmaron su el Sr. Arrate -Secretario Delegado hasta 2000- y la arquitecta municipal Sra. Oramas. En el mismo sentido, el Sr. Medina y Fernández de Aceytuno, entonces Jefe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial y Medioambiente se refirió en su declaración a la necesidad de modificación de Plan Parcial a consecuencia del cambio de los límites del ámbito a que daba lugar el PGO 1992.





Esta interpretación fue mantenida es mantenida por los Sres. Pérez Moriyón y Estevas Guilmain (tasadores de Sociedad de Tasación, S.A.) en su informe de valoración de marzo de 2001, en el aluden expresamente a la necesidad de modificación del Plan Parcial 1988 “para adaptarlo a las determinaciones del PGO 1992 especialmente en cuanto a la nueva distribución poligonal desarrollando la gestión de este área conforme a sistema de compensación previsto en el Plan General para el polígono 3 (Estatutos y Bases, Junta de Compensación, Proyecto de Compensación e inscripción del mismo)” (página 10 del informe). Y también por los Sres. Risco Ceniceros y Lorente Martínez (tasadores de TINSA) hasta la tasación de 3 de octubre de 1999 (con relación a los sorprendentes e injustificados cambios que estos peritos introducen en las tasaciones posteriores, es preciso remitirse a las consideraciones que se realizan más adelante al respecto en esta sentencia). En esta tasación se señala expresamente que el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación no están aprobados definitivamente; y que la constitución de la Junta de Compensación no está aprobada definitivamente. Este mismo criterio fue asumido también por estos tasadores en su informe de valoración de 18 de septiembre de 1998 -en las fechas en las que ILT adquiere el conjunto de parcelas del ámbito del Plan Parcial a la Junta de Compensación-, en el que se advierte de que la Junta de Compensación no está aprobada definitivamente.

Y el mismo criterio había sido asumido por el Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A., contratado por la Gerencia de Urbanismo a principios de 2001, y que en su informe de 19 de marzo de 2001 indicaba que “no se ha llevado a cabo la modificación del Plan Parcial según las instrucciones contenidas en las fichas de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992”, y añadía que “no consta que se hayan aprobado los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, con lo que no se ha realizado ninguno de los pasos previstos en la gestión urbanística” (p. 3 del informe).

2.1.2.- Además de lo anterior, el propio Plan General -a parte de las cuestiones derivadas de la modificación del ámbito- hacía necesaria e imponía la adaptación del Plan Parcial. Como indica el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de 21 de octubre de 1999 (Anexo 1, pp. 9657 y ss.), la STS de 29 de junio de 1998 únicamente significaba que “el plan parcial revisado se considera aprobado definitivamente ajustado a Derecho” (sic), pero el PGO 1992 incluía determinaciones respecto al ámbito del Plan Parcial “que hacen necesaria la adaptación del Plan Parcial revisado y rehabilitado por el Tribunal Supremo” y que “el Plan Parcial de Las Teresitas, que fue objeto de revisión en 1988, ha de ser adaptado a las exigencias del Plan General, tanto en su ámbito como en su contenido, lo que exige la tramitación de su modificación”. Esta interpretación fue ratificada de forma solvente en el acto del juicio por el autor del informe, Sr. Medina y Fernández de Aceytuno; y su punto de vista igualmente mantenido por el Sr. Arrate (Secretario Delegado de la Gerencia hasta 2000); y por la Sra. Casanova, Gerente de Urbanismo en aquellas fechas (en el mismo sentido, los ya mencionados informes de tasación de Sociedad de Tasación y TINSA).

El Plan General de Ordenación de 1992 incorporaba, en su ficha LA-6, disposiciones muy detalladas relativas al ámbito de Plan Parcial de Las Teresitas, con relación al cual señalaba expresamente como instrumento de ordenación el “Plan General y modificación y adaptación del Plan Parcial Playa de Las Teresitas” (hoja 5/14 de la ficha LA-6). En la memoria de ordenación del Plan se señalaba como objetivo “excluir del ámbito del Plan las zonas (...) que no deben ser urbanizadas por sus características topográficas o paisajísticas”, lo que viene a





incidir en la conclusión mantenida en el punto anterior (la modificación de los límites del ámbito). Y, las instrucciones del PGO referidas al ámbito de Las Teresitas -es decir, las incluidas en la ficha LA-6-, tras excluir cualquier edificabilidad de los terrenos que se incluían en lo que se definía como Polígono 1 y Polígono 2 -con algunos matices con relación a este polígono 2-, introducía en el resto del ámbito los siguientes cambios: los terrenos del frente de playa (polígono 3) quedaban sujetos a la detallada regulación que se incluía en la propia ficha LA-6 del PGO (la ficha indica que “se edificará en las condiciones que se fijan en esta ficha”); la zona de El Suculum, quedaba expresamente sujeta a lo dispuesto en el PGO 1992 (“Polígono 4 El Suculum se regirá por su ordenación detallada en esta ficha”); en los Valles de Las Huertas y El Cercado (polígono 5) la ficha imponía de forma explícita que “se tramitará una modificación del Plan Parcial con las instrucciones particulares contenidas en esta ficha” (hoja 6/14) y se indicaba que “se tramitará una modificación del Plan Parcial con las siguientes instrucciones (...)” (hoja 14/14). Finalmente, el PGO modificaba radicalmente los usos del ámbito, y prohibía de forma expresa el uso residencial (con la limitada exclusión del casco urbano ya consolidado de “El Suculum” y Montaña Morera).

Resulta evidente que el PGO imponía una adaptación del Plan Parcial: las profundas modificaciones que el PGO introducía en el ámbito del PP de Las Teresitas imponían materialmente tal adaptación; y el propio Plan lo reflejaba expresamente. De hecho, y como se ha mencionado supra, ese fue el criterio mantenido hasta el año 2000 por la Consejería de Política Territorial y Medioambiente y por la propia Gerencia de Urbanismo; es el punto de vista mantenido por la arquitecta municipal Sra. Oramas (y nunca corregido ni desmentido ni por su jefe, Epifanio Gómez Sánchez ni por ningún otro técnico de la Unidad de Planeamiento de la Gerencia); es el criterio asumido por los tasadores de Sociedad de Tasación y de TINSA (en este último caso hasta marzo de 2001: luego el criterio es modificado sin que los peritos fueran capaces de justificar al Tribunal por qué razón).

2.1.3.- Por las defensas se ha mantenido que los terrenos del frente de playa eran directamente edificables por aplicación del art. 11 de la Ordenanza del Plan Parcial de 1988. A esta cuestión se alude posteriormente en esta sentencia al resolver sobre la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización (infra punto 2.3.6 de este fundamento de Derecho). Al respecto es suficiente aquí con las siguientes consideraciones: el art. 11 de la Ordenanza se remitía expresamente a lo dispuesto en los arts. 39 y ss. del Reglamento de Gestión (no podía ser de otro modo: la ordenanza del Plan Parcial no es el instrumento para derogar las normas reglamentarias), y lo que la legislación permitía es la concesión de licencia aunque no se hubiera urbanizado, pero siempre que se afianzara dicha urbanización, lo que evidentemente no podía tener lugar si no se disponía de un proyecto de urbanización aprobado. Sin embargo, como se argumentará seguidamente, el proyecto de urbanización no fue nunca objeto de aprobación definitiva. En realidad, no existía un proyecto de urbanización del ámbito del Plan Parcial: cuando las defensas se refieren al proyecto de urbanización se está aludiendo en realidad a un proyecto parcial referido únicamente al área 1 -frente de playa- y a dos viales del área 2; este proyecto (además de incumplir el planeamiento, como subrayaron reiteradamente diversos informes y resoluciones municipales, lo que ya de por sí impedía su aprobación -cfr. arts. 120 TRLS 1992, entonces en vigor, 132.2 y 3 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, de 23 de junio, y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, RD 2187/1978, de 23 de junio) no incluía ni la urbanización completa del área 2, ni referencia alguna a las áreas 3,





4, 5 ó 6 en que se dividía el ámbito; y, finalmente, ni siquiera incluía el ámbito de la primera etapa del Plan Parcial, que se refería al área 1 (frente de playa), área 2 (barranco de Las Huertas) y a la fase 1 del área 3 (Montaña Morera). Es decir, el denominado proyecto de urbanización no incluía el conjunto del ámbito -como debía haber sido-, y ni siquiera abarcaba la primera etapa del Plan Parcial; a lo que se añadía su incompatibilidad con el planeamiento, lo que igualmente excluía su aprobación.

2.1.4.- La conclusión derivada de todo lo anterior es la de que era necesario redactar un verdadero proyecto de urbanización completo y ajustado al planeamiento y obtener su aprobación, lo que a su vez requería necesariamente de la adaptación previa del Plan Parcial al PGO. Y así lo mantuvieron en su momento los técnicos y funcionarios que resolvieron sobre la cuestión y lo ratificaron en el juicio oral (el Sr. Arrate, entonces Secretario Delegado de la Gerencia; el Sr. Medina y Fernández de Aceytuno, entonces Jefe del Servicio de Urbanismo de la Consejería; la Sra. Casanova, entonces Gerente de Urbanismo; y la Sra. Oramas, entonces arquitecta de la Unidad de Planeamiento, cuyo criterio nunca fue desautorizado por su jefe, el Sr. Gómez Sánchez que incluso en el acto del juicio manifestó que compartía los fundamentos de su valoración); y este era también el criterio que vinieron manteniendo Sociedad de Tasación, S.A., Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A. y TINSA - esta última las tasaciones anteriores al 9 de marzo de 2001-.

2.2.- Otra de las circunstancias que condicionaba el valor de los terrenos era el deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

2.2.1.- El Tribunal ha tenido ocasión de valorar las detalladas explicaciones ofrecidas por los peritos apoyadas en la presentación gráfica de la superposición de la línea de deslinde fijada por la Orden Ministerial de 1961 -que se encontraba vigente a fecha de los hechos y que mantiene su vigencia en el momento actual- sobre las parcelas del frente de playa dibujadas en los planos que incorpora el Plan Parcial de 1988; y ha recibido toda clase de propuestas explicativas sobre la incidencia del deslinde para la valoración de los terrenos, si bien ésta constituía ya una cuestión de carácter esencialmente jurídico.

El Plan Parcial de 1988 dice que las once parcelas del frente de playa (las que luego adquirió el Ayuntamiento) tienen una superficie total de 109.600 m², y sobre ellas el planeamiento autorizaba una edificabilidad máxima de 179.600 m². Los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias probaron ante el Tribunal que la superficie real de las parcelas podía ser ligeramente superior (114.076 m²) y concretaron la superficie afectada por el dominio público de costas en 6.907 m² de las parcelas 7 a 11 que invadían el dominio público de costas, y 10.443 m² de las parcelas 6 a 11 que invadían la zona de servidumbre.

La realidad de estas conclusiones no ofrece dudas al Tribunal, y no fue cuestionada de forma solvente por ninguno otro de los peritos.

2.2.2.- Sin negar la realidad incuestionable anterior (que las parcelas 7 a 11 del frente de playa -parcelas de resultado- invadían parcialmente el dominio público marítimo limitado por la línea de costas aprobada por la Orden Ministerial de 1961; a ello había que añadir que la parcela 6 invadía también de forma ligera la zona de servidumbre) las defensas sostuvieron por medio de sus peritos que la línea de costas había sido modificada por la STS de 29 de junio de 1998, que señalaba con relación a esta cuestión en su fundamentación jurídica que *“la sentencia (en referencia a la sentencia de instancia del Tribunal Superior de Justicia que había sido recurrida*





en apelación) no cita las infracciones del orden reseñado que se causan” y afirmaba la sentencia del Tribunal Supremo que “la no reproducción de la línea de deslinde fijada en 1961 tiene su causa en la modificación que ésta sufre como consecuencia de la constitución de la playa artificial” (sic), aunque añadía al final del mismo párrafo que “quedan a salvo las competencias ejecutivas del Estado sin perjuicio de las limitaciones que en el ejercicio de sus competencias imponga la Dirección General de Puertos y Costas con respecto a la ejecución del Plan”.

Lo que la STS 29-6-1998 resolvía era el recurso interpuesto contra la STSJ Canarias que había anulado el Plan Parcial de 1988 y declaraba su validez, pero no resolvía sobre cuál era la línea de puntos que se correspondía con el deslinde de costas. La fijación del deslinde requiere de un acto administrativo expreso (cfr. art. 11 Ley de Costas 1988), y éste se había producido ya mediante la Orden Ministerial de 1961 a la que la sentencia del Tribunal Supremo no se refería en ningún punto del fallo: la STS 29-6-1998 no anulaba el deslinde de 1961; ni ordenaba tampoco la realización de un nuevo deslinde.

Es cierto que el razonamiento incluido en la sentencia -y que ha sido transcrito- generó dudas entre algunos de los técnicos de la demarcación de costas, pero la prueba testifical practicada no solamente confirmó ese extremo, sino que también puso de manifiesto que la responsable del servicio jurídico de costas, Josefina Martín Limiñana, consideró tal interpretación infundada y entendió siempre que la línea de costas en vigor era la de 1961. Este criterio es confirmado por la declaración de Manuel Barrios Martínez y José Ramón Martínez Cordero -este último confirmó al Tribunal que eso fue lo que se trasladó desde costas al ayuntamiento: que el deslinde vigente era el fijado por la Orden Ministerial de 1961-.

La propia jurisprudencia de los Tribunales se ha remitido con posterioridad a la vigencia del deslinde fijado por la Orden de 1961 y ha excluido que quepa interpretar que el mismo hubiera sido modificado por la STS de 29-6-1998. La SAN 30-9-2011, resolviendo recurso contencioso-administrativo interpuesto por ILT contra la OM 12-2-2009 que aprobaba un nuevo deslinde luego anulado, dice expresamente sobre tal cuestión, que “la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de junio de 1998, unida al expediente administrativo, se limita, por lo que aquí interesa, a estudiar la conformidad del Plan Parcial con la delimitación del dominio público entonces vigente sin hacer referencia alguna a la adecuación o no de la línea poligonal del deslinde”, y cita seguidamente jurisprudencia consolidada del TS que subraya que “la naturaleza demanial no se excluye o ve alterada por el hecho de que el terreno haya podido ser objeto de actuaciones urbanísticas, de manera que la urbanización de un terreno no constituye un hecho excluyente de la definición legal contenida en los artículos 3.1 b de la Ley de Costas y 3.1 b de su Reglamento, pues lo que importa en la regulación legal no es el terreno tal como ha sido transformado por obras o instalaciones sino tal como es por naturaleza, de manera que las características naturales son las que determinan su calificación jurídica y las que han de ser tenidas en cuenta al trazar el deslinde” (STS 11-5-2004; en el mismo sentido, SAN 8-7-2011). El mismo criterio (que la STS 29-6-1998 no resolvía de ningún modo sobre la vigencia del deslinde de costas) fue reiterado en la SAN de 19-10-2012.

2.2.3.- Relacionado con lo anterior, las defensas se refirieron también a la alteración de la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre a consecuencia de las transformaciones derivadas de la construcción de la playa artificial y la adquisición de estos terrenos por el Ayuntamiento al asumir éste el coste de las obras de construcción de la playa.





Sobre esta cuestión el Tribunal tuvo oportunidad de escuchar las aclaraciones realizadas por los funcionarios del servicio de costas que tenían conocimiento de la situación de la playa, que precisaron al Tribunal que la adquisición por el Ayuntamiento del dominio de los terrenos ganados al mar no llegó nunca a producirse a consecuencia de la realización por parte del mismo de obras no autorizadas y no legalizadas con posterioridad, y de la falta de aprobación del acta de reconocimiento de las obras realizadas, requisitos sin cuyo cumplimiento la adquisición de la propiedad de los terrenos no era legalmente posible.

Este mismo criterio expresado por los funcionarios del servicio de costas tuvo posteriormente reflejo en la SAN de 8 de julio de 2011, en la que se analizaba la OM 9-11-1966 que autorizaba la construcción de la playa. La cláusula primera del título concesional declaraba que “esta concesión se otorga a título precario por un plazo de 99 años, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del Estado y con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Puertos y en el Reglamento para su ejecución, no siendo transferible mientras no haya sido aprobada el acta de reconocimiento de las obras (...) Finalizadas las obras y aprobada el acta de reconocimiento de las mismas, el concesionario al amparo de lo establecido en el artículo 101 del Reglamento de la Ley de Puertos podrá solicitar el reconocimiento de la propiedad de los terrenos que se ganan al mar litoral”. Pero, como afirma la SAN 8-7-2011, “posteriormente, al levantar el acta de inspección, se constata que se han producido obras no autorizadas ejecutadas por el Ayto., y se le insta a legalizar la situación”. Es decir, como afirma la sentencia y ya habían aclarado los funcionarios de costas al Tribunal, “no se ha producido el acta de reconocimiento de las obras por causas imputables al Ayuntamiento que ejecutó obras no autorizadas que, a su vez, no ha procedido a su legalización pese a ser requerido al efecto”. Por ello, afirma la sentencia de la Audiencia Nacional, resultaba aplicable lo previsto en los apartados 1 y 3 de la Disp. Transitoria sexta del Reglamento de Costas (RD 1479/1981), que desarrollaba la Disp. Transitoria 2ª Ley de Costas: el apartado 1 de la Disp. Transit. 6ª RD 1479/1981 establece que “los terrenos ganados o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de cláusula concesional establecida con anterioridad a la promulgación de la Ley de Costas, serán mantenidos en tal situación jurídica, si bien sus playas y zona marítimo terrestre continuarán siendo de dominio público en todo caso”; y su apartado 3 precisa que lo establecido en el apartado 1 “... se entiende referido exclusivamente a las concesiones en las que las cláusulas concesionales recogen expresamente la previsión de entrega en propiedad de los terrenos afectados”. En el supuesto de que aquí se trata, la SAN 8-7-2011 confirmaba que “es de aplicación el apartado 3 toda vez que las cláusulas concesionales no recogían expresamente la previsión de entrega en propiedad de los terrenos sino que requerían para ello la previa aprobación del acta de reconocimiento y sólo posteriormente podía procederse a la solicitud del reconocimiento de la propiedad, condiciones que, insistimos, no se han cumplido por el Ayuntamiento recurrente”.

La misma sentencia (SAN 8-7-2011) resolvía afirmando que lo que era dominio público en 1961, seguía conservando el mismo carácter después aunque cambiara el terreno y la línea de costa, conforme a lo previsto en el art. 4.5 Ley de Costas: “Es decir, el tramo discutido al haber sido deslindado anteriormente pasó a pertenecer al dominio público sin que la pérdida posterior de sus características naturales de playa, berma, duna etc. por la construcción de un paseo marítimo y viales le haga perder su pertenencia al demanio por pautarlo así expresamente la





Ley. En este tramo, se indica en el estudio técnico, se localizan las muestras de dunas fósiles sepultadas y de los tres perfiles realizados resultan ángulos inferiores a 60° sexagesimales, por lo que consideran que el deslinde debe coincidir con el deslinde vigente para incluir todos los terrenos. Si observamos las fotografías unidas al expediente administrativo y comparamos las fotografías anteriores a 1973 y las actuales, se constata que el borde o límite interior de la playa venía dado por el pie de la vertiente del macizo de Anaga, hoy modificado, siendo la playa la única forma aún reconocible de esta unidad costera”.

La Audiencia Nacional rechazaba expresamente que los terrenos aludidos hubieran perdido su condición demanial, y al efecto señalaba que “el Ayuntamiento recurrente no niega la anterior realidad geomorfológica de los terrenos ni su inclusión en el deslinde aprobado en 1961 si bien mantiene que los terrenos ganados al mar han perdido las condiciones descritas en los artículos 3, 4, y 5 de la Ley de Costas y la línea poligonal de deslinde debe tratarse teniendo cuenta la realidad existente. Sin embargo, el artículo 4.5 de La Ley de Costas es suficientemente claro al respecto para que no pueda prosperar su tesis” al declarar que “los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el art. 18”.

Esta doctrina, sin embargo, y como también aclararon al Tribunal los técnicos de la demarcación de costas fue posteriormente matizada por el Tribunal Supremo, que vino a interpretar a partir de sus sentencias de 12-12-2011 y 10-5-2012 (entre otras) que para que los terrenos que pierden las condiciones naturales de las que derivaba su condición demanial mantengan su adscripción al dominio público, no basta con acreditar su condición anterior de bienes de dominio público (como la jurisprudencia había venido interpretando el art. 4.5 en relación con el art. 18 de la Ley de Costas), sino que es necesario justificar que esos terrenos “resultan necesarios para la protección o utilización del dominio público”.

Este nuevo criterio es el que llevó a la Audiencia Nacional a anular mediante sentencia de 19-10-2012 del deslinde de costas aprobado por OM 12-2-2009 que aprobaba el nuevo deslinde que iba a sustituir al fijado por la OM 1961 todavía hoy en vigor, si bien dejando expresa constancia de que “la Ley de costas no conoce supuestos de desafectación automática, por lo que los terrenos deslindados como dominio público, aun habiendo perdido sus características naturales, seguirán siendo dominio público, ya que su desafectación ex art. 18 Ley de Costas debe ser expresa en todo caso, y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes (SSTS 19-5-2004, 23-1-2008, 18-3-2008 y 28-6-2010” (SAN 19-10-2012). Y en todo caso, la desafectación (que en este caso no se produjo) tiene como efecto que el suelo pasa de integrar el dominio público a convertirse en un bien patrimonial del Estado.

2.2.4.- Los peritos de las defensas defendieron que la línea de deslinde de costas había sido modificada por la STS 29-6-1998 y que los terrenos ganados al mar habían pasado a ser propiedad del Ayuntamiento, lo que excluía su posible naturaleza demanial. Estos puntos de vista fueron defendidos con gran vehemencia por parte del perito Sr. Domínguez Anadón (perito propuesto por el Sr. Plasencia), al que reiteradamente se remitieron otros de los peritos de las defensas.





La primera de las interpretaciones (que el deslinde había sido modificado por la STS 29-6-1998) resulta de muy escasa consistencia. La lectura de la sentencia confirma que el Tribunal Supremo se limita a resolver sobre la validez del Plan Parcial de 1988, y que ni anula el deslinde de 1961 ni ordena que se haga uno nuevo (en realidad, difícilmente podría haberlo hecho al no tratarse de una cuestión que constituyera el objeto del proceso). La cuestión se resuelve en esos términos de forma reiterada por la Audiencia Nacional, que en dos procedimientos posteriores sobre la validez de nuevos actos de deslinde, reitera que la STS de 29-6-1998 no resolvía sobre la cuestión (ya han sido citadas las SSAN de 30 de noviembre de 2011 y 19 de octubre de 2012).

Y la segunda cuestión, la relativa a si el Ayuntamiento había adquirido la propiedad de los denominados terrenos ganados al mar, cuenta igualmente con una resolución expresa de los Tribunales (SAN 8 de julio de 2011). Sin embargo, una referencia explícita a esta cuestión parece necesaria para valorar la aportación del Sr. Domínguez Anadón: el perito realizó una exposición detallada de antecedentes hasta la segunda mitad de la década de los años 70, pero omitió aludir a todas las incidencias posteriores que resultaban contrarias a sus tesis. Esta omisión de información muy relevante fue justificada por el perito aludiendo a que había solicitado la documentación administrativa pero, al parecer, no le había sido facilitada la documentación completa. La aclaración del perito resultó sorprendente al Tribunal, toda vez que incluso Epifanio Gómez Sánchez (el arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia municipal) le había señalado como la persona de contacto con los técnicos de costas durante la elaboración del Convenio urbanístico de 2001.

Esta situación (ignorancia frecuente de aquellas circunstancias que desautorizan la tesis mantenida por el experto), como se verá, se repite en otras ocasiones posteriores (el perito se referirá a una publicación incompleta de la memoria del Plan Parcial de 1988 –cuya existencia el perito afirmó desconocer– que contradecía sus conclusiones sobre la transferencia de aprovechamientos; o se referirá también a la falta de desclasificación de los terrenos del Plan Parcial de 1988 a consecuencia de lo dispuesto en la Disp. Adic. 2ª Ley 6/2001, a pesar de que esta se refiere de forma evidente a suelos “urbanizables”, y no a suelo urbano como era el caso de Las Teresitas), lo que unido a su acreditada relación con los hechos objeto de este procedimiento (intervención en el concurso de ideas, en la realización de las alegaciones al PIOT por cuenta de ILT, en los trabajos preparatorios para las bases aprobadas en enero de 2001 que son el germen del convenio de septiembre de 2001, por medio del cual se materializan la malversación y la prevaricación que se declaran probadas, en la tasación de TINSA utilizada para engañar a los concejales, o en la modificación posterior del PGO que se lleva a cabo en 2005) mermó seriamente su credibilidad ante el Tribunal. Su actitud durante la vista oral, durante la que incluso tuvo que ser advertido para poner fin a las faltas de consideración a que sometía a los peritos que expresaban opiniones diferentes de las suyas, y las dificultades que encontró para defender sus planteamientos cuando era interrogado por las acusaciones no permiten conceder credibilidad a sus planteamientos.

2.2.5.- En definitiva, los terrenos ganados al mar a partir de la construcción de la playa artificial tenían, en la fecha de los hechos -y todavía en la actualidad- la condición de terrenos de dominio público; y la línea de deslinde vigente, sin lugar a dudas, era la fijada por la OM 1961 (lo es todavía hoy); y no existe duda sobre el hecho de que, conforme a la línea de deslinde vigente, una parte de las parcelas 7 a 11 del frente de playa, en los términos expresados supra, invade el dominio público marítimo-terrestre y no es, por tanto, susceptible ni de apropiación por particulares ni de servir de soporte a aprovechamientos urbanísticos.





Resulta discutible, y esta una cuestión que no corresponde resolver a este Tribunal (art. 3 LECrim), si, tras la necesaria reordenación de los terrenos, los aprovechamientos urbanísticos reconocidos a cada una de esas parcelas que invaden parcialmente el dominio público deben ser reducidos en proporción a la parte de superficie afectada por el deslinde de costas; o si, como han mantenido las defensas, no existe inconvenientes para que esos aprovechamientos urbanísticos puedan materializarse sobre la parte de la parcela de dominio privado, en la medida en que ello resulte posible a la vista de la superficie disponible y las propias limitaciones del planeamiento.

Sin embargo, lo que no plantea duda alguna, es que el dominio público no es apropiable por particulares (art. 132.1 CE), que tampoco cabe su apropiación por particulares amparados en la fe pública registral como terceros hipotecarios (arts. 7 y 8 Ley de Costas; SSTS 12-4-2004, 4-6-2004) y que los aprovechamientos urbanísticos reconocidos por el planeamiento y que eventualmente pudieran materializar los propietarios de los terrenos no pueden serlo sobre terrenos de dominio público o afectados por las limitaciones que se imponen para la servidumbre de costas (esto último, al menos como regla general). Y, en definitiva, que la reducción de la superficie neta de las parcelas debe ser tomada en consideración en el momento de determinar la densidad máxima de plazas hoteleras autorizada por la normativa de estándares turísticos. Es decir, no existe duda de la incidencia del deslinde en el valor de las parcelas del frente de playa.

2.3.- La falta de aprobación del proyecto de urbanización.

2.3.1.- La determinación de si el proyecto de urbanización correspondiente al ámbito del Plan Parcial de “Las Teresitas” se encontraba aprobado o no en 2001 cuando se desarrollan las actuaciones y contactos que desembocan en el Convenio de 18 de septiembre de 2001 no constituye, por sí mismo, una de las hipótesis y presupuestos previos de la valoración de los terrenos, pero sí resultaba determinante de las mismas: de la aprobación del proyecto de urbanización dependían dos circunstancias extraordinariamente relevantes para la valoración del suelo, la aplicación de la normativa de estándares turísticos y la moratoria turística.

La Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley de Estándares) establecía que si el ámbito disponía de “proyecto de urbanización aprobado y no se hubieran agotado los plazos para su ejecución” los estándares aplicables serían los previstos en el propio planeamiento (en este caso, el Plan parcial de 1988 y las disposiciones de la ficha LA6 del PGO 1992); por el contrario, la falta de aprobación del proyecto de urbanización determinaba la aplicabilidad de los estándares impuestos por la propia Ley 7/1995, que establecía un estándar de 60 m² de parcela neta por cada plaza alojativa.

Y, en lo que se refiere a la normativa sobre moratoria, la Disposición Adicional 2^a de la Ley 6/2001 declaraba la extinción de “la eficacia de los Planes Parciales con destino total o parcialmente turístico, aprobados definitivamente con anterioridad a la vigencia de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y para los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley” concurriese alguna de las circunstancias que se enumeraban, entre las que se incluía la falta de aprobación del “proyecto de urbanización del ámbito que abarca el Plan Parcial o, en su caso, de la etapa que corresponda” o que “no se





hubieran materializado las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento” (Disp. Adic. 2ª Ley 6/2001).

Es decir, la Ley 7/1995 (estándares) se refería a la aprobación o no del proyecto de urbanización del ámbito, mientras que la aplicación de la Disp. Adicional 2ª de la Ley 6/2001 (moratoria) dependía, en lo que se refiere al proyecto de urbanización, de la aprobación o no del proyecto, bien del ámbito completo del plan parcial, bien al menos de la etapa del plan de que se tratara.

2.3.2.- El proyecto de urbanización del Plan Parcial de “Las Teresitas” presentado en su día al Ayuntamiento se corresponde con el proyecto redactado por el ingeniero Sr. Coca Ruifernández, y que el abogado de la Junta de Compensación presentó al Ayuntamiento como “Proyecto de Urbanización de la Playa de Las Teresitas Fase 1” en noviembre de 1988. Este proyecto fue aprobado por el Ayuntamiento inicialmente (es decir, a los meros efectos del art. 40.1.a) LS 1976, con el objeto de dar inicio a su tramitación prevista en el art. 41 LS 1976) mediante Decreto de 15 de mayo de 1989. Sin embargo, el proyecto de urbanización no solamente no fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, sino que expresamente el Ayuntamiento, en reiteradas ocasiones, resolvió acordando no aprobarlo por entender que el mismo resultaba contrario al planeamiento.

La tesis mantenida por las defensas es que el proyecto de urbanización había sido aprobado por silencio administrativo (art. 6.3 Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de adaptación urbana).

La aprobación inicial del proyecto de urbanización (Decreto de 23 de mayo de 1989) daba paso al trámite de información pública y a la realización de los trámites que, en su caso debían concluir con la correspondiente resolución de aprobación o no aprobación del proyecto. El trámite de información pública se inició con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de junio de 1989, aunque su desarrollo (incluyendo el elevado número de notificaciones personales que tenían que realizarse) se demoró considerablemente en el tiempo.

El primer escrito de la Junta de Compensación pidiendo que se tuviera por aprobado el proyecto por el transcurso del plazo de tres meses previsto para el silencio administrativo en el art. 6.3 D-Ley 16/1981, fue presentado por su abogado el Sr. Hayek el 10 de febrero de 1992. En este momento, la Comisión de Urbanismo excluye tal posibilidad (resuelve el 19 de febrero), acuerda que se incorporen al expediente los informes relativos a las reclamaciones presentadas en el trámite de información pública y resuelve dejar el expediente “sobre la mesa”. El Plan Parcial de 1988 fue anulado pocos días después de esta resolución por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de fecha 11 de marzo de 1992, sin que se resolviera sobre su validez hasta la STS 29 de junio de 1998. Tras la notificación de la sentencia, el Ayuntamiento retoma el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, y la asesoría jurídica de la Gerencia de Urbanismo elabora un informe (en fecha 9 de septiembre de 1998) en el que ya se ponen de manifiesto las dos circunstancias que impiden la aprobación del proyecto de urbanización por resolución expresa o por silencio administrativo: la falta de denuncia en forma de la mora (tal y como imponían los arts. 6.3 Decreto Ley 16/1981 y 121 TRLS 1992 -entonces en vigor-); y la contradicción entre el proyecto de urbanización y el planeamiento.





2.3.3.- El art. 6.3 D-Ley 16/1981 establecía que los proyectos de urbanización debían entenderse aprobados por silencio administrativo transcurridos “tres meses desde su aprobación inicial por subrogación por la Comisión Provincial de Urbanismo, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración titular, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública”. Es decir, el plazo de tres meses en este caso (al haber sido el proyecto aprobado inicialmente por el Ayuntamiento), cumplido el trámite de audiencia pública, debía computarse a partir de “la presentación en el registro de la solicitud de subrogación” por la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 6.3 D-Ley 16/1981), que debía entenderse ya en aquel momento referida al órgano autonómico competente (arg. art. 121.3ª TRLS 1992).

El Ayuntamiento interpretó que las alegaciones al proyecto de urbanización (presentadas durante el trámite de información pública) debían entenderse resueltas por la STS de 29 de junio de 1998 (cfr. en este sentido, la propuesta de resolución del entonces Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo al Sr. Concejal de Urbanismo de fecha 9 de septiembre de 1998, emitida conjuntamente por la entonces jefa de la asesoría jurídica, Sra. del Toro Villacencio); pero en ningún caso la Junta de de Compensación -constantemente asesorada por su abogado el Sr. Hayek, cuya actividad se mantiene tras la compra de los terrenos por ILT- presentó en ningún momento la solicitud de subrogación a que se refiere el art. 6.3 D-Ley 16/81.

2.3.4.- En realidad, la imposibilidad de aprobación por silencio administrativo no solamente derivaba de la falta de presentación de la mencionada solicitud de subrogación, sino de la evidente imposibilidad de aprobación de un proyecto de urbanización contrario al planeamiento, posibilidad expresamente excluida por los arts. 120 TRLS 1992, 132.2 y 3 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio), y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978, de 23 de junio).

La cuestión relativa a la posible contradicción del Proyecto de Urbanización y el planeamiento se plantea desde el mismo momento en que, resuelta por el Tribunal Supremo la cuestión de la validez del Plan Parcial (anulado por la sentencia anterior del Tribunal Superior de Justicia que el Tribunal Supremo revoca), el Ayuntamiento retoma el expediente de aprobación del proyecto de urbanización: en ese primer informe de 9 de septiembre de 1998 se señala ya por los servicios jurídicos municipales -además de la falta de denuncia de la mora-, la necesidad de comprobar si el proyecto de urbanización cumplía con el planeamiento.

El Plan de Etapas del Plan Parcial de 1988 dividía el ámbito total en ocho “ámbitos parciales o áreas”, (el área 1 se correspondía con el frente de playa, el área 2 con el Valle de Las Huertas, y así sucesivamente hasta un total de ocho áreas en que se dividía el ámbito a efectos de su urbanización). El Proyecto de Urbanización, sin que quepa duda al respecto, es un proyecto de obras que tiene por objeto llevar a la práctica el Plan Parcial a que esté referido (cfr. arts. 15 LS 1976; en el mismo sentido, art. 41.1 Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias -LOTC-). Con este punto de partida el plan parcial definía expresamente, en su plan de etapas, una serie de obras previas comunes a todas las áreas (es decir, los ochos subámbitos en que se dividía el Plan Parcial) y establecía que “la puesta en marcha de cualquiera de ellas exige la previa realización de elementos comunes al





conjunto” (Plan Etapas del Plan Parcial de 1988), lo que incluía la “conexión con la tubería de abastecimiento procedente de Santa Cruz y cierre del anillo principal mediante tubería de enlace con la que procede del depósito regulador de San Andrés; construcción de un primer módulo de ampliación del mencionado depósito regulador; emisario submarino; nueva estación de maniobra o centro de distribución de electricidad en alta tensión, que sustituya al existente con modificación del tendido aéreo actual de A.T. en las zonas a urbanizar; acometida general de la telefonía”. A partir de aquí el Plan Parcial delimitaba las ocho áreas mencionadas y establecía un plan de etapas (de tres años cada una de ellas) que incluía, en su etapa I, la elaboración de los “proyectos de urbanización”, es decir, del conjunto del proyecto correspondiente a todo el ámbito incluyendo sus ocho áreas; así como la realización de obras de urbanización correspondientes al área 1 (frente de playa), área 2 (Valle de Las Huertas) y área 3 (Montaña Morera).

Pues bien, desde el primer informe emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento se constata la existencia de graves deficiencias e incumplimientos en el proyecto de urbanización que evidenciaban que no se ajustaba al planeamiento y que, en consecuencia no podía ser aprobado. Así, en el informe emitido el día 2 de diciembre de 1998 por la arquitecta municipal Sra. Zurita (arquitecta de la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo), se pone de manifiesto:

- Que el proyecto no se ajustaba al Plan de Etapas.
- Que el proyecto tiene un carácter parcial y ni siquiera incluye las zonas a que estaba referida la Etapa I: ésta incluía actuaciones de urbanización en el frente de playa (área 1), valle de Las Huertas (área 2) y Montaña Morera (área 3), mientras que el proyecto presentado estaba únicamente referido al área 1, a lo que se añadieron dos viales del área 2. Es decir, aunque el proyecto de urbanización presentado se refería nominalmente al área 1 y 2 (sin ninguna referencia a varios de los elementos comunes o al área 3 también incluida en la Etapa I), lo cierto que no incluía la urbanización ni siquiera del área 2, de la que sólo llegaron a incluirse dos viales.
- Ausencia de documentación referida a aspectos esenciales del proyecto de urbanización (red de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público, o red de telefonía del área 2) -art. 70 del Reglamento de Planeamiento-.
- El proyecto no incluía referencia alguna a varios de los elementos comunes que el plan de etapas definía como de necesaria previa realización.

En estas graves deficiencias incide al día siguiente la propuesta de resolución del entonces Secretario Delegado de la Gerencia, Sr. Arrate, en la que se daba respuesta al escrito presentado por el Presidente de la Junta de Compensación (cfr. anexo 1, folios 9646 y ss.), Jerónimo Delgado, en el que éste aludía a la aprobación del proyecto de urbanización por silencio administrativo y a la autorización que los propietarios derivaban del art. 11 de la Ordenanza del Plan Parcial para entender que el inicio de la urbanización era posible. La respuesta de la Gerencia de Urbanismo reitera lo anterior: se glosan los antecedentes de la tramitación del proyecto, se enumeran las graves deficiencias y contradicciones con el planeamiento contenidas en el proyecto de urbanización, se reitera la falta de cumplimiento del requisito de la denuncia de la mora y petición de subrogación conforme a lo que imponían el art. 6.3 D-Ley 16/1981 y, en el mismo sentido, el art. 121.3ª TRLS 1992; y se concluía





finalmente advirtiéndole de que de ningún modo podía tenerse por aprobado el proyecto de urbanización y de la falta de autorización para la realización de obras de urbanización que, de hecho, no llegaron nunca a iniciarse.

Las deficiencias y contradicciones con el planeamiento del Proyecto de urbanización se reiteran por el Ayuntamiento en un nuevo informe emitido posteriormente el 22 de octubre de 1999 por la misma Unidad de Planeamiento de la Gerencia (en este caso, el informe está firmado por el arquitecto jefe de la Unidad, Epifanio Gómez Sánchez): se reitera la falta de cumplimiento de las exigencias derivadas del plan de etapas, y se alude, entre otras cuestiones, a deficiencias tales como que la caseta de regulación e impulsión del emisario submarino se ha situado en un área que el Plan califica como “libre de uso público en la que no se permite el uso que se propone”; añade que “según el actual proyecto estaría localizada en el ámbito que según propuesta estaría sujeto al concurso (de ideas) y que en el Plan Parcial no se contempla la localización de este tipo de instalación”; alude al impacto visual negativo, y consiguiente necesidad de reubicación, del depósito de aguas y del depósito de agua potable; a que falta el proyecto de seguridad y salud; se incumple el apartado 1.b del art. 2.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que exige incorporar un plan de obras detallado que fije plazo final y parciales de las distintas fases, y en el que quede claro que se garantiza el acceso a la playa en cada una de ellas y que no se perturba la actividad del campo de fútbol de San Andrés; se reiteran los defectos del proyecto de electrificación y se reitera, con relación a varios de los reparos, que el proyecto debe ser adaptado a las normas municipales (en definitiva, que no las cumple).

Es decir: en el último tercio de 1999 la Junta de Compensación no ha subsanado ninguna de las deficiencias sobre las que se le viene advirtiéndole desde que, tras la sentencia del Tribunal Supremo, se ha retomado por el Ayuntamiento el expediente de aprobación del proyecto de urbanización; y, en realidad, ni siquiera existe un proyecto de urbanización del ámbito. El documento del que se viene hablando no contiene la urbanización del ámbito del Plan Parcial, sino que está referido solamente a una de sus ocho áreas (a lo que se añadirán dos viales de una segunda área cuya urbanización tampoco contempla); ni incluye el ámbito del plan parcial, ni tampoco los subámbitos incluidos dentro de la Etapa I del Plan Parcial; ni tampoco se refiere a todos los elementos comunes a todas las áreas que el propio Plan Parcial definía como “elementos comunes de previa realización”.

El informe de la Unidad de Planeamiento de 22 de octubre a que acaba de hacerse mención había sido elaborado a petición del Consejo de Dirección de la Gerencia (el acusado Sr. Parejo era el Consejero delegado de urbanismo), y había sido notificado personalmente al Presidente de la Junta de Compensación el día 29 de octubre de 1999, al que se había requerido formalmente para que subsanara las graves deficiencias del proyecto de urbanización con el apercibimiento expreso de tener por caducado el expediente conforme al art. 92.1 Ley 30/1992, es decir, caducidad por causa imputable al administrado.

En estas mismas fechas el Alcalde de Santa Cruz, el acusado Sr. Zerolo Aguilar, dicta el Decreto de 27 de octubre de 1999 “sobre la agilización de la gestión urbanística y las actuaciones a emprender en el ámbito del Plan Parcial de «Las Teresitas»”, en el que, entre otras consideraciones, deja constancia expresa de “la pendencia del procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización”. En su Decreto el Alcalde condicionaba la “plena





eficacia jurídica” del mismo a la “adhesión de la Junta de Compensación”, que efectivamente se produjo.

El 17 de febrero de 2000, tras un nuevo informe de 22 de diciembre de 1999 del arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento de la Gerencia indicando que no se ha subsanado ninguna de las deficiencias del proyecto de urbanización, se acuerda, con el visto bueno del acusado Sr. Parejo, proponer al Alcalde el archivo del expediente relativo a la aprobación del proyecto de urbanización por falta de subsanación de los defectos reiteradamente advertidos (anexo 1, folios 9660 y s.).

A pesar de los reiterados informes y resoluciones en que se advierte a la Junta de Compensación de que el proyecto de urbanización presenta graves deficiencias que deben ser subsanadas para que su aprobación sea posible, de la falta de cumplimiento por la Junta de requerimientos expresos en ese sentido -incluso bajo apercibimiento de tener por caducado el procedimiento-, de haberse mostrado la Junta de Compensación conforme con el Decreto de 27 de octubre de 1999 en el que se aludía a la falta de aprobación del proyecto de urbanización, el 8 de agosto de 2000, el Sr. Hayek presenta un nuevo escrito por cuenta de la Junta en el que, aludiendo a la convocatoria del concurso de ideas, y remitiéndose a una petición anterior de la Junta de Compensación que manifiesta que no fue respondida, insiste en la aprobación del proyecto de urbanización por silencio administrativo. Este escrito pone de manifiesto el modo de actuar del Sr. Hayek: el escrito se refiere al Decreto de convocatoria del concurso de ideas (el ya mencionado Decreto de 27 de octubre de 1999) en el que, al contrario de lo que viene a afirmar el Sr. Hayek, se deja constancia expresa de la falta de aprobación del proyecto de urbanización; y, la petición anterior de la Junta a que alude el Sr. Hayek (presentada efectivamente el 25 de noviembre de 1998), sí que había recibido respuesta del Ayuntamiento (cfr. el informe del entonces Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, Sr. Arrate, de 3 de diciembre de 1998: que ya reiteraba los incumplimientos y deficiencias del proyecto mencionado e informaba a la Junta de que NO estaba autorizada para iniciar obras de ninguna clase, obras que de hecho no se empezaron). En todo caso, este nuevo escrito de 8 de agosto de 2000 recibe la misma respuesta expresa que los anteriores: el 17 de agosto de 2000 la todavía entonces gerente de urbanismo, la Sra. Casanova Gómez, actuando con el visto bueno del acusado Sr. Parejo, reitera a la Junta de Compensación que la falta de denuncia de la mora y la contradicción entre el proyecto de urbanización y el planeamiento excluyen la aprobación del proyecto (anexo 1, ff. 9660 y ss.). Debe añadirse que ni este Decreto de 17 de agosto de 2000, ni tampoco el Decreto de 27 de octubre de 1999 que ya partía de la falta de aprobación del proyecto de urbanización, fueron objeto de recurso alguno; de igual modo que no se subsanó ninguno de los defectos del proyecto ni se hizo alegación alguna a la resolución que les requería a hacerlo bajo apercibimiento de archivo por caducidad.

2.3.5.- Las defensas de varios de los acusados se refirieron durante el acto del juicio a la existencia de una resolución (el Decreto de 14 de agosto de 2000) por medio de la cual se había producido la aprobación del denominado “documento complementario del proyecto de urbanización”, tal y como se reflejaba en su parte dispositiva al acordarse “aprobar el proyecto de urbanización, Fase 1, del Plan Parcial Playa de Las Teresitas”. Este criterio, entre los técnicos que declararon como peritos en el juicio oral, fue sostenido en particular por el perito Sr. Duatis (propuesto por la defensa del Sr. Plasencia), que justificó el haber partido en su informe de valoración de la aprobación previa del proyecto de urbanización (se refería al





proyecto de urbanización correspondiente a todo el ámbito del Plan Parcial de 1988) en la aprobación posterior del “documento complementario”: el argumento venía a ser que la aprobación del “complementario” llevaba a pensar que se había producido la aprobación previa del principal (es decir, del proyecto de urbanización).

El examen de la documentación unida a las actuaciones evidencia que no fue así: lo que vino a aprobar realmente el Decreto de 14 de agosto de 2000 son obras referidas exclusivamente a dos viales situados en el área 2 (la ampliación de un tramo de la carretera de San Andrés a Taganana, y la vía que une el barranco de Las Huertas con el barrio del Suculum). Es decir, se trata de dos viales que forman parte de lo que era la fase I del área 2; y, ni se solucionaban las deficiencias del proyecto de urbanización, ni este “documento complementario” colmaba siquiera el contenido (no ya de un proyecto de urbanización del conjunto de todo el ámbito del plan parcial que NO había sido redactado), sino ni siquiera un proyecto parcial que abarcara, al menos, la Etapa I del Plan Parcial. De hecho, la documentación producida durante toda esta tramitación por el Ayuntamiento, señala que el fundamento de la autorización de este proyecto de obras se encuentra en el punto cuarto del Decreto de 27 de octubre de 1999 -el Decreto que convocaba el concurso de ideas-: como ya se indicó, este Decreto partía de la “pendencia del procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización” (es decir, de su NO aprobación), pero acordaba en el punto cuarto de su parte dispositiva “declarar la viabilidad del comienzo de las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización aludido en la parte expositiva en la medida en que sus previsiones sean conformes al Plan General y el Plan Parcial”. De hecho, así se hace constar expresamente por el Pleno del Ayuntamiento cuando años después, en 2003, en la tramitación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de 1992 que dará lugar a la transferencia de aprovechamientos y cambios de usos del suelo que son objeto de este procedimiento, se declare expresamente, como conclusión derivada de lo anterior, que “en definitiva, continúa sin aprobarse y sin ejecutarse la urbanización del ámbito del Plan Parcial” (Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 17 de octubre de 2003).

Como evidencia la certificación expedida por la Secretaria de la Gerencia de Urbanismo de 15 de diciembre de 2014 aportada por el Ministerio Fiscal, el Decreto de 14 de agosto de 2000 solamente aprobaba el documento complementario titulado “Proyecto de Urbanización, Fase 1, del Plan Parcial Playa de Las Teresitas”, referido a los dos viales incluidos en el área 2 a que se ha hecho mención. De hecho, el Decreto del Alcalde de 17 de agosto de 2000 mencionado supra en el punto 2.4 de este fundamento -es decir, dictado tres días después- al resolver (este sí) sobre el proyecto de urbanización, insistía en que el mismo no había sido aprobado (ni podía serlo por su contradicción con el planeamiento). El propio perito Sr. Duatis admitió en su declaración que no había tenido ocasión de ver un proyecto de urbanización del conjunto del ámbito; y no pudo verlo porque un proyecto de urbanización completo no existía. Tal y como explicó al Tribunal el Sr. Coca Ruifernández, autor del proyecto de urbanización y del documento complementario, el proyecto de urbanización presentado no abarcó la totalidad del ámbito, sino que se limitó exclusivamente al área 1; a lo que se añaden luego los dos viales de la zona de Las Huertas a que está referido el documento complementario. De un modo muy gráfico, añadió que redactó otras partes del proyecto de urbanización mucho más tarde contratado por ILT, y que si en ellas se hace referencia a elementos comunes referidos al suministro de agua, depuradora, etc, es porque tales elementos no estaban en el proyecto inicial.





El desarrollo de la prueba practicada confirma que no existían dudas sobre el hecho de que el proyecto de urbanización NO había sido nunca aprobado, y así lo reconoció expresamente Jerónimo Delgado, Presidente de la Junta de Compensación, cuando declaró que los terrenos se vendieron sin que el proyecto de urbanización estuviera aprobado.

2.3.6.- Otro de los argumentos opuestos por las defensas ha sido el de que en los terrenos del frente de playa la ordenanza del Plan Parcial declaraba que “se entenderá que el grado de urbanización existente satisface las condiciones fijadas en el punto anterior, por lo que se podrán conceder licencias a partir de la fecha de aprobación definitiva de este plan” (art. 11.4 de la Ordenanza del Plan).

Sin embargo, la conclusión de que el Plan Parcial (por aplicación del citado art. 11.4 de su Ordenanza) permitía la concesión de licencias de construcción en el frente de playa sin más trámites solamente puede ser derivada de una lectura parcial e interesada de la regulación:

El art. 11.1 de la ordenanza se remitía a la regulación contenida en los arts. 39 y ss. del Reglamento de Gestión (RG) y el mismo art. 11.4 de la ordenanza establecía que “la concesión de la licencia requerirá la garantía prevista en el punto anterior”, en el que se imponía como condición previa que “se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización”. Pues bien, la garantía del compromiso de urbanizar, que “alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento” (art. 40.2 RG) requería de la prestación de fianza en cuantía suficiente para garantizar la realización de las obras de ejecución (art. 40.1.b) RG).

Es decir, lo único que autorizaba la ordenanza (en realidad, lo único que podía autorizar) era la posibilidad de concesión de licencia para edificación simultánea a la urbanización completa del ámbito previo afianzamiento de todos los gastos de urbanización, nada de lo cual resultaba posible sin un proyecto previo de urbanización.

La ordenanza no podía ser, en realidad, interpretada de otro modo: es evidente que la ordenanza de un Plan Parcial no es el instrumento adecuado para derogar o excluir la aplicabilidad de la Ley del Suelo (por ejemplo, arts. 16 ó 38) o arts. 39 y ss. del Reglamento de Gestión (a los que además la propia ordenanza se remitía de modo expreso).

2.3.7.- Finalmente, se sostuvo por el Sr. Domínguez Anadón que la prueba evidente de que el Proyecto de Urbanización, en realidad, sí había quedado aprobado es que los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas no fueron incluidos por el Gobierno de Canarias en el Acuerdo de 29 de julio de 2004, por el que se informaba al Parlamento de los cambios operados en las clasificaciones de suelo en aplicación de la Disp. Adic. 4ª de la Ley 19/2003 (Ley de aprobación de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo).

Sin embargo, el Sr. Domínguez Anadón omite en su argumentación el dato esencial de que la citada Disp. Adicional era únicamente aplicable a “suelo urbanizable” y no era aplicable a suelo





urbano: la redacción literal de la norma lo dice así (se refiere únicamente a suelo urbanizable); y así fue aplicada por el Gobierno de Canarias, que en el Acuerdo mencionado, no se alude nunca a suelo urbano, y cuando se refiere a terrenos que incluyen parcelas urbanas, excluye expresamente el cambio (es decir, la aplicación de la Disp. Adicional) con relación a las parcelas de naturaleza urbana (así, con relación al subsector de la Playa Calera, área 2, Valle de Gran Rey, dice literalmente “salvo parcelas a las que se reconoció carácter urbano por Acuerdo de la COTMAC”).

Es decir, los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas NO fueron incluidos en este listado, no porque dispusieran de Proyecto de Urbanización, sino porque ni el Acuerdo, ni la Disposición Adicional que aquél aplicaba se referían a suelo urbano, sino únicamente a suelo urbanizable; y la condición de suelo urbano de Las Teresitas no ha sido cuestionada ni por el Sr. Domínguez Anadón ni por ninguno de los numerosos técnicos que comparecieron ante el Tribunal, y esa condición de “suelo urbano” tiene expreso reflejo en el planeamiento (cfr. ficha LA-6 PGO 1992).

2.4.- La aplicación de la normativa de estándares

2.4.1.- Tal y como se apuntó supra, la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley de Estándares) establecía que si el ámbito disponía de “proyecto de urbanización aprobado y no se hubieran agotado los plazos para su ejecución” los estándares aplicables serían los previstos en el propio planeamiento (en este caso, el Plan parcial de 1988 y las disposiciones de la ficha LA6 del PGO 1992); por el contrario, la falta de aprobación del proyecto de urbanización determinaba la aplicabilidad de los estándares impuestos por la propia Ley 7/1995, que establecía un estándar de 60 m² de parcela neta por cada plaza alojativa.

En este caso, ya se ha justificado que el proyecto de urbanización del Plan Parcial de Las Teresitas no había sido aprobado y, en realidad, ni siquiera había sido redactado o formulado un proyecto de urbanización del Plan Parcial: el proyecto de urbanización presentado en su día por la Junta de Compensación solamente fue objeto de aprobación inicial a los efectos de autorizar el inicio del procedimiento de información pública y aprobación (art. 41 Reglamento de Planeamiento); pero este proyecto se refería solamente a un área de las ocho que incluía el ámbito –a lo que luego se añadieron dos viales del área 2-, por lo que no existía ni un proyecto de urbanización del ámbito, y ni siquiera un proyecto de urbanización que tuviera por objeto –al menos- la Etapa I del Plan Parcial.

La concreción del estándar mínimo de densidad que el art. 35 Ley 7/1995 fijaba entre 50 y 60 m² de parcela neta por plaza alojativa, fue finalmente fijado en 60 m² en el reglamento de desarrollo a que el propio art. 35 se remitía (cfr. art. 5 Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; si bien autorizaba la reducción del estándar a 50 m² de parcela neta por plaza en unos supuestos que no concurrían en Las Teresitas –cfr. art. 5.2 Decreto 10/2001).

Como señaló de forma muy certera el perito Sr. Pérez Moriyón –tasador de Sociedad de Tasación, S.A. en la fecha de los hechos-, estas restricciones derivadas de la aplicación de la normativa de estándares influían decisivamente en el valor de los terrenos. Esta circunstancia resultaba ya evidente en 2001, como ponen de manifiesto las diferentes alternativas de valoración que ofrecen los informe emitidos para la Gerencia de Urbanismo por la Universidad





Carlos III en enero de 2001, por la tasadora Sociedad de Tasación, S.A. en mayo del mismo año, o incluso por la propia arquitecta municipal Sra. Oramas: Carlos III otorgaba a las fincas un valor de 3.277 millones de pesetas si se tomaban en cuenta los efectos del deslinde de costas y las limitaciones impuestas por la normativa de estándares (Decreto 10/2001); 4.189 millones si se tomaba en consideración el deslinde pero no la normativa de estándares; y 6.798 millones si no se tomaba en cuenta ninguno de esos dos condicionantes.

En el caso de ST, la valoración de 7.789 millones (en la hipótesis que la propia tasación considera ajena al valor real de mercado por no tomar en consideración los condicionantes concurrentes), se reduce a 3.079 millones en un escenario en el que se toman en consideración los efectos de la normativa de estándares y el aplazamiento de la construcción por aplicación de la moratoria. Tal y como argumenta ST, y aclaró el perito, esta valoración no incluía la toma en consideración de los efectos del deslinde por entender que “la limitación segunda (la impuesta por la normativa de estándares: Decreto 10/2001) es fuertemente restrictiva (...) consideramos sólo la segunda restricción entendiendo que al ajustarse a ella no será necesario aplicar la primera”.

Todos los peritos que declararon en el acto del juicio (con la excepción de los Sres. Jalbo y Roger, a cuyo criterio se hará posteriormente mención) sostuvieron que el método más adecuado para la valoración de unos terrenos con destino hotelero era el residual dinámico, criterio cuya corrección y rigor no ofrece dudas al Tribunal (en este sentido, cfr. punto 4.1 del fundamento de Derecho cuarto de esta sentencia). Desde la perspectiva de este “procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados” art. 34 Orden ECO/805/2003; método IV, Anexo II, Orden 30-11-1994, vigente a la fecha de las valoraciones) resulta necesario partir de la “la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso”, analizar el valor de mercado de la explotación, su rentabilidad, tasa de riesgo, gastos de construcción, flujos de caja, de modo que pueda finalmente calcularse “el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado”. Con el empleo de este método, todos los informes que lo aplican con rigor (Carlos III, Sociedad de Tasación, TINSA, Sr. Duatis) parten necesariamente del valor económico (determinado por su rentabilidad) de cada habitación hotelera (a lo que todos los informes añadían la rentabilidad esperada de los espacios comerciales del propio establecimiento hotelero). Pues bien, en estas circunstancias, resulta evidente -y así lo confirman los estudios mencionados y, de modo especial, las posibilidades comparativas que ofrecen los análisis de diversos escenarios que incluyen los informes de Carlos III, Sociedad de Tasación, e incluso de la arquitecta municipal Sra. Oramas (si bien, en este caso, se aplicó un método residual estático)- que la disminución del número de plazas alojativas afecta de forma determinante al valor de los terrenos.

La reducción de plazas alojativas que podían ser construidas en el frente de playa a consecuencia de la normativa de estándares resultaba dramática: de las 4.637 plazas autorizadas originariamente por el Plan Parcial, se pasaba a un máximo de 1.537 camas, según la estimación de la arquitecta municipal Sra. Oramas; 1.511 camas, según la estimación de los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias; 1.387 ó 1.537 camas -según se aplicasen o no las limitaciones de suelo derivadas del deslinde de costas-, según la estimación de los catedráticos Sres. Carmona y Gutiérrez, Universidad Carlos III; 1.848 camas





-sin incluir las limitaciones de la parcelas derivadas del deslinde de costas-, según la estimación de los Sres. Pérez Moriyón y Estevas Guilmain, Sociedad de Tasación, S.A..

2.4.2.- Las defensas opusieron a estas conclusiones tres grupos de consideraciones: la no aplicabilidad de la normativa de estándares; que la aplicación de la normativa de estándares no implicaba una reducción de la edificabilidad, que debía ser valorada sin limitaciones; y que, en todo caso, las restricciones en cuanto al número de camas podrían ser compensadas incrementando el uso comercial de los hoteles.

El primero de los argumentos (la falta de aplicabilidad de la normativa de estándares) se relaciona con la afirmación de que el proyecto de urbanización del Plan Parcial había sido aprobado con anterioridad (Disp. Transit. 4ª Ley 7/1995). Ya se ha argumentado extensamente que, por el contrario, el Proyecto de Urbanización no había sido aprobado, ni expresamente ni por silencio administrativo; que el proyecto presentado no cumplía el planeamiento -tal y como reiteradamente se advirtió por el Ayuntamiento-; y que, en realidad, ni siquiera existía un proyecto de urbanización del ámbito (ni tampoco de la primera etapa del plan parcial).

El segundo argumento carece de fundamento lógico. Es evidente que la normativa de estándares, si bien limita el número de camas que se podían construir, no prohíbe agotar la edificabilidad autorizada por el planeamiento. Sin embargo, una cosa es que agotar la edificabilidad fuera legalmente posible, y otra muy diferente que resultara viable económicamente: como explicaron los peritos -y consta en los informes de la arquitecta municipal Sra. Oramas, de Sociedad de Tasación y de Carlos III-, la previsión de una superficie construida de 50 m² por plaza alojativa (es decir, de 100 m² por habitación) se corresponde con el estándar habitual en hoteles de elevada categoría y permite optimizar el beneficio, pues edificabilidades superiores no pueden ser amortizadas con un incremento de los beneficios. En este sentido, el informe de la Universidad Carlos III argumenta que “el aumento de los metros cuadrados construidos por plaza alojativa por encima del promedio (50 m²/ plaza alojativa) para uso hotelero en los términos previstos por el Plan Parcial, dificultaría un mayor ingreso por metro cuadrado construido”, es decir, resultaría antieconómico. El mismo argumento se defiende en el informe de ST, que se refiere claramente a que “un sobredimensionamiento de superficies iría en contra de la rentabilidad en las explotaciones hoteleras”. El informe municipal llegó incluso a concluir que el agotamiento de la edificabilidad significaría que “la promoción sería inviable ya que se estaría por debajo de la rentabilidad mínima, al ser inferior el valor en venta al precio por metro cuadrado construido”. Las aclaraciones recibidas por el Tribunal en el juicio oral confirmaron sin lugar a dudas las anteriores conclusiones: la rentabilidad del hotel disminuye cuando se supera un límite razonable de metros cuadrados edificados por plaza alojativa, como sostenían los peritos; y, si bien es cierto que existe hoteles de gran lujo en los que la superficie construida puede ser superior a las ratios indicadas, se trata de establecimientos cuya rentabilidad es menor. En ese sentido, el Tribunal fue ampliamente ilustrado sobre la habitual mayor rentabilidad de los hoteles de cuatro estrellas con relación a los de cinco, hecho relacionado con las dificultades que existen para rentabilizar las mayores inversiones que requieren estos hoteles.

El debate, en todo caso, no puede ocultar una conclusión evidente: a menor número de camas





menor valor; y, reducido el número de camas (por aplicación de la normativa de estándares), el agotamiento de la edificabilidad superando ampliamente el estándar habitual de 50 m² construidos por plaza de los hoteles de cinco estrellas, determina una reducción de la rentabilidad que, por definición, reduce el valor de la explotación.

El último argumento opuesto se refirió a la posibilidad de agotar la edificabilidad incorporando usos comerciales a los hoteles. Los defensores de esta tesis se refirieron reiteradamente a la posibilidad de construir restaurantes y salones dedicados a la celebración de eventos. Sin embargo, el Plan Parcial incorpora restricciones importantes en este sentido y, concretamente, limita los usos no alojativos de los hoteles a las plantas bajas y, dentro de ellas, dispone que solamente el 40% de sus superficies podrá ser destinado a oficinas y usos comerciales. La dedicación de este espacio a usos comerciales ya había sido incluida en las valoraciones a que se ha venido haciendo referencia.

2.5.- Moratoria

2.5.1.- La valoración de los terrenos venía condicionada también por la aplicación de las sucesivas moratorias turísticas aprobadas por el Decreto 4/2001, de 12 de enero; por el Decreto 126/2001, de 28 de mayo, que sustituyó al anterior cuya vigencia fue suspendida el 18 de mayo de 2001; y por la Ley 6/2001, de 23 julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. La aplicabilidad sucesiva de cada una de estas normas en los momentos en que estuvieron en vigor no ha planteado dudas ni ha sido cuestionada por ninguna de las partes, y los problemas de validez de la moratoria inicialmente acordada mediante Decreto no tuvieron efectos toda vez que, durante este tiempo, los propietarios de los terrenos no presentaron solicitud alguna de licencia (en realidad, ni siquiera disponían de proyecto de urbanización aprobado).

El Decreto 4/2001, “por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias” acordaba en su punto sexto la suspensión por un año (ampliable por otro año) de la tramitación y aprobación de los planes parciales de ordenación, así como sus modificaciones, cuando en su ámbito estuviera admitido cualquier tipo de uso turístico alojativo (apartado 5), la tramitación y aprobación de proyectos de urbanización referidos a suelo urbano en que el planeamiento admitiera cualquier uso turístico (apartado 6) y el otorgamiento de cualquier licencia de edificación de obra nueva de establecimientos turísticos (apartado 7). En todo caso, se excepcionaban los supuestos a que se refiere el art. 35.3 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Tras la suspensión de la vigencia del Decreto 4/2001, acordada el día 18 de mayo, se impone una nueva moratoria mediante el Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, en el que se acordaba “suspender la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, y, en consecuencia, el otorgamiento de licencias de edificación de obra nueva de instalaciones y establecimientos turísticos o de ampliación de los mismos” (punto segundo).

Con posterioridad, la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, acordaba la “suspensión de la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico” (art. 2.1) y, en particular, de la “tramitación, establecimiento y aprobación de los sistemas de ejecución y de los proyectos de urbanización que tengan por objeto actuaciones en sectores o ámbitos con destino total o parcialmente





turístico” -si bien, con las excepciones de su art. 4- (art. 2.3^a); suspensión de la “concesión de las autorizaciones previas establecidas en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para el ejercicio de actividades turísticas alojativas” (art. 2.3.b)); y suspensión de la “concesión de las licencias urbanísticas que habiliten para la construcción o ampliación de establecimientos turísticos alojativos” (art. 2.3.c)). El régimen de excepciones estaba contenido en el art. 2.4.

La aplicabilidad de las anteriores limitaciones a los terrenos del ámbito del Plan Parcial de Las Teresitas no planteaba duda alguna, toda vez que el art. 1.2 del Decreto 10/2001 atribuía la consideración de “urbanizaciones turísticas (...) aquéllas en que se permita un uso de esa naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad y/o superficie de las parcelas”, y el 70% de la edificabilidad autorizada por el Plan Parcial de Las Teresitas era turística (209.179 m² del total de 299.785 m² de edificabilidad autorizada).

2.5.2.- Las defensas plantearon que la moratoria turística incluía varias excepciones que resultaban aplicables a los hoteles que podían ser construidos en el frente de playa. Resulta evidente, y no ha sido sostenido por ninguna de las partes, que las excepciones relativas a establecimientos alojativos de turismo rural (punto 7.a) Disp. Sexta Decreto 4/2001, art. 2.4.a) Ley 6/2001), establecimientos proyectados sobre edificios histórico-artísticos (art. 35.3.a) Ley 7/95 al que se remitía el punto 7.c) Disp. Sexta Decreto 4/2001, art. 2.4.c) Ley 6/2001) o renovación de hoteles preexistentes (punto 7.d) Disp. Sexta Decreto 4/2001, art. 2.4.b) Ley 6/2001) NO eran aplicables al frente de playa.

La tesis mantenida por las defensas es que en los terrenos del frente de playa podían ser construidos hoteles urbanos (punto 7.c) Disp. Sexta Decreto 4/2001, en relación con el art. 35.3.b) Ley 7/1995, art. 2.4.d) Ley 6/2001); o bien, hoteles de cuatro o cinco estrellas que cualificaran especialmente la oferta hotelera en los términos indicados en el punto 7.b) Disp. Sexta Decreto 4/2001 ó, posteriormente, en el art. 2.4.e) Ley 6/2001. Sin embargo, la prueba practicada confirma que ninguna de esas excepciones era aplicable a los terrenos del frente de playa.

a) Hoteles que cualificaran excepcionalmente la oferta hotelera.

Las normas de moratoria turística excepcionaban los hoteles de categoría de cuatro estrellas o superior que “constituyeran complemento” a un campo de golf de dieciocho hoyos, a un puerto deportivo o parque temático calificado como turístico por el Gobierno de Canarias (punto 7.b) Disp. Sexta Decreto 4/2001, art. 2.4.e) Ley 6/2001) o bien constituyera complemento a actividades e instalaciones deportivas y de salud (art. 2.4.e) Ley 6/2001). Debe subrayarse que el campo de golf, puerto deportivo o parque temático debía aparecer como lo sustancial de la oferta turística, de la que el hotel debía venir a ser un mero “complemento”. En el frente de playa de Las Teresitas no existía espacio suficiente para ubicar un campo de golf de dieciocho hoyos, no existía puerto deportivo, ni era tampoco posible ubicar un “parque temático”, cuya construcción, por lo demás, no estaba prevista en el planeamiento, del que un eventual hotel fuera complemento.

El art. 2.4.e) Ley 6/2001 se refería también a la posibilidad de excepcionar hoteles que cualificaran la oferta por aparecer, de nuevo, “como complemento” (...) “de actividades deportivas y de salud, como medicina preventiva”. Los peritos de la defensa que se refirieron reiteradamente a esta posibilidad (en particular los Sres. Domínguez Anadón y Duatis) no





fueron capaces de sostener la aplicabilidad de la excepción con argumentos solventes: este tipo de “actividades e instalaciones deportivas y de salud” no podían consistir, como parecía proponerse por los peritos, en la mera incorporación de una cierta oferta deportiva o “de salud” a los clientes del hotel, sino que debía tratarse de instalaciones “que por sus características o dimensiones definieran por sí solas el complejo en su conjunto” (art. 2.4.e Ley 6/2001), es decir, debía tratarse de una oferta con dimensiones y entidad suficientes para definir por sí mismas el conjunto del complejo, en el que el hotel aparecía como un “complemento” a la explotación.

La construcción de un complejo de esta naturaleza requería de un previo desarrollo reglamentario que no llegó a producirse (art. 2.4.e).1) p II Ley 6/2001); y, de haber sido posible su ejecución, habría requerido que la mayor parte del suelo disponible se destinara a ese complejo deportivo o de salud, con el añadido de quedar limitada la capacidad alojativa de ese hotel “complemento” a un máximo de 800 plazas. Es decir, no era posible la aplicación de los terrenos; y, de serlo, habría determinado una reducción drástica del valor residual del suelo. La referencia del perito Sr. Duatis a esta excepción carece de rigor: ni pudo justificar cuáles habrían debido ser las características de un establecimiento de esta naturaleza (en realidad, la regulación de la excepción nunca fue aprobada) o de qué modo podrían haberse cumplido materialmente los condicionantes de la excepción; ni incluyó en su valoración del suelo referencia alguna a este supuesto, toda vez que si el perito entendía que ésta era la excepción aplicable a fecha de venta de los terrenos al Ayuntamiento (septiembre de 2001), lo razonable habría sido que realizara una valoración del suelo referida a la construcción de una instalación de esta naturaleza. El perito se limitó a valorar que la moratoria conllevaba un retraso en la edificación de los hoteles (la moratoria inicialmente acordada en el Decreto 4/2001 tenía un plazo de un año prorrogable por otro), pero optó por no tomar en consideración que la moratoria impuesta por la Ley 6/2001 tenía vigencia hasta la entrada de las Directrices de Ordenación General y del Turismo (art. 5.1) o, en su caso, hasta la aprobación de un PIOT adaptado a la Ley de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. Este PIOT, y de nuevo es un dato que se pasa por alto, se encontraba en julio y septiembre de 2001 en una fase de tramitación muy avanzada, y ya desde un año antes (al menos desde el trámite de información pública y alegaciones) los propietarios de los terrenos ya conocían que Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de referencia turística (así lo admitió el Sr. Domínguez Anadón, autor de las alegaciones al PIOT realizadas por cuenta de ILT, es decir, por cuenta de los Sres. Plasencia y González) y que, en consecuencia, el uso turístico del suelo (único autorizado tras el PGO 1992) iba a quedar excluido.

Los peritos de la defensa aludieron también a la excepción prevista en el art. 2.4.e).2) Ley 6/2001, que excepcionaba hoteles de cinco estrellas que cumplieran con los requisitos que se determinaran reglamentariamente (en este caso, está regulación sí fue dictada por el Gobierno de Canarias por medio del Decreto 187/2001, de 3 de octubre, “por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio”).

Los terrenos del frente de playa, por sus condiciones orográficas, no cumplían con las exigencias impuestas por el art. 2.1.c) Decreto 187/2001, que limitaba los terrenos sobre los que debía aplicarse el criterio de densidad de una plaza alojativa por cada 60 m² de parcela neta a “los terrenos con pendiente media global superior a treinta grados, determinados





mediante estudio clinométrico sobre plano topográfico a escala 1:1.000, con curvas de nivel, al menos cada 2 metros”. Los terrenos del frente de playa, como confirmó la prueba pericial sobre el examen de documentación gráfica y el plano clinométrico incluido en la documentación del Plan Parcial de 1988, tenían una pendiente media superior a la máxima permitida. A ello se añade la misma consideración anterior: si se defiende que la excepción era aplicable (aunque la prueba confirma que no lo era), lo coherente habría sido aceptar la aplicación de su régimen en su conjunto, y ello conllevaba partir de una densidad de 60 m² de parcela neta por plaza alojativa (con la reducción de plazas totales y de valor de los terrenos que justificaron los estudios de la universidad Carlos III, de la arquitecta municipal Sra. Oramas, del informe de valoración de ST correspondiente al supuesto B), o de los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias. Sin embargo, los peritos de las defensas que aludieron a esta posible excepción se refirieron a la misma para justificar la no aplicabilidad de la moratoria, pero no asumieron las limitaciones que conllevaba su aplicación.

La falta de consistencia de la posición mantenida en este punto por las defensas se puso de evidencia cuando el Sr. Domínguez Anadón, el perito de la defensa que con mayor empeño y vehemencia defendió la aplicabilidad de esta excepción -y al que otros peritos de la defensa se remitían constantemente-, preguntado por la representante del Ministerio Fiscal sobre cuáles eran los puntos en común o semejanzas entre lo que supuestamente se pretendía construir en Las Teresitas y los hoteles (fueron cinco: Colonial, Suite Villa María, La Plantación del Sur, Villa Erqués y San Blas) cuya construcción llegó a ser autorizada en aplicación de la excepción, y de los que llegaron a ser mostradas fotografías al Tribunal, se limitó a contestar que era “una buena pregunta que no había venido preparado para contestar”. En realidad, la prueba practicada ya había permitido al Tribunal confirmar que cualquier semejanza o parecido era sencillamente inexistente.

b) Hoteles urbanos.

En este caso, la excepción, estaba incluida en la remisión del punto 7.c) Disp. Sexta Decreto 4/2001 al art. 35.3.b) Ley 7/1995 (“establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico que cumplan los estándares mínimos de infraestructura que se determinen reglamentariamente”; sin subrayado en la norma); y en el art. 2.4.d) ley 6/2001 (“establecimientos incluidos en la modalidad hotelera que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico”, de nuevo, sin subrayado en la norma). Además, a esta excepción referida a los denominados “hoteles urbanos” no resultaban aplicables las limitaciones de densidad impuestas por la normativa de estándares (cfr. art. 35 Ley 7/1995).

Sin embargo, y como establecen de forma clara y explícita las normas que regulan esta excepción, su aplicación requería de dos condiciones: que se tratara de suelo urbano consolidado; y suelo no turístico. El frente de playa de Las Teresitas no cumplía ninguna de estas dos condiciones:

El frente de playa de Las Teresitas está calificado por el PGO 1992 como suelo urbano de régimen transitorio (se asume en el PGO su calificación previa como “suelo urbano”, si bien se añade “de régimen transitorio” al tratarse de una calificación procedente de la clasificación anterior, pues el ámbito de Las Teresitas no cumplía en 1992 los requisitos que la legislación del suelo imponía al suelo urbano), pero se trataba, en todo caso, de suelo urbano no consolidado. La prueba practicada (tanto las aclaraciones ofrecidas por los peritos que habían





visitado el lugar, como la documentación gráfica expuesta) pone de manifiesto que los terrenos del Plan Parcial carecían (y carecen en la actualidad) de acceso rodado (faltan calles por abrir), de un sistema de abastecimiento de agua suficiente para las exigencias del Plan Parcial, de un sistema de evacuación de aguas residuales (de forma gráfica se aludió a la existencia habitual en la zona de la playa de charcos de aguas fecales), de suministro eléctrico (líneas de alta y media tensión, redes de transporte de media tensión y baja tensión, centros de transformación), insuficiente pavimentación de las aceras (al faltar todavía calles por abrir), ausencia de encintado de aceras y falta de alumbrado público. Todos estos elementos son esenciales para que el suelo pudiera ser considerado urbano consolidado (arts. 51.1.a) y 50.a).1 Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias). La falta de consolidación de la urbanización resultaba evidente, y se trata de una realidad que tiene reflejo sistemático en la documentación unida al procedimiento: así lo viene a reconocer Epifanio Gómez Sánchez, arquitecto jefe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia (y lo refleja, por ejemplo, en el informe que en marzo de 2003 -mucho después de la venta- emite en el contexto del procedimiento de modificación del PGO 1992 (la modificación con la que se alteran usos del ámbito conforme a lo que habían acordado los propietarios -Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos- con el Ayuntamiento en el Convenio de septiembre de 2001); consta en el Acuerdo del Pleno de 21 de marzo de 2003, en el que se afirma que “considerando el actual desarrollo urbanístico del Polígono Playa de Las Teresitas dicho suelo tiene la categorización de suelo urbano no consolidado”; en las alegaciones a la modificación del planeamiento que hace el Gobierno de Canarias (por medio de informe del Sr. Souza) a la modificación del PGO, por entender que no se ha acreditado en modo alguno el cumplimiento material de las condiciones para tal consideración; en este sentido, el Acuerdo de 6 de octubre de 2003 por el que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias, en la tramitación de la modificación del PGO, resuelve que “deberá corregirse la ficha correspondiente al Ámbito A respecto a su categorización como Suelo Urbano Consolidado, modificando la misma a fin de que conste que dicho ámbito ostenta la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado ...”; y, finalmente, en el texto de aprobación definitiva en 2005 de la modificación puntual del PGO de Santa Cruz de Tenerife, en la que se declara, con relación a Las Teresitas, que todo el ámbito de actuación (con la ya conocida excepción de El Suculum) tiene la condición de “suelo urbano no consolidado”. Esa misma realidad evidente tiene reflejo expreso en los informes de valoración de las tasadoras Sociedad de Tasación, S.A. y TINSA, S.A. (el propio tasador de TINSA Sr. Lorente reconoció en el acto del juicio que la urbanización no estaba hecha).

Y no cabe tampoco duda de que el ámbito del Plan Parcial de 1988 tenía que ser necesariamente considerado suelo turístico: como ya se indicó supra, 209.179 m² del total de 299.785 m² de edificabilidad autorizada por el planeamiento era “uso turístico”, lo que supone prácticamente el 70%, lo que supera ampliamente el límite del 30% de uso turístico que determina la “consideración de urbanización turística” en el sentido del art. 1.2 Decreto 10/2001. El testigo Sr. Senante sostuvo ante el Tribunal que el ámbito de Las Teresitas había perdido la condición de urbanización turística al renunciarse a su calificación como Centro de Interés Turístico Nacional. El Tribunal considera que semejante afirmación carece de cualquier fundamento y que se realiza con la única finalidad de introducir confusión: no existe fundamento alguno para sostener que la condición de uso suelo de uso turístico o de urbanización turística se determine conforme a la normativa reguladora de los Centros de





Interés Turístico Nacional (Ley 197/1963) y de hecho el testigo no fue capaz de sostener semejante tesis con un mínimo rigor. Por el contrario, es la normativa turística canaria (en este sentido, de forma explícita, el art. 1.2 Decreto 10/2001, que desarrolla la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias) la que permite delimitar el concepto. De hecho, como se verá, el PGO actualmente en vigor (2015) prevé actualmente la construcción de un “hotel urbano” en el frente de playa (en el promontorio de la batería militar) porque la modificación del PGO ha determinado la supresión de usos turísticos (que queda, ahora sí, por debajo del límite del 30 % a que se refiere el art. 1.2 Decreto 10/2001); y esa autorización queda incluso condicionada, de forma expresa, a la consolidación de la urbanización todavía hoy no ejecutada (cfr. PGO Santa Cruz de Tenerife). En definitiva, la afirmación del Sr. Senante carece de fundamento.

2.5.3.- Por los peritos de la defensa se vino a sostener, con relación a la moratoria, que su aplicación solamente habría determinado un retraso relativo que solamente habría dado lugar a una reducción escasamente significativa del valor de los terrenos (como consecuencia del retraso en la obtención del retorno de la inversión); y mantuvieron que durante la moratoria resultaba en todo caso posible avanzar en la urbanización de los terrenos (lo que incide nuevamente en el hecho de que era suelo urbano no consolidado).

Sin embargo, la moratoria no solamente suspendía la obtención de licencias de edificación, sino que impedía la tramitación del proyecto de urbanización (como se ha dicho, ni había sido aprobado definitivamente el proyecto parcial presentado, ni existía en realidad un proyecto de urbanización del ámbito –completo-, ni siquiera de la Etapa I del Plan Parcial); o la necesaria adaptación del Plan Parcial.

En realidad, los efectos de la moratoria iban mucho más allá. El Decreto 4/2001 establecía un plazo de moratoria de un año prorrogable por otro, pero la moratoria impuesta por la Ley 6/2001 a partir del 26 de julio (la venta compra de los terrenos y la firma del Convenio habían sido autorizadas por el Pleno del Ayuntamiento unos días antes, pero el acuerdo con los propietarios de los terrenos -en definitiva, con los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos- no se formalizó hasta el posterior mes de septiembre) tenía vigencia hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo (art. 5.1) o, en su caso, hasta la aprobación de un PIOT adaptado a la Ley de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. Y, como ya se ha indicado, en estas fechas el PIOT se encontraba en una fase de tramitación muy avanzada, y ya desde un año antes (al menos desde el trámite de información pública y alegaciones) los propietarios de los terrenos conocían que Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de referencia turística: el Sr. Domínguez Anadón trabajaba entonces al servicio del Sr. Plasencia, y se encargó de redactar las alegaciones realizadas el PIOT; y, en su declaración, admitió que ya desde estas fechas tenían conocimiento (ILT) de que Las Teresitas iba a quedar fuera de los ámbitos de referencia turística, y que eso venía a significar que no iba a ser posible materializar el uso turístico (único autorizado por el PGO) en los terrenos del Plan Parcial.

Es decir, la situación en la que se encontraban los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas entre julio y septiembre de 2001 es la siguiente: los terrenos estaban afectados por la moratoria; no resultaba posible tramitar la modificación del planeamiento, ni aprobar el proyecto de urbanización, ni obtener licencia alguna hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo o aprobación del PIOT (art. 5 Ley 6/2001); y ya se tenía





conocimiento de que el PIOT, en fase muy avanzada de tramitación, excluía los terrenos del Plan Parcial de Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística, lo que significaba que no se iban a poder materializar los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico, que eran los únicos autorizados desde la entrada en vigor del PGO 1992.

Un análisis realista de la situación de los terrenos no podía pasar por alto en julio y en septiembre de 2001 que era altamente probable que no fuera a ser finalmente posible materializar aprovechamiento urbanístico alguno en los terrenos del Plan Parcial salvo que el Ayuntamiento (en ejercicio libérrimo de su discrecionalidad) acordara posteriormente (como así fue) modificaciones en el planeamiento. Y esa incertidumbre, como es lógico, reducía intensamente el valor de los terrenos. De hecho, si el Ayuntamiento no hubiera modificado el PGO (y no tenía por qué hacerlo), no habría sido posible construir en los terrenos: el Plan Parcial de 1988 autorizaba usos turísticos y residenciales; de éstos, los residenciales habían sido prohibidos por el PGO 1992, que solamente había mantenido la posibilidad de usos turísticos; pero éstos, eran eliminados por el PIOT, que en su art. 3.7.2.6 lo excluía expresamente en los terrenos urbanos sin urbanización consolidada en el momento de su entrada en vigor.

2.5.4.- Otra circunstancia que resultaba indudablemente relevante para la valoración de los terrenos en la fecha de la compra (septiembre de 2001), era que, encontrándose en vigor la moratoria turística, era inminente la aprobación del PIOT, en el que todo el ámbito de Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de actuación turística con el efecto de que no iban a poder materializarse los aprovechamientos urbanísticos.

El Sr. Domínguez Anadón reconoció que desde más de un año antes de la compra del frente de playa por el Ayuntamiento (al menos desde el trámite de información pública del PIOT), ILT ya tenía conocimiento de que Las Teresitas iba a quedar excluida de los ámbitos de referencia turística y que, en consecuencia, no iba a ser posible materializar los usos turísticos (debe insistirse en que el el PGO 1992 prohibía el uso residencial en todo el ámbito, con una limitada excepción para las edificaciones de “ciudad jardín” en la ladera de El Suculum y en Montaña Morera). La situación, por tanto, era que en las parcelas del frente de playa solamente estaba autorizada una edificación hotelera, afectada por la moratoria hasta la aprobación del PIOT que, a su vez, excluía el uso turístico desde su entrada en vigor.

Es decir, lo que el Ayuntamiento estaba comprando eran unos terrenos de uso hotelero en los que esos usos hoteleros no iban a poder materializarse: ni en septiembre de 2001, porque estaba vigente hasta la aprobación del PIOT la moratoria turística impuesta por la Ley 6/2001; ni desde la aprobación del PIOT, porque el ámbito de Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de referencia turística. El hecho de que posteriormente el PGO 2005 autorizara la construcción de un hotel sobre la parcela de la batería militar confirma lo anterior: este hotel, como ya se indicó, solamente era posible porque el PGO 2005 suprimía todos los demás usos hoteleros del ámbito, lo que permitía considerar el suelo del ámbito como “no turístico” y abría la posibilidad de autorización de un hotel urbano.

Es evidente que tal circunstancia -que tampoco fue incluida en la valoración ni puesta de manifiesto a los vendedores por el Ayuntamiento- reducía de forma dramática, aún más, el valor del frente de playa.

En realidad, los redactores del Convenio de 2001 (el Ayuntamiento e ILT) eran plenamente





conscientes de los efectos demoledores del PIOT sobre el valor de los terrenos, y no es casual que en el Convenio en cuestión se acordaba, con relación a las parcelas de la Unidad B (aquéllas cuya propiedad iba a conservar ILT), que “en las parcelas de edificación abierta afectadas por la modificación del planeamiento se sustituye el uso turístico extrahotelero (hospedaje) por el uso residencial de vivienda (...)”: sin ese cambio la mayor parte de los terrenos quedaban sin uso materializable, pues el autorizado (hotelero) dejaba de ser posible. Esta fue la verdadera razón del cambio de uso, y el propio Sr. Domínguez Anadón se vio obligado en su declaración a admitir que sin el cambio de uso no era posible construir.

2.6.- Las cesiones de aprovechamientos lucrativos. Otras de las circunstancias con incidencia en la valoración de los terrenos era la relativa a si debían cederse al Ayuntamiento el 10 % de los aprovechamientos lucrativos (arts. 84 LS 1976, 14.2.c) Ley 6/1998 y 72.2.c Ley de Ordenación del Territorio de Canarias). Las defensas oponen a ello dos argumentos: que el Convenio de 1986, del que derivaba la revisión del Plan Parcial de 1988, incluía ya la cesión gratuita de 560.000 m² clasificados como de “rehabilitación paisajística”, así como de la playa y sus accesos; y que el Plan Parcial de 1988 debía ser considerado una modificación del Plan Parcial de 1961 y, por tanto, que el planeamiento se encontraba aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la LS de 1976, por lo que, al encontrarse en curso de ejecución (por estar constituida la Junta de Compensación; Disp. Transit. Tercera LS 1976), le resultaba aplicable la LS 1956 (conforme a las Disps. Transit. Segunda y Tercera LS 1976), por lo que no procedía la cesión del 10%.

2.6.1.- El primero de los argumentos no puede ser tomado en consideración, toda vez que la cesión del 10% a que se hace referencia se establece con relación a los aprovechamientos lucrativos, sin que quepa incluir la eventual cesión de terrenos de “rehabilitación paisajística” o cualesquiera otros que carezcan de aprovechamientos lucrativos.

2.6.2.- Con relación a la segunda de las cuestiones, la extensa documentación unida al procedimiento pone de manifiesto que el Plan Parcial de 1988 no constituía una mera modificación del Plan Parcial de 1961, sino una revisión del mismo (arts. 154.3 Reglamento de Planeamiento, 126.4 LS 1992), pues como confirma el examen de su contenido, incluía una reducción muy importante de la superficie del ámbito y de la edificabilidad -incluía una reducción de un millón y medio de metros-, e incorporaba un nuevo modelo urbanístico muy alejado del de 1961, es decir, suponía “la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo” (arts. 154.3 Reglamento de Planeamiento, 126.4 LS 1992).

a.- Es cierto que la cuestión relativa a la naturaleza (modificación o revisión) del Plan Parcial de 1988 pudo estar discutida durante la fase inicial de aprobación del plan, pero el examen de la documentación producida durante ese período confirma que el Plan Parcial de 1988 fue aprobado como una “revisión” y, por tanto, como un nuevo Plan diferente del de 1961: ya en febrero de 1987, el entonces Subsecretario del Ministerio de Administraciones Públicas (Luciano Parejo Alfonso, hermano del acusado Manuel Parejo Alfonso), se dirigía al Consejero del Gobierno de Canarias indicándole que “el hecho de que el asunto se plantee no como ejecución del Plan vigente en sus propios términos (que es lo que autoriza la estimación de su situación en «curso de ejecución»), sino como modificación del mismo, prácticamente equivalente a una revisión, proporciona base para argumentar dialécticamente un reconocimiento por los interesados y por el Ayuntamiento de la alteración radical de la





circunstancias y, por lo tanto, de la necesidad de plantear la actuación sobre bases actuales ...” (folio 9805 del Anexo 2); en el mismo sentido, los servicios jurídicos de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias mantienen en su informe posterior de 18 de diciembre de 1987 que se trata de una “revisión”, y subrayaban ya la relevancia de la distinción más allá de “lo puramente semántico o académico”; y la cuestión se debatió expresamente en el seno de la Comisión de Urbanismo y Medioambiente de Canarias (acta de la sesión de 14 de julio de 1988, anexo 2, folios 9903 y ss.), en la que se sucedieron intervenciones en las que se insistía en el carácter estructural de los cambios que introducía el nuevo Plan Parcial y que, en consecuencia, debía entenderse con una revisión con el efecto de resultar aplicable a la misma la LS 1976 y -se hacía constar expresamente- el régimen de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que introducía su art. 84. La Comisión de Urbanismo incluye finalmente en sus conclusiones que “la modificación deberá adaptarse a la vigente Ley del Suelo (dotaciones, cesiones...etc)” (conclusión 5) y que “dentro del mismo Proyecto de Compensación se debe arbitrar la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio” (conclusión 10).

De hecho, el Plan Parcial de 1988 fue finalmente aprobado mediante “Orden de 21 de julio de 1988, de la Consejería de Política Territorial por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan de Ordenación «Playa De Las Teresitas»”, y en sus considerandos se hace constar que “se trata de la sustitución de una ordenación establecida en su día legítimamente al amparo de la legislación urbanística por otra nueva atendida a la realidad y necesidades presentes, cuya tramitación ha de realizarse por la legislación del suelo”, y se precisa “que si bien al expediente se la ha dado la denominación de Modificación del Plan Parcial Playa de las Teresitas se trata en realidad de una revisión del citado Plan puesto que su contenido pone de manifiesto una voluntad de reestudiar la ordenación del sector con la pretensión de ajustarlo al avance de la revisión del Plan general, proponiendo este último proyecto importantes reducciones en la superficie del ámbito y en la edificabilidad, introduciendo nuevas concepciones urbanísticas, todo lo cual, por su globalidad y trascendencia dicta mucho de lo que pudiera constituir una simple Modificación”. En el mismo sentido, y como apuntó el Ministerio Público, el propio Convenio de 1986 que da lugar a la revisión del plan, señala como una de las finalidades de la revisión “renunciar a la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional que ostenta la urbanización, sometiéndola al régimen ordinario de la Ley del Suelo, con la consiguiente devolución de competencias y beneficios al Ayuntamiento”; y en sus ordenanzas se afirma que “el objeto del presente Plan Parcial es la modificación a la Ley del Suelo de 1975 del Plan Parcial «Playa de Las Teresitas»”. De hecho, la tramitación de la aprobación del plan –con intervención de la Comunidad Autónoma- confirma que no se trataba de una mera modificación (competencia municipal) sino de una revisión que tenía la condición de nuevo plan; y las remisiones normativas contenidas en el Plan Parcial y, en particular, en su ordenanza, están sistemáticamente referidas a la Ley del Suelo 1976.

Es decir, en el momento de aprobación del Plan Parcial de 1988 no existe duda alguna respecto a que se trata de una “revisión” (y no una mera modificación); el procedimiento materialmente utilizado para la aprobación -con intervención de la Comunidad Autónoma- es el de revisión, que corresponde a la aprobación de un nuevo Plan Parcial; la propia regulación del plan asume de forma explícita que se trata de un plan nuevo que se remite de forma expresa a las normas de la Ley del Suelo de 1976 (al no tratarse ya de un plan anterior en curso de ejecución-); y el Tribunal Supremo, al resolver en la reiteradamente citada STS 29 de junio de 1998 sobre su validez, se referirá al mismo como “revisión”.





La tesis mantenida por las defensas de que el Plan Parcial de 1988 debía ser considerado, en realidad, un plan en curso de ejecución a fecha de entrada en vigor de la LS 1976, requería considerar que se trataba de una mera modificación del plan. Sin embargo, su contenido (arts. 154.3 Reglamento de Planeamiento, 126.4 LS 1992), actuaciones previas a su redacción, procedimiento de aprobación (con intervención de la Comunidad Autónoma; la modificación es competencia municipal), y las propias declaraciones explícitas contenidas en el mismo y su referencia continua a la normativa de la LS 1976 excluyen tal interpretación.

b.- El Plan Parcial de 1988 constituía una revisión y, en consecuencia, un nuevo Plan Parcial al que era aplicable el inciso segundo (plan parcial aprobado definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de la LS 1976) del punto uno de la Disp. Transit. Segunda LS 1976. Estos terrenos no cumplían (ni cumplen en la actualidad) los requisitos de urbanización o consolidación urbanística del art. 2.1 Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana, por lo que, independientemente de que vinieran clasificados como suelo urbano desde el planeamiento anterior, no cumplían los requisitos de la legislación ya vigente para alcanzar tal consideración y, en consecuencia, debían a estos efectos ser considerados “suelo urbanizable” (art. 3 p I Decreto Ley 16/1981) al que era aplicable el régimen de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que imponía el art. 84 LS 1976 (así lo imponía expresamente el art. 3 p II Decreto Ley 16/1981).

En realidad, ésta fue la interpretación del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y a ella se ajustó también la actuación de la Junta de Compensación: la documentación aportada en el acto del juicio por la defensa del Sr. Reyes (documento denominado con la referencia “1989/05/03”). El archivo incluye una propuesta del Jefe de la Sección 4ª de “Obras y Urbanismo” del Ayuntamiento en el que se propone la devolución del proyecto de compensación a la Junta, entre otras razones, por no haberse dado en el mismo cumplimiento a la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo (art. 172 b) Reglamento de Gestión), sentido en el que se resolvió por el Alcalde de Santa Cruz de Tenerife mediante Decreto de 13-2-1989.

A esta cuestión se refirió posteriormente el Ayuntamiento tras la STS 29-6-1998. Ya se ha hecho anteriormente mención tanto a la Propuesta del entonces Secretario Delegado de la Gerencia de 3 de diciembre de 1998 (folios 9646 y ss. Anexo 2) en la que se dice que según los informes técnicos “no se han cumplimentado todas las cargas relativas a cesiones obligatorias”; o el informe del Secretario Delegado de 5 de octubre de 1999 (Pieza I Anexo 2, ff. 182 y ss) en el que se afirma que “no se han cumplimentado todas las cargas relativas a cesiones obligatorias”, a lo que añade seguidamente que “del mismo modo, deben concretarse las cesiones obligatorias que restan por transferir y ejecutar (viales)”. En su declaración en el juicio oral, el autor del informe, Sr. Arrate, aclaró al Tribunal que esa referencia aludía a la cesión del 10% del aprovechamiento, e insistió en que esa cesión no estaba “ni concretada ni transferida”.

c.- Los informes de valoración que los responsables de la Gerencia tenían a su disposición en 2001 aluden también a la relevancia de la cuestión. La valoración de la arquitecta municipal Sra. Oramas aludía expresamente a que la determinación del valor de mercado de los terrenos no podía pasar por alto que todavía no se habían materializado las cesiones del 10% de





aprovechamientos lucrativos que impone la legislación urbanística; el informe de Sociedad de Tasación no tomaba posición al respecto, pero incluía “que no fuesen exigibles cesiones de terrenos o de aprovechamientos” como uno de los presupuestos de valoración impuestos por la Gerencia de Urbanismo y, en todo caso, como un condicionante de la valoración; en el caso de TINSA, se trata de uno de los sorprendentes y no justificados cambios que existen entre la tasación de 23 de octubre de 1999 y la de 9 de marzo de 2001, pues mientras que en la primera se afirmaba que “las cesiones obligatorias son el 10% del aprovechamiento medio”, en la segunda se decía que las cesiones ya habían sido realizadas.

Sexto.- La propiedad previa de los terrenos del frente de playa y su incidencia en la valoración.

1.- Las acusaciones sostienen que parte de los terrenos del frente de playa adquiridos en septiembre de 2001 por el Ayuntamiento a ILT –una superficie de 63.700 m²- ya era, con anterioridad a la compra, propiedad municipal.

1.- El Convenio de 21-8-67 incluía una cesión al Ayuntamiento por la Junta de Compensación de “los terrenos que forman la franja que bordea la playa de Las Teresitas, cuyo límite superior coincide con el comienzo de la Carretera de Igueste de San Andrés, siguiendo aproximadamente la cota 20; y el interior con la zona marítimo terrestre, ambos hasta el límite de los terrenos de Actuca, S.L. y desde el barranco de San Andrés”; y la previsión de que el Ayuntamiento llevara a cabo en los mismos “las obras marítimas de defensa y construcción de la playa”. El convenio aclaraba que “la finalidad de la cesión de los citados terrenos es exclusivamente la financiación de las obras a que hace referencia la cláusula anterior” y preveía que “los propietarios cedentes constituidos en Junta de Compensación tendrán derecho a recuperarlos mediante compra directa al Ayuntamiento” y que “el precio de venta en la enajenación directa que el Excmo. Ayuntamiento haga, en su caso, a la Junta de Compensación, será de cincuenta millones de pesetas para la totalidad de los terrenos cedidos”.

Con relación a esta misma cuestión, el Convenio de 21-11-1986 entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación se refería en su parte expositiva, con relación al Convenio de 1967, a que “la Junta de compensación aportará al Ayuntamiento cincuenta millones de pesetas como contribución a las obras de la Playa, habiendo sido cedidos a éste, con la finalidad exclusiva de financiar las obras expresadas, los terrenos que forman la franja que bordea la Playa de Las Teresitas, cuyo límite superior coincide con el comienzo de la carretera de Igueste de San Andrés, siguiendo aproximadamente la cota 20. De dicha cantidad resta por aportar la suma de once millones de pesetas.” Y, al respecto, dentro del apartado de “obligaciones de la Junta” incluía “d.- Abonar once millones de pesetas al Ayuntamiento en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial de ordenación de la Playa de Las Teresitas, como liquidación de los compromisos económicos contraídos por razón de los Convenios anteriores”. Consta en las actuaciones copia de los tres pagos de 7, 23 y 9 millones de pesetas realizados por la Junta de Compensación, lo que daba como resultado esa deuda parcial pendiente de 11 millones a que se refería el Convenio de 1986.

2.- Las defensas han sostenido que la deuda de once millones que el Convenio de 1986 declaraba pendiente fue pagada, y se han referido un aval de fecha 5 de febrero de 1988 por importe de 12.874.620 ptas prestado por la Junta de Compensación (Anexo 1, folio 9107). Sin





embargo, la tesorera municipal aclaró al Tribunal que se hicieron varios requerimientos de pago de la deuda al Ayuntamiento que no fueron atendidos; y precisó que el aval a que aludían las defensas tenía un objeto diverso, asegurar el 6% del importe de las obras correspondientes a la Fase I del Área II que luego se incluyeron en el presupuesto de obras a los folios 10.098 y ss.).

También se sostuvo por las defensas que la deuda de 11 millones de pesetas había sido declarada prescrita por el Ayuntamiento. Sin embargo, esta cuestión fue aclarada de forma suficiente por los funcionarios municipales que prestaron declaración ante el Tribunal: estos testigos explicaron que el cobro de deudas se canalizaba a través de una oficina que recaudaba -por lo general- deudas de naturaleza tributaria, lo que llevó a aplicar de forma automática (e incorrecta en este caso) el plazo de prescripción de las deudas tributarias de cuatro años, error éste que fue posteriormente aclarado. La documentación unida a los folios 17374 y ss confirma que la baja inicial por prescripción fue acordada aplicando los arts. 65-68 LGT, es decir, al no advertir que se trataba de una deuda de naturaleza civil y no fiscal.

La documentación unida al procedimiento acredita que el pago de esos 11 millones de pesetas no llegó a producirse y que la deuda no se encontraba realmente prescrita. Y la actuación de la tesorera (aclarada en su declaración ante el Tribunal) confirma que esta información -relativa a la pendencia del pago de los 11 millones- era fácilmente accesible (de hecho, las comprobaciones parece que se realizaron por su departamento en pocos minutos cuando se les pidió que las llevaran a cabo).

3.- Asimismo, los terrenos constaban inscritos en el Registro de Bienes del Ayuntamiento (archivo AB 7/7; cfr. folios 17360 y ss.) con una superficie de 41.700 m² en 1998 que, en el proceso de digitalización que se inicia al año siguiente, pasa a 29.000 m², sin que exista un expediente que justifique el cambio.

Diversos funcionarios municipales confirmaron al Tribunal que la práctica habitual en todos los casos de adquisición de bienes -y con más razón tratándose de bienes que habían sido adquiridos a una Junta de Compensación en la que también el Ayuntamiento participaba- es la comprobación de si tales bienes se encuentran registrados en el inventario municipal, comprobación ésta que fue omitida. Por lo demás, la información era fácilmente accesible, y el propio desarrollo de los hechos confirma que el encargado del Registro municipal informó inmediatamente de la cuestión cuando tal información le fue solicitada.

En realidad, no se trata solamente de la omisión de una comprobación elemental y que según se aclaró al Tribunal, se realiza habitualmente, sino de que la arquitecta municipal Sra. Oramas -según declaró con firmeza al Tribunal- informó a los responsables de la Gerencia de esa circunstancia. La credibilidad de la declaración de la Sra. Oramas no plantea dudas al Tribunal, y existen otros indicios relevantes de que era un hecho conocido en la Gerencia que existían dudas sobre los posibles derechos previos del Ayuntamiento sobre parte de los terrenos: en el propio informe de tasación de Sociedad de Tasación, S.A. se hace constar de forma expresa que “se desconoce si ha sido liquidada en su totalidad la deuda de la Junta de compensación con el Ayuntamiento por las oras de urbanización de la playa”.

4.- La prueba practicada confirma incluso que Manuel Parejo Alfonso y Juan Víctor Reyes Delgado tenían conocimiento cierto de que una parte de los terrenos del frente de playa había sido ya cedida al Ayuntamiento por medio del Convenio de 1967; y que, cuando menos,





existían dudas razonables sobre la titularidad de los mismos y que el Ayuntamiento disponía de argumentos jurídicos para sostener que una parte relevante de los terrenos del frente de playa ya era de su propiedad.

La anterior afirmación se funda en los siguientes medios de prueba:

- La afirmación de la Sra. Oramas de que era algo que fue discutido en la Gerencia y trasladado por ella a los acusados.
- El hallazgo en el despacho del Sr. Reyes de una copia de la escritura del Convenio de 1967 en la que constan anotaciones manuscritas justamente al lado de las cláusulas del convenio referidas a la cesión de los terrenos. La documentación fue encontrada por los funcionarios del Ayuntamiento que preparaban la defensa del consistorio en su pleito civil con ILT, y que precisaron que el despacho del Sr. Reyes -que en aquellas fechas ya no ocupaba- se encontraba cerrado con llave, y que la llave estaba custodiada por otra funcionaria que mantenía una relación sentimental con el propio Sr. Reyes.
- La prueba pericial practicada (se ha dispuesto de un informe pericial elaborado por peritos de la Brigada Provincial de Policía Científica; y de otro informe caligráfico emitido por los peritos Sres. Rios Abreú y Díaz Santana) permite concluir que la letra manuscrita es obra del acusado Sr. Parejo.

Los dos informes caligráficos disponibles (el primero citado es presentado por como prueba por la acusación; y el segundo se elabora a instancias de la defensa del Sr. Parejo) no mantienen conclusiones coincidentes, pero las aclaraciones prestadas por los peritos policiales resultaron más convincentes al Tribunal:

El informe de los Sres. Rios Abreú y Díaz Santana insistió en que entre los cuerpos de escritura del Sr. Parejo y las anotaciones manuscritas sobre la escritura se apreciaban diferencias que les llevaban a concluir, sin descartar que la autoría del texto manuscrito pudiera corresponder al Sr. Parejo, concluir que no era posible afirmar que fuera realmente obra suya.

Frente a esta argumentación, los peritos policiales subrayaron que la presencia de diferencias en la letra y gestos era habitual e inevitable (tanto por el transcurso del tiempo -varios años en este caso-, durante el que se van introduciendo siempre ligeras modificaciones en el estilo de escritura) como por el carácter inevitablemente poco espontáneo de la escritura del encausado que forma un cuerpo de escritura indubitado a presencia policial o judicial; e insistieron en que, lo realmente determinante para confirmar la autoría de un escrito era la acreditación de la presencia de similitudes y analogías verdaderamente características. En este sentido, los agentes se refirieron, como refleja su informe, a la presencia de diversas analogías relevantes referidas a angulosidad, cohesión, velocidad y tipo de gesto utilizado, tanto referidas a grupos de letras ("o.o", "T,T", "F,F", "Y,Y") como grupos de letras ("ON", "21", "perables").

El hecho de que esta escritura manuscrita por el Concejal Sr. Parejo se encontrara custodiada por el también acusado Sr. Reyes evidencia que eran conscientes -ambos- de las circunstancias que permitían sostener que una parte de los terrenos pudiera ser de titularidad municipal. En este caso su actuación, como en cada una de las ocasiones en que se puso de manifiesto la concurrencia de circunstancias que eventualmente pudieran afectar al valor de





los terrenos en el sentido de reducir su valor real de mercado (como ya había ocurrido con la cuestión de la gestión urbanística pendiente, los efectos del deslinde de costas, la aplicación de la moratoria y de la normativa de estándares turísticos, o la cesión del 10% de aprovechamientos), consistió en ocultar la información y omitir cualquier comprobación sobre la relevancia e incidencia de la cuestión para condicionar su valor.

5.- Las defensas insistieron en que el Convenio de 1967 no conllevaba realmente la transmisión de la propiedad de los terrenos y que el propio Convenio de 1986 establece únicamente la obligación de la Junta de Compensación de realizar el pago de los 11 millones pendientes.

Asimismo, por la defensa del Sr. González se sostuvo que la resolución sobre la titularidad de los bienes inmuebles constituía una cuestión prejudicial civil que los Tribunales penales no estaban autorizados a resolver fuera de los supuestos previstos en el art. 6 LECrim (titularidad fundada en un título auténtico o en actos indubitados de posesión). Si bien la aplicación literal del art. 6 LECrim que propuso la defensa del Sr. González debe ser en realidad matizada conforme a lo previsto en el art. 10 LOPJ, no resulta necesario resolver en este proceso definitivamente sobre tal cuestión: la conclusión de este Tribunal es que lo relevante para valorar la actuación de los acusados no es si los terrenos -una parte de ellos- eran realmente con carácter previo propiedad del Ayuntamiento o no (ésta es una cuestión discutible y discutida que deberá ser resuelta por la jurisdicción civil), sino el hecho de que existieran argumentos jurídicos razonables y sólidos para mantenerlo y no fueran expuestos a los propietarios de ILT (los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) al negociar el precio de compra: si los terrenos eran propiedad del Ayuntamiento, no se debió por pagar por ellos; y si era discutible que pudieran serlo, y había argumentos jurídicos para mantenerlo, ello afectaba necesariamente a su valoración (no es igual el valor de un bien de cuya titularidad no hay dudas, que el valor del mismo bien cuando resulta litigiosa su titularidad).

Sin embargo, como se ha dicho, y como se hizo cada vez que surgió alguna circunstancia que reducía el valor de los terrenos: se omitió cualquier comprobación de la realidad de la misma; se ocultó su mera existencia; no se informó de la misma a quienes tenían competencia para resolver sobre la operación de compra; y se impidió que su relevancia pudiera ser tomada en consideración en la valoración de los terrenos. En definitiva, de forma sistemática se hizo lo posible por justificar el pago de un precio superior al real en beneficio de los propietarios de ILT y a costa del Ayuntamiento.

Séptimo.- Valoración de los terrenos del frente de playa. Relevancia de las condiciones previas de la valoración y su manipulación.

1.- Para la determinación de cuál era el valor real de los terrenos del frente de playa (las parcelas 1 a 11 adquiridas por el Ayuntamiento) en la fecha de su compra, el Tribunal ha dispuesto de una abundante prueba pericial: los informes elaborados por la Universidad Carlos III en enero de 2001; el informe de valoración elaborado por la arquitecta municipal Sra. Oramas en marzo de 2001; los informes de valoración de Sociedad de Tasación y TINSA. Estos informes fueron propuestos en el juicio como medios de prueba en el contexto de la prueba pericial, y los peritos que los habían realizado comparecieron a la vista oral y contestaron a las preguntas de todas las partes.





Asimismo, se dispuso también (y fueron sometidos a la contradicción que imponen los arts. 6.3.d) CEDH y 724 LECRim) de los siguientes informes: los informes de valoración elaborados por los arquitectos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias, autores de informes incorporados al procedimiento a petición de la Magistrada encargada de la instrucción de la causa en la Sala de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, y del Magistrado Instructor encargado de las diligencias en la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo; los informes de valoración del arquitecto Sr. Duatis y del Sr. Domínguez Anadón, aportados por la defensa de los Sres. González y Plasencia; del arquitecto Sr. Jalvo Mínguez, aportado por la defensa del Sr. Parejo; y del arquitecto Sr. Roger, aportado por la defensa del Sr. Zerolo Aguilar.

2.- También se ha resuelto por el Tribunal, a partir del examen de las aclaraciones facilitadas por todos los peritos y el propio contenido de las órdenes ministeriales sobre valoración de terrenos (la Orden ECO 30-11-1994, vigente a la fecha de los hechos; o la vigente Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo), que al tratarse de terrenos en los que la urbanización no estaba terminada (es un hecho no discutido que la urbanización que presentaban los terrenos en la fecha de la compra -y que mantienen en el momento actual- no reúne los requisitos necesarios para soportar las edificaciones que el planeamiento autorizaba) y de suelo urbano no consolidado destinado a la construcción de explotaciones hoteleras (éste era el único uso autorizado por el PGO 1992), el método correcto de valoración del suelo era el residual dinámico (al respecto, cfr. punto 4.1 del fundamento de Derecho cuarto de esta sentencia), tal y como se sostenía en los informes de la Universidad Carlos III, del Gabinete de Tasación Pool Gest y de Sociedad de Tasación (todos ellos informes recabados por la Gerencia de Urbanismo); y como recomendaba también la arquitecta municipal Sra. Oramas. Este criterio -procedencia de aplicar el método residual dinámico- fue también mantenido por los tasadores de TINSA, por los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias, y por el perito Sr. Duatis (propuesto por la defensa de los Sres. Plasencia y González).

El método residual dinámico, según resulta de la valoración del conjunto de la prueba practicada, resulta sin lugar a dudas el procedimiento de valoración idóneo para valorar el suelo cuando debe partirse de la urbanización y posterior venta de un producto inmobiliario que, desde un principio, debe concebirse como un proyecto empresarial que, con un determinado riesgo, debe acometerse mediante una inversión inicial y una dinámica posterior de ingresos y gastos que debe ser valorada para determinar la rentabilidad y, en consecuencia, el valor del producto. Este método de valoración, como “procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados” (art. 34 Orden ECO/805/2003; método IV, Anexo II, Orden 30-11-1994, vigente a la fecha de las valoraciones) parte de la “la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso”, analizar el valor de mercado de la explotación, su rentabilidad, tasa de riesgo, gastos de construcción, flujos de caja, de modo que pueda finalmente calcularse “el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado”.

3.- Como ya ha anticipado, la determinación de cuáles eran las hipótesis de partida de la valoración (la cuestión de la incidencia de la línea marítimo terrestre, cesiones obligatorias, moratoria, estándares turísticos) es esencialmente una cuestión jurídica, si bien se trata de





una cuestión determinante hasta tal punto del valor de los terrenos, que no resulta fácilmente separable de la propia valoración. Esto explica que los informes recibidos vengan, en todos los casos, condicionados por una toma de posición previa con relación a las mismas (si bien los informes de Carlos III, de la arquitecta municipal Sra. Oramas y de Sociedad de Tasación incluyen las valoraciones correspondientes a escenarios diversos). Ya se ha resuelto supra sobre cuáles eran las circunstancias reales de los terrenos, si bien las hipótesis de valoración fueron manipuladas para determinar y justificar el pago de un precio muy superior al real (infra fundamentos de Derecho séptimo y octavo).

Los informes de valoración que incluyen una toma en consideración del deslinde marítimo, pendencia de parte de la gestión urbanística, aplicación de la normativa de estándares y de la moratoria turística y pendencia de las cesiones de aprovechamientos del 10 % (o que, al menos, incorporan aquellos de estos aspectos que inciden de un modo más decisivo en la valoración), concluyen con resultados muy próximos –algo menores en el caso del informe elaborado por los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias: 3.210 millones de pesetas en el caso del informe de la arquitecta municipal Sra. Oramas; 3.277 millones de pesetas Universidad Carlos III; 3.079, Sociedad de Tasación; y 2.356 millones de pesetas los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias. Este resultado viene a resultar también muy próximo al que alcanzaba el informe del Gabinete de Tasación Pool Gest, S.A. (2.835 millones de pesetas), contratado por la Gerencia de Urbanismo a principios de 2001.

La proximidad de los resultados de estos informes se explica en gran parte por la utilización por los peritos de criterios de valoración muy próximos, pues si bien existen algunas diferencias y no siempre se utilizan los mismos criterios para la determinación de alguno de estos valores, se alcanzan de forma sistemática conclusiones muy próximas, lo que revela la consistencia de estas valoraciones. No debe perderse de vista que se trata de informes realizados desde perspectivas muy diferentes por especialistas que, en muchas ocasiones, procedían de ámbitos diferentes, no tuvieron contacto entre sí y actúan, en consecuencia, con criterios propios: el informe de la universidad Carlos III es el primero que se realiza; la arquitecta municipal Sra. Oramas ya tiene este informe a su disposición cuando, meses después, hace su propia valoración, pero Sociedad de Tasación emite su informe sin conocer ninguno de los dos anteriores.

3.1.- Los informes de valoración de Sociedad de Tasación, de la arquitecta municipal Sra. Oramas y de los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias toman en consideración la parte de las parcelas del frente de playa que se encontraba dentro del dominio público de costas, y sobre la base de esa proporcionalidad reduce el aprovechamiento materializable en cada una de las parcelas afectadas. La aplicación de este criterio, sin embargo, no tiene una incidencia relevante en la valoración, toda vez que el número de camas que podían ser construidas se reduce radicalmente por la aplicación de la normativa de estándares, que desde enero de 2001 imponía un mínimo de 60 m² de parcela neta por cada plaza alojativa.

3.2.- El número máximo de plazas alojativas, se reducía, por esta razón, de las 4.637 previstas en el Plan Parcial, a 1.537 camas, según la estimación de la arquitecta municipal Sra. Oramas; 1.511 camas, según la estimación de los peritos Sres. Hernández Santana y Núñez Arias; 1.387 ó 1.537 camas -según se aplicasen o no las limitaciones de suelo derivadas del deslinde de costas-, según la estimación de los catedráticos Sres. Carmona y Gutiérrez, Universidad Carlos III; ó 1.848 camas –si bien sin incluir las limitaciones de la parcelas





derivadas del deslinde de costas-, según la estimación de los Sres. Pérez Moriyón y Estevas Guilmain, Sociedad de Tasación, S.A.. Por éstos no se reduce la superficie de suelo disponible por aplicación de la línea de costas por entender los peritos (así se hace constar expresamente en el informe) que la incidencia de la normativa de estándares sobre el valor de los terrenos era ya tan intensa, que la reducción aun mayor de valor provocada por la reducción del suelo por la toma en consideración de la línea de costas quedaba privada de gran parte de su relevancia.

Los informes fijan, como base de los cálculos de los costes de edificación, y con el objeto de maximizar el beneficio que podría ser obtenido por los hoteles, una superficie construida, unos gastos de edificación y determinación de beneficios potenciales que son similares en todos los casos:

Sociedad de Tasación fija una superficie construida por habitación de 92 m² (90 m² en el caso de los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias; 80 m² Sra. Oramas; 100 m² Carlos III; ó 90 m² para los hoteles de cuatro estrellas y 110 m² para el de 5, en el caso de la valoración del Sr. Duatis). En este punto, los peritos Sres. Carmona y Gutiérrez, profesores de economía autores de los informes que en día hizo la Universidad Carlos III para la Gerencia de Urbanismo a principios de 2001, explicaron de forma muy solvente al Tribunal que la superación de esas *ratios* de entre 90 y 100 m² de superficie construida por habitación (dos plazas alojativas) era la cifra máxima a partir de la cual la rentabilidad y, en consecuencia, el valor de la explotación, se reducían: es decir, la rentabilidad se maximiza con un superficie construida en torno a los límites señalados, pero superados éstos se generan costes mayores de construcción y de mantenimiento que no es posible rentabilizar.

3.3.- El resto de parámetros de valoración entre los diversos informes confirma también, de modo general, que las estimaciones sobre cuya base se llevan a cabo las valoraciones son bastantes parecidas: la proximidad es manifiesta, a pesar de que se trata de informes de orígenes muy diferentes, entre los informes de la Universidad Carlos III, los Sres. Hernández Santana y Núñez Árias, la arquitecta municipal Sra. Oramas y Sociedad de Tasación; y los valores se incrementan de forma notable en la valoración del perito Sr. Duatis. Más adelante se lleva a cabo un examen crítico de la valoración del frente de playa llevada cabo por TINSA en su tasación de 9 de marzo de 2001 (infra fundamento de Derecho octavo), a cuyos autores el Tribunal, por las razones que se dirán, no concede crédito; y, finalmente, se dispuso de los informes de valoración de los peritos Sres. Roger y Jalbo, cuyo examen plantea dudas que los peritos no fueron capaces de aclarar suficientemente al Tribunal que, en consecuencia, no concede credibilidad a su contenido.

1) Sociedad de Tasación parte de un valor de cada habitación de 18,5 millones de pesetas que viene prácticamente a coincidir con la estimación de los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias, que es de 18,7 millones (estos peritos fijan un valor por metro cuadrado de 1.250,06 € y habitaciones de 90 m²).

Los costes de construcción se cifran por Sociedad de Tasación en 3.050 millones de pesetas que (divididos entre las 300 habitaciones del “hotel tipo” que define el estudio y la superficie construida por habitación) se corresponde con un coste de construcción de 664 € m², prácticamente coincidente con los 660 € m² que fijan los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias, si bien en el informe de estos últimos se incluye una valoración diferenciada de las plazas de garaje.





Tampoco se aprecian diferencias relevantes entre ambos informes con relación a los valores de venta y costes de construcción de los usos comerciales: Sociedad de Tasación fija valores de venta de 1054/1.502/2103 €/m² (según la planta; el valor medio resulta 1.553 €/m²) y 540,91/540,91/661,11 €/m² (con un valor medio de 580,9 €/m²) como gastos de construcción. En el informe de los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias se parte de unos gastos de construcción de 480 €/m² y un valor de venta de 1.515 €/m².

Sociedad de Tasación parte de un IPC del IPC 4% y fija un tipo de actualización (tasa libre de riesgo + prima de riesgo) del 19,0, que no se aleja de la horquilla de entre el 20 y el 20,5 % según se trate de uso hotelero o comercial que utilizan los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias.

Con relación a los costes de urbanización, Sociedad de Tasación parte de una estimación de 14.500 ptas m² (con la que coincidieron varios de los peritos), pero reduce su cuantía en un 50% por entender que parte de la urbanización actualmente existente en la zona de la playa podría ser aprovechada (por ejemplo, la plancha de aparcamiento que hay en la playa, aunque admite que tiene que ser modificada). La estimación de Sociedad de Tasación (1.419 millones de pesetas de costes de urbanización) revela una prudencia ampliamente superada por los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias, que toman el valor (sin duda obsoleto) fijado en su momento como carga real de los terrenos.

Las diferencias de valor que reflejan ambas tasaciones (3.079 millones de pesetas, Sociedad de Tasación; 2.356 millones de pesetas, Sres. Hernández Santana y Núñez Arias) se explica, más que por las ligeras diferencias existentes entre las estimaciones de gastos y precios de venta, por el hecho de partir estos últimos de un límite máximo de plazas alojativas menor (Sociedad de Tasación no tiene en cuenta los efectos del deslinde para aplicar sobre las parcelas netas reducidas los estándares turísticos) y la fijación de plazos de construcción más amplios, basados en una apreciación muy realista de la necesidad de culminar la gestión urbanística y de la situación generada en 2001 por las sucesivas moratorias.

2) El informe de la Universidad Carlos III refleja también la utilización de estimaciones muy próximas a las anteriores (a pesar de que los peritos utilizan aquí fuentes y procedimientos de determinación del valor diferentes de los empleados en los otros informes), lo que viene a confirmar lo esencialmente correcto de las mismas.

El informe de los Sres. Carmona y Gutiérrez (Universidad Carlos III) parte de unos gastos de construcción moderadamente superiores a los anteriores, 727 €/m², que es cerca de un 10% superior, pero se incluye también la valoración en la horquilla entre 600 €/m² y 871 €/m². Aunque estos valores son incrementados con un +16% de beneficio industrial lo que elevaría los 600 €/m² de partida a 696 €/m², una cantidad superior a la prevista por Sociedad de Tasación y por los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias pero todavía un valor cercano.

El cálculo de costes de construcción de Carlos III es, en realidad, más complejo, pues incluye la valoración de la posibilidad de intentar agotar la edificabilidad: los peritos proponen compensar en lo posible la reducción de la edificabilidad hotelera por razones de rentabilidad (determinadas por la aplicación del estándar de densidad impuesto por la normativa de estándares turísticos y la consiguiente reducción del número de camas) con el incremento,





también en lo posible, de la parte comercial de los hoteles, lo que incrementa su valor final pero conlleva también mayores gastos de edificación. Así, por ejemplo, en la hipótesis más barata de 600 €/m² de gastos de construcción de un hotel, Carlos III incluye 330 €/m² para la parte de comercial del hotel. El resultado son mayores costes de construcción (el coste total asciende a 7.685 millones para los hoteles, y 1.762 millones para la parte comercial, lo que hace un total de 9.747 millones de pesetas (58.580.649 €), cifra superior a los 47 millones de euros en que se estiman los costes de construcción por Sociedad de Tasación, pero que se explican por la razón anterior y porque Carlos III parte de una estimación de 100 m² construidos por cada habitación.

En lo que se refiere a los costes de construcción del uso comercial, la horquilla de los valores mínimo y medio se encuentra –incluido el beneficio industrial- entre 348 y 696 €/m², que tampoco se aleja de las estimaciones propuestas por los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias (480 € m²) o Sociedad de Tasación (540/540/661 €/m² según la planta).

Para la determinación del valor final de la explotación, los Sres. Carmona y Gutiérrez llevan a cabo un estudio muy detallado y que expusieron con gran solvencia en el juicio oral basado en el análisis de las cuentas anuales depositadas de establecimientos similares. De este modo, los peritos fijaron un flujo neto de caja por habitación que corrigieron con un cierto incremento para valorar el hecho de que se había optado por una superficie construida por habitación (100 m²) ligeramente superior a lo habitual en este tipo de hoteles

A estas cantidades habría que sumar la parte de valor correspondiente al uso comercial del hotel. El trabajo, con relación a esta cuestión, se desarrolla a partir de un muestreo inmobiliario y del examen de otras fuentes con relación al valor de alquiler metro cuadrado de locales en centros comerciales; se calcula el valor a partir de la renta perpetua obtenida y en la horquilla resultante se opta por el valor medio, por entender que la situación en el frente de playa incrementa su valor, pero por otra parte que la utilización está también supeditada a su integración en el hotel.

En lo que hace referencia a la valoración del suelo de uso comercial, los valores medios fijados en la valoración de la Universidad Carlos III (valor de venta 1815 €/m² para plantas bajas y 1.352 €/m² para las superiores; y gastos de construcción 348-696 €/m²) tampoco se alejan de los utilizados en los otros informes.

Finalmente, y en lo que se refiere a los gastos de urbanización, se parte del contenido del proyecto en su día elaborado por el Sr. Coca, así como de la comprobación de la parte del mismo todavía no ejecutada, y se fijan unos gastos de 14.689.796 €. Se trata de la misma cantidad reflejada en el informe de Sociedad de Tasación, si bien aquí se estimaba oportuno reducir el importe de los gastos en un 50% para compensar la parte ya hecha de la urbanización y que podría ser aprovechada.

La valoración del informe emitido por los Sres. Carmona y Gutiérrez requiere de dos consideraciones más: el informe incluye diversos escenarios de valoración que confirman que, incluso en la hipótesis de incremento de la “parte comercial” de los hoteles para compensar en lo posible los efectos de la reducción de camas por la normativa de estándares, el valor final de los terrenos podría resultar –utilizando los criterios de este informe- ligeramente superior a los 3.277 millones de pesetas que se llegan a fijar como valoración probable; pero esta cantidad resultante debería, a su vez, reducirse por la incorporación a la valoración de los plazos





(alterados por la existencia de gestión pendiente y por la moratoria) de edificación y comercialización que incorporan las tasaciones realizadas conforme el método residual dinámico (que los propios peritos Sres. Carmona y Gutiérrez confirmaron que era el procedimiento de valoración más idóneo en este caso para determinar el valor real de mercado).

3) En el caso del informe de valoración elaborado por el perito Sr. Duatis (a propuesta de las defensas de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) la diferencia en el valor final -9.808 millones de pesetas- se explica por el hecho de que la misma no incluya la incidencia de la existencia de gestión pendiente, los efectos del deslinde de costas, de la aplicación de la moratoria turística y de la normativa de estándares turísticos, ni de las cesiones pendientes. Sin embargo, resulta posible analizar comparativamente esta tasación con la realizada por Sociedad de Tasación, pues ésta aplica el método residual dinámico –que también utiliza el Sr. Duatis- tanto a la valoración del 100% del aprovechamiento (sin contar los efectos de deslinde, gestión pendiente, moratoria, estándares, cesiones), como a la valoración de los terrenos tomando en consideración tales circunstancias.

El informe de valoración del Sr. Duatis parte de unos valores de venta superiores a los de los informes anteriores, pero se trata de valores que parecen mantenerse todavía dentro de unos límites razonables: con relación a los usos comerciales se fija un valor de venta de 1.950 €/m² (con gastos de construcción de 720,03 €/m²; y 80,18 €/m² de costes de urbanización imputables), cifras que dan un resultado de valoración 1.149 €/m², una cifra que resulta un 28% superior a la del informe de Sociedad de Tasación (aquí, 1.515 € m² de valor medio de venta, 580 €/m² de gastos de construcción, y 43,5 €/m² de gastos de urbanización).

Un incremento muy similar se produce en la valoración del suelo de uso hotelero: el informe del Sr. Duatis fija un valor de venta de 1676,03 €/m² en el cuatro estrellas y 1938,86 €/m² para cinco estrellas (diferencia de valor que no puede compartirse, pues la prueba pericial permitió concluir que la rentabilidad de los hoteles de cuatro estrellas era superior a la de los de cinco estrellas, que requerían de inversiones y planteaban dificultades de explotación que lastraban su rentabilidad). Si partimos del ejemplo del hotel de cuatro estrellas, el informe del Sr. Duatis fija un valor de venta de 1676 €/m²; 939,17 € de costes y gastos de construcción; y 80,18 € de costes y gastos de repercusión de la urbanización. El resultado sería de 656,65 €/m², una cifra un 30 % superior a la fijada por Sociedad de Tasación (ST parte de una valoración de cada habitación de 92m² de 18,5 millones de pesetas –en el informe del Sr. Duatis se fija una construcción de 90 m² por habitación en hoteles de cuatro estrellas-; unos gastos por habitación de 10,1 millones de pesetas; y gastos de urbanización imputables de 7.900 ptas/m² -47,48 €/m²), que resultan en 501,27 €/m². Esta diferencia del 30 % explica la diferencia final de valoración entre ambos informes (7.789 millones de pesetas en el informe de ST y 9.808 millones de pesetas en el del Sr. Duatis).

3.4.- El Tribunal no ha concedido crédito a los informes de valoración de los Sres. Roger y Jalbo.

1) El informe del Sr. Roger ni siquiera concreta la fecha a que está referida la valoración, y el Sr. Roger llegó a mantener sin empacho que esa fecha era irrelevante, y que tanto valía el 29 de junio de 1998 (fecha de la sentencia del Tribunal Supremo que resolvía sobre la validez del Plan Parcial); 27 de octubre de 1999 (concurso de ideas); ó 19 de enero de 2001 (fecha de aprobación de la propuesta marco de colaboración entre la Junta de Compensación y el





Ayuntamiento que es, sin duda, germen del fraudulento Convenio de 19 de septiembre de 2001, pero en la que todavía no se había planteado formalmente la compra de los terrenos). Se trata de una respuesta de una falta de rigor y fundamento que ni siquiera parece que pueda encontrar explicación en la displicencia con la que el perito se empleó en sus respuestas y tono hacia las acusaciones. Esta falta de rigor lleva incluso al Tribunal a dudar de que el perito no esté pretendiendo intencionadamente referirse a fechas muy anteriores a las de la compra en las que no estaban en vigor ni la normativa de estándares (Decreto 10/2001, de 22 de enero) ni la primera moratoria (Decreto 4/2001, de 12 de enero; luego sustituido por el Decreto 126/2001, de 28 de mayo y por la Ley 6/2001, de 23 de julio). La prueba pericial confirmó – como era un hecho notorio- que en este período de tiempo se producían incrementos relevantes del valor del suelo que alcanzaban el 20% anual: esta circunstancia ilustra de modo más evidente la inconsistencia de la justificación por el Sr. Roger de la irrelevancia de la fecha de tasación.

Tampoco el procedimiento de valoración utilizado resulta razonable y, al contrario, el mismo plantea unas dudas que el perito fue incapaz de despejar. A pesar de que reconoce que “la metodología residual dinámica debe ser aplicada a aquellos terrenos integrados en una Actuación Urbanizadora cuyo desarrollo se prevea a medio largo plazo”, afirma seguidamente que “este tipo de metodología no es aplicable (*pues*) la justificación de la compraventa de los terrenos se basa en el destino final de los mismos al uso y dominio públicos, no a la promoción de una actuación urbanizadora de carácter turístico-lucrativa a ejecutar posteriormente por la institución compradora”. Es decir, viene a sostener que la valoración de unos terrenos de uso hotelero o comercial debe llevarse a cabo –como es evidente y sostuvieron todos los peritos- conforme al método residual dinámico; pero afirma que ese método deja de ser aplicable cuando el comprador pretende destinar el suelo a otro uso. Este razonamiento resulta de una evidente falta de rigor: que el Ayuntamiento no pretendiera destinar la playa a la construcción y explotación de hoteles no modifica el hecho de que lo que se estaba comprando era un suelo de uso hotelero y comercial (el PGO prohibía el uso residencial); y era ese uso el que determinaba el beneficio máximo que razonablemente cabía obtener (el “principio de mayor y mejor uso” es un principio vertebral de la valoración de terrenos y, como tal, tiene reflejo normativo en la OM 14/1994 que el perito cita –cfr. el punto II de su Anexo 1-). Es decir, el valor de un bien viene determinado por sus posibilidades (objetivas y reales) de su aprovechamiento económico; y no por el uso que pretenda darle el comprador.

En realidad, el perito pareció mostrarse consciente de la falta de consistencia de su argumentación, y en la vista oral mantuvo –como argumento complementario- que no había hoteles a la venta con los que realizar una comparación de valor y que tampoco existían datos sobre proyectos hoteleros cuya rentabilidad pudiera ser examinada. Esta afirmación, especialmente en Santa Cruz de Tenerife, resulta dudosa y fue desmentida por el resto de la pericial practicada.

Con este dudoso razonamiento de partida se pretende llevar a cabo la valoración mediante la determinación de un valor de uso residencial (no hotelero) que se fija por el perito mediante un “estudio de mercado y método de comparación y homogeneización de muestras del valor del producto inmobiliario terminado” a partir de unas muestras o testigos que se obtienen del mercado residencial en el barrio de San Andrés, próximo a la playa de Las Teresitas.





Tal y como se puso de manifiesto en el acto del juicio oral, el sistema utilizado constituye la plasmación de un procedimiento de valoración *sui generis* carente de rigor y no contrastado que parte de un muestreo (no justificado) de viviendas en venta correspondientes a un barrio cuyas condiciones de urbanización distan mucho de lo que pretendería ser cualquier construcción moderna ejecutada hipotéticamente en el ámbito de Las Teresitas; y sobre la base del valor obtenido, se lleva a cabo un ajuste al valor del suelo residencial mediante la simple aplicación del coeficiente diferencial de valor previsto en la norma 18 de las normas técnicas de valoración del catastro (RD 1020/1993), que no fue legalmente previsto con esa finalidad ni está justificado en modo alguno que pueda cumplirla. Dicho de otro modo, se pretende valorar un suelo destinado en el planeamiento a ubicar establecimientos hoteleros en un frente de playa mediante la aplicación de un coeficiente legal no previsto con tal finalidad sobre el valor de mercado (tampoco justificado) de viviendas ubicadas en un barrio residencial humilde próximo a la playa.

En realidad, lo que el perito hace es sustituir sin justificación alguna (las que ofrece no son consistentes y se desmienten por el resto de periciales) el método residual dinámico por un sistema *sui generis* de comparación que incumple los parámetros básicos de la Orden ECO 30-11-1994, que requiere “analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables, por localización, uso y tipología, al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes” (Anexo 2, II.1.b) ECO): sin embargo, esta “comparación” se hace entre lugares y usos muy distintos.

El informe afirma que incluye también una valoración conforme al método residual estático (el perito considera irrelevante el hecho de que, como sucede con cualquier explotación empresarial, los plazos de gastos e ingresos –flujos de caja- son muy relevantes para la determinación del valor). En este caso, el perito asume que este método de valoración requiere “determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso” (Anexo 2, IV, Orden 30-11-1994), y que el uso autorizado era el hotelero. Sin embargo, afirma que no resulta posible determinar el valor de mercado de tal promoción inmobiliaria (hoteles) porque no hay tal mercado; y ante la imposibilidad de realizar una comparación homogénea de valores (comparando inmuebles similares por “localización, uso y tipología”), como autoriza la normativa, entiende justificado su método de comparación *sui generis* con aplicación de un factor de corrección que extrae de la normativa catastral. Sin embargo, lo que el perito no fue capaz de justificar es el motivo por el que opta por este método de valoración ajeno a la regulación leal y que no fue capaz de justificar, cuando fácilmente –como aparece en todos los informes- se podía determinar el valor de la explotación mediante el método de capitalización que la propia Orden 30-11-94 autoriza y regula, y que es aplicable “a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas”.

En definitiva, se trata de un informe de valoración al que, practicada la prueba pericial y recibidas por el Tribunal las aclaraciones del perito, no cabe conceder credibilidad.

2) Lo mismo sucede con el informe del perito Sr. Jalbo, que en su valoración viene a sostener que la determinación del valor el suelo (en el que, debe insistirse, se no había terminado la urbanización) no podía llevarse a cabo mediante el análisis económico del valor de una explotación hotelera (que es, en definitiva, lo único que podía construirse), y parte de que “el valor de las parcelas no se establece en función de una posible comercialización del producto





terminado, puesto que la finalidad de la adquisición es destinarlas a espacios públicos de acuerdo a lo establecido en los acuerdos municipales, aceptando el fallo del Jurado relativo al Concurso en el que se establecía **el destino al dominio público** de todas las parcelas del frente de Playa, **por lo que no procede establecer flujos de caja** puesto que **no van a existir los determinados flujos al no estar destinadas las parcelas a un fin edificatorio sino que serán preservadas de la edificación para mantener el ecosistema del entorno de la Playa de Las Teresitas**” (la negrita en el original).

Es decir, el Sr. Jalbo afirma, como también hizo el Sr. Roger, que la valoración del precio de venta de un suelo con destino hotelero y comercial (y ningún otro uso posible) no puede realizarse a partir de la valoración de una explotación hotelera o comercial porque quien lo pretende comprar ha anunciado que no va a construir un hotel. La afirmación carece de rigor lógico, pues parece evidente que el valor del suelo debe determinarse, como establece la normativa a que los peritos dicen remitirse, conforme al “principio de mayor y mejor uso”, –cfr. el punto II de su Anexo 1 Orden 30-11-1994-; y no conforme al principio del uso que ha anunciado dar al suelo el potencial adquirente. La inconsistencia de la argumentación utilizada se ratifica cuando se comprueba que lo que hace finalmente el perito es valorar ese uso hotelero que decía que no procedía valorar, pero a través de un sistema acientífico y no justificado de determinar el valor del metro cuadrado de la vivienda usada en el barrio de San Andrés (un barrio modesto próximo a la playa de Las Teresitas cuyas carencias urbanísticas son evidentes para cualquiera que lo visite) e incluso del distante barrio de María Jiménez, y aplicar sobre el mismo un coeficiente corrector extraído asistemáticamente de la normativa de valoración catastral y utilizándolo con una finalidad para lo que no está previsto. En definitiva, lo que viene a hacerse finalmente, es lo que se anunciaba que no debía hacerse (pues se valora finalmente el uso hotelero); pero se utiliza este rebuscado rodeo para justificar el abandono del procedimiento de valoración técnicamente correcto que emplean todos los peritos y que tiene reflejo en la normativa sobre valoración fijada en la ECO 94 (y regulada de forma prácticamente coincidente en la ECO 2005), y se sustituye por un procedimiento sui generis cuya corrección técnica ni se justifica ni parece justificable. En realidad, este procedimiento de valoración cuya consistencia el perito no fue capaz de justificar viene a consistir, como en el caso del Sr. Roger, en una valoración por comparación: pero la valoración por comparación requiere “analizar el segmento del mercado inmobiliario a los inmuebles comparables por localización, uso y tipología al que se valora” (Anexo 2. II. 1.b Orden ECO 94; en el mismo sentido art- 22.1.b Orden ECO 2005); y la “existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables” (Anexo 2. II. 1.b Orden ECO 94; en el mismo sentido art- 22.1.b Orden ECO 2005) que se identifican con aquéllos que resultan “similares al inmueble objeto de valoración” (art. 4 Orden ECO 2005).

Sin embargo, el Sr. Jalbo hace la comparación con inmuebles de localización, uso y tipología diferente, en abierta contradicción con la esencia del método: se valoran inmuebles de uso residencial situados fuera de la playa para determinar el valor de hoteles en un frente de playa, utilizando sobre el valor de la comparación un factor de corrección que no tiene esa finalidad sin ofrecer una justificación solvente. Y la impresión de falta de consistencia del sistema de valoración empleado se incrementó cuando el perito Sr. Jalbo llegó a admitir que algunos de los inmuebles de la comparación eran viviendas del barrio de María Jiménez, situado más cerca del caso urbano de Santa Cruz de Tenerife que de la Playa de Las Teresitas y cuyo





parecido con la zona de playa es inexistente. La sensación percibida por el Tribunal de falta de consistencia fue tan evidente en la sala de vistas que el perito llegó a apelar -quizás como único argumento de posible peso para la defensa de su extraño procedimiento de valoración- a su “honestidad técnica”. Sin embargo, no fue capaz de explicar con solidez el fundamento del procedimiento de valoración aplicado al que, en consecuencia, el Tribunal no concede crédito.

3.5.- Las defensas sostuvieron que el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2006 (el denominado en la causa “informe Olano” en referencia a su autor), emitido a petición del Ministerio Fiscal, confirmaba que el valor de los terrenos del frente de playa era muy superior al que se concluye en esta sentencia y próximo al realmente pagado por el Ayuntamiento.

El 29 de mayo de 2006, la fiscalía de Santa Cruz de Tenerife se dirigió a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias pidiendo, entre otras cosas, una valoración conforme a la normativa urbanística vigente a 23 de julio de 2001.

El informe llama la atención por su ligereza y falta de rigor, sobre la que no han podido recibirse aclaraciones de sus autores al no resultar posible su declaración en el acto del juicio (por fallecimiento de uno de ellos e imposibilidad física del segundo). El informe se compone de dos partes: la primera refleja una síntesis parcial de los antecedentes urbanísticos de la zona, omitiendo la mayor parte de las circunstancias e hitos relevantes de la cuestión y ofreciendo una información sesgada que omite cualquier referencia a la necesidad de adaptación del planeamiento, a la inexistencia de un proyecto de urbanización del ámbito (y ni siquiera de su primera fase), ni a ninguna de las cuestiones “urbanísticas” sobre las que de forma evidente se le venía a preguntar (moratoria, estándares) y, en definitiva todas aquéllas que de forma evidente incidían en el valor. La frivolidad del informe se evidencia simplemente con la referencia a “Proyecto de urbanización aprobado año 1988” que es abiertamente contradictoria con la realidad: en 1988 no había sido ni siquiera objeto de la aprobación inicial que da inicio al procedimiento para resolver sobre la aprobación definitiva; y esta aprobación definitiva, como ya se indicó, no llegó a producirse nunca y por causas imputables a la propia Junta de Compensación (falta de cumplimiento del planeamiento; inexistencia de un proyecto del conjunto del ámbito; inexistencia de un proyecto que, al menos, abarcara la primera fase del planeamiento).

Y una segunda parte, en la que tras indicarse por los responsables del informe “que el técnico que suscribe no se encuentra facultado para la misma” (algo que sin duda confirma el informe) lleva a cabo una valoración por comparación entre dos inmuebles absolutamente heterogéneos: la zona de playa, afectada por el conjunto de condicionantes a que se ha venido haciendo referencia y en la que en 2001 sencillamente no era posible materializar aprovechamiento alguno (era aplicable la moratoria turística, estaba en tramitación avanzada un nuevo PIOT que excluía el uso turístico -único autorizado por el PGO- y, en todo caso, la normativa de estándares reducía drásticamente el número de camas que se podían construir) y se trataba de suelo urbano (de régimen transitorio) no consolidado. Pues bien, la comparación se hace con una finca que se encuentra en el casco urbano de Santa Cruz de Tenerife, es decir, suelo urbano consolidado, en el barrio residencial más moderno de la ciudad, colindando con el bulevar en el que se encuentra el edificio de la Presidencia del





Gobierno de Canarias y una de las avenidas principales de la ciudad, a escasos metros (el detalle resulta descriptivo) de El corte Inglés.

En definitiva, se trata de una valoración carente del más mínimo rigor, que incumple todas las reglas y principios de calidad de los procedimientos de valoración mediante comparación (cfr. Órdenes sobre valoración ECO 30-11-1994 -vigente a la fecha a que pretendía referirse la valoración-, u Orden ECO/805/2003 vigente cuando se elabora este documento).

3.6.- Por alguna de las defensas (en particular, la de defensa del Sr. Zero) se insistió en que del precio pactado para la compra del frente de playa (52,58 millones de euros) debía descontarse el valor (que estimaban superior a 20 millones de euros) del hotel que iba a poder ser construido en el promontorio de la batería militar.

Efectivamente, el Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía la cesión al Ayuntamiento por la Junta de Compensación de la parcela 103 (si bien vaciada de sus aprovechamientos lucrativos, que se transferían a las parcelas 12 y 13 que pasaban de públicas a privadas y quedaban en manos de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos -ILT-); y la creación de la parcela A1 (integrada por las parcelas A1a y A1b con una superficie total de 35.645,85 m²). A esta parcela, de uso hotelero (hotel ciudad) se le asignaba una edificabilidad de 40.000 m². Todos estos aprovechamientos, como confirma el examen de la comparación entre la situación anterior y la generada en 2005 - cuando se modifica el PGO-, y como reveló la prueba testifical, proceden del frente de playa, vaciado de aprovechamientos urbanísticos hoteleros en el PGO 2005 por decisión del Ayuntamiento. Es decir, el Ayuntamiento había comprado las parcelas 1 a 11, que contaban con 162.300 m² de aprovechamientos hoteleros; y en la modificación del PGO de 2005 lo que se acuerda es transferir a la nueva parcela A1 40.000 de esos 162.300 m² de aprovechamientos y eliminar el sobrante.

La pretensión de que el valor de esa nueva parcela hotelera debe ser descontada del importe pagado por el frente de playa (como llegó a sostener el acusado Miguel Zero Aguilar) carece de cualquier fundamento: la parcela A1 recoge aprovechamientos procedentes de las parcelas 1 a 11 compradas con un extraordinario sobreprecio por el Ayuntamiento según ha resultado probado, es decir, los aprovechamientos que pasan al promontorio son los que el Ayuntamiento ya ha comprado; y su valor, según vinieron a manifestar el actual Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, Sr. Bermúdez, y el actual Concejal de Urbanismo, se estima en aproximadamente 20 millones de euros, pero la construcción del hotel solamente resulta posible una vez que se consolide la urbanización del frente de playa, lo que en las actuales condiciones del planeamiento requiere, según la memoria de la modificación del PGO, inversiones de 31,6 millones de euros por el Ayuntamiento, y otros aproximadamente 5 millones de euros más por cuenta de otras administraciones (cfr. Memoria de sostenibilidad económica del Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas). Es fácil comparar el ruinoso negocio del Ayuntamiento de Santa Cruz frente a las plusvalías extraordinarias obtenidas por ILT con el conjunto de la operación: se compra el frente de playa por aproximadamente el triple de su valor real; y una pequeña parte de los aprovechamientos adquiridos se transfiere a otra parcela y su materialización requiere una inversión en urbanización de la zona cuyo valor es incluso superior al valor de venta de la parcela hotelera en cuestión.





4.- Las consideraciones realizadas con relación a la prueba pericial practicada sobre la valoración de los terrenos confirman la conclusión que ya se ponía de manifiesto desde un principio: que el valor del suelo está esencialmente condicionado por los presupuestos de partida, y que la manipulación de los mismos fue la vía utilizada para justificar un precio de adquisición muy superior al real.

El precio final pagado por los terrenos, 8.750 millones de pesetas, correspondía a la valoración de los mismos en unas condiciones (falta de gestión pendiente; no incidencia de la línea de deslinde de costas; no aplicabilidad de la normativa de estándares turísticos ni de la moratoria; no procedencia de cesiones de suelo) que eran irreales, y no correspondía a su verdadero valor de mercado que, según resulta de la prueba practicada, se encontraba en una horquilla de entre 2.356 y 4.000 millones de pesetas. La cifra inferior corresponde con el valor de la tasación menor defendida por los Sres. Hernández Santana y Núñez Arias; la cifra media y más probable sería ligeramente superior a la cantidad de 3.000 millones de pesetas en torno a la que se mueven las tasaciones de Sociedad de Tasación, Universidad Carlos III y la arquitecta municipal Sra. Oramas; y puede apuntarse una cifra máxima incrementada con el objeto de reflejar el incremento probable sobre las anteriores del valor de tasación si se utilizaran los valores superiores de venta defendidos en su informe por el Sr. Duatis. En todo caso, una cifra que en su límite máximo es inferior a la mitad de la cantidad realmente pagada.

Octavo.- La manipulación de la valoración.

1.- Las consideraciones hasta aquí realizadas confirman que las parcelas del frente de playa invadían parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, y que, al margen de la necesidad de adaptación del planeamiento, ello reducía la superficie neta real de las parcelas; que la normativa sobre estándares turísticos era aplicable, determinaba una reducción drástica del número de plazas hoteleras; y que la aplicación de la moratoria -tal y como estaba vigente en 2001- impedía la tramitación de la modificación del planeamiento, aprobación del proyecto de urbanización u obtención de licencias durante un período de tiempo de duración incierta cuando, además, existía una seria y fundada incertidumbre sobre si a la conclusión de la moratoria iba a ser posible construir en el ámbito de Las Teresitas (debe recordarse que el PGO 1992 había prohibido el uso residencial -con la muy limitada excepción aplicable a la edificación en "ciudad jardín" en la ladera de El Suculum y en Montaña Morera, y que los propietarios, y necesariamente el Ayuntamiento también, ya tenían conocimiento de que el PIOT -que se encontraba en una fase de tramitación avanzada- excluía Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística con el efecto de que no sería ya posible materializar edificación alguna salvo una modificación del planeamiento dependiente de la libérrima y discrecional voluntad municipal). Finalmente, el Ayuntamiento tenía ya constancia de que no se habían realizado las cesiones del 10% (así se había hecho constar anteriormente; y así lo había informado la arquitecta municipal).

2.- Todas estas circunstancias eran conocidas en la Gerencia de Urbanismo y, en particular, por los acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González.

El informe de valoración emitido por la arquitecta municipal Sra. Oramas advertía de que todas esas circunstancias (deslinde, cesiones, moratoria, estándares turísticos) condicionaban el valor de los terrenos que se pretendía adquirir; estas hipótesis eran compartidas por el arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento, Epifanio Gómez Sánchez, que así lo trasladó al





Tribunal; la incidencia de estas variables o condicionantes sobre el valor real del suelo era determinante, como indicaba el propio informe de la Sra. Oramas, y confirmaban los informes de valoración emitidos por la Universidad Carlos III o por Sociedad de Tasación, S.A. a petición de la Gerencia. La prueba practicada confirma sin duda posible que Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González conocían todas esas circunstancias (relevancia del deslinde de costas, falta de aprobación del proyecto de urbanización y aplicabilidad de la moratoria y de la normativa de estándares, gestión urbanística pendiente, falta de realización de las cesiones obligatorias del 10%) y su incidencia en la valoración, y consta probado que se produjeron contactos directos en varias reuniones entre la Sra. Oramas y los acusados en las que ésta les trasladó esta información.

En realidad, el Ayuntamiento ya tenía conocimiento previo de todo ello.

- El Ayuntamiento no era ajeno a la vigencia del deslinde de 1961 y, con relación a la posible incidencia de la STS de 29-6-1998, los funcionarios de la demarcación de costas que prestaron declaración ante el Tribunal aclararon que la posición de la Dirección General era que el deslinde no había sido modificado por el Tribunal Supremo (como ponía de manifiesto una lectura desinteresada de la sentencia y luego confirmó la Audiencia Nacional) y precisaron que esta posición oficial fue trasladada al Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento había resuelto de forma reiterada (incluso de forma expresa en Decreto firmado por el acusado Sr. Zerolo Aguilar -entonces Alcalde-) sobre la no aprobación del proyecto de urbanización, y era conocido en los servicios municipales tanto que el proyecto de urbanización en su día presentado resultaba contrario al planeamiento, como que se trataba de un proyecto parcial que ni estaba referido al conjunto del ámbito (como exige la normativa y preveía el propio Plan de Etapas del Plan Parcial), y ni siquiera abarcaba el contenido de la Etapa I del Plan.

La falta de aprobación del proyecto de urbanización (ni siquiera de la parte de la primera etapa) determinaba la aplicabilidad de la normativa de estándares y de la moratoria turística.

- El Ayuntamiento también había expresado con anterioridad su posición con relación a la procedencia de la aplicación de la LS 1976 (lo que resultaba evidente a la vista del contenido del Plan Parcial de 1988, en el que así se refleja de forma expresa en varias ocasiones). Sus responsables habían sido advertidos de que las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo no se habían producido y que habían sido omitidas en el proyecto de reparcelación, y conocían igualmente la posición de la Unidad de Planeamiento (de nuevo, al menos en el informe de la arquitecta municipal que había sido avalado por el arquitecto jefe del servicio) con relación a la procedencia de las mismas.

Pues bien, a pesar de todo ello y de conocer con precisión que todas estas condiciones de partida eran determinantes para fijar el valor real de mercado del frente de playa (que el Ayuntamiento estaba valorando comprar), pues incluso tenían a su disposición informes de valoración que reflejaban las diferencias en los resultados del procedimiento de valoración según cuál fuera el escenario contemplado, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González optaron por recabar una valoración de los terrenos a la entidad





Sociedad de Tasación en la que se indicaba a la tasadora que el encargo consistía en valorar los terrenos en las hipótesis que sabían que eran contrarias a la posición del Ayuntamiento, a la información trasladada por sus servicios técnicos y a la propia realidad: solicitaron que la tasación no tuviera en cuenta los efectos del deslinde de costas; no valorase la posible procedencia de cesiones; y no tuviera en cuenta la aplicación de la normativa de estándares turísticos y de moratoria.

Los tres acusados citados reconocieron en su declaración que esa fue su actuación, y la justificaron en la consideración de que simplemente no compartían la posición de partida de la arquitecta municipal Sra. Oramas. La tesis de las defensas en este punto ha sido la de plantear la cuestión como una mera discrepancia entre la simple opinión personal de una arquitecta municipal, y el criterio profesional que sostenía el Secretario Delegado de la Gerencia, Juan Víctor Reyes Delgado, y con él, el Concejal de Urbanismo, Manuel Parejo Alfonso, y el Gerente de Urbanismo, José Tomás Martín González. Sin embargo, la cuestión no puede ser reducida a una mera diferencia de criterio entre la Sra. Oramas y el Sr. Reyes -que era a quien como Secretario Delegado le correspondía argumentar y documentar la posición de la Gerencia con relación a la situación jurídica de los terrenos-: la posición de la Sra. Oramas era conocida por los demás técnicos de la unidad y también por su jefe, Epifanio Gómez Sánchez, pues así se indicó en el juicio por los interesados y por otros de los arquitectos de la unidad de planeamiento que prestaron declaración, y no fue nunca desautorizada. En realidad, se trataba de la posición que diversos órganos del Ayuntamiento y de la Gerencia habían mantenido ya con anterioridad: siempre que el Ayuntamiento había expresado su posición sobre alguna de estas cuestiones o se había dictado alguna resolución, había sido en un sentido coincidente con el criterio que expresaba el informe de la arquitecta municipal.

La afirmación de que las hipótesis de partida de la arquitecta de la Unidad de Planeamiento eran discutibles, siendo que tales hipótesis coincidían además con la posición que había sostenido anteriormente el Ayuntamiento, habría requerido de una comprobación rigurosa de su concurrencia. Es decir, si fuera verdad que se había generado un debate y discusión sobre las condiciones de la valoración, lo razonable habría sido recabar de los servicios jurídicos municipales un informe al respecto que permitiera resolver la cuestión. Por el contrario, la actuación de los acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González en este momento solamente se explica por su intención de facilitar o dar lugar a una valoración inflada del valor de los terrenos que permitiera justificar ante el Pleno del Ayuntamiento la compra por un valor que en realidad era muy superior al real.

De este modo, José Tomás Martín González se encarga personalmente de trasladar a Sociedad de Tasación las condiciones previas de la valoración (que no se tome en cuenta la incidencia del deslinde de costas, ni la aplicación de la moratoria o de los estándares turísticos, ni la procedencia de la cesión del 10%, y que se valoren los terrenos como si fuera posible iniciar la construcción inmediatamente), e informa a la tasadora que la finalidad del encargo es la *“determinación del valor de mercado a efectos internos del solicitante supeditado a las hipótesis que se indican”* (en cursiva en el original). La referencia a la finalidad del encargo es muy relevante:





1) Todas las tasaciones incluyen una referencia a la finalidad con la que se solicitan porque esa “finalidad” limita el tipo de condicionantes que pueden ser aceptados; y, de hecho, los tasadores de ST vinieron a afirmar que no habrían aceptado los condicionantes impuestos por la Gerencia si la finalidad hubiera sido la de utilizar la valoración en una compraventa porque tales condicionantes modificaban de una forma tan intensa el valor real de mercado, que podrían haberse utilizado para inducir a error a la contraparte en la operación de compraventa. En realidad, éste fue el motivo por el que el informe de ST incluyó un análisis crítico de esos condicionantes e incluyó también -desde el principio- una diferenciación clara entre lo que era el “A. Valor de mercado bajo las hipótesis indicadas en este informe” y “B. Valor de mercado actual”.

2) El informe de ST se refiere detalladamente a cada una de las condiciones o hipótesis de partida impuestas por los solicitantes (las trasladadas por el Gerente Sr. Martín González), y en todos los casos argumenta y concluye que se trata de condiciones que no coinciden con la realidad. El informe de ST insiste en que el deslinde de costas afectaba a los terrenos, que restaba una parte muy amplia de la gestión urbanística, que era aplicable la normativa de estándares y la moratoria; y señala de forma expresa que la razón por la que se parte de esos condicionantes irreales es porque así se lo ha solicitado de forma explícita el Ayuntamiento (es decir, la Gerencia de Urbanismo). De hecho, la tasación de ST como se acaba de indicar, diferencia entre el valor de los terrenos bajo las hipótesis fijadas por el Ayuntamiento (que considera un valor condicionado por premisas falsas) y el valor de mercado actual.

3) La valoración realizada resultaba tan anómala (por fuertemente condicionada por unos presupuestos irreales) que el responsable de las valoraciones de Sociedad de Tasación, el Sr. Estevas Guilmain consideró insuficientes las anteriores cautelas (es decir: subrayar motivadamente lo irreal de las premisas de partidas; y aludir a la diferencia entre el valor de mercado bajo tales hipótesis y el valor real) y ordenó que la tasación incluyera una fijación del valor de mercado real en las condiciones reales de los terrenos. Esta fijación de valor es lo que se incluye en el anexo de valoración para el supuesto B) de la tasación (si bien este supuesto B ya aparece identificado desde la primera parte del informe), y en él se reduce el valor de los terrenos desde los 7.789 millones de pesetas -valor condicionado- a 3.079 millones -valor real de mercado-. Las defensas cuestionaron la credibilidad de las explicaciones ofrecidas por los peritos de ST con relación a esta cuestión, y sostuvieron que, en realidad, tal anexo de valoración no había sido hecho en su momento ni enviado a la gerencia. El Tribunal concluye lo contrario: la declaración de los Sres. Pérez Moriyón y Estevas Guilmain (el primero ratificó la declaración del segundo) resultó plenamente creíble y refleja una actuación muy razonable a la vista de lo perturbadoras que resultaban las hipótesis que imponía la Gerencia de Urbanismo. En realidad, el informe de ST ya refleja desde un principio, como se ha reiterado, la falta de certeza y rigor de los “condicionantes” que se imponían y diferencia, desde un primer momento entre el valor de mercado bajo las hipótesis del Ayuntamiento (el supuesto A) y el valor de mercado real (supuesto B) -cfr. páginas 12 y 13 del informe de valoración-.

Es decir, los hechos se desarrollan del siguiente modo: Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González son conscientes de la relevancia de las hipótesis de valoración (costas, cesiones, estándares y moratoria), y de la posición que el Ayuntamiento ha mantenido con relación a ellas hasta la fecha; son informados por sus servicios técnicos de que todas ellas condicionan el valor de los terrenos (con efectos muy relevantes como les confirman tanto el informe de la arquitecta municipal como los de la Universidad Carlos III); sin realizar ningún estudio jurídico, deciden encargar a Sociedad de Tasación un informe de valoración en el que se pide a la tasadora expresamente que considere





que no hay cesiones pendientes, que no son aplicables ni estándares turísticos ni la moratoria, y que el deslinde de costas no afecta a los terrenos; la empresa tasadora (Sociedad de Tasación) les indica en su informe que todas esas premisas son falsas, y que la determinación del valor real de mercado requiere en realidad de su toma en consideración, y les adjunta como anexo a la valoración solicitada, la estimación del valor real de los terrenos (3.079 millones de pesetas, cantidad ya próxima a la que en estas condiciones se había estimado por Carlos III, por la Unidad de Planeamiento y por el gabinete Pool Gest).

Esta circunstancia no lleva a los acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González a replantearse su enfoque sobre la cuestión: no se recaban informes jurídicos para resolver sobre las hipótesis de la valoración (ni se solicitan, ni se redactan por ninguno de ellos); se elimina físicamente el anexo de valoración realizado por Sociedad de Tasación para el supuesto B (valor real de mercado); y se opta ocultar materialmente la existencia de los informes de Carlos III, Pool Gest o de la Unidad de Planeamiento, de cuya existencia no se informará (al menos formalmente) a la Comisión de Urbanismo, ni en su momento a los Concejales del Pleno.

La actuación a que acaba de hacerse mención no puede ser racionalmente explicada -como sostienen las defensas- como resultado de una diferencia personal de criterio entre la Sra. Oramas y los Sres. Parejo, Reyes y Tomás: si estos acusados pensaban que la Sra. Oramas no era una técnico competente o que no correspondía a un arquitecto (aunque fuera un experto en valoración) resolver sobre las hipótesis de valoración que son de naturaleza jurídica, lo único razonable habría sido fundamentar jurídicamente y con transparencia la posición que iba a adoptar la Gerencia; y esa fundamentación jurídica de la posición de Gerencia era especialmente necesaria por cuanto suponía cambiar la que había sido la posición del Ayuntamiento hasta la fecha y tenía como efecto justificar un pago de varios miles de millones de pesetas más de los debidos. Por si lo anterior no fuera suficiente, Sociedad de Tasación les había proporcionado un nuevo motivo para resolver la cuestión, al informar con gran rigor técnico sobre lo incorrecto de las hipótesis de valoración (coincidiendo sin saberlo los tasadores de ST con el criterio de la arquitecta municipal).

Lo anterior es lo que razonablemente se habría hecho si el interés de los Sres. Parejo Alfonso, Reyes Delgado y Martín González hubiera sido proveerse de una valoración real de los terrenos para negociar su compra defendiendo los intereses del Ayuntamiento. Lo que habrían hecho si su intención hubiera sido la de manipular el precio a favor de los vendedores y en contra del interés del Ayuntamiento habría sido ocultar la existencia de los informes de Carlos III, de la Unidad de Planeamiento, de Pool Gest y el anexo de valoración de Sociedad de Tasación, y ocultar la manipulación de las hipótesis de valoración eludiendo cualquier debate interno sobre la cuestión. Esto último fue exactamente lo que hicieron.

En realidad, ni siquiera el precio que ST atribuía a los terrenos bajo las hipótesis inciertas indicadas por la Gerencia (por medio del Sr. Martín González) les resultó suficiente: ST informaba de que el valor bajo las hipótesis indicadas por la Gerencia era de 7.789 millones de pesetas, y que su valor real era inferior a la mitad de esa cantidad, 3.079 millones de pesetas; pero esa cantidad de 7.789 millones (debemos insistir: más del doble del valor real estimado)





estaba todavía lejos de los 12.740 millones (cuatro veces el valor real estimado por Sociedad de Tasación) a que pretendían acercarse los acusados.

3.- La prueba practicada pone de manifiesto que, a partir de la primavera de 2001, se escenifica un proceso negociador entre la gerencia de urbanismo y los propietarios de los terrenos con el que se crea la apariencia de haber fijado entre las partes un precio razonable de mercado. La realidad, por el contrario, es que se fija un precio arbitrario mediante la manipulación de las hipótesis de valoración, es decir, mediante la fijación de condiciones falsas que alteraban la situación urbanística real de los terrenos y determinaban un valor de los mismos superior al real.

3.1.- Tal y como se ha señalado los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González conocen de forma muy precisa, al menos desde enero de 2001, la extraordinaria incidencia que las hipótesis de partida tienen para la valoración de los terrenos: así constaba con claridad en los informes técnicos emitidos por la universidad Carlos III y por la arquitecta del servicio de planeamiento de la Gerencia de Urbanismo encargada de la valoración de los terrenos, la Sra. Oramas; y así se lo había ratificado el informe emitido por Sociedad de Tasación, S.A. La actuación de los acusados mencionados a partir de este momento es la siguiente: excluyen del expediente administrativo cualquier referencia a los informes de la universidad Carlos III o de la arquitecta municipal; imponen a la tasadora contratada (indicándole que el informe que encargan es para uso interno) una serie de condicionantes que los propios tasadores consideran tan falsas, que dedican gran parte del informe a explicar que NO concurren en la realidad y que les lleva a añadir finalmente una valoración real de mercado incluida en un anexo que los acusados tampoco incluyen en el expediente; y se excluye del debate y del simulacro de negociación subsiguiente cualquier debate relativo a la situación real de los terrenos, asumiendo una realidad urbanística que su arquitecta municipal y los tasadores independientes contratados ya les habían dicho que era falsa.

3.2.- En este simulacro de negociación los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González enfrentan la tasación mutilada de Sociedad de Tasación -ya de por sí manipulada por los condicionantes referidos, y que NO había sido emitida para ser utilizada en una compraventa (cfr. la finalidad indicada en la certificación de tasación)-, a la tasación aportada por los propietarios de los terrenos, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos.

Se trata, en este caso, de un informe de tasación emitido por el “Centro de Política de Suelo y Valoraciones. UPC”, y que se dice emitido por los Sres. Cabré i Puig, Alegret Burgués y Roca Cladera, ninguno de los cuales prestó declaración en el juicio oral, ni ratificó a presencia judicial el informe, ni se sometió, en consecuencia, a la contradicción que posibilita la formulación de preguntas y repreguntas. Se trata por tanto de un documento que solamente prueba la utilización por parte de los propietarios de una supuesta valoración de los terrenos en este simulado proceso negociador que se estaba desarrollando. El informe de valoración, que atribuye al frente de playa un valor de 12.740 millones de pesetas, plantea serias dudas e inconsistencias: parte de que se trata de parcelas “urbanas con el proceso de gestión urbanística completado, planeamiento urbanístico aprobado definitivamente e infraestructuras suficientes”, presupuestos éstos inciertos y que no se correspondían con la realidad, como se verá; no incluye referencia a los gastos de urbanización (el frente de playa presenta una





urbanización muy parcial y en todo caso radicalmente insuficiente para soportar las edificaciones hoteleras que la valoración incluía); no incluía referencia alguna a la moratoria o a la normativa de estándares, en vigor a fecha del informe, a la gestión urbanística pendiente, al deslinde de costas o a la existencia de cesiones pendientes. Estas inconsistencias generan serias dudas sobre el valor de su contenido que se vieron confirmadas con el resultado del juicio oral: en el juicio oral la prueba practicada confirma la falsedad de las hipótesis de partida que este informe asume acríticamente -posiblemente porque se tratara de los términos del encargo recibido-.

4.- Para completar la simulación de negociación que se desarrollaba entre el Ayuntamiento, por cuenta de los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, y los propietarios de los terrenos, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, se escenifica un esfuerzo de ambas partes por alcanzar un valor intermedio entre las únicas dos tasaciones que se están manejando (la tasación mutilada y condicionada de ST, que aporta el Ayuntamiento y la tasación aportada por la propiedad).

Con este fin el Alcalde, el acusado Miguel Zerolo Aguilar, manifiesta que, por su condición de Consejero de Caja Canarias tiene conocimiento de que la entidad ha realizado un informe reciente de valoración de los terrenos, por lo que se acuerda que el Gerente, el acusado Sr. Martín González, se dirija al Presidente de Caja Canarias para pedirle esa tasación realizada por TINSA que -según sostienen los acusados- se viene a utilizar para fijar un precio intermedio entre el que reflejaba la tasación de ST (Ayuntamiento) y la tasación de la UPC (la propiedad). Sin embargo, la tasación de TINSA resultará ser, en realidad, una tasación realizada a la medida del interés de los vendedores (los propietarios de los terrenos Sres. González y Plasencia), conforme a las indicaciones de éstos, y que el Presidente de Caja Canarias se prestará a hacer pasar como una tasación de la Caja. Esta actuación confirma la participación directa del Alcalde, el acusado Sr. Zerolo, en la manipulación del precio.

4.1.- TINSA realizó cinco tasaciones de los terrenos a que está referido este procedimiento (la primera de ellas se corresponde con la estimación de valor utilizada en la operación de compra inicial de los terrenos por ILT a la Junta de Compensación). La segunda (identificada como TF-03804/98-2), de fecha 18 de septiembre de 1998, valoraba el conjunto de los terrenos del plan parcial -es decir, tanto el frente de playa como los terrenos de la parte trasera- en 6.000 millones de pesetas; la tercera (TF-03804/98-3), de fecha 23 de octubre de 1999, los valoraba en 7.269.947.823 ptas; la cuarta (TF-03804/98-4), de fecha 9 de marzo de 2001, si bien valoraba únicamente los terrenos del frente de playa (y NO la parte trasera, que tras la modificación introducida por el Ayuntamiento en el planeamiento conforme al Convenio de 18 de septiembre de 2001 será vendida por los acusados Sres. González y Plasencia por un precio declarado de 92 millones de euros), incrementaba el valor hasta los 10.550 millones de pesetas. La quinta tasación (TF-03804/98-5), la que se incorpora al expediente de compra, es en realidad la misma que la TF-03804/98-4, si bien en ella se modifica la identidad del solicitante: la TF-03804/98-4 es elaborada a petición de ILT, y los tasadores de TINSA, según reconoció el tasador Sr. Ceniceros, tuvieron como persona de contacto al Sr. Domínguez Anadón (el mismo arquitecto que había redactado el documento base de las negociaciones del acuerdo marco Ayuntamiento-Propiedad de enero de 2001; que había hecho las alegaciones al PIOT por cuenta del Sr. Plasencia; intervenido en la redacción del Convenio 2001; y que en





este procedimiento declara también como perito de las defensas de los Sres. Plasencia y González). El Sr. Risco confirmó que, en ese momento, entendía que la tasación la estaba realizando para el acusado Sr. González.

Es decir: el Sr. Zerolo y el Sr. Parejo faltan a la verdad cuando afirman que el alcalde pidió a Caja Canarias una tasación de cuya existencia tenía noticia por su condición de Consejero; por el contrario, lo que hicieron en verdad fue introducir al simulacro de negociación otra tasación de parte (de los vendedores), realizada conforme a las hipótesis de los vendedores (en su beneficio) y en la que se aprecian reiterados indicios de manipulación del precio con intención de incrementarlo tal y como se argumentará seguidamente. Se presenta como tasación objetiva, independiente y confiable de Caja Canarias, lo que en realidad es una tasación en la que las hipótesis de partida han sido manipuladas y prefijadas de común acuerdo por los acusados (con intervención incluso del Sr. Parejo en reuniones con los tasadores de TINSA, según admitió el propio Sr. Lorente).

4.2.- La primera cuestión que llama la atención cuando se examina el contenido de las tasaciones de TINSA es el cambio de los presupuestos o hipótesis de partida que se produce desde la tercera tasación (la de 23 de octubre de 1999), hasta la siguiente (la de 9 de marzo de 2001; como se ha dicho, la tasación de 19 de junio de 2001 que luego se incorpora al expediente administrativo es exactamente la misma tasación que la de 9 de marzo).

Pues bien, a pesar de que entre el 23 de octubre de 1999 y el 9 de marzo de 2001 no se produce ningún cambio en la situación real de los terrenos (ni se urbaniza ni se llevan a cabo obras de ninguna clase en este período de tiempo; este es un hecho probado y no cuestionado por nadie), la realidad que describen los peritos Sres. Risco Cenineros y Lorente Martínez cambia radicalmente.

En octubre de 1999 los peritos afirman, con relación al equipamiento disponible (la consolidación de la urbanización era una circunstancia muy relevante toda vez que incidía directamente en la aplicabilidad de la moratoria, la normativa de estándares y sus posibles excepciones), que los terrenos carecían de alcantarillado, no tenían alumbrado -del que carece incluso hoy-, no tenía conexión al abastecimiento y no tenía vías públicas; sin embargo, los mismo peritos hacen constar en marzo de 2001 (a pesar de que en realidad nada había cambiado) que la playa tiene urbanización, tiene alumbrado, abastecimiento y “completamente terminadas” las vías públicas. Los peritos se mostraron incapaces de ofrecer una explicación creíble y razonable a estos cambios, que, mostrando un nerviosismo evidente que condicionaba seriamente su credibilidad, llegaron a atribuir a un problema del sistema informático de TINSA, o a un cambio motivado por la utilización de un perímetro de referencia más amplio (es decir, que lo que se decía con relación a la playa quizás había que entenderlo referido al núcleo urbano de San Andrés, que se encontraba próximo).

Una situación similar se planteó con relación al planeamiento pendiente. En octubre de 1999 los peritos hacían constar que el Plan Parcial de 1988 tenía que ser adaptado al PGO 1992; que el proyecto de urbanización, según información de la propiedad, es decir, de los acusados Sres. González y Plasencia, se encontraba aprobado por silencio administrativo, pero añadían los peritos la relevante precisión de que se trataba en todo caso de una información de parte no contrastada, de un proyecto de urbanización parcial, y se añadía que “se considera que será necesario tramitar uno nuevo”; se afirma que el proyecto de bases y estatutos de la Junta





de Compensación no estaban aprobados definitivamente y que el proyecto de compensación no estaba tampoco aprobado definitivamente; y, finalmente, reflejaba el carácter pendiente de las cesiones de aprovechamientos indicando que “las cesiones obligatorias son el 10% del aprovechamiento medio”. Estas circunstancias -de nuevo sin que se hubiera producido realmente ningún cambio- se modifican radicalmente en la tasación de marzo de 2001: ahora se considera que no es necesario adaptar el Plan Parcial al PGO; que el proyecto de urbanización está aprobado definitivamente (sin matices); que la constitución de la Junta de Compensación y el proyecto de compensación están aprobados definitivamente (tampoco hay matices); y, para concluir, que las cesiones obligatorias ya han sido realizadas.

En este caso, otra vez sin que sea posible conceder credibilidad alguna a sus atribuladas explicaciones, los peritos imputaron en parte el cambio al funcionamiento (debe entenderse que muy deficiente) del sistema informático de TINSA; y se escudaron en el hecho de que en el apartado de observaciones de la tasación se incluyeran afirmaciones contrarias a lo anterior. En todo caso, contestaron con un silencio que evidenciaba su incapacidad para dar explicaciones de ninguna clase cuando se les preguntó cómo era entonces posible que el informe indicase que el tiempo necesario para terminar ese supuesto planeamiento pendiente era de “0 –cero- meses”. Efectivamente, en el apartado de observaciones los peritos hacen constar apreciaciones radicalmente incompatibles con los presupuestos de partida que reflejan en la tasación, y aluden a la “necesidad adaptación PP al PGO”; a que “se podría exigir una nueva redacción del Proyecto de Compensación” y a que posteriormente se deberá realizar la gestión, “siendo la opinión de la administración que será necesario realizar de nuevo el sistema de actuación por compensación”; confirman que la afirmación de que el proyecto de urbanización está aprobado no ha sido contrastada y procede únicamente de la propiedad, a pesar de lo cual será necesario “como mínimo” completarlo. Pero esto, lejos de aclarar las dudas que plantea la falta de rigor de la tasación, las incrementa, y traslada la sensación de que los elementos del informe que condicionaban la valoración son los que se reflejan en el cuerpo del mismo, y no sus “observaciones”, en las que los peritos se escudan para excluir su responsabilidad por el sorprendente cambio.

La relevancia de la terminación o no de la gestión para el valor de los terrenos se hace constar en el propio certificado de la tasación de octubre de 1999, en el que tras señalar un valor total de 7.270 millones de pesetas, se indica que “para el supuesto de terminado el planeamiento y la gestión, y ejecutadas las obras de urbanización, es decir, cuando el terreno tenga adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se podría establecer, a título informativo, un intervalo de valor de 9.600 a 10.800 millones de pesetas”, es decir, un precio nada menos que de entre un 32% y un 48% superior.

La explicación de este cambio en las hipótesis de valoración no pudo ser aclarada de forma convincente por ninguno de estos dos peritos (ambos declararon como peritos en el juicio oral), y únicamente se remitieron de forma genérica e imprecisa al hecho de que se hubiera resuelto por el Tribunal Supremo sobre la validez del Plan Parcial. Sin embargo, la sentencia del Tribunal Supremo es posterior a todas las tasaciones a que se hace referencia en este fundamento, por lo que no tuvo ninguna incidencia en el resultado de tales valoraciones –todas son posteriores-.

En realidad, la confrontación de sus declaraciones en el juicio oral con lo manifestado por ellos ante el Juez de Instrucción ofrece más luz sobre la cuestión: El Sr. Lorente llegó a referirse





entonces, y ratificó en la vista oral, a que para la determinación de las hipótesis de valoración se produjo una reunión con el acusado Sr. Parejo (concejal de urbanismo del Ayuntamiento) en febrero de 2001, y precisó que se trató de una reunión previa a la confección de la tasación y previa a la presentación posterior de la misma en la Gerencia de Urbanismo. Estos detalles confirman que el Sr. Lorente recordaba perfectamente lo sucedido, y permiten ubicar esa reunión, sin lugar a dudas, en la fecha señalada (cuando el Ayuntamiento, y el Sr. Parejo, ya conocen con precisión la relevancia de las hipótesis de valoración y el hecho evidente de que la valoración del 100% del aprovechamiento –tal y como ellos la entendían- no reflejaba en modo alguno el valor real de los terrenos). Esta revelación es muy esclarecedora: el acusado Sr. Parejo interviene desde un principio, según se indica en esta declaración, en la fijación de unas hipótesis de valoración que el Ayuntamiento sabe necesariamente que no son correctas y que determinan un incremento del precio de los terrenos; y de esto parece tratarse cuando el Sr. Lorente manifiesta que las hipótesis de valoración habían sido acordadas entre el Ayuntamiento y la Propiedad. En realidad, el acuerdo no era tanto entre el Ayuntamiento y la Propiedad, sino entre los acusados Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso y la propiedad, integrada por los también acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, que tenían al ubicuo Sr. Domínguez Anadón como persona de contacto con el tasador de TINSA Sr. Risco Ceniceros; y el resultado de este acuerdo fue la realización de la tasación sobre la base de unas hipótesis inciertas e incompletas que daba como resultado un precio muy superior al real. Es decir, el acusado Sr. Parejo participa ya en la confección de las hipótesis o condiciones falsas que se tienen en cuenta para elaborar esta tasación por cuenta de ILT –la de 9 de marzo de 2001-, que más tarde el Alcalde Sr. Zerolo y el propio Concejal de Urbanismo, con la ayuda del Presidente de Caja Canarias, hacen pasar por una tasación independiente de la Caja.

Ninguno de los dos peritos de TINSA, a pesar de la cualificación que cabe presuponerles, fue capaz de justificar razonablemente en el juicio oral el motivo por el que la tasación no incluye referencia alguna a los efectos del deslinde de costas, a la aplicación de la moratoria (pues admiten que el incremento de plazos afecta al valor del suelo) o de la normativa de estándares, a pesar de que el propio Sr. Lorente reconociera en su declaración en fase de instrucción que tales circunstancias habrían sido tomadas en consideración si la tasación hubiera tenido una finalidad hipotecaria; y que el Sr. Risco admitiera que existía, al menos, una “cierta incertidumbre” con relación a las mismas y llegara a referirse a la posibilidad de construir hoteles ciudad, lo que se relacionaba con en el régimen de excepciones de la normativa turística y, por tanto, con la aplicabilidad de la misma. La única conclusión que cabe extraer es que los peritos de TINSA se prestaron a realizar una tasación del aprovechamiento que prescindía de la toma en consideraciones de circunstancias de extraordinaria relevancia para el valor de los terrenos (deslinde, cesiones, moratoria, estándares) porque así lo habían acordado las partes, es decir, los representantes del Ayuntamiento y los propietarios. De este modo, la tasación no partía de la situación real de los terrenos, sino de la situación convenida por los anteriores (esto coincide literalmente con las manifestaciones de los peritos: que se valoraba el aprovechamiento conforme a las hipótesis pactadas entre Ayuntamiento y propietarios, es decir, entre los propios acusados) con la finalidad de dar lugar a una tasación por un precio muy superior al real.

4.3.- La modificación de las hipótesis de partida solamente explica una parte de la manipulación de la valoración del precio de los terrenos que refleja el informe final de TINSA





utilizado por el Pleno del Ayuntamiento.

Los peritos de TINSA insistieron en que en aquellos años los incrementos anuales del precio del suelo alcanzaban el 20% y, de hecho, el incremento anual del precio reflejado entre las tasaciones de TINSA de todo el ámbito de 18 de septiembre de 1998 y de 23 de octubre de 1999 es del 19,38%. Sin embargo, el incremento de precio que se produce entre la tasación TF-03804-3 (la de 23 de octubre de 1999); y la TF-03804-4 (la de 9 de marzo de 2001 que luego se utiliza para la compra) es muy superior: el incremento es del 45% (31,7% en cómputo anual) a pesar de que esta última NO valora todo el ámbito, sino únicamente las once parcelas del frente de playa que el Ayuntamiento iba a adquirir. En realidad, una proyección aproximada del valor de los terrenos de la parte trasera incluidos en la tasación de 23 de octubre de 1999 (la número 3) sobre la tasación de 9 de marzo de 2001 (la número 4) pone de manifiesto un incremento del precio de aproximadamente el 76%.

Los peritos de TINSA justificaron tan extraordinario incremento del precio en la dinámica del mercado en aquellos años (si bien, su tesis era que el incremento medio había sido del 20%), e insistieron en que no podía perderse de vista que la tasación cuarta incluía justamente los terrenos del frente de playa, evidentemente mejor ubicados que los de la parte trasera. Pero esta afirmación incluye una inexactitud con la que parece que pretende confundirse al Tribunal: la tasación 3 valora los terrenos de la parte trasera computando usos del suelo residenciales (residencial en altura, ciudad jardín a), y b)) cuya rentabilidad es muy superior a la del suelo hotelero. El examen de la tasación 3 confirma que el coste de construcción del residencial es inferior al del hotelero, y que, por el contrario, su precio de venta es superior y el plazo de comercialización inferior (lo que también incrementa su precio). Y esos usos residenciales (más lucrativos) se concentraban en la parte trasera y el frente de playa solamente incluía usos hoteleros. De hecho, no parece casual que tras el cambio de uso de la parte trasera a residencial introducido en 2005 en el PGO de Santa Cruz a consecuencia del Convenio de 18 de septiembre de 2001 diera lugar a que esos terrenos (de solamente 115.290 m2 de edificabilidad frente a los 179.600 m2 del frente de playa) pudieran venderse por los acusados Sres. González y Plasencia a un tercero por un precio reconocido de 92 millones de euros. Una de las cuestiones sobre la que los peritos han mostrado conformidad en este juicio es sobre el hecho de que el uso residencial es notablemente más lucrativo que el hotelero.

Si, como se ha dicho, se extrapolara el valor del uso residencial de la parte trasera de la playa (valle de Las Huertas) a la tasación de marzo de 2001, el incremento de precio entre octubre de 1999 y marzo de 2001 habría sido, al menos, de un inexplicable 76%. Los peritos de TINSA fueron invitados a aclarar este extraordinario incremento del precio, pero no ofrecieron otra razón más que el incremento anual de la época. El examen de los informes de valoración ofrece algunos datos aclaratorios:

- En la tasación número 3 (la de 23 de octubre de 1999), los tasadores destinan a hoteles el total del suelo hotelero del frente de playa (162.300 m2 para hoteles; y 17.300 m2 para uso comercial). En la parte trasera (valle de Las Huertas) se concentran los usos residencial hotelero -RH- (64.588 m2); residencial en altura -RA- (18.000 m2); y ciudad jardín (17.442 m2 conforme a la ordenanza A, y 15.260 m2 conforme a la ordenanza B). Como ya se ha indicado, el uso residencial hotelero (si se tienen en cuenta costes de



construcción y precio de venta) es superior al hotelero; y los usos residenciales son más lucrativos que los hoteleros.



Sin embargo, en la tasación 4 (la de 9 de marzo de 2001), el frente de playa ya no se dedica íntegramente a un uso hotelero -como resulta de una interpretación literal de la ficha del PGO-, sino que se divide entre 74.000 m² de uso hotelero, y 88.300 m² de apartamentos, además de los 17.300 m² de uso comercial.

- Esta distribución -y es difícil que se trate de una casualidad- se corresponde justamente con la distribución de uso hotelero y residencial hotelero (apartamentos) que proponía el informe de valoración elaborado por la UPC y que los propietarios, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, habían presentado al Ayuntamiento para simular la negociación del precio.
- Este cambio determina por sí mismo un incremento de valor de las parcelas del frente de playa con relación al resultado de la tasación de octubre de 1999, toda vez que el diferencial entre el coste de venta y el de construcción es mayor en el residencial-hotelero (apartamentos) que en el hotelero; y, el incremento resulta todavía mayor cuando, sin que se alcance a vislumbrar explicación posible, se realiza el cálculo en la tasación de marzo de 2001 con un valor de venta del suelo de uso para apartamentos que se incrementa en un 229% respecto del valor indicado en la tasación de octubre de 1999 (el incremento es de un 183% en cómputo anual). Semejante incremento de valor no tiene explicación, y su incidencia en el incremento del precio de la tasación es tan evidente y determinante que no es precisa mayor explicación sobre el sentido del cambio que introducen los peritos -y que no son capaces de justificar-).
- A lo anterior se añade una reducción de los plazos de comercialización (en la tasación 4 frente a lo previsto en la tasación 3).

En definitiva, la conclusión que alcanza al Tribunal es que lo que el Sr. Zerolo Aguilar hizo no fue recabar de Caja Canarias una tasación de que ésta disponía, sino auxiliarse de su Presidente para que éste hiciera pasar otra tasación hecha por cuenta y a la medida del interés de ILT como una tasación independiente de la Caja con la finalidad de utilizarla para crear la apariencia de que el precio pactado con los Sres. Plasencia y González era real; y esa tasación fue realizada conforme a las premisas acordadas conjuntamente entre los propietarios, por cuya cuenta se confeccionaba la tasación y que utilizaban al Sr. Domínguez Anadón como mediador y persona de contacto, y el Sr. Parejo, que llegó a reunirse con el tasador de TINSA trasladándole el acuerdo entre las partes sobre las hipótesis de la tasación.

Es decir, la tasación se realiza partiendo de una situación urbanística que todos saben que es irreal y que se aparta de la realidad confirmada por los mismos peritos unos meses antes; se valora el aprovechamiento sin incluir referencia alguna a la normativa de estándares, a la moratoria, al deslinde de costas o a las cesiones obligatorias, a pesar de que los peritos no eran ajenos a la relevancia de las mismas, y porque así se acordó en la reunión de febrero para fijar hipótesis de valoración en la que participan al menos los Sres. Parejo y Lorente.

De hecho, no se trata -cuando hablamos de la tasación de marzo de 2001- de una valoración de los terrenos, sino de “establecer el valor del aprovechamiento a efectos de un acuerdo de





venta o permuta con la administración” (cfr. el certificado de tasación, p. 1/2). Este es el tipo de valoración (del aprovechamiento) a la que se negó en marzo la arquitecta municipal Sra. Oramas indicando a sus superiores -en particular, al Sr. Parejo- que la valoración del 100% del aprovechamiento no permitía determinar o acercarse siquiera al valor real del suelo, toda vez que el mismo venía condicionado radicalmente por el deslinde de costas, las cesiones obligatorias, la moratoria y, muy especialmente, la normativa de estándares turísticos.

El conjunto de circunstancias anteriores lleva al Tribunal a concluir que los testigos Sres. Núñez Ruano, Lorente y Risco Ceniceros, bien han faltado a la verdad, bien han ocultado al Tribunal datos relevantes que debieron haber facilitado (si hubieran prestado declaración con el interés de aclarar los hechos).

4.4.- El Sr. Parejo manifestó durante el juicio oral que mantuvo informado al Alcalde, el Sr. Zerolo Aguilar, de todas las cuestiones relevantes del procedimiento de compra. En realidad, no es imaginable que una actuación de esta naturaleza, que afectaba a la ordenación del frente de playa que, según confirmaron todos los testigos, se había convertido en una cuestión de extraordinaria relevancia política y que supuso la inversión de la mayor parte de los fondos de reserva de que disponía el Ayuntamiento, pudiera hacerse al margen del Alcalde.

La actuación del Sr. Zerolo a que acaba de hacerse referencia no hace sino confirmar su implicación directa en el procedimiento de manipulación del precio: no existía la tasación independiente de Caja Canarias de la que el Alcalde dijo tener noticia, sino que lo que había era una tasación manipulada (en el sentido antes indicado) realizada con anterioridad a petición de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos (ILT) utilizando como hombre de contacto con los tasadores de TINSA al Sr. Domínguez Anadón y en la que las hipótesis de valoración habían sido trasladadas a los tasadores como resultado del acuerdo previo entre los vendedores (los acusados Sres. González y Plasencia) y el Sr. Parejo. Es evidente que una tasación de esta naturaleza no podía ser presentada al Pleno del Ayuntamiento como tasación dirimente entre las tasaciones de Ayuntamiento (parte compradora) e ILT (parte vendedora), y por eso se recurrió nuevamente a los servicios del Presidente de Caja Canarias, que se prestó a hacer pasar la mencionada tasación de TINSA hecha para ILT (la TF-03804-4 de 9 de marzo de 2001) por una tasación de la propia Caja (la TF-03804/98-5 de 19 de junio). Estas dos tasaciones son idénticas, y lo único que cambia en ellas es el nombre del solicitante.

La actuación del Alcalde confirma su implicación directa en los hechos: no era ajeno a todo lo que estaba sucediendo (la arquitecta municipal Sra. Oramas aludió a que en alguna ocasión se le pidieron copias de sus informes para llevarlos a una reunión que los acusados Sres. Parejo y Reyes iban a tener con el Alcalde); no podía serlo (pues es impensable que una operación de este valor económico que afectaba a la situación de los terrenos de la playa, asunto de extraordinario interés político que estaba generando una movilización ciudadana creciente, según confirmaron varios testigos, pudiera desarrollarse sin su participación, que además era imprescindible); y esta última actuación -como es ésta al introducir la tasación de TINSA ocultando las condiciones en que había sido producida y haciendo creer al Pleno del Ayuntamiento que era una tasación del valor real de mercado solicitada por un tercero ajeno a la operación- solamente puede ser interpretada objetivamente como parte del plan puesto en práctica para manipular el precio de los terrenos y adquirirlos por el precio superior al real de mercado que reflejaban las tasaciones que presentaron al Pleno del Ayuntamiento.





Noveno.- El expediente de compra de las fincas del frente de playa. Manipulación del precio de compra.

1.- El expediente para la compra de los terrenos se incoa por el Secretario Delegado de la Gerencia, el acusado Sr. Reyes, el día 2 de abril de 2001. La resolución de incoación, firmada por el Concejal de Urbanismo, el acusado Sr. Parejo, se dicta “en ejecución del acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el 19 de enero de 2001, por el que fue aprobado el Marco de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas ...”, se indica que “deberá comprender todos los extremos necesarios al efecto, incluida la adquisición de parcelas en el ámbito del Frente de Playa” y ordena “la realización de las operaciones instrumentales necesarias para formalizar, tanto las cuestiones urbanísticas como las relativas a la adquisición de los bienes inmuebles ...”.

La primera cuestión que llama la atención es que la incoación del expediente (para dar cumplimiento al Acuerdo de 19 de enero) sea de fecha 2 de abril: la fecha no es casual, pues se trata de uno de los argumentos utilizados para no incorporar al procedimiento ninguno de los informes de valoración de que el Ayuntamiento ya disponía (los dos informes de la Universidad Carlos III, que había valorado los terrenos en 3.277 millones de pesetas; el informe de la arquitecta municipal, que había tasado los terrenos en 3.210 millones de pesetas; y el informe de Gabinete de Tasación Pool Gest, S.A., que los había tasado en 2.835 millones de pesetas). Sin embargo, el hecho de incoarse formalmente el expediente en una fecha posterior justificaba la no incorporación al mismo de los informes ya recabados por la Gerencia de Urbanismo para la valoración de las fincas del frente de playa: el acuerdo de incoación del expediente de 2 de abril –según se hace constar en el mismo- trae causa del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de enero; y las valoraciones del frente de Playa (Carlos III, arquitecta municipal, Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A.) son posteriores al 19 de enero y, materialmente formaban parte de “la realización de las operaciones instrumentales necesarias para formalizar, tanto las cuestiones urbanísticas como las relativas a la adquisición de los bienes inmuebles ...” (Orden del Concejal Delegado Sr. Parejo de 2 de abril de 2001 que acordaba incoar el expediente). Es decir, los informes de valoración se habían pedido, en su momento, justamente para la finalidad para la que se incoaba el expediente de compra, y el hecho de que éste no fuera formalmente incoado hasta primeros de abril es solamente la coartada que explica la no incorporación de los mismos.

En realidad, también la tasación de TINSA era de fecha anterior (en realidad, de 9 de marzo de 2001), pues la tasación finalmente incorporada al expediente de compra es esa misma tasación pero con un número de identificación diferente, y distinta fecha y solicitante.

La falta de incorporación de estos informes al expediente se justificó también en su consideración de borradores, informes internos o trabajos preliminares (en el sentido del art. 70.4 Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común). Sin embargo, en ninguno de esos tres casos se trataba de borradores de trabajo o de informes de uso meramente internos, sino, por el contrario, de informes obligatorios o facultativos que obligatoriamente deben integrarse en el expediente (art. 70.4 Ley 39/2015; art. 82.1 Ley 30/1992): el informe de valoración de la arquitecta municipal era un informe obligatorio (art. 11 RBEL) y, de hecho, la falta de incorporación del mismo fue uno de los motivos determinantes de la anulación de la





compraventa acordada por el Tribunal Supremo (STS 3 de mayo de 2007); y, los otros dos, eran informes facultativos que debían ser obligatoriamente incorporados al expediente administrativo (art. 70.4 Ley 39/2015; art. 82.1 Ley 30/1992). Los informes facultativos pueden ser solicitados o no (por eso son facultativos), pero una vez recabados el funcionario responsable de la tramitación del expediente no es libre de incorporarlos al mismo o no según comparta o no su contenido.

2.- La actuación desarrollada por los Sres. Zerolo, Parejo, Martín González y Reyes Delgado (Alcalde, concejal de urbanismo, gerente de urbanismo y secretario delegado de la Gerencia de Urbanismo, respectivamente) fue la siguiente: todos ellos tenían conocimiento de la relevancia de las hipótesis de valoración para la determinación del valor del suelo, y de hecho habían podido constatar los efectos precisos de su toma o no en consideración accediendo a los informes de la Universidad Carlos III, de cuya petición y resultado tenían plena constancia; la arquitecta municipal Sra. Oramas les había indicado en reiteradas ocasiones que la valoración de los terrenos requería de la valoración de cuestiones tales como la adaptación del planeamiento y conclusión de la gestión, el deslinde de costas que afectaba a varias parcelas, la materialización de las cesiones obligatorias de aprovechamientos lucrativos pendientes, la moratoria turística y la normativa sobre estándares turísticos, y les había ilustrado sobre la diferencia entre una valoración del “100% del aprovechamiento” sin incluir las circunstancias anteriores, y una valoración real del suelo que pretendían comprar; disponían de una estimación de valor realizada por la empresa “Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A.” que concedía a los terrenos un valor muy próximo al apuntado por la universidad Carlos III, y radicalmente alejado del que luego se pagó; la tasadora “Sociedad de Tasación, S.A.”, contratada por los mencionados acusados, ya había advertido en su informe de que las hipótesis de valoración que imponían los acusados (es el Sr. Martín González quien se las traslada materialmente al tasador de ST) no eran ciertas y distorsionaban el valor real. En este contexto, la actuación de los mencionados vino a ser la siguiente: el Sr. Reyes no incluyó del expediente administrativo luego preparado para la compra de los terrenos ninguno de los dos informes de la universidad Carlos III, ni el informe de la arquitecta municipal, ni el de Pool Gest, ni el anexo de valoración del precio real de mercado que había hecho Sociedad de Tasación. Por el contrario, las únicas tasaciones que serán incluidas serán, la elaborada por UPC por cuenta de los propietarios; la valoración de ST, pero solamente la parte que los tasadores señalaban como condicionada por hipótesis de partida falsas; y la tasación de TINSA a cuya falta de rigor y dudas ya se ha hecho referencia.

Los acusados eran conscientes en este momento de la necesidad de disponer de una valoración técnica avalada por un funcionario municipal (como se ha dicho, la falta de este informe fue determinante de la posterior anulación de la compraventa por la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, que entendió, entre otras cosas, incumplida esta exigencia derivada del art. 11 RBEL –cfr. STS 3 de mayo de 2007, ff. 3739 y ss.-). Para conseguir este aval, la arquitecta municipal, Sra. Oramas relató al Tribunal, que concede plena credibilidad a sus manifestaciones, las presiones de que fue reiteradamente objeto en reuniones a las que asistían los Sres. Parejo, Martín González y Reyes Delgado (en alguna ocasión la Sra. Oramas se refirió también al Sr. Roca –que venía a hacer las funciones de interventor delegado en la Gerencia-, pero mientras que la presencia de los otros tres en estas reuniones ha sido confirmada por otros testigos, existen ciertas dudas con relación al Sr. Roca). En estas reuniones y contactos fue reiteradamente presionada (en particular se refirió a





los Sres. Reyes Delgado y Martín González) para que asumiera y validara las tasaciones que habían sido unidas al expediente (las de Sociedad de Tasación, de la que había sido eliminado el anexo de valoración, y TINSA), si bien se negaron siquiera a mostrárselas. Algunas de estas reuniones, confirmadas por otros de los presentes, ilustran estas presiones:

- En abril de 2001 se organizó en la Gerencia de Urbanismo una reunión a la que asistieron los acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González y Ignacio Manuel Cándido González Martín, los tasadores de TINSA Sres. Risco Ceninceros y Lorente Martínez, el Presidente de Caja Canarias Rodolfo Núñez, el asesor jurídico de la Junta de Compensación, Sr. Hayek (que continuaba cumpliendo estas funciones tras la compra de los terrenos por ILT), la Sra. Oramas y su jefe, Epifanio Gómez Sánchez. La reunión tenía por objeto presentar la tasación que había hecho TINSA (la tasación de 9 de marzo de 2001) y, lo que resulta especialmente llamativo, se prohibió expresamente a la Sra. Oramas que hiciera comentario alguno. El propio Sr. Risco Ceninceros confirmó al Tribunal que le resultó extraño que la Sra. Oramas no articulara palabra alguna. En realidad, la actuación de la Sra. Oramas se debía únicamente al hecho de que se le había prohibido hablar bajo apercibimiento de serle incoado un expediente disciplinario (la Sra. Oramas ya tenía la experiencia de haber sufrido la apertura de una información reservada por posible infracción disciplinaria por haber incumplido la orden del Sr. Parejo de mantenerse en silencio en una reunión anterior que había tenido lugar en el Cabildo Insular).

Es evidente que el objeto de esta reunión no era el intercambio de opiniones o puesta en común de apreciaciones técnicas (pues una de las partes tenía prohibido hablar); y su finalidad no podía ser sino la de crear un ambiente opresivo sobre la arquitecta municipal.

- Otra reunión sobre la valoración de los terrenos se celebrará posteriormente en junio de 2001 con la asistencia de los acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, de la Sra. Oramas, el jefe de la Unidad de Planeamiento Sr. Gómez Sánchez y el Sr. Senante, abogado contratado por el Ayuntamiento y que prestaba servicio en la oficina del Plan General. El Sr. Senante negó al Tribunal que la reunión tuviera por objeto hablar de la valoración de los terrenos, pero su testimonio carece de credibilidad: el Tribunal no le creyó, y lo cierto es que en junio de 2001 no había otro tema de discusión que pudieran compartir los asistentes a esta reunión, que el relativo a la valoración de los terrenos. Si lo que se discutía –según manifestó el Sr. Senante- era el tema de las transferencias de aprovechamientos, la presencia de la Sra. Oramas no era necesaria –ya estaba su jefe en la reunión-.

Las aclaraciones que hizo la Sra. Oramas sobre el rol de cada uno de los asistentes confirman y refuerzan la credibilidad de su relato: el Sr. Parejo abandonaba la reunión; el Sr. Senante asumía un papel conciliador y entraba y salía de la reunión; y el Sr. Gómez Sánchez se limitaba a guardar silencio, en lo que parece su enésimo esfuerzo por mantenerse al margen de lo que se estaba haciendo.





En estas fechas era ya inminente la convocatoria del Pleno del Ayuntamiento para autorizar la compra, y el propio Sr. Martín González había trasladado ya a la Sra. Oramas que se había acordado pagar un precio de 8.750 millones de pesetas y le había pedido que, al menos, validara la metodología utilizada en las tres tasaciones unidas al expediente, a lo que la arquitecta se negó. La Sra. Oramas explicó que esa fue la primera vez que le permitieron ver las tasaciones y que entonces pudo comprobar que se trataba de valoraciones que no tomaban en cuenta en la situación real de los terrenos y que insistió al Sr. Martín González en que esas tasaciones eran inasumibles para ella. La Sra. Oramas relató también, y el Tribunal le concede pleno crédito, que el Sr. Reyes Delgado le insistió en que era su obligación suscribir las tasaciones unidas al expediente, y le trasladó las posibles responsabilidades que podían derivar de su negativa.

Estas presiones son una clara evidencia de que la actitud de los acusados se orientaba a manipular el precio a favor de los compradores:

- Si lo que existía es una discrepancia entre los criterios técnicos de la arquitecta municipal (compartidos, sin embargo, por Carlos III, Pool Gest y Sociedad de Tasación), lo razonable habría sido ponérselo de manifiesto y recabar el informe de otro técnico que se considerase más competente (en el juicio se informó de que eran varios los arquitectos que trabajaban para la Gerencia de Urbanismo). En realidad, el tema de las hipótesis de valoración es un tema jurídico (efectos del deslinde marítimo, cesiones legales de aprovechamientos, necesidad de adaptación del planeamiento motivadas por la aprobación de un nuevo PGO, aplicación de la moratoria turística, aplicación de la normativa de estándares turísticos) que fácilmente podría haber sido trasladado a los juristas del Ayuntamiento si hubiera habido algún interés en aclararlos.
- El jefe de la Unidad de Planeamiento, Epifanio Gómez Sánchez, arquitecto titulado y jefe inmediato de la Sra. Oramas, no fue en ningún momento requerido para que desautorizara a su subordinada, y de hecho no consta que nunca expresara su discrepancia en esta materia. Es cierto que el Sr. Gómez Sánchez se resistió a pronunciarse sobre la valoración alegando una incompatibilidad derivada del mantenimiento de otras relaciones profesionales con el acusado Sr. Plasencia, pero lo cierto es que no fue nunca requerido para sustituir a la Sra. Oramas o para el nombramiento de técnicos que avalasen la posición de los acusados. En el juicio oral, por el contrario, el Sr. Gómez Sánchez ha manifestado estar de acuerdo con las condiciones o hipótesis de la valoración de la arquitecta municipal.
- Si el interés de los acusados Sres. Parejo, Reyes o Martín González hubiera sido el de proveerse de una valoración realista para negociar (con rigor, y no de una forma simulada y fingida) el valor de los terrenos, lo razonable habría sido analizar rigurosamente las hipótesis de las que debía partirse. Sin embargo, este estudio no fue solicitado y no se hizo nunca; lo que se hizo fue partir acríticamente –sin dar razones para ello- de una realidad simulada que negaba la relevancia de las circunstancias mencionadas y que facilitaba la fijación de un precio irreal y superior al valor de venta.

Sin embargo, ni se sustituyó a la Sra. Oramas; ni se pidió otro informe de valoración a cualquier otro de los arquitectos de la Gerencia; ni se ordenó la realización de ningún informe jurídico sobre las circunstancias que, según advertían la arquitecta municipal Sra. Oramas, los economistas de la universidad Carlos III y, de forma muy explícita, los tasadores de “Sociedad de Tasación, S.A.”, eran determinantes del valor de mercado.





Tal y como establece la Orden ECO 30-11-1994, vigente a la fecha de los hechos y a la que los peritos que han realizado valoraciones de los terrenos se remiten sistemáticamente, el valor de mercado “es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación” (punto I.1 de su Anexo 1); es decir, solamente existe la fijación de un valor real de mercado cuando el comprador potencial “está correctamente informado de las características del inmueble” y ambas partes “actúan libremente y sin un interés particular en la operación”. Una definición muy parecida tiene actualmente reflejo en el art. 4 de la vigente ECO 805/2003, de 27 de marzo.

Pues bien, la actuación de los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos se orientó justamente a evitar que una de las partes (el Ayuntamiento, y concretamente sus órganos de fiscalización interna y el Pleno que debía autorizar la compra) dispusieran de información que era determinante del precio con la finalidad de que fuera informada favorablemente y finalmente decidida la operación de compra por un valor muy superior al real de mercado, con el consiguiente perjuicio para el patrimonio municipal.

3.- La negativa reiterada de la Sra. Oramas a asumir las valoraciones de los terrenos que reflejaban las tasaciones unidas al expediente (a pesar de las presiones utilizadas), y la insistencia del Interventor del Ayuntamiento Sr. Messía de Yraola en que era necesario disponer de un informe de valoración realizado por un funcionario municipal, llevó al Sr. Reyes Delgado a emitir por sí mismo (junto el difunto Sr. García López de Vergara, entonces responsable del área económica del Ayuntamiento) el informe de valoración con arreglo al siguiente planteamiento: confirma las hipótesis previas de la valoración (gestión urbanística finalizada, improcedencia de cesiones obligatorias, no afección de los terrenos por el deslinde de costas y no aplicabilidad ni de la moratoria ni de la normativa de estándares) a pesar de que conoce que es falso; justifica, también faltando a la verdad, la objetividad de la tasación de TINSA; y, finalmente, en la parte del informe realizada por el Sr. García López de Vergara, se valida el procedimiento de valoración desde el punto de vista matemático-financiero y los valores de precios utilizados.

3.1.- El informe del Sr. Reyes Delgado afirmaba falsamente que la gestión urbanística estaba terminada (afirma lo contrario de lo que había mantenido anteriormente el Ayuntamiento, la arquitecta municipal, Sociedad de Tasación e incluso los peritos de TINSA en su apartado de observaciones), si bien evita afirmar que el proyecto de urbanización estuviera aprobado (el Ayuntamiento había mantenido reiteradamente lo contrario, y de hecho no existía ni un proyecto de urbanización del ámbito de Plan Parcial ni un proyecto que abarcara al menos su primera etapa).

Sostiene que el deslinde marítimo terrestre “deberá adecuarse a la realidad existente en la actualidad”, sin señalar cuál era el fundamento para hacer una afirmación tan carente de rigor. En este punto debe recordarse que varios de los responsables de la demarcación de costas





indicaron al Tribunal que el deslinde de 1961 no había sido modificado (está en vigor incluso a día de hoy), y que eso es lo que se trasladó al Ayuntamiento. Si el Sr. Reyes Delgado hubiera tenido algún interés en reflejar la realidad en su informe le habría sido suficiente con comunicar telefónicamente con la responsable del servicio jurídico de la demarcación.

También se indicaba, sin concretar el fundamento de tal afirmación contraria a lo que la propia Gerencia había mantenido antes, que no había cesiones obligatorias pendientes (a ello se habían referido también tanto la arquitecta municipal, como Sociedad de Tasación e incluso TINSA en sus primeras tasaciones).

Y, finalmente, se afirmaba en el mismo que “no son de aplicación los estándares urbanísticos, ni el Decreto 4/2001, ni las futuras Directrices de Ordenación del Turismo”, pero consciente de que esta afirmación en junio de 2001 era absolutamente inasumible y no iba a ser creída por nadie, fundamentaba tal afirmación no en el hecho de que esa normativa no fuera aplicable – que lo era-, sino en la consideración de que “como la adquisición de las parcelas del frente de playa por el Ayuntamiento tiene como objeto suprimir el uso hotelero, no son de aplicación”. Sin embargo, la moratoria y la normativa de estándares sí que era aplicable si lo que se valoraba era el uso hotelero de las parcelas, que era justamente lo que valoraba la tasación de TINSA que el informe analizaba. Al ocultar esta circunstancia (sin hacer referencia alguna a la misma) el informe inducía a error a su destinatario: el hecho de que moratoria y estándares no fuera a ser aplicables a los terrenos una vez que se modificara el planeamiento tras la compra de las parcelas por el Ayuntamiento, no significaba que sí que fueran aplicables a las parcelas en el momento de la compra, y la falta de toma en consideración de las limitaciones derivadas de una y otro (moratoria y estándares) determinaba un incremento del resultado de la tasación por encima del valor real de mercado, como había advertido la arquitecta municipal, evidenciaba el informe de la Universidad Carlos III y advertían los tasadores de Sociedad de Tasación.

3.2.- El informe también faltaba a la verdad cuando señalaba, con relación a la tasación de TINSA, que se trataba de una tasación “encargada por la Gerencia Municipal a través de Caja Canarias” y subrayaba su objetividad “máxime considerando *que* la aportada por el intermediario financiero ya ha sido contrastada en la medida en que ha servido de base para la operación crediticia concertada en su momento por la parte vendedora”.

No es posible encontrar en esta parte del informe ninguna afirmación que se corresponda a la verdad: el informe de TINSA, que el Tribunal considera por las razones ya expuestas ajustado al interés particular de los acusados Sres. González y Plasencia, no había sido encargado por la Gerencia, sino por los vendedores; y no había sido utilizado en la operación de crédito, que se había cerrado años antes con una tasación muy diferente y por un valor muy inferior (6.000 millones de pesetas por todo el ámbito frente a los 10.550 millones en que se tasaba ahora solo el frente de playa).

La intención de todas estas falsedades era evidente: se pretendía presentar el informe de TINSA como un informe objetivo e imparcial, cuando se trataba de una tasación muy cuestionable, escasamente consistente, que presenta serios indicios de haber sido manipulada conforme al interés de los acusados, encargada por los vendedores y elaborada conforme a sus indicaciones, y que el Alcalde Sr. Zerolo presentó en el Ayuntamiento –con la colaboración del Presidente de la Caja, Rodolfo Núñez- ocultando tanto su origen como el modo en que había sido elaborada.





3.3.- Finalmente, y en lo que se refiere a la parte económica del informe, no se concretaban cuáles habían sido las fuentes utilizadas para fijar el importe de los precios de construcción y urbanización, o para determinar el valor mediante capitalización de las explotaciones hoteleras; no se conoce cuál es el criterio utilizado para, sin ninguna referencia técnica o explicación, concluir que “la estructuración de las fases y los parámetros utilizados para su diferenciación es correcta”; ni se indica, finalmente, cuál es el tipo de análisis crítico del informe de valoración que se llevó a cabo, si es que se llevó a cabo alguno. El hecho de no haber podido recibir las explicaciones y aclaraciones del autor de esta parte del informe no permite ir más allá de afirmar su muy cuestionable rigor y su falta de fundamentación. No es sorprendente que la compraventa fuera anulada por el Tribunal Supremo por ausencia de informe de valoración emitido por un funcionario público (este informe del Sr. Reyes Delgado pretendía dar cumplimiento a ese requisito legal).

3.4.- El informe de valoración que suscriben el acusado Sr. Reyes Delgado y el Sr. García López de Vergara oculta que la valoración del frente de playa había sido realizada sin tomar en consideración los condicionantes (costas, gestión pendiente, cesiones pendientes, moratoria turística, estándares turísticos) que el Sr. Reyes Delgado sabía positivamente que concurrían; oculta que esas circunstancias reducían drásticamente su valor; y, en definitiva, conduce a engaño al avalar y hacer pasar como valor real de mercado un precio de compra extraordinariamente superior al real.

El informe, cuya finalidad legal era servir de garantía del interés público y de la buena administración, se convierte en un instrumento para facilitar la transferencia no justificada de dinero público a los vendedores, en clara lesión del interés público que debía salvaguardar; y en una herramienta para manipular la realidad fáctica y jurídica sobre la que debía basarse la valoración y, en consecuencia, la decisión de compra y fijación del precio por el Pleno del Ayuntamiento, con evidente quiebra del principio de buena administración que el informe citaba.

4.- El Convenio Urbanístico que incluía la compra de los terrenos (autorizado por el Pleno del Ayuntamiento de 23 de julio de 2001 y aprobado definitivamente el 18 de septiembre) incluía una memoria redactada por el Gerente de la Gerencia de Urbanismo, el acusado Sr. Martín González. Este documento, que conecta el Convenio de 18 de septiembre con el acuerdo marco de colaboración de 19 de enero de 2001, se limita a exponer aspectos muy parciales del convenio y, en realidad, carece de verdadero contenido: alude a la reordenación de los terrenos, pero no incluye precisión alguna con relación al contenido de los ámbitos, transferencias de aprovechamientos o cambios de uso, a pesar de que esto formaba parte sustancial y muy relevante del convenio; y, en lo que se refiere a la compra de los terrenos, se limita a aludir a la fijación de precios a partir de “informes periciales realizados por importantes empresas del país”, omitiendo cualquier referencia a las condiciones en que tales informes habían sido elaborados, a su condicionamiento o al hecho de que, en definitiva, se trataba de informes que no reflejaban el valor real de los terrenos, sino un precio extraordinariamente superior.

De este modo, el Sr. Martín González, que ya se había encargado de trasladar condicionantes irreales a las tasadoras y que había asumido en parte (junto con el Sr. Reyes Delgado) la





función de presionar a la arquitecta municipal para que ésta asumiera las mencionadas tasaciones, realizaba una nueva contribución al plan delictivo redactando una memoria que omitía aspectos esenciales de la actuación que evidenciaban que se trataba de una operación en exclusivo interés de los vendedores y realizada a costa del patrimonio municipal y del interés público.

5.- La operación de compra de los terrenos fue objeto de un informe de intervención redactado por el Interventor General del Ayuntamiento, Sr. Messía de Yraola, inicialmente acusado en este procedimiento, si bien la acusación formulada contra el mismo fue retirada por el Ministerio Fiscal y la acusación popular durante el desarrollo del juicio oral. Este informe (anexo 1, ff. 115 y ss.) fue también suscrito por el acusado Sr. Roca Gironés, que si bien no había sido formalmente nombrado Interventor Delegado de la Gerencia de Urbanismo, venía desempeñando materialmente estas funciones.

En lo que hace referencia a la compra de los terrenos -al margen de la recomendación jurídica de que el contrato de compra fuera desconectado de las actuaciones urbanísticas asumidas en el convenio para que éstas no pudieran ser consideradas “una carga modal adherida al contrato”, conforme a la sugerencia realizada por el Secretario General del Ayuntamiento, Sr. Zárate- el informe incidía sobre lo que resultaban ser los aspectos críticos de la operación: la ausencia de un informe de valoración realizado por un arquitecto municipal; la extraordinaria relevancia de las hipótesis previas de valoración, que condicionaban completamente el resultado de la valoración y de cuya certeza y corrección dependía el mismo; y la valoración de las tres tasaciones unidas al expediente y únicas de las que se le informó.

5.1.- La falta de intervención de un arquitecto municipal en la valoración de los terrenos (en realidad existía un informe de la arquitecta municipal Sra. Oramas que ésta había realizado por orden del Concejal de Urbanismo, el acusado Sr. Parejo, y con conocimiento del arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, Epifanio Gómez Sánchez) es uno de las primeras cuestiones sobre las que llama la atención el interventor: se refiere a la necesidad de que existe una valoración emitida por un funcionario público (art. 11 RBEL), señala al arquitecto municipal como “lo más correcto desde el punto de vista de la idoneidad” (folio 10 del informe del Interventor); si bien acepta que al tratarse de la valoración de un conjunto de parcelas amplio y extenso, la valoración se realice por un equipo multidisciplinar. En este punto (y aunque señala como más idónea la valoración por un arquitecto municipal) admite como válida una valoración realizada por arquitectos tasadores sobre la base de las premisas jurídico-urbanísticas avaladas por el Secretario Delegado de la Gerencia (el Sr. Reyes, funcionario público) y en el que la corrección matemático-financiera del método de valoración utilizado sea también verificada por un funcionario del Ayuntamiento (en este caso, el Sr. García López de Vergara, responsable del área económica del Ayuntamiento).

En realidad sí que se había emitido un informe técnico de valoración por una arquitecta municipal (la Sra. Oramas, que lo había hecho por orden del Concejal Delegado de Urbanismo, el acusado Sr. Parejo, con el conocimiento del arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo, Epifanio Gómez Sánchez). Sin embargo, y como se indicó, este informe no fue unido al expediente de compra de los terrenos, y su existencia fue ocultada al Interventor.





5.2.- El informe del Interventor subrayaba la relevancia de las hipótesis previas de valoración, y advertía expresamente de que el resultado de la valoración estaba condicionado por las mismas (gestión urbanística finalizada, no exigibilidad de nuevas cesiones, terrenos no afectados por el deslinde de costas, no aplicabilidad de la moratoria turística o de la normativa de estándares).

El Interventor, sin embargo, asumía que la corrección de estas hipótesis de valoración había sido avalada por el Secretario Delegado de la Gerencia, el Sr. Reyes Delgado (“las salvedades e hipótesis contenidas en las valoraciones han sido afianzadas a través del informe de valoración comentado”, folio 9 del informe del Interventor).

Sin embargo, y como ya se puso de manifiesto, el Secretario Delegado, el Sr. Reyes Delgado, era consciente y sabía que las hipótesis de valoración eran falsas, pues además de resultar evidente, así lo había mantenido anteriormente el Ayuntamiento y lo habían advertido tanto la arquitecta municipal Sra. Oramas (con la conformidad del arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento) y los propios tasadores de Sociedad de Tasación, S.A. De este modo, la falsedad del informe de valoración del Sr. Reyes Delgado condicionaba a su vez el contenido del informe del Interventor: como éste manifestó en el acto del juicio, su informe no podría haber sido favorable y habría formulado reparos al convenio si se le hubiera informado de la existencia de los informes de valoración que se le habían ocultado, de su contenido, o de la falsedad de las hipótesis de valoración que condicionaban las tasaciones.

5.3.- El informe del Interventor se detenía a examinar el contenido de las tres tasaciones unidas al expediente (la valoración de la UPC aportada por los vendedores, la tasación de Sociedad de Tasación, S.A. y la realizada por TINSA). Al respecto el Sr. Interventor expresa un criterio que resulta coincidente con el que expresa este Tribunal en esta sentencia: la insuficiencia del informe de la UPC frente el mayor rigor expresado por las otras dos tasaciones; y el carácter evidentemente más fundamentado y sólido de las conclusiones expresadas por Sociedad de Tasación, S.A. Tras ello, el interventor llamaba la atención sobre el hecho de que se pretendía pagar un precio que era un 12,33% superior al reflejado en la tasación de ST. Es decir, el informe de la intervención no contuvo finalmente reparos, pero es sin duda un informe que incorpora advertencias que estaban directamente referidas a varias de las irregularidades que utilizaban los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González para convencer al Pleno de la operación que pretendían llevar a cabo: la falta de informe de valoración de arquitecto municipal y el carácter incompleto del informe; o el falseamiento y manipulación de las hipótesis de valoración.

El informe de la Intervención fue también firmado por el Sr. Roca Gironés, quien sin nombramiento formal venía desempeñando la función de interventor delegado en la Gerencia de Urbanismo. Existen ciertamente razones para sospechar que el Sr. Roca conocía de la manipulación de las tasaciones y del expediente. En este sentido la acusación pública se refirió a que el Sr. Roca había intervenido los expedientes de contratación y pago a la Universidad Carlos III y a Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A. (el expediente completo no fue inicialmente remitido por el Ayuntamiento a la causa, y se trata de uno de los documentos aportados por el Ministerio Fiscal en agosto de 2016), por lo que tenía que conocer de la existencia de esas valoraciones. Sin embargo, su defensa justificó el elevadísimo número de expedientes en los que había intervenido en aquella época, y subrayó que su función de





interventor de pagos no permitía deducir que estudiara y tuviera conocimiento del contenido de esos expedientes o de los informes que se recibían por la Gerencia. También se refirió la acusación pública al hecho de que el Sr. Roca prestara servicio en la Gerencia de Urbanismo, en la cercanía física del resto de acusados y de los arquitectos de la Unidad de Planeamiento, por lo que no podía ser ajeno a lo que estaba sucediendo allí. Es cierto también, que la Sra. Oramas se refirió en alguna ocasión a su presencia en alguna de las reuniones en las que se discutió sobre la valoración de los terrenos, pero su afirmación fue trasladada con algunas dudas y otros testigos no identificaron al Sr. Roca Gironés como uno de los asistentes a las mismas.

No cabe duda de que de haber tenido conocimiento de la existencia de los otros informes y de su contenido, y de la manipulación de las hipótesis de valoración, debió haberlo puesto en conocimiento del Sr. Messía y haberlo reflejado en su informe (art. 195.2.c) LHL), pero si bien es cierto que existen razones para sospechar que conocía esas circunstancias, no se ha dispuesto de una prueba plena que lo acredite con certeza.

Décimo.- La transferencia de aprovechamientos y cambios de usos en el ámbito en el Convenio de 18 de septiembre de 2001

1.- El Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía también una transferencia de aprovechamientos públicos a la parte privada y el cambio de usos de los terrenos. En realidad, era evidente que el valor económico del convenio requería de la valoración conjunta del precio de los terrenos, transferencia de aprovechamientos y cambios de usos, pues la valoración, que el Secretario Delegado de la Gerencia, en la respuesta a las alegaciones al Convenio de 18 de septiembre de 2001 realizadas en el trámite de información pública, reconocía que “no podemos olvidar que no nos encontramos ante un puro contrato de compra, sino que se inscribe en un cuadro prestacional complejo como es el contenido del convenio que nos ocupa”. A esta necesidad de incluir en la valoración todos los aspectos económicos del Convenio se refería ya la STS 3 de noviembre de 2007 al acordar la anulación de la compraventa.

Sin embargo, ni los cambios de usos ni las transferencias de aprovechamientos lucrativos fueron objeto de valoración, y fueron llevados a cabo sin que existiera causa que los justificara: no se trató de una actuación orientada a la satisfacción al interés público; sino de una actuación ajustada al interés particular de los propietarios de los terrenos, que obtuvieron importantes plusvalías a costa del suelo municipal y el cambio de usos de la Unidad B.

2.- La transferencia de aprovechamientos.

2.1.- Es cierto que existe una autonomía entre el Convenio de 18 de septiembre de 2001 y la compraventa del frente de playa, y esa es la finalidad de las cláusulas C), D) y E) del contrato de compraventa, en las que se subraya que “la adquisición no está sujeta a condición alguna que limite las facultades del Ayuntamiento en cuanto a su ordenación urbanística”; que “la adquisición tiene carácter propio y sustantivo, con independencia de la relación que guarde con las estipulaciones del Convenio Urbanístico”; y que “la adquisición se perfecciona por la firma de esta escritura, sin que exista reserva de dominio, ni condición ni ninguna otra garantía real o personal ...”. Esta separación formal entre convenio y contrato de compraventa deriva de la sugerencia realizada en su día por el Secretario del Ayuntamiento, Sr. Zárate, que apuntaba a la necesidad de blindar jurídicamente la adquisición de unos terrenos por los que se iba a





pagar un precio formidable frente a las eventuales incidencias que pudieran luego surgir para materializar el resto del contenido del convenio (esta sugerencia es asumida y reproducida por el Sr. Messía de Yraola en el informe de la Intervención). Sin embargo, y a pesar de ello, se trata de dos actos (compraventa y convenio) íntimamente relacionados entre sí. En este sentido, la STS 3-5-2007 (si bien toma nota de la separación jurídica entre contrato y convenio) se refiere a su relación evidente, e incluso cuando fundamenta la nulidad del contrato de compraventa, a las consideraciones realizadas sobre la falta de justificación de la corrección del precio pactado, añade expresamente que “llama la atención que -para alcanzar un correcto precio en la compraventa- no se incluya en el Informe de Valoración estudio comparativo alguno entre el valor actual de la parte del parcelario que no se vende y su futuro incremento de valor como consecuencia de los desplazamientos de aprovechamiento que en el Convenio se contemplan, por cuanto dichos parámetros tendrían una influencia decisiva en la correcta fijación del precio” (STS 3-5-2007). Es decir, lo que viene a afirmar el Tribunal Supremo es que existe una evidente conexión entre el Convenio de 18 de septiembre de 2001 y la compraventa celebrada la misma fecha; y que una correcta determinación del precio de los terrenos del frente de playa que adquiriría el Ayuntamiento requería de la valoración del “incremento de valor” de los terrenos cuya propiedad conservaban los vendedores (ILT) motivada por la propia implementación del Convenio del que, en realidad, traía causa la compraventa.

2.2.- Esta transferencia de aprovechamientos se materializó mediante la introducción de cambios que afectaban a las parcelas 12, 13, 14 y 103.

Frente a lo que se viene a sostener por las defensas (en este caso con apoyo en el informe pericial del Sr. Domínguez Anadón) las parcelas 12, 13 y 14 eran parcelas públicas según el Plan Parcial de 1988. Estas tres parcelas aparecen señaladas como parcelas de “equipamiento docente y deportivo” en el plano sobre “Régimen de suelo público” (sin subrayado en el original) que incluye el Plan Parcial (cfr. expediente correspondiente a la aprobación del Plan Parcial de 1988). De igual forma, en el plano de ordenación 2.2, la parcela B5 (que incluye las 12, 13 y 14) aparece como de dominio público asignada al equipamiento cultural docente. En este plano y en los correlativos, el suelo de equipamiento privado se señala con un asterisco que no aparece junto a la parcela B5, lo que evidencia que NO se trata de suelo privado, sino público.

Un examen detallado del Plan Parcial confirma la adscripción de las mencionadas parcelas 12, 13 y 14 al uso docente público: se trata de parcelas incluidas dentro del suelo público en el plano del Plan Parcial referido al “régimen de suelo público”; de parcelas que NO aparecen identificadas con el asterisco (“*”) que se añade junto a las referencias a parcelas de destino privado; y, finalmente, la memoria del Plan Parcial aclara la cuestión al referirse expresamente, con relación a los centros docentes, a “una parcela de 11.600 m², en el barranco de Las Huertas, que se complementa con un equipamiento deportivo-docente que aporta las reservas específicas para esta función, su superficie es de 46.360 m², que adicionada a los 11.600 m² supone una reserva de 57.960 m²” (Anexo 2, folio 9564). Es aquí, con seguridad, donde se encuentra el error del Sr. Domínguez Anadón: en su declaración tuvo que reconocer que había pasado por alto que el Plan Parcial fue objeto de una segunda publicación oficial (la correcta) que incorporaba las consideraciones que con relación a esta cuestión había introducido la Orden de 21 de julio de 1988 de la Consejería de Política Territorial (BOCA 100, 8 de agosto de





1988). Basta con comparar las diferencias entre el mismo apartado de la memoria a los folios 9564 -la redacción correcta que se ha transcrito en esta sentencia- y la del folio 9297, en la que se ha basado erróneamente el Sr. Domínguez Anadón.

Efectivamente, si se parte del examen de la publicación correcta del Plan Parcial, resulta la cifra exacta de suelo destinado a uso público docente (42.900 m² resultado de sumar estos mencionados 11.600 m² -que se corresponde con la superficie de las parcelas 12, 13 y 14- a los 31.300 m² que ya estaban previstos); la misma comparación entre las dos publicaciones del Plan Parcial pone de manifiesto que mientras que en la primera las edificabilidades de residencial y hotelero son de 42.900 y 64.350 m², en la segunda (corregida y correcta) se reducen correspondientemente a 31.300 y 46.950 m², es decir, se refleja aquí la reducción que evidencia que se ha tomado en consideración el destino público de la parcela B5.

El Sr. Domínguez Anadón, en su declaración, no pudo sino mostrarse atribulado al tener que reconocer que no había tomado en consideración la publicación correcta del plan, y declaró que era la primera noticia que tenía de su existencia. La justificación de este grave error de partida no deja de generar serias dudas sobre el rigor de sus aportaciones, a la vista del grado de detalle y minuciosidad de los argumentos con los que el testigo-perito intentaba defender cada una de sus tesis.

En realidad, ni siquiera esta circunstancia llevó al Sr. Domínguez Anadón a modificar su criterio (si sus conclusiones se basaban en una publicación incorrecta y corregida del plan, habría sido razonable corregirlas al conocer el contenido de la publicación correcta), sino que continuó manteniendo las mismas tesis (a las que hasta ese momento había atribuido una base meramente indiciaria) apoyándose en el plano de ordenación detallada del PGO 1992. Sin embargo, en el mismo no tiene reflejo el destino privado/público del suelo, sino que se refleja la tipología, de la que, como el Sr. Domínguez Anadón tuvo que reconocer, no cabe derivar conclusiones: el uso público es también compatible con la tipología abierta. No deja de resultar igualmente revelador que la cifra de aprovechamientos efectivamente transferidos a la Unidad B (privada) coincida con el límite máximo de aprovechamientos transferibles según la propia indicación del Sr. Domínguez Anadón; y que este mismo perito afirmara en su declaración en fase de instrucción en 2007 –cuando parece que la realidad estaba más fresca en su memoria- que se habían producido transferencias de aprovechamientos de aproximadamente 25000 m² de edificabilidad.

Por si pudiera existir alguna duda (y lo cierto es que no existen), el Convenio de 18 de septiembre de 2001, en su estipulación cuarta (“condiciones y criterios para la modificación del planeamiento”), en su punto D) (“criterios para la reordenación de las parcelas de la unidad B- Los Valles afectadas por la modificación del planeamiento”) se refería de forma expresa a la naturaleza pública de las parcelas 12 y 13: “las parcelas números 12 y 13 del vigente Plan Parcial destinadas en la actualidad a **equipamiento docente (con carácter de dotación pública) se reconvertirán a usos de equipamiento privado ...**” (sin negrita en el original).

Es cierto, que en el proyecto de reparcelación se alude al destino privado de las parcelas 12, 13 y 14, pero como es evidente -y nadie pone en cuestión- el proyecto de reparcelación no puede modificar el planeamiento ni eliminar las dotaciones públicas previstas en el Plan (cfr. art. 72 Reglamento de Gestión Urbanística); y, como se apuntó por los técnicos municipales, lo que define las posibilidades de edificación y condiciona la concesión de licencias de edificación





por el Ayuntamiento no es el Proyecto de Reparcelación (que concreta la propiedad), sino el planeamiento. Y así lo han interpretado (en realidad, no cabe otra interpretación) el Ayuntamiento, la Junta de Compensación e ILT, como evidencia el tenor literal del Convenio de 2001 que se ha transcrito.

Es decir, la secuencia correcta de los hechos, frente a lo que se sostuvo por las defensas por medio del Sr. Domínguez Anadón, es que el Plan Parcial atribuye claramente naturaleza pública a las parcelas 12, 13 y 14; que el Plan General de Ordenación de 1992 no incluye ninguna referencia a la cuestión; y que el Convenio de 2001, del que derivan los cambios luego introducidos en 2005 en el PGO, declara expresamente que ese suelo pasa de público a privado.

2.3.- Además de ese cambio (de público a privado) que afecta a las parcelas 12, 13 y 14, se transfieren a las dos primeras los aprovechamientos de la parcela 103.

La parcela 103 no fue adquirida por ILT cuando ésta compró el conjunto del ámbito en 1998, y era una parcela propiedad de la Junta de Compensación. En el Convenio de 18 de septiembre de 2001 se acordaba, con relación a la misma, que “la Junta de Compensación se obliga a adjudicar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife la nueva parcela resultante de la modificación y situada en el llamado Promontorio (antigua batería) incluyendo en ella la superficie que actualmente conforma la mencionada parcela número 103” (sin subrayado en el original); y, en el apartado sobre “D.- Criterios para la reordenación de las parcelas de la unidad B- Los Valles afectadas por la modificación del planeamiento”, decía que las parcelas 12 y 13 cambiaban su naturaleza de pública a privada, “incorporando a las mismas la edificabilidad correspondiente a la parcela nº 103”.

Este doble conjunto de cambios (cambio de destino -de público a privado- de las parcelas 12, 13 y 14 y transferencia, a las dos primeras, de los 3.000 m² de edificabilidad de la parcela 103) supuso una transferencia inicial de 13.632 m².

2.4.- El otro argumento utilizado (por medio del Sr. Domínguez Anadón) para sostener la tesis de que no había existido transferencia de aprovechamientos, fue la de afirmar que la edificabilidad de la unidad B había sido incrementada por el PGO 1992 y que los incrementos de aprovechamiento con relación al Plan Parcial de 1988 procedían de ello y no de la transferencia de aprovechamientos operada por la modificación puntal del PGO que tiene lugar en 2005 (en ejecución del Convenio de 18 de septiembre de 2001).

Sin embargo, la determinación de cuáles eran los aprovechamientos materializables tras la aprobación del PGO 1992 requería de una adaptación del Plan Parcial que imponía de forma explícita el PGO: la ficha LA-6 dispone, con relación al polígono 5 (Valles de Las Huertas y El Cercado) que “se tramitará una modificación del Plan Parcial con las instrucciones particulares contenidas en esta ficha” (hoja 6/14); y, en la instrucciones particulares para el polígono 5 insistía en que “se tramitará una modificación del Plan Parcial ...” (hoja 14/14). Esta adaptación del Plan Parcial NO se había llevado a cabo en 2005, y los incrementos de aprovechamiento que se reflejan en la modificación puntal del PGO que tiene lugar en 2005 no derivan de tal inexistente adaptación, sino de la transferencia efectiva de aprovechamientos de público a privado (parcelas 12 a 14), o de titularidad municipal a titularidad privada (parcela 103). Es más, si hubiera existido tal incremento de aprovechamientos lucrativos motivada por la adaptación (que nunca tuvo lugar) del Plan Parcial, tendría que haberse producido la





correspondiente cesión del 10% de los mismos conforme al art. 71 LOTC, y tampoco se produjo. De hecho, el Convenio de 2001 partía de las “condiciones urbanísticas y de edificabilidad contempladas en la ordenación actualmente vigente”, que era -no existiendo adaptación del PP 1988 en la zona de Los Valles- la prevista en el propio Plan Parcial.

No resulta coherente establecer la comparación de aprovechamientos con relación a una adaptación del Plan Parcial al PGO que nunca se produjo (y que el perito Sr. Domínguez Anadón parece incorporar a su informe) y, al tiempo, no incluir en la misma una valoración del hecho de que el PGO 1992 prohibiera los usos residenciales en todo el ámbito (con la muy limitada excepción que resultaba aplicable solamente a los usos residenciales “ciudad jardín” de la ladera de El Suculum y Montaña Morera -cfr. hoja 6/14 ficha LA-6 PGO 1992).

La comparación entre los aprovechamientos reconocidos por el Plan Parcial de 1988 y la posterior modificación puntual del PGO 1992 que tiene lugar en 2005, por el contrario, refleja que la transferencia de edificabilidad fue de 24.510,02 m², dentro de la que se incluyen los 13.632 m² a que se hizo referencia en el punto anterior.

2.5.- Los técnicos municipales que prestaron declaración como peritos en el juicio oral, Elías Medina Moreno -arquitecto- y Berta Álvarez Álvarez -arquitecta técnica-, concluyeron que el valor de estos aprovechamientos a fecha 9 de noviembre de 2011 era de 9.159.884,67 euros (folios 18.410 y ss.). La extraordinaria relevancia de su valor puede ser fácilmente deducida del hecho de que esos 24.410 m² se correspondan con aproximadamente un 20% de la edificabilidad de un ámbito que se ha reconocido haber vendido, tras el cambio del planeamiento derivado de la implementación del Convenio de 18 de septiembre de 2001, por 92 millones de euros.

Esta valoración fue cuestionada por las defensas, que argumentaron que la valoración había sido realizada con relación a la situación de los terrenos en la fecha del informe, y no con relación a la fecha del convenio. En realidad, la transferencia se materializa con el cambio puntual del PGO que se introduce para implementar el Convenio de 18 de septiembre de 2001; y la valoración de esa transferencia no puede desvincularse del cambio de modelo de planeamiento del ámbito a que el Convenio dio lugar, y que se materializa justamente tras esa modificación. Es decir, como se venido insistiendo con reiteración, la operación incluyó la venta con sobreprecio del frente de playa, la transferencia sin causa de aprovechamientos y el cambio de modelo de planeamiento sin justificación y al margen del interés general; y el valor de esa transferencia no puede determinarse sin tomar en consideración el efecto simultáneo provocado por el cambio de planeamiento que generó, a costa del interés general, plusvalías millonarias y formidables para los acusados Sres. Plasencia y González. Por lo demás, el rigor y corrección de la valoración realizada por los técnicos municipales Sr. Medina Moreno y Sra. Álvarez Álvarez, sometido a contradicción en el juicio oral, no plantea duda alguna al Tribunal. Esta valoración, debe añadirse, contó además con la posibilidad de utilizar como testigo del valor real de los terrenos la operación de venta de los mismos que ILT realizó tras el cambio del PGO, y que le permitió obtener 92 millones de euros por unos terrenos que, si no se hubiera modificado el PGO y si se hubieran respetado las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras, apenas habrían tenido valor.

2.6.- Pues bien, a pesar de que era evidente y conocido el valor de los aprovechamientos transferidos –y así lo reconocía el acusado Sr. Reyes Delgado al responder las alegaciones al





Convenio-, ni el informe de justificación del Convenio emitido por el propio Sr. Reyes Delgado – informe de 11 de julio de 2001-, ni la memoria justificativa del mismo redactada por el Gerente Sr. Martín González incluyeron referencia alguna a esta cuestión:

- El informe justificativo del Convenio emitido por el Secretario Delegado Sr. Reyes Delgado dedica solamente doce líneas al análisis de las estipulaciones primera a quinta del convenio, y se refiere únicamente a que se incluyen ahí las cuestiones relativas a la “modificación de planeamiento, ámbitos, condiciones y criterios de la reordenación”, sin ninguna otra precisión (ni referencia a las transferencias de aprovechamientos ni al cambio de usos), salvo para dejar constancia expresa de que la parcela 103 iba a ser cedida al Ayuntamiento, si bien privada de sus aprovechamientos. La lectura de este documento no permite conocer (el informe lo oculta de un modo que sólo puede ser intencionado) ni que existían transferencias de aprovechamientos, ni que se cambiaba el uso de terrenos sobre los que el planeamiento entonces vigente ya no permitía construir (como consecuencia de la aplicación del Plan Parcial de 1988, el PGO 1992, la moratoria turística –Ley 6/2001-, y la inminente aprobación del PIOT que excluía Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística).

La ocultación de información tan relevante constituye una manifiesta infracción del principio de transparencia de los Convenios urbanísticos (arts. 236.2 Ley Ordenación Territorio de Canarias; art. 246.3 Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias). Ambos textos normativos precisan que el principio de transparencia es aplicable en todas las fases de la elaboración del Convenio: “negociación, tramitación, celebración y cumplimiento”.

- La omisión de cualquier referencia a transferencias o cambios de usos en la memoria justificativa del Convenio redactada por el Gerente de Urbanismo, Sr. Martín González, es absoluta: tras unos extensos antecedentes que llegan hasta el concurso de ideas convocado en 1999, la memoria pasa a referirse directamente a la compra de las parcelas del frente de playa, y omite cualquier referencia a transferencia de aprovechamientos o cambios de usos. La quiebra del principio de transparencia es tan flagrante y afecta a aspectos tan esenciales y determinantes del Convenio que solamente puede ser interpretada como manifestación de la voluntad intencionada de ocultar al Pleno del Ayuntamiento aspectos esenciales de la valoración económica de la operación que tan gravemente perjudicaba el interés público.

3.- El Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía también la modificación del uso de las parcelas que se mantenían en la Unidad B (propiedad privada), que pasaba a ser residencial en todos los casos. Esta modificación tenía también un valor económico de extraordinaria relevancia.

3.1.- La prueba pericial practicada en el juicio oral confirmó la rentabilidad mayor del suelo de uso residencial frente al suelo de uso turístico, y ya se indicó que la tasación número 3 de TINSA (que incluía la valoración de todo el ámbito, tanto el frente de playa como los terrenos de los valles) confirmaba ese valor superior del suelo de uso residencial: La parte trasera de Los Valles (que luego integra la Unidad B) concentraba, de acuerdo con el Plan Parcial de 1988, usos hoteleros y también residenciales (64.588 m² de residencial hotelero -RH-; 18.000 m² de





residencial en altura -RA-; 17.442 m2 de ciudad jardín conforme a la ordenanza A; y 15.260 m2 de ciudad jardín conforme a la ordenanza B). Pues bien, si examinamos los valores de construcción, venta y plazos de venta que reflejan los peritos en la tasación número 3 de TINSA (la de 23 de octubre de 1999, última que incluye la valoración de todo el ámbito) confirmamos que el diferencial entre el valor de venta y el coste de construcción arroja un resultado siempre superior para los usos residenciales (48.000 ptas/m2 para los hoteles del frente de playa y 54.000 ptas/m2 para el residencial hotelero; pero 93.000 ptas/m2 para el residencial en altura y 138.000 y 66.000 ptas/m2 para cada una de las dos modalidades de ciudad jardín).

En realidad, el incremento de valor que generaba el cambio de uso (a residencial) era muy superior al que reflejan los datos anteriores:

- La tasación de TINSA a que acaba de hacerse mención se hace con relación a los aprovechamientos autorizados por el Plan Parcial de 1988, pero estas previsiones habían sido radicalmente modificadas por el Plan General de Ordenación de 1992, que había eliminado el uso residencial en todo el ámbito con la única excepción de la construcción en ciudad jardín en la ladera de El Suculum y en Montaña Morera -cfr. PGO 1992, ficha LA-6, hoja 6/14-. Es decir, la mayor parte de los usos residenciales autorizados por el PP 1988 no existía ya desde 1992, y el Plan Parcial de 1988 debía ser adaptado a las disposiciones del PGO sin que pueda haber duda al respecto: El PGO contiene instrucciones particulares con relación al polígono 5, valles de Las Huertas y El cercado, e indica expresamente que “se tramitará una modificación del Plan Parcial ...” (ficha LA-6, hoja 14/14).

Al margen de la excepción de construcción residencial en ciudad jardín en la ladera de El Suculum y Montaña Morera, se prohibía expresamente otros usos residenciales, lo que afectaba necesariamente al menos a los 18.000 m2 de residencial en altura que autorizaba el Plan Parcial originalmente.

- Los 64.588 de usos hoteleros (turísticos) que autorizaba el Plan Parcial se encontraban en 2001 afectados tanto por la normativa de estándares como por la moratoria, lo que significaba que no era posible iniciar construcción alguna. La moratoria, con un plazo inicial de un año prorrogable por otro, fue introducida por el Decreto 4/2001, de 12 de enero; se mantuvo por el Decreto 126/2001, de 28 de mayo, que sustituyó al anterior cuya vigencia fue suspendida el 18 de mayo de 2001; y por la Ley 6/2001, de 23 julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. La vigencia sucesiva de estas normas no ha sido cuestionada por ninguna de las partes, y los problemas derivados de la falta de validez de la moratoria inicialmente acordada mediante Decreto no tuvieron incidencia pues los propietarios no presentaron durante este período de tiempo ni un proyecto de urbanización ni solicitud de licencia para iniciar la construcción.

En el momento en que se produce la compra de los terrenos (en septiembre de 2001), éstos se encontraban afectados por una moratoria vigente hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo o, en su caso, hasta la aprobación de un PIOT adaptado a la Ley de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (art. 5 Ley





6/2001). Sin embargo, y como admitió en su declaración el Sr. Domínguez Anadón y refleja su actuación en el trámite de alegaciones al PIOT por cuenta de los Sres. Plasencia y González, los propietarios de los terrenos conocían ya al menos desde el año 2000 que el ámbito de Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de referencia turística, y que ello significaba que los usos turísticos autorizados por el Plan Parcial y el PGO ya no iban a poder materializarse (el PIOT había sido aprobado provisionalmente en abril de 1998, el trámite de alegaciones estaba ya concluido en la fecha de la compra, e incluso casi un año antes de la compra de los terrenos por el Ayuntamiento— el 17 de octubre de 2000- ya se había suspendido la tramitación de los planes parciales urbanísticos que el PIOT incluía dentro de los denominados “ámbitos de referencia turística”).

Es decir, la situación de los terrenos de la parte trasera (la Unidad B) era que los usos residenciales solamente se mantenían en una parte muy limitada (únicamente ciudad jardín correspondiente a la ladera de El Suculum y Montaña Morera); y que la parte de usos turísticos (64.588 m², más de la mitad de los aprovechamientos del polígono) no se iba a poder materializar. Es evidente que esta situación afectaba y reducía dramáticamente el valor de los terrenos; y que no podía pasar inadvertido a nadie que la modificación del Plan General (aprobada en 2005) para atribuir usos residenciales a todas las parcelas edificables del ámbito que quedaban incluidas en la zona B conllevaba un incremento extraordinario del valor del suelo. Como ya se indicó antes, no es casual que tras este cambio de usos los terrenos de la Unidad B fueran vendidos por los Sres. Plasencia y González por una cantidad de 92 millones de euros.

En el caso de los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín, el conocimiento del incremento de valor que determinaba el cambio de usos ha quedado probado: sus alegaciones al PIOT, realizadas con la asistencia técnica del Sr. Domínguez Anadón, confirman que eran conscientes desde mucho antes de la compraventa y del convenio de que los usos turísticos no iban a poderse materializar; y el Acuerdo de 19 de enero de 2001 ya tenía como base la “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles, redactada por JDA&Asociados, S.L. por encargo de la Junta de Compensación”, es decir, por encargo de los Sres. Plasencia y González.

3.2.- Efectivamente, el Acuerdo de 19 de enero de 2001 (la ya mencionada “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas”), tenía como base una “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles, redactada por JDA&Asociados, S.L. por encargo de la Junta de Compensación”, lo que pone de manifiesto que desde el primer momento se tenía constancia de la relevancia de los “usos” para la determinación del valor de los terrenos. De hecho, como el propio Sr. Domínguez Anadón reconoció en el acto del juicio, ya con anterioridad conocían que el PIOT no incluía a Las Teresitas dentro de los ámbitos de referencia turística, con lo que “no se hubieran podido realizar los usos turísticos del frente de playa, aunque se hubiera podido cambiar el uso turístico por el residencial”. Esta era justamente el sentido del cambio: la modificación de los usos para facilitar a los propietarios la obtención de un beneficio económico que el Planeamiento excluía.





Ninguno de los intervinientes en los hechos era ajeno a la relevancia del cambio de uso: la arquitecta municipal Sra. Oramas subrayó en el juicio oral la extraordinaria relevancia del cambio de usos para el valor de los terrenos; el Sr. Domínguez Anadón, que trabajaba para los acusados Sres. González y Plasencia, lo admitió implícitamente y, de hecho, se trata del autor de la propuesta de “ordenación de usos, superficies y edificabilidad” que está en la base del Acuerdo marco de 19 de enero, verdadero germen y origen del Convenio de 18 de septiembre de 2001. Es evidente, que si lo sabía el Sr. Domínguez Anadón (y en ello se basaba necesariamente su propuesta de cambio de usos), lo sabían los Sres. Plasencia y González, para los que trabajaba; y así lo vino a confirmar el propio Sr. Domínguez Anadón cuando manifestó que en las alegaciones al PIOT se había limitado a “dar forma técnica” a las indicaciones que le transmitían los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín. Y, en lo que se refiere a los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, que ocupaban respectivamente los cargos de Alcalde, Concejal Delegado de Urbanismo, Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo y Gerente de Urbanismo, es evidente que no eran ajenos al proceso público de aprobación del PIOT que afectaba decisivamente a aspectos relevantes del planeamiento municipal.

La relevancia del cambio de usos era tan evidente que fue una de las cuestiones en que se fundaban varias de las alegaciones realizadas al Convenio durante el trámite de información pública (cfr. folios 1660 y ss.): en varias ocasiones se alude a que el convenio facilita la especulación y el incremento de valor de los terrenos sin contraprestación alguna para el Ayuntamiento o compensación para el interés público; y se incide expresamente en que “el Ayuntamiento no debió negociar al constarle que no puede ejecutarse el plan parcial en virtud de la «moratoria turística» confirmada por la Ley 6/2001 de 23 de julio, de modo que si fue el uso turístico el que estableció el plan parcial cuál es la causa por la que se modifica y cambia dicho uso a residencial”, evidenciándose que el cambio venía a suponer posibilitar sin contraprestación ni motivo de interés público un aprovechamiento lucrativo de un suelo (mediante la autorización del uso residencial) en el que el uso turístico (el que autorizaba el planeamiento vigente en 2001) ya no podía materializarse. Estas alegaciones no fueron respondidas por la Gerencia de Urbanismo (por los Sres. Reyes Delgado y Parejo), que se limitó a remitir a los autores de las alegaciones a lo que se resolviera posteriormente sobre la modificación del planeamiento.

3.3.- La modificación de los usos de los terrenos de la Unidad B (parte privada) se hizo, al igual que con el resto de actuaciones integradas en el Convenio y por medio de las cuales sistemáticamente se beneficiaba a los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos a costa del interés público y el patrimonio municipal, de forma clandestina (de modo evidente en la documentación correspondiente a la tramitación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación, al tomo IV del Anexo 1): no existió ningún estudio relativo a la necesidad de tales cambios o a las consecuencias del cambio de planeamiento; no fueron analizadas las necesidades de dotaciones públicas requeridas por el cambio (parece evidente que, por ejemplo, las necesidades de equipamientos docentes y deportivas no son las mismas en un ámbito turístico en el que se construyen hoteles, que en una zona de usos residenciales; en realidad, estas dotaciones se reducían sin justificación alguna a consecuencia de las transferencias de aprovechamientos a que se ha hecho





mención); no se analizaban los problemas de presión demográfica y contaminación ambiental que se generaban en los valles, situados en el límite de un espacio natural protegido; no se analizaban cuestiones relativas a la suficiencia de las comunicaciones e infraestructuras de transportes; ni era analizada la idoneidad de gran parte de los terrenos, a la vista de su pendiente y la inestabilidad del terreno, para soportar la urbanización que, en parte, ocupaba cuencas hidrográficas. Todas estas cuestiones debieron ser analizadas, y su relevancia fue subrayada por particulares, asociaciones de vecinos de la zona de San Andrés y grupos ecologistas en el trámite de información pública de la modificación puntual del Plan General de Ordenación tramitada para implementar los acuerdos adoptados en el Convenio de 18 de septiembre de 2001.

La prueba documental pone de manifiesto que incluso el Colegio de Arquitectos de Santa Cruz de Tenerife, al que cabe presumir suficiente cualificación en esta materia, realizó diversas alegaciones relacionadas con la incidencia del cambio de uso: la necesidad de considerar el problema de la “suficiencia del sistema viario disponible”; el impacto y efectos negativos sobre el Parque Rural de Anaga; la posible pérdida de calidad ambiental de la zona; la utilización inadecuada de las terrazas del barranco de Las Huertas; se cuestionaba y valoraba negativamente “la alta edificabilidad e intensiva ocupación residencial en el barranco de Las Huertas”. El Colegio de Arquitectos consideraba que los cambios introducidos (la posibilidad de una edificación residencial intensiva donde en ese momento el planeamiento eliminaba la mayor parte de los aprovechamientos –la moratoria estaba vigente y el PIOT excluía Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística-) no podían ser de ningún modo considerados “cambios no sustanciales”, sino que “el cambio general de uso turístico a residencial significaba un cambio de modelo”. El Colegio de Arquitectos concluía afirmando que en las circunstancias concurrentes lo razonable era limitarse a “potenciar la playa y su entorno, ordenar toda la unidad del paisaje y a contemplar la ordenación en el marco del conjunto de la ciudad y en el de la revisión del Plan General de Ordenación”; es decir, proponía que la actuación municipal de modificación del planeamiento se ajustara al interés público. La Gerencia de Urbanismo se limitó a señalar con relación a las anteriores alegaciones que habían sido formuladas extemporáneamente.

Pues bien, a pesar de todo lo anterior no se justificó en modo alguno en qué medida la modificación del planeamiento que incluía el Convenio (y que luego se materializó en la modificación puntual del PGO en 2004) se ajustaba al interés público (con la salvedad del informe del jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión, Epifanio Gómez Sánchez, al que seguidamente se hará referencia). Ni el informe de 11 de julio de 2001 justificativo del Convenio que emite el Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo Sr. Reyes Delgado, ni la memoria justificativa del convenio redactada por el Sr. Martín González incluyeron referencia alguna a la cuestión: no dicen absolutamente nada y, en consecuencia, no justifican en modo alguno el cambio de uso que afectaba en la práctica, como ya se indicó, al 70% de la superficie de lo que pasaba a ser la Unidad B (privada). De nuevo, se trata de una quiebra flagrante y radical de los principios de transparencia de los Convenios (arts. 236.2 LOTC y 246.3 RGC) y del principio de buena administración (arts. 4 y 3.2 TR Ley de Contratos de las Administraciones Públicas –RD Leg. 2/2000, vigente a la fecha de los hechos-) que evidencia la falta de causa (lícita) del convenio de 18 de septiembre de 2001 y que el mismo resultaba ajeno al interés público (art. 88 Ley 30/1992).





La única justificación del cambio de usos (sin reflejo alguno en los informes al Convenio del Secretario Delegado o en la memoria justificativa) se corresponde con el “informe sobre los aspectos del convenio que puedan afectar al planeamiento municipal” que emite el arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento y Gestión, Epifanio Gómez Sánchez el 3 de julio de 2001.

El informe, de solamente cuatro hojas –dos de las cuales se refieren a la descripción objetiva del contenido del Convenio- despacha la cuestión con nueve líneas: “El cambio de uso hotelero a residencial propuesto en el Convenio para la edificabilidad del Valle de Las Huertas contribuirá sensiblemente a eliminar los actuales crecimientos marginales en las laderas del entorno de San Andrés propiciados en la actualidad por la inexistencia de suelo apto para el crecimiento urbano en Los Valles. Ello conlleva, en consecuencia, a evitar el impacto paisajístico que la mala implantación de tales asentamientos en laderas de pendientes elevadas genera, amén de la resolución de los graves problemas de accesibilidad e infraestructuras de servicios en general que provocan”.

Es decir, se viene a afirmar que la única razón para modificar el uso del ámbito, y autorizar –manteniendo la edificabilidad anterior- el uso residencial intensivo del suelo era evitar la construcción desordenada de viviendas de autoconstrucción sin licencia. La falta de rigor y solidez de la justificación es manifiesta: como subrayaba luego el Colegio de Arquitectos, el cambio de uso determinaba un cambio completo del modelo de planeamiento, y ello requería de un análisis de todas las variables que conforman el interés público (las variables ya reseñadas) y que en este caso fue omitido. Es evidente que una modificación de esta profundidad no puede justificarse simplemente en el hecho de que de este modo resulte más fácil asegurar la disciplina urbanística (puede resultar más difícil que se construyan construcciones no autorizadas en un ámbito urbano consolidado que en una zona verde, pero ésta no puede ser la justificación del cambio de uso); la disciplina urbanística se garantiza por otras vías; y otras ordenaciones del suelo resultan igualmente idóneas para facilitar el cumplimiento de la disciplina. En realidad, la justificación de un cambio de uso del suelo que autoriza un aprovechamiento urbanístico residencial intensivo (antes no permitido por el planeamiento) debía venir justificado por un interés público relacionado con una valoración objetiva de las necesidades de desarrollo de la población, idoneidad del ámbito para acogerlo, disponibilidad o posibilidad de desarrollo de infraestructuras adecuadas, compatibilidad con las necesidades de protección del Parque Rural de Anaga o el análisis del impacto del incremento demográfico en la zona. Es decir, debió basarse en circunstancias objetivas acreditadas sobre cuya base pudiera fundarse una decisión orientada a la satisfacción del interés público y coherente con el mismo. Una valoración de esta naturaleza no existió en este caso, y el único hecho objetivo es que una decisión discrecional de la administración (el Ayuntamiento no estaba en ningún caso obligado a modificar el planeamiento) no justificada desde el punto de vista del interés público resultaba especialmente idónea y determinó un extraordinario lucro y enriquecimiento para los propietarios de los terrenos a los que ya se beneficiaba a costa del patrimonio municipal con el pago por las fincas del frente de playa de una cantidad extraordinariamente superior a su valor real de mercado, y con la transferencia de suelo público para su explotación privada. El propio autor del informe mencionado, Epifanio Gómez Sánchez se mostró en el acto del juicio incapaz de defender que el argumento de su informe fuera suficiente para justificar un cambio de uso de tal naturaleza, y reconoció de forma expresa que ese cambio era necesario para hacer posible el aprovechamiento de los terrenos





de la Unidad B por los propietarios: como admitió en su declaración el Sr. Gómez Sánchez, y ya ha sido puesto de manifiesto en esta sentencia, el Plan General de Ordenación había excluido los usos residenciales en todo el ámbito (con una limitada excepción aplicable solamente a la edificación en ciudad jardín en las laderas de El Suculum y Montaña Morera), y la moratoria impedía la construcción en el suelo de uso turístico, con lo que el cambio de uso (que el Ayuntamiento podía decidir o discrecionalmente: no tenía obligación alguna de hacerlo) era la única vía para hacer posible la construcción y el aprovechamiento económico real de los terrenos de la Unidad B. A la anterior afirmación, realizada por el propio Epifanio Gómez Sánchez, debe añadirse que la moratoria se mantendría vigente hasta la aprobación del PIOT, desde cuya entrada en vigor, al quedar Las Teresitas fuera de los ámbitos de referencia turística, ya no iba a ser posible tampoco materializar usos hoteleros en todo el ámbito. En definitiva: el cambio de uso es lo que dotaba de valor económico a unos terrenos que carecían del mismo en su mayor parte.

En realidad, la única de todas esas variables que conforman el interés público en la modificación del planeamiento que se tomó en consideración fue la relativa a la falta de idoneidad del trazado de la carretera TF-121 (que comunica las fincas de la Unidad B con San Andrés y Santa Cruz de Tenerife): este fue el motivo de la oposición del Cabildo Insular a que se cambiara a uso residencial las parcelas B5, B6 y B7, advirtiendo de que “para garantizar las adecuadas condiciones de funcionalidad y seguridad vial en el tramo que atraviesa la zona residencial privada, se deberá suprimir el uso residencial de las manzanas B6 y B7; el Cabildo Insular subrayaba la “necesidad de eliminar el uso residencial de las parcelas B6 y B7, o como mínimo, establecerse en la normativa la prohibición expresa de acceso a las parcelas desde la TF-121, así como establecer los retranqueos para cumplir la distancia mínima de la línea de la edificación” (Resolución del Cabildo Insular al folio 661 del Anexo 1). Esta distancia mínima de retranqueo era de 12 metros a cada lado de la vía de las parcelas B5, B6 y B7 (cfr. folio 667) y privaba de hecho de edificabilidad a las parcelas B6 y B7; el retranqueo era impuesto con carácter vinculante por el Cabildo Insular (que insistía en que en las parcelas B6 y B7 “las condiciones de seguridad vial se agravan más”), por lo que recomendaba “la reordenación urbanística del ámbito residencial privado de ciudad jardín”. Esta necesidad de solucionar el problema que generaba el planeamiento para la seguridad fue asumida por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias (COTMAC), que al aprobar la modificación del plan acordó “suspender la aprobación definitiva en el ámbito delimitado para las manzanas B5, B6 y B7 a fin de estudiar una mejor alternativa viaria”.

Al igual que en todas las demás ocasiones, la respuesta del Ayuntamiento fue omitir la adopción de las medidas necesarias para salvaguardar el interés público (que en este caso se relacionaba con la seguridad de los accesos), y adoptar la medida que servía a garantizar el interés particular de los propietarios (los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos) permitiendo la modificación del uso y el aprovechamiento residencial intensivo sin necesidad de construir una vía de acceso que ofreciera condiciones de seguridad ni de cumplir los retranqueos legales que reducían de forma importante la superficie edificable: esta medida, firmada por el acusado Sr. Parejo como “Alcalde Accidental”, según consta en la documentación unida al procedimiento, consistió en solicitar al Cabildo Insular la cesión de ese tramo de carretera, y modificar de ese modo su naturaleza, pues al dejar de ser una “carretera” y pasar a ser una “calle” decaían las objeciones del Cabildo y la modificación del uso de las parcelas ya tenía vía libre (si bien a costa de la





seguridad vial). El arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento de la Gerencia, Epifanio Gómez Sánchez manifestó al Tribunal que la cesión del tramo de carretera al Ayuntamiento –y su conversión en calle- le resultó sorprendente, pues nunca había visto que esto sucediera antes de la consolidación urbana del suelo (en este caso, no estaba en absoluto urbanizado, y el propio planeamiento general se encontraba en fase de aprobación). Ciertamente su sorpresa tuvo que ser mayúscula, toda vez que la cesión solamente está legalmente prevista cuando la carretera “adquiere la condición de vía urbana” (arts. 49.2 Ley de Carreteras de Canarias y 87.2 Reglamento de Carreteras de Canarias), es decir, cuando se trata de una vía que ha pasado a formar parte de la “red interior de comunicación de una población” (Anexo nº2 Reglamento de Carreteras de Canarias), algo que no había sucedido. De nuevo, se allanan las dificultades que plantea una modificación del planeamiento de un modo ajeno al interés público, que en ningún momento es tomado en consideración para orientar tales modificaciones, y en este caso mediante la adopción de una decisión de dudosa base legal que nuevamente sacrifica el interés general, pero sirve al interés particular de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos.

4.- Las anteriores consideraciones confirman que el Convenio de 18 de septiembre de 2001 incorporaba transferencias de aprovechamientos urbanísticos y un cambio de usos de las parcelas de la Unidad B (privada) que por su trascendencia suponían un cambio radical del modelo de planificación. Este cambio de modelo no tenía justificación conocida, pues ni el informe del Secretario Delegado (Sr. Reyes Delgado) al Convenio, ni la memoria justificativa redactada por el Gerente de Urbanismo (Sr. Martín González) incluían referencia alguna a ella. Como se ha argumentado anteriormente, lo cierto es que ninguno de esos cambios tuvo presente el interés público, y ambos (la transferencia de aprovechamientos y el cambio de usos) estaban únicamente dirigidos a incrementar –a costa del interés público- el valor económico de los terrenos cuya propiedad conservaban los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, que ya habían vendido al Ayuntamiento el frente de playa por una cantidad de aproximadamente el triple de su valor real.

La falta de referencia alguna a estas circunstancias (transferencias y cambios de usos) no fue casual:

El Convenio de 18 de septiembre de 2001 tenía como base la propuesta sobre “ordenación de usos, superficies y edificabilidad” de 19 de enero de 2001, en la que ya se incluía la creación de las dos zonas A (pública; frente de playa) y B (privada); la adquisición de las parcelas del frente de playa por el Ayuntamiento (que evidentemente tenía que ser de algún modo retribuida a sus propietarios); y, en consecuencia, la previsión de su compensación. A este respecto, bajo el epígrafe “Compensación de aprovechamientos urbanísticos”, se indicaba que “deberá estarse a la compensación de aprovechamientos lucrativos minorados en la cantidad que corresponda, 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 aprovechamientos de la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma justada a Derecho”; y se añadía, “todo ello (es decir, la determinación del modo de compensación), una vez establecida su cuantificación y valor, tras el pertinente estudio económico elaborado por la Gerencia de Urbanismo” (sin subrayado en el original). Este estudio económico habría requerido la inclusión





de todos los aspectos económicos de la operación -como venía a sostener el Tribunal Supremo en la citada sentencia de 3 de mayo de 2007- y, por tanto, de las transferencias de aprovechamientos, cambios de usos (que atribuían edificabilidad donde ésta desaparecía a consecuencia de las previsiones del PGO 1992, la moratoria y el PIOT).

La omisión de cualquier referencia a transferencias y aprovechamientos en el informe al Convenio del Secretario Delegado y en la Memoria justificativa es lo que explica que estas dos circunstancias de extraordinario valor económico pasaran inadvertidas en el informe de la Intervención General del Ayuntamiento (el ya mencionado informe del Interventor Sr. Mesía de Yraola), en el que tampoco se hace referencia alguna a los mismos. Si el informe del Secretario Delegado o la Memoria justificativa hubieran incluido referencias a la transferencia de varios miles cuadrados de edificabilidad de público a privado, y a que el cambio de usos afectaba a terrenos en los que el planeamiento ya no permitía la materialización de los aprovechamientos reconocidos por aplicación conjunta del Plan Parcial 1988 y del PGO 1992 y dotaba en consecuencia de valor a fincas que carecían del mismo, es evidente que ambas variables económicas (como había señalado el Tribunal Supremo con relación a las transferencias de aprovechamientos, cfr. STS 3-11-2007) deberían haber sido ponderadas y descontado su valor del precio final pagado.

Ya se ha hecho referencia anteriormente al valor de los aprovechamientos transferidos. No se ha dispuesto de un informe técnico que valore económicamente el incremento de valor de los terrenos de la Unidad B (privada) a consecuencia del cambio del planeamiento, pero es posible afirmar con base fundada que fue extraordinario: el cambio de usos (de uso turístico no materializable por aplicación de la moratoria y subsiguiente entrada en vigor del PIOT a uso residencial) afectaba al menos a 82.588 de los 115.290 m² de la Unidad B (es decir, afectaba a más de un 70% del suelo); parte de la superficie restante (las ya mencionadas parcelas B6 y B7) eran materialmente inedificables por aplicación de la normativa de carreteras. Y, en esas circunstancias, la posterior venta del conjunto de los terrenos de la Unidad B por los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos a un tercero por un importe reconocido de 92 millones de euros solamente fue posible por el cambio de uso acordado por el Ayuntamiento.

Undécimo.- El Convenio de 18 de septiembre de 2001.

1.- Los convenios urbanísticos no están sujetos a las normas sobre contratos de las administraciones públicas, pero sí a sus principios (art. 3.2 RD. Leg. 2/2000, Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, vigente a la fecha de los hechos; en el mismo sentido, art. 4.2 RD. Leg. 3/2011, Ley de Contratos del Sector Público): se trata de acuerdos negociales sinalagmáticos cuya validez depende de su orientación a la satisfacción del interés público, y a los que la falta de causa (lícita) priva de validez (arts. 61 y 66 LCAP 2000; art. 1275 CC). En este sentido la jurisprudencia contenciosa se ha referido reiteradamente a la nulidad de los convenios que carecen de causa (STS 20-9-2001), a la nulidad del mismo o sus disposiciones y, en particular, de las relativas a la introducción de cambios en el planeamiento que resultan ajenos o contrarios al interés público (STS 7-10-2008) o, en el mismo sentido, y con referencia a la transferencia de aprovechamientos, la jurisprudencia se ha referido a la nulidad del convenio que “carece de contrapartida ni causa alguna para la Administración municipal y sí otorga, en cambio, sustanciales ventajas al particular que suscribe”.





Esta viene a ser la situación que plantea el Convenio de 18 de septiembre de 2001:

- En el mismo se incluye la adquisición de unos terrenos (las parcelas del frente de playa) por un valor de aproximadamente el triple del real, consecuencia de la abierta manipulación del proceso de formación de la voluntad del Pleno del Ayuntamiento mediante la ocultación sistemática de información relevante para la valoración, de tasaciones del valor real de los bienes, y manipulación de las valoraciones efectivamente incorporadas al expediente municipal y puestas a disposición de los órganos de control (Intervención del Ayuntamiento) y del órgano competente para su aprobación del convenio y autorización. Es decir, se trata de una operación de compra en la que la mayor parte del precio no está justificada; el precio se determina finalmente mediante la manipulación de la voluntad del Pleno del Ayuntamiento.
- La transferencia de aprovechamientos urbanísticos –que pasan de públicos a privados– se realiza igualmente de forma opaca y sin valoración alguna de los mismos. De nuevo, se trata de una transferencia patrimonial (el valor económico de los aprovechamientos es evidente) realizada sin que el Ayuntamiento recibiera nada a cambio y, por tanto, sin otra causa que la de beneficiar económicamente a los propietarios de los terrenos a costa del interés público. El Tribunal Supremo, al declarar la nulidad del contrato de compraventa de las fincas del frente de playa, se refirió expresamente a que “llama la atención que -para alcanzar un correcto precio en la compraventa- no se incluya en el Informe de Valoración estudio comparativo alguno entre el valor actual de la parte del parcelario que no se vende y su futuro incremento de valor como consecuencia de los desplazamientos de aprovechamiento que en el Convenio se contemplan, por cuanto dichos parámetros tendrían un influencia decisiva en la correcta fijación del precio”. Es decir, el Tribunal Supremo consideró que era irregular que la fijación del precio no hubiera incluido un estudio económico de las consecuencias que la modificación del planeamiento, como consecuencia de la implementación del conjunto del Convenio de 18 de septiembre en el que se integraba la compraventa, iba a tener sobre las fincas: como es evidente, si se acordaba, junto con la compra, modificaciones de planeamiento (transferencias de aprovechamientos y también cambios de usos), ese futuro incremento de valor consecuencia de tales actuaciones debió haber tenido una “influencia decisiva en la fijación del precio”.

Sin embargo, como se ha dicho, las transferencias se hicieron pasar desapercibidas en el Convenio, no tuvieron reflejo alguno ni en el informe del Secretario Delegado ni en el del Interventor, y se hicieron a título gratuito a costa del interés público sin contraprestación de ninguna clase.

- Y, finalmente, lo mismo cabe señalar de los cambios de usos. La modificación del planeamiento solamente puede resultar válida cuando se orienta hacia la realización del interés público y es coherente con el mismo (STS 7-10-2008), y cualquier cambio en el planeamiento debe estar explícita y fundamentadamente justificado en la toma en consideración del interés público y general, habitualmente en la correspondiente memoria explicativa (STS 9-12-2011).





Como argumentaba el Tribunal Supremo, el Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía, junto con la compraventa del frente de playa, compromisos relevantes de modificación profunda del planeamiento (un cambio completo de modelo, según había argumentado el Colegio de Arquitectos) que modificaban radicalmente el valor económico de los terrenos (debe insistirse en la situación en que quedaba el conjunto del ámbito a consecuencia de la imposibilidad en 2001 de materializar los aprovechamientos turísticos: vigencia de la moratoria hasta la entrada en vigor del PIOT; y Plan Insular de Ordenación Territorial que, a su entrada en vigor, excluía Las Teresitas de los ámbitos de referencia turística y, en consecuencia, imposibilitaba la materialización de los aprovechamientos turísticos en todo el ámbito del Plan Parcial). Y la determinación del valor de las parcelas del frente de playa que el Ayuntamiento adquiriría no podía ser desconectada de la valoración del incremento de valor del suelo provocada por esos cambios en el planeamiento.

En este sentido, la “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas” aprobada por el Ayuntamiento el 19 de enero de 2001, que constituye el verdadero germen del Convenio de 18 de septiembre, preveía ya que la adquisición por el Ayuntamiento del frente de playa diera lugar a la correspondiente “compensación de aprovechamientos lucrativos minorados en la cantidad que corresponda a favor de la Junta de Compensación” que se produciría “mediante la reasignación de aprovechamientos de la parte del Plan Parcial que en la solución definitiva tenga destino edificatorio o en cualquier otra forma justada a Derecho (...) una vez establecida su cuantificación y valor, **tras el pertinente estudio económico elaborado por la Gerencia de Urbanismo**” (sin negrita en el original). Este “estudio económico” no se llevó a cabo: por el contrario, y como se ha reiterado, a pesar de su evidente incidencia en el valor de la operación, se hizo pasar la modificación de usos desapercibida, se llevó a cabo sin justificación de ninguna clase y sin que se justificara su interés público, se generó –con esta decisión discrecional- un beneficio económico monstruoso para los propietarios, y el Ayuntamiento no obtuvo beneficio alguno.

2.- Entre los principios generales de la contratación pública aplicables a los Convenios Urbanísticos se encuentran, como límites a la libertad de contratación, los de tutela del interés público y buena administración (arts. 3.2 y 4 LCAP 2000).

Ya se ha hecho cumplida referencia a que en ningún caso el Convenio de 18 de septiembre de 2001 servía o estaba orientado a la satisfacción del interés público y que, al contrario, posponía y sacrificaba abiertamente dicho interés para maximizar el interés privado de los Sres. Plasencia y González. A lo anterior, ya justificado, se suma la quiebra radical del principio de buena administración, al que incluso se refería formalmente el acusado Sr. Reyes Delgado en sus informes.

El “principio de buena administración” que la jurisprudencia ha vinculado con el “principio de transparencia” (éste igualmente aplicable a los Convenios: art. 236.2 LOTC) “exige de las autoridades administrativas que motiven sus decisiones y que acrediten que se adoptan con objetividad y de forma congruente con los fines de interés público que justifican la actuación administrativa, tomando en consideración todas aquellas circunstancias que conforman la realidad fáctica y jurídica subyacente” (STS 3-11-2015). Las consideraciones anteriores evidencian que el Convenio de 18 de septiembre de 2001 a través del cual se materializa la





compra, la transferencia a título gratuito de aprovechamientos y la modificación de usos sin causa conocida y sin atención al interés público, constituye una quiebra flagrante del mismo:

La “realidad fáctica y jurídica subyacente fue, en una parte, abiertamente manipulada; y, en otra, silenciada y mantenida en la oscuridad para que no fuera tomada en consideración ni por los órganos de control, ni por el Pleno del Ayuntamiento al resolver:

- Se manipularon las premisas de valoración de los terrenos que iban a ser adquiridos, condicionando esa valoración por circunstancias irreales que determinaban un incremento de su valor, y sin que esta toma de posición abiertamente contraria a la posición anterior del Ayuntamiento y a la mantenida por sus servicios técnicos se fundara en una toma de posición transparente basada en un análisis riguroso de la realidad. Al contrario, los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González eran conscientes de la falsedad de las hipótesis de valoración, tenían evidentes razones para ser conscientes de tal circunstancia y, justamente por ello, impusieron los condicionantes de valoración que favorecían a los vendedores a costa del patrimonio público del Ayuntamiento prescindiendo de cualquier estudio o debate porque eran conscientes de que el resultado del mismo iba a ser contrario a su pretensión de incrementar el precio de compra en beneficio de los Sres. Plasencia y González.
- Lo mismo cabe decir con relación a la transferencia de aprovechamientos, silenciada oportunamente en el Convenio para evitar que la Intervención (órgano de control) o alguno de los concejales del Pleno (órgano decisorio) pudieran plantear la lógica exigencia de que su valor fuera descontado del precio, como debió haberse hecho (en el mismo sentido, STS 3 de mayo de 2007).
- Y, finalmente, respecto a los cambios de usos del suelo, fueron acordados de un modo contrario al interés público y en beneficio particular exclusivo de los propietarios. Se trataba de un cambio global del modelo de planeamiento que alteraba profundamente el valor de los terrenos (a consecuencia de una decisión puramente discrecional del Ayuntamiento); y si la compra del frente de playa y la transferencia de aprovechamientos se integraba en la misma operación –como así era- la determinación del precio a pagar (si es que realmente había algo que pagar) solamente podía determinarse a partir de un estudio económico que valorase el conjunto de consecuencias económicas del cambio de planeamiento.

De este modo, quedaba excluida una decisión objetiva y coherentemente orientada al interés público y, al contrario, de lo que se trató fue de la adopción de una decisión que servía exclusivamente al interés particular de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, a cuyo favor se generaron plusvalías extraordinarias: el Ayuntamiento adquirió los terrenos del frente de playa por la cantidad entre dos veces y media y tres veces superior a su valor real; se transfirieron aprovechamientos urbanísticos de más de veinte mil metros cuadrados de edificabilidad a unos terrenos que en total incluían unos cien mil, sin contraprestación alguna; y se modificaron los usos de unos terrenos que, de otro modo, carecían prácticamente de aprovechamiento lucrativo materializable, prescindiendo absolutamente de cualquier análisis o ponderación del interés público y, de nuevo, sin que el





Ayuntamiento obtuviera ventaja alguna. Este conjunto de actuaciones (sobreprecio, transferencia gratuita y cambio de uso) se realizó en beneficio exclusivo de los acusados Sres. Plasencia y González a costa del patrimonio y del interés público.

3.- Por todo lo anterior, la aprobación del Convenio de 18 de septiembre de 2001, como instrumento de una compraventa con un sobreprecio extraordinario, transmisión de aprovechamientos urbanísticos públicos sin causa y cambio de usos ajeno al interés público, constituye una resolución arbitraria que “no es sostenible mediante ningún método aceptable de interpretación de la ley”, y en la que “falta una fundamentación jurídica razonable distinta de la voluntad de su autor, convertida irrazonablemente en aparente fuente de normatividad”, y finalmente, en la que “la resolución adoptada -desde el punto de vista objetivo- no resulta cubierta por ninguna interpretación de la ley basada en cánones interpretativos admitidos” (SSTS 24-11-2015, 11-10-2013, entre otras).

Duodécimo.- Calificación jurídica de los hechos.

1.- El Convenio de 18 de septiembre de 2001 se convierte en la materialización de una resolución final que incluía la compra de unos terrenos por un importe extraordinariamente superior al real, la transferencia gratuita y sin causa de aprovechamientos lucrativos a propietarios particulares y una modificación del planeamiento ajena al interés público que determinaba un incremento extraordinario del valor de los terrenos cuya propiedad conservaban Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, a quienes además se pagaba un precio excesivo y superior al real por los terrenos del frente de playa y a quienes, a su vez, se beneficiaba también con la transferencia de aprovechamientos lucrativos públicos.

De este modo, el Convenio de 18 de septiembre encarna el resultado de la actuación arbitraria contraria a la legalidad y al interés público llevada a cabo por Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González (prevaricación; art. 404 CP), y determina la transferencia no justificada de efectivo (pago de precio excesivo) y de aprovechamientos lucrativos públicos (transferencia sin causa a los propietarios de los terrenos de la Unidad B). Estos hechos, constitutivos de delitos de prevaricación y malversación de fondos públicos, se cometen mediante la actuación concertada de los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, y con la participación de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos en las actuaciones preparatorias y, en particular, de manipulación del proceso de formación de la voluntad del Pleno del Ayuntamiento con relación al precio.

2.- El delito de prevaricación administrativa (art. 404 CP) protege el funcionamiento correcto de la Administración Pública con sujeción a la Ley y con “absoluta objetividad en el cumplimiento de sus fines” de realización del interés público y general (SSTS 8-7-2013 y 4-2-2010). Con esta finalidad se tipifican y sancionan como delito las conductas de los funcionarios públicos contrarias a su deber como garantes de la legalidad de la actuación de la administración mediante actuaciones que se apartan radicalmente de la legalidad (SSTS 18-12-1998) o, como concreta de modo más preciso la jurisprudencia más moderna, mediante una resolución que, como se indicó más arriba “no es sostenible mediante ningún método aceptable de interpretación de la ley, o cuando falta una fundamentación jurídica razonable distinta de la





voluntad de su autor, convertida irrazonablemente en aparente fuente de normatividad, o cuando la resolución adoptada -desde el punto de vista objetivo- no resulta cubierta por ninguna interpretación de la ley basada en cánones interpretativos admitidos” (SSTS 24-11-2015, 11-10-2013, entre otras). Es decir, “no es la mera ilegalidad sino la arbitrariedad, lo que se sanciona (...) los actos contrarios a la Justicia, la razón y las leyes, dictados sólo por la voluntad o el capricho” (STS 11-3-2015).

En el supuesto objeto de este procedimiento esa “arbitrariedad” viene a materializarse finalmente (tras una reiterada manipulación del procedimiento administrativo igualmente relevante -STS 24-11-2015, 24-2-2015-) en un convenio arbitrario. La jurisprudencia ya se ha pronunciado reiteradamente sobre la naturaleza prevaricadora de los contratos administrativos en los que “la posición de superioridad que proporciona el ejercicio de la función pública se utiliza para imponer arbitrariamente el mero capricho de la Autoridad o Funcionario, perjudicando al ciudadano afectado (o a los intereses generales de la Administración Pública) en un injustificado ejercicio de abuso de poder”, y ha subrayado que el “delito de prevaricación no se refiere de modo expreso a resoluciones administrativas, sino a resoluciones arbitrarias dictadas en un asunto administrativo, es decir a resoluciones en el sentido de actos decisivos adoptados sobre el fondo de un asunto y de carácter ejecutivo, que se han dictado de modo arbitrario por quienes ostentan la cualidad de funcionarios públicos o autoridades”, lo que incluye necesariamente “el proceso de decisión en el que sea imperativo respetar los principios propios de la actividad administrativa, y cuando se trata de un proceso de contratación que compromete caudales públicos, deban respetarse los principios administrativos de publicidad y concurrencia” (STS 11-3-2015; en el mismo sentido, y con relación al carácter prevaricador de los contratos en que se pacta un precio superior al real y no justificado, cfr. STS 19-7-2013).

Los hechos que se declaran probados en esta sentencia revelan que por parte de Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González se desarrollaron diversas actuaciones prevaricadoras, pues o bien adoptaron resoluciones arbitrarias abiertamente contrarias a sus deberes como funcionarios públicos; toleraron conscientemente dichas actuaciones por parte de sus subordinados; manipularon el contenido del expediente de compra de los terrenos y de aprobación del Convenio de 18 de septiembre de 2001 para ocultar el pago de un extraordinario sobreprecio por los terrenos, la transferencia de aprovechamientos públicos sin causa, o la modificación radical del planeamiento mediante el cambio de usos de un modo ajeno al interés público y en beneficio exclusivo de los propietarios de los terrenos, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; con incumplimiento de sus deberes como funcionarios facilitaron información mendaz e incompleta a otros funcionarios públicos (tanto a los integrantes de los órganos de control como al resto de concejales del Pleno) para que estos resolvieran a favor de una resolución que los primeros conocían injusta y arbitraria; y, finalmente, en el caso de Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, votaron a favor del convenio en el que se materializaba y se creaban las bases para el grave daño al interés público que finalmente se causó.

3.- La actuación del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo, Sr. Reyes Delgado.

3.1.- En el caso del Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo Sr. Reyes Delgado, por el mismo se llevaron a cabo diversas actuaciones que permiten calificar su actuación como constitutiva de un delito de prevaricación.





- El Sr. Reyes Delgado, como Secretario Delegado, estaba encargado de la tramitación del expediente incoado para la adquisición de las fincas del frente de playa (arts. 85 bis.1.d LRBL, 2.a) y b) RD 1174/1987). El expediente fue incoado mediante Resolución del Consejero Delegado Sr. Parejo de fecha 2 de abril de 2001, si bien en ella se indicaba que traía causa de la ejecución del “acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión ordinaria celebrada el 19 de enero de 2001, por el que fue aprobado el Marco de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas ...”.

El expediente debió haber incluido todos los informes recabados en la Gerencia para la valoración de los terrenos, pero el Sr. Reyes Delgado dejó de incorporar al mismo los emitidos por la Universidad Carlos III, por la arquitecta municipal Sra. Oramas y por el Gabinete de Tasación Pool Gest, S.A. Como ya se ha argumentado supra, el Sr. Reyes Delgado tenía un conocimiento preciso del contenido de cada uno de estos informes; fue la persona de contacto con los profesores universitarios que elaboraron los informes que emite la Universidad Carlos III; participó personalmente en repetidas reuniones a las que asistió la arquitecta municipal Sra. Oramas que le insistió en la relevancia de las hipótesis de valoración (gestión pendiente, pendencia de cesiones urbanísticas, deslinde costas, moratoria turística, estándares turísticos). Esta actuación constituyó un incumplimiento consciente de lo dispuesto en el art. 82.1 Ley 30/1992 (art. 70.4 de la vigente Ley 39/2015). Ya se ha argumentado anteriormente que los informes citados eran informes de valoración, y no trabajos preparatorios o borradores como se sostuvo por las defensas en el sentido del art. 70.4 Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común; y que, por el contrario, se trataba, bien de informes obligatorios (en el caso del informe de valoración de la unidad de planeamiento -el emitido por la Sra. Oramas-; art. 11 RBEL), bien de informes facultativos que obligatoriamente deben integrarse en el expediente (art. 70.4 Ley 39/2015; art. 82.1 Ley 30/1992). De hecho, la falta de incorporación del informe de valoración emitido por la unidad planeamiento y gestión de la propia Gerencia de Urbanismo fue uno de los motivos determinantes de la anulación de la compraventa acordada por el Tribunal Supremo (STS 3 de mayo de 2007).

- El único informe de los recabados por la Gerencia que fue unido al expediente fue el informe elaborado por la Sociedad de Tasación, S.A. En este informe, la Gerencia de Urbanismo por mediación de su Gerente, el acusado Sr. Martín González, impuso a la empresa tasadora como condicionantes de la valoración las siguientes premisas contrarias a la realidad: que la gestión estaba terminada; que no había cesiones pendientes; que los terrenos no estaban afectados ni por el deslinde de costas, ni por la moratoria ni por la normativa de estándares. Sociedad de Tasación hizo constar en su informe que los anteriores condicionantes, o bien eran contrarios a la información que se les había trasladado de los órganos técnicos de la Gerencia (en el caso de la gestión pendiente y la pendencia de cesiones), o bien eran contrarios a la realidad (pues afirmaban que deslinde, moratoria y estándares turísticos tenían una incidencia determinante en el valor del terreno). A pesar de ello, el Sr. Reyes Delgado mantuvo su decisión de no incorporar al expediente ninguno de los informes anteriores; y, además, mutiló el informe de valoración que había emitido Sociedad de Tasación. Como se





expuso anteriormente, el responsable del informe Sr. Estevas Guilmain consideró que la valoración quedaba radicalmente condicionada por las hipótesis impuestas por la Gerencia que los informantes consideraban abiertamente contrarias a la realidad, por lo que el informe incluyó tanto repetidas advertencias al respecto, como un anexo de valoración que incluía el valor atribuido a los terrenos como valor real de mercado (3.079 millones de pesetas como valor real de mercado, frente a los 7.789 millones de pesetas en que se estimaba el valor condicionado conforme a las hipótesis impuestas por la Gerencia).

- Con el objetivo de incluso justificar un precio mayor al que Sociedad de Tasación fijaba ya como valor irreal condicionado por hipótesis no concurrentes en la realidad, fue cursada una nueva petición a Sociedad de Tasación para que se valorase la corrección del precio superior que sugería un informe de TINSA, incluyéndose en la petición la indicación de que la misma debía ser informada con relación a la concurrencia de las ya reiteradamente mencionadas hipótesis de valoración. Sociedad de Tasación no accedió a ello, y se limitó a ratificar su valoración.
- De este modo, en el expediente fueron incluidas solamente las siguientes tasaciones: la tasación aportada por los vendedores, los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; la tasación de Sociedad de Tasación, S.A., si bien mutilada para evitar que constara la valoración correspondiente al “valor de mercado actual”; y, finalmente, la valoración realizada por TINSA. Ya se ha hecho anteriormente referencia a que, en este caso, se trata de una valoración que el Tribunal considera manipulada para justificar el pago de un precio superior al real; que se trató realmente de una tasación encargada por los acusados Sres. González y Plasencia, que utilizaban al Sr. Domínguez Anadón como contacto con los tasadores; que en las premisas de valoración participó incluso el Sr. Parejo; y que, esta tasación, fue luego nuevamente manipulada por el Alcalde Sr. Zerolo actuando con la colaboración del Presidente de Caja Canarias, Sr. Núñez, para hacer creer a terceros que se trataba de una tasación independiente de la Caja en cuya objetividad cabía confiar (así viene a describir el Sr. Reyes Delgado esta tasación en su informe posterior de valoración).
- Finalmente, el expediente incluyó un informe jurídico y otro de valoración firmados por el propio Sr. Reyes Delgado en los que se justificaba la corrección del Convenio y de la valoración de los terrenos. Estos informes (abiertamente mendaces) determinaron que el informe de la Intervención General del Ayuntamiento no contuviera reparos expresos a Convenio y compraventa: el Interventor, según resulta de su informe, no advirtió la existencia y relevancia de las transferencias de aprovechamientos y cambios de usos del suelo –a los que el informe del Sr. Reyes Delgado omitía cualquier referencia-; y a pesar de realizar diversas observaciones sobre el procedimiento de valoración (la falta de un informe de un arquitecto municipal, y el carácter condicionado de la valoración de Sociedad de Tasación), informó sobre la confianza en que las hipótesis de valoración que el Secretario Delegado avalaba personalmente eran correctas.

Con estas actuaciones, el acusado Sr. Reyes Delgado no solamente manipulaba el expediente administrativo dejando de incorporar al mismo informes de valoración y haciendo constar un





informe previamente mutilado, de un modo que no solamente incidía necesariamente sobre la función probatoria del expediente como documento conjunto (cfr. STS 9-6-2007), sino que además impedía que el procedimiento administrativo pudiera cumplir la función de garantía y sirviera con objetividad a los intereses generales (art. 3.1 Ley 30/1992, vigente a la fecha de los hechos). Mediante esta actuación el Sr. Reyes Delgado dificultaba extraordinariamente hasta hacer imposible el control formal de la actuación administrativa que se estaba llevando a cabo eliminando los mecanismos (publicidad del procedimiento; transparencia; incorporación de informes; posibilidad de fiscalización de la actuación) que se establecen precisamente para asegurar que la decisión (de la Administración) se sujeta a los fines que la ley establece, supuesto éste que debe entenderse constitutivo por sí mismo de una prevaricación (art. 404 CP; STS 24-11-2015, 24-2-2015).

3.2.- La misma valoración debe hacerse del informe jurídico emitido por el Sr. Reyes Delgado sobre el Convenio Urbanístico que sería finalmente aprobado el 18 de septiembre y del informe de valoración suscrito conjuntamente con el Sr. García López de Vergara el 11 de julio. Ya se ha hecho referencia, con relación al primero, que en el mismo fue intencionadamente omitida cualquier referencia a la transferencia de aprovechamientos lucrativos a favor de los acusados Sres. Plasencia y González o a la extraordinaria relevancia económica del cambio de usos (al respecto, supra FD “transferencia”, punto 2.6); y, respecto del segundo, a la afirmación mendaz y carente de todo fundamento sobre la concurrencia de las hipótesis que condicionaban la valoración (multiplicando su valor real), la ocultación de la existencia de otros informes técnicos y, en particular, de un informe elaborado por la arquitecta municipal Sra. Oramas con la conformidad, en lo que se refiere a las hipótesis de valoración, de su superior el arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento Sr. Gómez Sánchez, a la mutilación de la tasación de Sociedad de Tasación, S.A., o a la manipulación de la tasación de TINSA y a la simulación de que se trataba de una tasación objetiva realizada por Caja Canarias cuando, en realidad, se trataba de una tasación de los propietarios hecha a la medida de su interés.

La emisión de estos informes mendaces constituyó una infracción del deber de servir con objetividad a los intereses generales (art. 76 LFCE en relación con el art. 103.1 CE) y, en particular, el ejercicio de una forma contraria a Derecho de la función de asesoramiento legal que le estaba expresamente confiada (art. 3 RD 1174/1987). Esos informes mendaces fueron la causa por la que el Interventor del Ayuntamiento no formuló reparo al Convenio y a la compra (su informe se fundaba expresamente, en lo que se refiere a la valoración de los terrenos, en el hecho de haber confirmado el Secretario Delegado -de forma mendaz- la corrección de las hipótesis de valoración), y el propio Sr. Messía de Yraola confirmó al Tribunal que habría manifestado reparo y oposición si hubiera conocido la existencia de los informes de valoración que no se habían unido al expediente, o la mendacidad de las hipótesis de que se partía. La realización de una contribución esencial a la resolución arbitraria finalmente adoptada (el acuerdo compra con sobreprecio, transferencia de aprovechamientos sin causa y cambios en el planeamiento ajenos al interés público) por parte de quien tenía un deber especial de asesorar jurídicamente la decisión (art. 3 RD 1174/1987) constituye igualmente una actuación subsumible en el art. 404 CP (la realización de una contribución esencial al delito mediante la infracción del deber por el *intrañeus* en un delito de infracción de deber, por su condición de garante, debe ser en todo caso calificada como autoría –art. 11 CP-; STS 18-11-2013).





La incidencia de los informes del Sr. Reyes Delgado fue determinante: en ellos se basaba el informe del Interventor; y todos los concejales que votaron favorablemente a la operación manifestaron que lo hicieron porque, o bien comprobaron, o bien se les indicó que los informes emitidos (en referencia a los del Secretario Delegado, Secretario del Ayuntamiento e Interventor) eran favorables y no contenían reparo.

3.3.- El Sr. Delgado Reyes incumplió nuevamente su deber de asesoramiento (art. 3 RD 1174/1987) en la reunión del Consejo de Administración de la Gerencia de Urbanismo celebrada el 18 de julio de 2001, en la que el entonces concejal del grupo socialista, Sr. Fresco Rodríguez, le preguntó expresamente al Sr. Reyes Delgado si el expediente estaba completo y si habían sido incluidas las tasaciones solicitadas: el Secretario Delegado, faltando a la verdad, les manifestó que el precio era correcto (a pesar de que sabía que había sido manipulado condicionándolo con hipótesis falsas); y que el expediente estaba completo, ocultándoles la existencia de otros informes no incluidos en los que se valoraban los terrenos en casi un tercio del precio por el que iban a ser comprados (informes de la Universidad Carlos III, de la arquitecta municipal Sra. Oramas, de Gabinete de Tasación, S.A., y de Sociedad de Tasación, con relación a ésta última en lo que se refiere al anexo de valoración que fijaba el “valor de mercado actual”). El concejal Sr. Arteaga Suárez, que también era miembro del Consejo de Administración de la Gerencia, confirmó la declaración del Sr. Fresco y afirmó que tanto el acusado Sr. Reyes Delgado como el acusado Sr. Parejo Alfonso informaron a los asistentes al consejo de que el expediente estaba íntegro y completo.

En el mismo sentido debe calificarse su acción de ocultar las copias de la escritura del Convenio de 1986 (una de las copias manuscritas por el propio Sr. Parejo) de las que cabía derivar que parte de los terrenos que iban a ser adquiridos fueran ya propiedad del Ayuntamiento o, en todo caso, tuvieran un carácter potencialmente litigioso de indudable relevancia para su valoración (supra fundamento de Derecho sexto).

3.4.- En definitiva, la actuación de falseamiento del expediente por parte del Sr. Reyes Delgado, su implicación personal en la manipulación del precio, la justificación expresa del mismo – sobre la base de hipótesis que sabía inciertas- y el reiterado incumplimiento de su deber de advertir de la ilegalidad del conjunto de la operación (pago de sobreprecio no justificado, transferencia de aprovechamientos sin causa, cambio en el planeamiento ajeno al interés público) supusieron una anulación y desactivación total de los procedimientos de control.

El conjunto de actuaciones descritas supuso una elusión de los controles y garantías que el procedimiento administrativo incorpora para, sobre la base de la efectiva toma en consideración de todas las circunstancias que integran la realidad fáctica y jurídica subyacente, garantizar que objetivamente la resolución adoptada al interés público que justifica la actuación administrativa; y, al tiempo, sirvió a la manipulación de la voluntad de la mayor parte de los concejales del Pleno, a los que se llevó a votar favorablemente a una resolución que, lejos de orientarse a la satisfacción del interés público, se adoptaba en beneficio exclusivo de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, y de aquellos otros que eventualmente llegaran a participar en las ingentes plusvalías generadas.

En definitiva, los hechos son constitutivos de un delito de prevaricación (art. 404 CP) del que debe considerarse autor a Juan Víctor Reyes Delgado (art. 28 CP). En realidad, tanto en este caso como en el de varios de los otros acusados, se realizan actuaciones reiteradas cada una





de las cuales ya podría, por sí misma, ser calificada como una prevaricación. Sin embargo, el hecho de haberse formulado acusación únicamente por un solo delito de prevaricación excluye un pronunciamiento sobre su posible carácter continuado.

4.- La actuación del Gerente de la Gerencia de Urbanismo, José Tomás Martín González.

Ya se ha descrito y fundamentado detalladamente que el Gerente Sr. Martín González fue reiteradamente informado por la Sra. Oramas sobre la relevancia de las hipótesis de valoración; que tenía detallado conocimiento de los informes de valoración de que se disponía (el de la Unidad de Planeamiento, los de Carlos III, el de Pool Gest o el informe completo -con su anexo- de Sociedad de Tasación), y de hecho es una de las personas presentes, según resulta de la prueba testifical practicada, en las reuniones en que, con asistencia de la Sra. Oramas, se discute sobre la cuestión de la valoración de los terrenos y en los que la arquitecta municipal advierte reiteradamente a los asistentes de la relevancia de las hipótesis de valoración y del valor real de los terrenos; que, sin que fuera realizada ninguna comprobación con relación a la situación urbanística de los terrenos, asumió la función de presionar directamente a la Sra. Oramas para convencerla de que avalara las tasaciones incorporadas al expediente, a lo que ella se negó; que contactó personalmente con el Sr. Pérez Moriyón (arquitecto tasador de Sociedad de Tasación) para pedirle que informara favorablemente el precio en el que pretendían cerrar la compra (1.000 millones de pesetas superior al valor otorgado por Sociedad de Tasación en la valoración condicionada por las hipótesis previas que imponía la Gerencia; y 5.500 millones superior al que Sociedad de Tasación estimaba “valor de mercado actual”), indicándole expresamente –así lo confirmó el Sr. Pérez Moriyón- que se limitara a hacerlo con relación a la valoración condicionada, y no con relación a la que Sociedad de Tasación señalaba como valoración real de mercado.

El acusado Sr. Martín González se encargó, además, de redactar la memoria justificativa del Convenio de 18 de septiembre de 2001. Los convenios urbanísticos tienen una naturaleza sinalagmática, y las disposiciones contenidas en los mismos –de forma evidente cuando generan un beneficio para otros- tienen que estar suficientemente compensadas por la satisfacción del interés público. Ya se he hecho anteriormente referencia a la naturaleza sinalagmática de los Convenios Urbanísticos (supra FD “Convenio”) y a la falta de validez de los mismos cuando carecen de causa o, de cualquier forma, no se orientan a la satisfacción del interés público (arts. 88 Ley 30/1992, 3.2, 61 y 66 LCAP 2000 en relación con el art. 1275 CC), y es la memoria el documento en el que se justifica la decisión adoptada; y que la memoria justificativa del Convenio redactada por el Sr. Martín González no incluía referencia alguna (y por tanto, omitía cualquier justificación evidenciándose la imposibilidad de justificar los cambios introducidos desde la perspectiva del interés público) a las transferencias de aprovechamientos urbanísticos a los propietarios particulares de los terrenos, los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; no contenía alusión alguna -ni tampoco justificación de ninguna clase- de los cambios de uso cuya profundidad llevó al Colegio de Arquitectos a considerar que se trataba de un cambio esencial en el planeamiento que introducía un modelo completamente diferente del anterior, y que (no es casual) incrementaba millonariamente el valor del suelo en beneficio exclusivo de los recién mencionados Sres. González y Plasencia; y finalmente, justificaba (esta vez sí) la compra de los terrenos del frente de playa por el precio pactado de 8.500 millones a pesar de que tenía conocimiento de la ocultación de las otras valoraciones y de que las incluidas eran resultado de la manipulación de las hipótesis de valoración.





De este modo, el Sr. Martín González, con infracción de los deberes de su cargo (arts. 76 LFCE en relación con el art. 103.1 CE; art. 14 a) y b) Estatutos de la Gerencia) redactó y avaló con su firma una memoria mendaz e incompleta de un modo que neutralizó este instrumento de garantía y transparencia del procedimiento de aprobación del Convenio, impidiendo a los Concejales tomar conocimiento de su verdadera dimensión (es decir: pago de una cantidad muy superior a la real; transferencia gratuita de aprovechamientos públicos; y cambios de usos no justificados por razón de interés público), y cometió un delito de prevaricación administrativa (art. 404 CP).

5.- La actuación del Concejal Delegado de Urbanismo, Manuel Parejo Alfonso

El Sr. Parejo Parejo Alfonso era, en la época de los hechos, Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y Consejero Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En el ejercicio de sus cargos le correspondió protagonizar e impulsar personalmente todas las actuaciones que desembocaron en el convenio de 18 de septiembre de 2001 (lo que dio lugar a la compra de los terrenos por el Ayuntamiento, transferencia de aprovechamientos públicos y cambios de usos ajenos al interés público y en beneficio de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos), y lo hizo teniendo conocimiento detallado de cada uno de los aspectos de esas operaciones:

5.1.- El Sr. Parejo Alfonso conoció con detalle que el precio pactado no se correspondía con el valor real de mercado, y que éste era de aproximadamente 18 millones de euros, muy alejado de los 52,58 millones de euros finalmente pagados.

- El Sr. Parejo Alfonso fue quien encargó personalmente a la arquitecta municipal Sra. Oramas la elaboración del informe municipal de valoración de las parcelas del frente de playa, tal y como manifestaron tanto la Sra. Oramas como su jefe, Epifanio Gómez Sánchez, y reconoció el propio Sr. Parejo; tuvo conocimiento tanto del contenido de tal informe de valoración, como de los informes emitidos por la Universidad Carlos III (así lo reconoció en el acto del juicio); participó en repetidas reuniones con la arquitecta municipal, que le detalló la relevancia de las hipótesis de valoración.

El Ayuntamiento, como se dijo, ya había tomado oficialmente posición con relación a las mismas (así, y en lo que se refiere a la aplicación de la normativa de estándares y de la moratoria, el Ayuntamiento -con intervención del Sr. Parejo- había ya declarado que el proyecto de urbanización no estaba aprobado, y había recibido incluso la propuesta técnico-jurídica de archivo del expediente por caducidad); o fácilmente podía comprobar su relevancia (así, por ejemplo, mediante una consulta al servicio jurídico de costas que le habría aclarado, si era necesario, que la línea de deslinde de 1961 seguía en vigor).

- La actuación del Sr. Parejo Alfonso en ningún momento consistió en instar a sus técnicos la comprobación de las hipótesis correctas de valoración (no se realizó absolutamente ninguna comprobación al respecto), sino que se limitó a imponer que la valoración se realizara conforme a hipótesis de valoración irreales, contrarias a la posición oficial del Ayuntamiento, desmentidas por sus técnicos y, posteriormente también, por los informes de valoración que recibía (tanto el informe de la Sra. Oramas como el emitido por Sociedad de Tasación, S.A. incidían en ello).





- El Sr. Parejo Alfonso, por sí mismo y también por medio de los acusados Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, presionó cuanto pudo a la arquitecta municipal para que asumiera una valoración mendaz de las fincas del frente de playa, a lo que aquélla se negó. El superior de la Sra. Oramas, el arquitecto jefe de la Unidad de Planeamiento Sr. Gómez Sánchez declaró al Tribunal que consideraba correctas las hipótesis defendidas por la Sra. Oramas.
- Tuvo conocimiento de que los informes de valoración elaborados por la Universidad Carlos III, por la arquitecta municipal Sra. Oramas y por Gabinete de Tasación, S.A. no habían sido incorporados al expediente (así lo admitió en el acto del juicio, si bien lo justificó manifestando que eran borradores o meros informes preliminares); conoció el informe de Sociedad de Tasación, S.A., en el que se le reiteraba la relevancia de las hipótesis de valoración sobre las que ya le había advertido la arquitecta municipal -y que tenían igualmente reflejo en los informes de Carlos III e implícitamente en el de Pool Gest-.
- Participó personalmente en la preparación de la tasación de TINSA finalmente incorporada al expediente de compra: la prueba practicada confirma que intervino en reuniones antes de marzo de 2001 con los propietarios de los terrenos y los tasadores de TINSA para fijar las hipótesis (falsas) de valoración; que utilizó esta tasación para presionar a la arquitecta municipal; y que, junto con el Alcalde Sr. Zerolo Aguilar (y con la colaboración del Presidente de la Caja, Sr. Núñez), hizo creer a los órganos de control y a los concejales del Pleno que se trataba de una tasación independiente hecha a instancia de Caja Canarias.
- El Sr. Parejo Alfonso intervino en la reunión del Consejo de la Gerencia en que se aprobó el que luego sería el Convenio de 18 de septiembre de 2001, y preguntado por el Concejales Sr. Fresco Rodríguez, afirmó (siendo falso) que el expediente de compra estaba completo y que se habían incluido en el mismo los informes de valoración solicitados.

5.2.- Ya ha hecho anteriormente referencia a su participación activa en la negociación y acuerdo posterior de "Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas", aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de enero de 2001, que traía causa del concurso de ideas en cuya convocatoria y desarrollo también había tenido un papel protagonista. Si bien la "compensación de aprovechamientos" a que se aludía en aquél acuerdo debió haber sido objeto de un "estudio económico" que necesariamente debía incluir la valoración real de las fincas del frente de playa, de los aprovechamientos que se pretendían transferir, y de los cambios de usos, el Sr. Parejo ocultó estos dos últimos aspectos y se limitó a justificar el precio de adquisición, que manipuló para hacer posible el pago de una cantidad extraordinariamente superior al valor real de mercado.

Tanto la manipulación del expediente administrativo y de la justificación del precio, como la transferencia de aprovechamientos y cambios de usos sin causa fueron ocultados por el Sr. Parejo Alfonso tanto al Consejo de la Gerencia como al Pleno del Ayuntamiento al que debía





informar (arts. 42 y 43.3 RFEL).

5.3.- En definitiva, la prueba practicada confirma que impulsó las actuaciones que resultaron necesarias para hacer posible la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de un Convenio y acuerdo de compra de terrenos por un valor casi tres veces superior al real, de transferencia de aprovechamientos públicos sin contraprestación y, finalmente, de modificación de los usos de los terrenos de forma ajena al interés público pero asegurando una plusvalía millonaria a los acusados Sres. Plasencia Santos y González Martín; hizo posible, con su manipulación de las valoraciones y del expediente, y contando para ello con el auxilio de los acusados Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, que tales circunstancias pasaran inadvertidas para los órganos de control y para los concejales del Pleno; y, finalmente, voto favorablemente al acuerdo que, del modo que se ha descrito, materializaba la grave lesión de los intereses públicos mediante una actuación desarrollada en beneficio particular de los propietarios de los terrenos, Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos.

En definitiva, el Sr. Parejo Alfonso impulsó y autorizó una tramitación fraudulenta del procedimiento de un modo que resultaba idóneo para neutralizar a los órganos de control del Ayuntamiento y engañar al Pleno municipal; condicionó de este modo el voto de los demás concejales, que se mostraron por ello a favor de un convenio arbitrario e injusto; y votó favorablemente al mismo (art. 22.2 RFEL). Todas estas actuaciones resultan constitutivas de un delito de prevaricación (art. 404 CP; con relación a la prevaricación en órganos colegiados, cfr. SSTs 26-2-2003, 25-9-2001).

6.- La actuación de Miguel Zerolo Aguilar.

El Sr. Zerolo Aguilar era Alcalde de Santa Cruz de Tenerife en la época de los hechos. Al igual que en el caso del Sr. Parejo Alfonso, Miguel Zerolo Aguilar impulsó la aprobación del Convenio de 18 de septiembre de 2001 y, con ello, de la compra de los terrenos por 56,58 millones de euros, así como la transferencia de aprovechamientos sin causa y la modificación de los usos de un modo ajeno al interés público; y votó en el Pleno del Ayuntamiento a favor de tales actuaciones.

El conjunto de actuaciones a que se ha venido haciendo referencia se materializaron fuera de la sede del Ayuntamiento, en la Gerencia de Urbanismo, pero el Alcalde de Santa Cruz no era ajeno a las mismas: conocía que se estaba manipulando el precio de compra; y que se pretendían justificar cambios en el planeamiento (de nuevo: transferencias de aprovechamientos públicos y cambios de usos ajenos al interés público que suponían un cambio radical del modelo de ordenación).

Existen diversos indicios que confirman la participación del Sr. Zerolo Aguilar en la comisión de los hechos con un papel directivo, si bien, su distanciamiento físico de la Gerencia y el hecho de contar para la materialización del plan delictivo con la actuación al frente de la Gerencia del acusado Sr. Parejo Alfonso hace menos evidente -como es habitual en todos los supuestos de tramas delictivas jerarquizadas con cierta complejidad- su intervención que, en todo caso, ha quedado probada.

- En primer lugar, resulta muy llamativa la actuación del Alcalde de Santa Cruz desde la misma compra de los terrenos del ámbito por Inversiones Las Teresitas (sólo unos días





antes de la publicación de la sentencia del Tribunal Supremo que resolvía sobre la validez del Plan Parcial de 1988). El Ayuntamiento, a pesar de que su interés en los terrenos venía de antiguo (varios testigos se refirieron a esta cuestión; la propia Sra. Oramas había realizado sus primeros estudios de valoración en este contexto de interés del Ayuntamiento por adquirir los terrenos) se mantuvo pasivo durante la compra de los terrenos por ILT, a pesar de que como el propio Sr. Delgado (entonces Presidente de la Junta de Compensación) declaró, el Ayuntamiento fue informado de la compra. Como ya se indicó anteriormente, el Ayuntamiento ya disponía en aquellas fechas de informes que valoraban el conjunto de los terrenos de todo el ámbito del Plan Parcial en 5.500 millones de pesetas, cantidad muy inferior a la que poco tiempo después se paga por solamente las parcelas del frente de Playa a ILT.

Aun más llamativa es la actuación del Sr. Zerolo en la concesión del crédito para la adquisición llevada a cabo por Caja Canarias: ya se ha hecho anteriormente referencia a las dudas que plantea tal operación y que incluso fueron puestas de manifiesto por el Banco de España. Pues bien, a pesar de que se trataba de una operación muy dudosa, que la misma estaba referida a la compra de terrenos en los que el Ayuntamiento había mostrado interés, a que en esa época el “tema de Las Teresitas” era una cuestión de extraordinaria relevancia en la agenda política y en el debate público, que el crédito que se concedía (con garantías dudosas) era el mayor de la historia de la Caja, y a que se trataba de la primera vez que un Consejero dejaba de votar favorablemente (el Sr. Achi), el Alcalde dejó de asistir al Consejo de Administración y omitió mostrar ningún interés en la operación en la reunión siguiente en la que el acta de la anterior fue aprobada.

Las dudas y sospechas que despierta en el Tribunal la actuación de Caja Canarias se vieron confirmadas en el acto del juicio por dos circunstancias: el reconocimiento por el Sr. Núñez, entonces Presidente de la Caja, de que había recibido 4 millones de euros del acusado Sr. Plasencia, si bien insistió en que se trataba de un préstamo personal que le había hecho por amistad; y la implicación del propio Sr. Núñez en la manipulación del precio de compra prestándose a hacer creer que la tasación de TINSA incorporada al expediente de compra era una tasación independiente y objetiva de la Caja, cuando en realidad se trataba de una tasación manipulada y ajustada al interés de la propiedad que ésta había recabado directamente de TINSA utilizando como enlace con los tasadores al Sr. Domínguez Anadón y en la que las hipótesis de valoración (que no resultaban reales) habían sido incluso consensuadas con el Sr. Parejo.

- La arquitecta municipal Sra. Oramas declaró en el acto del juicio que las reuniones sobre valoración en las que intervinieron Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González y a las que ella también asistió, se celebraron siempre en la Gerencia de Urbanismo, y que no participó en ninguna reunión con el Alcalde. Sin embargo, sí insistió en que en varias ocasiones se aludía en esas reuniones a otras celebradas en el Ayuntamiento con asistencia del Alcalde y de los propietarios, los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos. En realidad, la participación del Alcalde en reuniones con los propietarios tiene incluso reflejo en el acta del pleno que aprueba el acuerdo de bases de 19 de enero de 2001, germen del Convenio de 18 de septiembre de 2001.





- Es evidente que en una organización tan grande y compleja como es, sin duda, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Alcalde no puede mantenerse al tanto de todos los detalles de cada de las actuaciones que se emprende por el Ayuntamiento. Sin embargo, y como subrayó el actual Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, Sr. Bermúdez Esparza, una operación de esta entidad y naturaleza no puede llevarse a cabo sin una implicación directa en la misma del propio Alcalde de la ciudad; y no es pensable por ello que pudiera llevarse a cabo sin su conocimiento. El propio Sr. Parejo Alfonso declaró al Tribunal que mantuvo informado al Alcalde del desarrollo de la operación y de las actuaciones que iba desarrollando.
- No existen, por todo ello, dudas sobre la implicación y participación del Alcalde en los hechos. Y esta conclusion viene confirmada y ratificada por su actuación con relación al informe de TINSA: la manipulación del expediente de compra había llevado a que no se incluyera en el mismo ni las valoraciones de la Universidad Carlos III, ni la de la arquitecta municipal Sra. Oramas, ni la de Gabinete de Tasación Pool Gest, S.A.; y también había sido omitida la incorporación del anexo de valoración realizado por Sociedad de Tasación, S.A. para concretar el “valor de mercado actual”. En esta situación únicamente se contaba con la estimación del “valor de mercado bajo las hipótesis” fijadas por el Ayuntamiento realizada por Sociedad de Tasación -7.789 millones de pesetas- y la valoración aportada por los propietarios -12.740 millones de pesetas-. Con la intención de justificar el pago de un precio incluso superior al que Sociedad de Tasación ya estimaba como irreal y superior al doble del verdadero de mercado, se acuerda incorporar una tasación realizada por TINSA a la medida de este interés. De este modo (y así resulta de sus propias declaraciones) el Alcalde manifiesta que tiene conocimiento -es Consejero de la Caja- de que Caja Canarias dispone de una valoración de las parcelas del frente de playa y propone que sea incluida en el expediente.

La afirmación anterior resulta ser falsa: la tasación de TINSA a que se refería el Alcalde (como tasación realizada por la Caja) no existía; lo que existía era una tasación manipulada -entre otras cosas, las hipótesis falsas habían venido consensuadas en reuniones anteriores con los tasadores a las que había asistido el propio Manuel Parejo y así lo declara el tasador de TINSA Sr. Lorente- que había sido recabada, no por Caja Canarias, sino por los propios acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, que habían señalado como persona de contacto al Sr. Domínguez Anadón, el autor de la propuesta de cambios de usos y transferencias que está en la base del acuerdo de 19 de enero.

El Presidente de Caja Canarias, a instancia del Alcalde, se prestó a colaborar haciendo pasar esa tasación por una tasación de la Caja ajena a los propietarios de los terrenos; y para ello, posibilitó que en la tasación de 19 de junio de 2001 (la que se incorpora al expediente) Caja Canarias apareciera como solicitante. Sin embargo, esa tasación es, en realidad, la tasación que TINSA hace para los propietarios de los terrenos en las condiciones citadas el 9 de marzo de 2001. Ambas tasaciones son la misma: solamente cambian la fecha y el solicitante.

El Sr. Reyes Delgado, Secretario Delegado de la Gerencia, hace explícita la razón por la que se recurría a este engaño de incorporar la tasación de TINSA atribuyéndole un carácter





independiente: en su informe de valoración de 16 de julio -sobre la base del cual el Interventor General Sr. Messía de Yraola acepta no formular reparos a la operación- se refiere a las dos valoraciones de Sociedad de Tasación (7.789 millones de pesetas) y de la UPC (12.740 millones de pesetas) aportada por la propiedad, y afirma que “dada las diferencias existentes entre las dos valoraciones la Gerencia Municipal a través de Caja Canarias encarga una tercera valoración 10.550.063.200 ptas (63.407.156,85 €) quedando el precio definitivamente pactado por debajo de ésta”. Es decir, la finalidad de esta nueva manipulación era precisamente la de reforzar el precio pactado que, en realidad, era casi tres veces superior al real. La conducta llevada a cabo por el Alcalde en este punto constituye una aportación esencial que encaja como la pieza de un puzzle en una planificación de naturaleza delictiva, y evidencia que actuaba conociendo todos los detalles de la actuación que estaban llevando a cabo y con la intención de posibilitar la comisión del delito.

De este modo, el Alcalde, impulsó decididamente la manipulación del procedimiento administrativo para neutralizar las garantías que habrían impedido una actuación arbitraria como la que se llevó a cabo; tuvo conocimiento de las manipulaciones en las que no participaba de propia mano y omitió adoptar medidas para poner fin a las mismas, incumpliendo el deber que le incumbía como garante (arts. 11 CP, 103 CE, 21.1.d) LRBRL); y, finalmente, tras hacer posible el engaño al resto de concejales, impulsó con su voto el acuerdo prevaricador que dio lugar al conjunto de actuaciones a que se ha venido haciendo referencia. Su actuación debe ser considerada constitutiva de un delito de prevaricación del art. 404 CP.

7.- La participación en los hechos que las acusaciones atribuyen también al Sr. Roca Gironés, que en la fecha de los hechos asumía funciones de Interventor Delegado en la Gerencia, no ha quedado plenamente probada.

Durante el juicio oral se aludió en algunas ocasiones a la presencia del Sr. Roca Gironés en alguna de las reuniones de valoración de los terrenos, por lo que se venía a sostener que conocía la manipulación de su valoración y que conscientemente, e incumpliendo el deber derivado del art. 214 LHL, no había advertido tal circunstancia en el informe de intervención que firmaba junto con el Sr. Messía de Yraola, Interventor General del Ayuntamiento que se reconoció autor material del informe y al que el Sr. Roca Gironés habría omitido advertir de lo que sabía.

Sin embargo, este conocimiento cierto por el Sr. Roca Gironés de la manipulación del precio no ha resultado probado. Es evidente que el hecho de prestar servicio en la propia Gerencia de Urbanismo, en la cercanía física del epicentro de los hechos, y el tratarse del funcionario que intervino la contratación y pagos hechos a la Universidad Carlos III y a Gabinete de Tasaciones Pool Gest, S.A. por cuenta de sus informes de valoración no incluidos en el expediente, pueden llevar a sospechar de su actuación. Pero esas sospechas en que se fundan las acusaciones no han sido objeto de una prueba plena: el Sr. Roca Gironés intervino -así lo probó su defensa- un elevadísimo número de pagos, y del hecho de que autorizara los pagos de tales informes no permite inferir que tuviera conocimiento de su contenido y de la manipulación del expediente de valoración.

En realidad, el informe de intervención fue elaborado y redactado por el Sr. Messía de Yraola, que actuó con la confianza de que el expediente que se le remitía estaba completo; no consta





quiera que el Sr. Roca Gironés examinara personalmente el expediente, y tanto él como el Sr. Messía declararon que su actuación se limitó a expresar su conformidad con el informe redactado por el Interventor General una vez que el mismo le había dado cuenta de su contenido.

Finalmente, es cierto que la arquitecta municipal Sra. Oramas se refirió en su declaración a la presencia del Sr. Roca Gironés en alguna de las reuniones en que se discutió sobre la valoración de los terrenos. Sin embargo, mientras que la lista de asistentes facilitada por la Sra. Oramas fue confirmada con relación al resto de asistentes a las reuniones por otros testigos, ninguno de ellos confirmó que estuviera presente el Sr. Roca. La propia testigo admitió que tenía ciertas dudas sobre la cuestión. Esta circunstancia, unida a las anteriores, genera en el Tribunal una duda sobre si el Interventor Delegado de la Gerencia (o, al menos, quien materialmente desempeñaba tales funciones) tuvo un conocimiento cierto y participación en los hechos y, en consecuencia, sobre si llegó a incumplir dolosamente los deberes derivados, en particular, del art. 214 LHL. En consecuencia, debe ser absuelto del delito de prevaricación imputado (art. 24.2 CE).

8.- El Tribunal considera que tampoco se ha dispuesto de prueba plena de cargo de la responsabilidad de los concejales Emilio José Fresco Rodríguez y José Emilio García Gómez.

En ambos casos se trata de concejales de la oposición (el primero por el PSOE y el segundo por el PP) sin responsabilidades de Gobierno que asistían a la Comisión Delegada de Urbanismo y que votaron –como todos los concejales hicieron unánimemente- a favor del acuerdo.

8.1.- En el caso del Sr. Fresco Rodríguez, las sospechas de las acusaciones parecen derivarse de la interpretación de que se habría apartado de forma injustificada de la línea de su partido en esta cuestión, lo que evidenciaría que actuaba de acuerdo con los otros acusados con la intención de convencer a los concejales de su partido (el PSOE) de que votaran favorablemente a un acuerdo que, por las razones ya expuestas, habría sabido que era arbitrario y contrario al interés general.

Sin embargo, la prueba practicada, si bien ha confirmado la existencia de profundas desavenencias dentro del Partido Socialista con relación a esta cuestión y a otras, en absoluto permite inferir la participación del Sr. Fresco Rodríguez en los hechos delictivos que aquí se declaran probados: en el momento de adopción del acuerdo de 19 de enero el Sr. Fresco subrayó en su intervención que “es preciso ser muy escrupulosos” e insistió en que “las valoraciones las hará el Ayuntamiento a través de la Gerencia, teniendo la responsabilidad, no debe quedar ninguna duda”; y, posteriormente, a partir de junio, cuando vota a favor del Convenio en la Comisión de Urbanismo y luego en el Pleno pide de forma explícita que se le confirme que los informes de los órganos de control (Secretaría Delegada, Intervención) no contienen reparos y que se han unido al expediente las valoraciones recabadas.

El Sr. Fresco Rodríguez aclaró al Tribunal de un modo muy razonable la difícil situación política en que se encontraban los concejales de la oposición: sus posibilidades reales de control de la actividad del Ayuntamiento eran muy limitadas, toda vez que solamente se les facilitaba acceso a la documentación con 24 horas de antelación a la votación, y todos los concejales de su partido –como concejales de la oposición- eran concejales no liberados que tenían que compatibilizar sus responsabilidades políticas con su actividad profesional particular; y, desde





el punto de vista político, intentaban evitar que el partido de gobierno, Coalición Canaria, monopolizara el éxito de haber evitado la urbanización de la playa, pues de este modo era como se presentaba la operación a la opinión pública.

En realidad, no se ha puesto a disposición del Tribunal ninguna prueba de cargo que confirme que el Sr. Fresco Rodríguez conociera las manipulaciones que se habían llevado a cabo, por lo que debe ser absuelto (art. 24.2 CE). De hecho, el Sr. Fresco mantuvo durante este tiempo una actitud de independencia y, en ocasiones, distanciamiento de las actuaciones llevadas a cabo por el Alcalde: fue el único concejal que en el ya mencionado “concurso de ideas” votó en contra de la propuesta ganadora de Perrault, sobre cuya base se cimentaron las actuaciones posteriores; y tampoco se prestó a viajar a París acompañando a la comitiva municipal que iba a visitar al arquitecto Perrault, y que el también concejal Sr. García Gómez llegó a calificar públicamente como “pequeño soborno”.

8.2.- En el caso del Sr. García Gómez, las sospechas de las acusaciones parecen derivarse del currículo personal del acusado: su dilatada experiencia política, el hecho de haber sido Alcalde de Santa Cruz, responsable de cuestiones urbanísticas del Ayuntamiento, y la confirmación de su participación incluso en el proceso de aprobación del Plan Parcial de 1988 –mucho antes de los hechos- parece que llevan a derivar un profundo conocimiento de la situación real de los terrenos de la playa y, en consecuencia, la impresión de que no podía ser ajeno a la manipulación de la realidad que se estaba llevando a cabo para justificar la compra de los terrenos por un precio desproporcionado, la transferencia de los aprovechamientos y la modificación de los usos en beneficio exclusivo de los propietarios. El hecho de que el Sr. García Gómez fuera con posterioridad contratado como asesor en urbanismo por el Alcalde Sr. Zerolo Aguilar fue presentado como un motivo más para sospechar de su actuación.

Sin embargo, no se han aportado pruebas de la certeza de esas sospechas en que se han fundado las acusaciones: es cierto que se trataba de una persona cualificada con conocimiento del Plan Parcial de 1988 y del Plan General de 1992; pero no consta que tuviera actualizado el conocimiento de la situación del ámbito de Las Teresitas a partir del año 2000 como consecuencia, de una parte de la tramitación del PIOT, y, de otra, de los efectos de la entrada en vigor a principios de 2001 de las sucesivas moratorias turísticas y de la normativa de estándares turísticos. En consecuencia, procede absolverle del delito de prevaricación que se le imputaba.

9.- El caso de los Sres. Messía de Yraola (Interventor General del Ayuntamiento) y Zárate Peraza de Ayala, tanto el Ministerio Fiscal como la acusación popular retiraron la acusación formulada contra ellos, que deben ser en consecuencia absueltos.

El Sr. Zárate Peraza de Ayala aparece en los hechos únicamente como fedatario de la firma del borrador de Convenio por los representantes de los propietarios (Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos fueron representados a la firma por sus respectivos hijos, Pedro González Santiago y Carlos Antonio Plasencia Romero); y como autor de un informe jurídico en el que la única aportación relevante es la sugerencia de que la operación de compra se desconectara jurídicamente de los cambios pactados en el planeamiento para evitar que éstos pudieran ser interpretados como una carga modal que pudiera en el futuro incidir sobre la validez de la compra –en la que el Ayuntamiento invertía ingentes recursos-. No existe prueba alguna de que el Secretario del Ayuntamiento tuviera conocimiento de la manipulación del expediente ni del carácter arbitrario del convenio.





El Sr. Messía de Yraola es el autor del informe de la Intervención (formulado con expresión de ciertas reservas pero sin reparos) sobre la valoración y operación de compra. En su informe el Sr. Messía llama la atención sobre varias circunstancias que luego se revelaron de gran trascendencia: la inexistencia de un informe de valoración realizado por un arquitecto municipal (en realidad, este informe existía pero había sido ocultado); la consideración de que se pretendía pagar una cantidad superior a la del informe de valoración de Sociedad de Tasación, que tras cuyo examen el Interventor calificaba como el informe más fundamentado de los disponibles; y las dudas que ese informe de Sociedad de Tasación introducía con relación a las hipótesis de valoración (gestión pendiente, cesiones, deslinde de costas, moratoria, estándares turísticos), si bien asumía (el Interventor no era jurista) el hecho de que tales hipótesis de valoración vinieran avaladas por el Secretario Delegado de la Gerencia, el acusado Sr. Reyes Delgado.

Es cierto que no deja de resultar sorprendente que no se prestara atención (junto a la compra) a la cuestión de la transferencia de aprovechamientos que el Convenio reflejaba o al cambio de usos que se introducía, pero es muy posible que el esfuerzo de ocultación –omitiendo cualquier referencia a la cuestión- llevado a cabo en el informe jurídico al Convenio realizado por el Sr. Reyes Delgado (Secretario Delegado de la Gerencia) y en la Memoria justificativa redactada por el Sr. Martín González (Gerente de Urbanismo) lo explique suficientemente.

Décimo tercero.- Calificación jurídica.

1.- Como ya se ha indicado con reiteración el Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía la compra de los terrenos del frente de playa (que el Ayuntamiento llevó a cabo por los 52,58 millones de euros) y la transferencia sin causa de aprovechamientos patrimoniales valorados en una cantidad aproximada de 10 millones de euros y un cambio de los usos de la parte privada (que pasaban los usos turísticos que la moratoria en primera instancia, y el PIOT después, impedían materializar, a residenciales) que resultaba ajeno al interés público. Es decir, el Convenio dio lugar, en lo que aquí es relevante a los efectos de resolver sobre la posible comisión de un delito de malversación, la compra de unos terrenos con un extraordinario sobreprecio (la prueba practicada confirma que su valor aproximado era de 18 millones de euros, si bien se pagaron finalmente 52,58); y la transferencia de aprovechamientos públicos a la parte privada (que también ha resultado probada) y que no fue en modo alguno compensada, es decir, que se hizo sin contraprestación para el Ayuntamiento y a título gratuito.

Estos hechos resultan constitutivos de un delito de malversación del art. 432 CP. La malversación de caudales públicos incluye no solamente los supuestos de apoderamiento efectivo de los recursos patrimoniales de la administración por parte del autor (supuesto de sustracción), sino también los supuestos de desvío o de administración desleal de los mismos que se producen cuando se facilita un tercero la apropiación o sustracción (“se consiente que un tercero sustraiga”, art. 432.1 CP, redacción vigente a la fecha de los hechos; SSTS 15-7-2013, 14-3-2007), es decir, en los que el funcionario incumpliendo su deber de garante viene a hacer posible el desvío de los fondos a terceros (SSTS 12-1-2017, 21-7-2005). Desde esta perspectiva de la malversación como supuesto de facilitación de la transferencia sin causa de fondos públicos a terceros, es decir, como supuesto de gestión desleal del patrimonio público, la jurisprudencia ha venido afirmando que se comete un delito de malversación del art. 432 CP





en los supuestos de contratación en los que el pago por la administración no tiene como contrapartida la recepción real de prestación o servicio alguno (STS 18-11-2013, 15-7-2013, 25-1-2009); la adquisición de productos o servicios que no sirven al interés público y que, desde la perspectiva del concepto personal de patrimonio utilizado por la jurisprudencia, generan un evidente perjuicio (STS 13-11-2002); o los supuestos de compras con sobreprecio (STS 19-7-2013).

En el supuesto objeto de este procedimiento la malversación del patrimonio público se materializa mediante una compra con sobreprecio (se adquiere por 52 millones de euros un conjunto de parcelas cuyo valor real era de alrededor de aproximadamente 18 millones de euros); y se acuerda también la transferencia de aprovechamientos urbanísticos públicos valorados en alrededor de 10 millones de euros sin contraprestación ni causa alguna.

2.- El patrimonio municipal que resultó malversado (los fondos utilizados para el pago del sobreprecio, y los aprovechamientos urbanísticos –de evidente carácter lucrativo y valor económico- que se transfirieron sin causa a los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos-) se encontraba a disposición del Pleno del Ayuntamiento, al que por la cuantía y naturaleza de la operación correspondía la competencia para resolver sobre su destino.

En el caso de Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, se trata de quienes como Alcalde y Concejal Delegado de Urbanismo tenían una evidente posición de garante con relación al patrimonio municipal (arts. 124.4.b y 124.5 LRBL; arts. 41.2 y 18, 43 ROFEL); y, con conocimiento de que se pagaba un precio superior al real y de que se transferían sin causa aprovechamientos urbanísticos a los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín, votaron favorablemente tales operaciones en el Pleno del Ayuntamiento, sumando sus votos a los del resto de concejales cuya voluntad habían manipulado mediante la neutralización de los procedimientos de control (el expediente incoado, los informes y memoria del Convenio, la ocultación de información a los órganos de control – en particular, al Interventor Delegado- para posibilitar un informe sin reparos). Es decir, se trata de quienes integrando el órgano colegiado que tenía a su disposición los fondos públicos, votan favorablemente la decisión por la que se materializa la malversación actuando con infracción de sus deberes como garantes; y, al tiempo, actúan manipulando la voluntad de los demás concejales.

Los hechos, en consecuencia, resultan constitutivos de un delito de malversación del art. 432.1 CP (redacción vigente a la fecha de los hechos; los hechos son igualmente subsumibles en el art. 432 CP vigente), del que debe considerarse coautores a los acusados Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso.

3.- Los acusados Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González tuvieron igualmente una participación decisiva en la comisión de este delito, que solamente fue posible gracias a la manipulación del expediente administrativo de la compra y convenio. En este sentido, ya han sido detalladas las reiteradas contribuciones del Sr. Reyes Delgado y del Sr. Martín González a la manipulación del precio (justificándose el pago de un precio irreal muy superior al que correspondía a los terrenos) y ocultando la transferencia de aprovechamientos lucrativos.





Al actuar de esta manera los referidos Sres. Reyes Delgado y Martín González quebrantaban los deberes de lealtad hacia la administración expresamente impuestos por los arts. 103 CE en relación en el art. 76 LFCE, 3 RD 1174/1987 y 122.5.e) LBRL, en el caso del Sr. Reyes Delgado, y 103 CE en relación en el art. 76 LFCE, y arts. 13.4 y 14 Estatutos de la Gerencia de Urbanismo, en el caso del Sr. Martín González. Sin embargo, ninguno de ellos tenía, en las circunstancias de este caso, disponibilidad sobre los fondos y patrimonio que resultaron malversados.

El delito de malversación requiere de la infracción del deber de custodia y lealtad por parte de quien tiene los fondos públicos “a su cargo por razón de sus funciones”, lo que no era el caso. En este sentido, la jurisprudencia ha reiterado que el delito de malversación solamente puede cometerse por quien “no sólo se responsabiliza de su custodia material, sino también ostenta capacidad de disposición e inversión de tal manera que los caudales no puedan salir del organismo oficial sin la decisión del funcionario” (STS 6-5-2013). Es cierto que se ha venido interpretando que “no es requisito de este delito que el nombramiento del funcionario exprese de una manera particular que entre las funciones a desempeñar estaba la de tener a su cargo los caudales o efectos públicos” (STS 16-5-2002; en el mismo sentido, SSTs 22-5-2008 y 12-12-2005), pero se ha insistido en que “es preciso que la tenencia de los caudales por parte del funcionario se derive de la función y competencia específicas residenciadas en el funcionario que quebranta la lealtad en él depositada” (SSTs 22-5-2008, 16-6-2007, 12-12-2005). Así, por ejemplo, esa “disponibilidad material suficiente” por razón del cargo ha sido apreciada, por ejemplo, en un funcionario del Cuerpo General de la Administración del Estado destinado en el negociado de vestuario de una instalación militar que aprovecha esta situación para apropiarse de fondos públicos (STS 27-6-2012); en el caso de un Secretario de Ayuntamiento que, junto con el Alcalde, se transfiere parte de los fondos municipales a sus cuentas particulares (STS 18-2-2003); o, en el caso de una auxiliar administrativo encargada de la confección de las nóminas que aprovecha esa situación para incrementar indebidamente su propia remuneración (STS 24-10-2012).

Sin embargo, en los supuestos en los que el funcionario, con infracción de sus deberes, contribuye a la malversación de fondos que no están a su disposición materialmente por razón de su cargo, se ha calificado tal actuación como un acto de cooperación necesaria llevada a cabo por un *extraneus* (al tratarse de un funcionario, pero de un funcionario que no tiene los caudales públicos a su disposición por razón de sus funciones) a la que debía aplicarse el art. 65.3 CP. La jurisprudencia ha acudido a este razonamiento para calificar como participación de un *extraneus* la conducta de una concejal municipal que facilita un informe falso al Alcalde para hacer posible el acto administrativo (en este caso, la concesión de una subvención) en que se materializa la malversación (STS 24-11-2015).

En el supuesto objeto de este procedimiento, los fondos malversados no eran materialmente gestionados por los Sres. Reyes Delgado o Martín González, que carecían de competencias para ello; y la capacidad (competencia) para tomar las decisiones de gasto y transferencia patrimonial correspondía al Pleno del Ayuntamiento. Por ello, y de conformidad con lo anterior, debe condenarse a Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González como cooperadores necesarios del delito de malversación de caudales públicos (art. 432.1 CP, redacción vigente a la fecha de los hechos; arts. 28 b) y 65.3 CP) del que son coautores Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso.





4.- Existe una cierta relación de medio a fin entre el delito de prevaricación y el delito de malversación que se declaran probados: las actuaciones arbitrarias que se declaran probadas, desde la manipulación del expediente administrativo, elaboración de una memoria de contenido mendaz o la votación favorable al Convenio y la compraventa sirvieron como instrumento que hizo posible la comisión del delito de malversación, es decir, el pago de un sobreprecio en la compraventa y la transferencia de aprovechamientos sin causa. Desde esta perspectiva, ambos delitos tendrían que ser castigados como un concurso medial de delitos (art. 77.1 inciso final CP; con relación a la naturaleza medial del concurso entre malversación y prevaricación, cfr. SSTS 25-11-2016, 3-9-2014, ó 21-5-2012).

Sin embargo, no debe perderse de vista que las actuaciones arbitrarias a que se hace referencia no solamente sirvieron como medio para cometer el delito de malversación, sino que también dieron lugar a un acuerdo (convenio) que incluía una modificación del planeamiento (la modificación puntual del Plan General de Ordenación que se aprueba en 2005) que se llevó a cabo sobre la base del Convenio de 18 de septiembre de 2001, y que resulta probado que resultó ajena al interés público. Es decir, la prevaricación que ha resultado probada (en realidad se trata de reiteradas actuaciones por sí mismas suficientes en muchos casos para integrar un delito de prevaricación) tuvo, en una parte, ese carácter instrumental; pero, en otra -en lo que se refiere a la modificación del planeamiento-, no tuvo ese carácter instrumental. Por ello, y dado que se ha formulado acusación por un único delito de prevaricación, debe optarse por calificar la relación entre los dos delitos que resultan probados como concurso real y no como concurso medial.

En todo caso, la cuestión únicamente tiene relevancia -y relativa- con relación a los Sres. Zerolo Aguilar y Parejo Alfonso, pues en el caso de los demás condenados, la aplicación del art. 77.2 CP (en su redacción vigente a la fecha de los hechos) hacía necesario penar separadamente ambos delitos.

5.- La jurisprudencia ha venido sosteniendo de forma consolidada que la apreciación de la agravación del art. 432.2 CP requiere de la acreditación conjunta de los dos elementos de los que deriva la “especial gravedad”, el “valor de las cantidades sustraídas” y el “daño o entorpecimiento producido al servicio público”. Sin embargo, esta interpretación ha sido matizada en el sentido de afirmarse con reiteración que deben diferenciarse tres grupos de supuestos: aquéllos en los que la cantidad malversada resulta de menor importancia, y en los que la apreciación de la agravación se ha excluido en todo caso; los supuestos en los que la suma sea “importante de una manera especialmente cualificada”, en los que habitualmente el perjuicio al servicio público viene necesariamente determinado por la cuantía de la malversación; y, finalmente, los supuestos en los que la cantidad malversada, siendo relevante, no alcanza la cuantía anterior, pero en los que la agravación debe ser apreciada “si a esta cantidad moderadamente importante se une un daño o entorpecimiento acreditado” (SSTS 24-4-2007, 10-2-1998; en el mismo sentido, SSTS 22-3-2013, 5-10-2012). Conforme a este criterio, se ha derivado la especial gravedad de los hechos en supuestos en los que la malversación alcanza la cantidad de 22 millones de euros (STS 25-1-2010), 33.321 € (STS 1-12-1997), 595.000 € (STS 10-5-1999), 198.000 € (STS 17-12-2003) ó 2.705.000 € (STS 21-5-2012).





La cuestión, en el supuesto objeto de este procedimiento, no plantea dudas: el importe de lo malversado supera los 39 millones de euros; la cantidad malversada supera el 16% del presupuesto municipal del año siguiente según su publicación en el BOP Santa Cruz de Tenerife de 27 de mayo de 2002, y prácticamente alcanza la cantidad invertida ese año por el Ayuntamiento en deporte (5,4 millones de €), cultura (5 millones de €), actividades recreativas (5,7 millones de €) y proyectos y obras (28,5 millones de €). El pago del precio supuso que el Ayuntamiento comprometiera la mitad de su remanente de tesorería -que según se informó por los testigos al Tribunal se mantiene para hacer frente a urgencias o calamidades- y fueron destinados al pago 5.687.500.000 ptas procedentes del mismo; y se concertó un crédito con una entidad bancaria para el pago de los 3.062.500.000 ptas restantes. No puede dudarse de la gravedad de la malversación, tanto por su extraordinaria cuantía, como por el hecho evidente de que comprometió seriamente la capacidad económica de la entidad al obligar a destinar una cantidad ingente de fondos a un fin completamente ajeno al interés público (el pago de un sobreprecio de aproximadamente al menos 30 millones de euros por los terrenos del frente de playa, y la transferencia de aprovechamientos por otros 10 millones aproximados, sin contar con los cambios de modelo de planeamiento vía alteración de los usos de forma ajena al interés público no tuvo ninguna justificación desde el punto de vista del interés general; y sirvió solamente para satisfacer el ánimo de lucro e interés particular de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos).

En consecuencia, debe ser apreciada la agravación prevista en el art. 432.2 CP.

Décimo cuarto.- Acusación formulada contra Ignacio Manuel Cándido González Martín, Antonio Ramón Plasencia Santos, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago.

Las acusaciones sostienen que Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos (y también Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago en el caso de la acusación popular) deben ser considerados cooperadores necesarios en los delitos de prevaricación y malversación que, como autores, cometen Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, toda vez que la comisión de este delito no habría sido posible sin su intervención. La acusación popular les atribuye una participación como inductores.

1.- Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos son copropietarios de la empresa Inversiones Las Teresitas, S.A. (ILT), constituida para la adquisición de los terrenos del ámbito del Plan Parcial "Las Teresitas", si bien la participación inicial de Ignacio Manuel Cándido González Martín en la sociedad, como ya se indicó, se llevó a cabo por medio de un testaferro para ocultar su participación y hacer posible la financiación de la adquisición por Caja Canarias, entidad de la que el Sr. González Martín era consejero. En todo caso, desde el momento inicial, y sin perjuicio de la inevitable división de papeles que se produce en todos los supuestos de participación plural, ambos tienen -como propietarios de la sociedad a partes iguales- una participación conjunta en los hechos. En realidad, ambos (los dos) gestionaban de forma personal la actividad de ILT, orientada de forma exclusiva a la ejecución de la operación que viene a ser objeto de este proceso: ambos eran administradores mancomunados de ILT; y este carácter personal de la gestión por ambos socios de la actividad de ILT se evidencia en la propia firma de la conformidad al que luego sería el Convenio de 18 de septiembre de 2001, para la que cada uno de ellos apodera a su hijo (Ignacio Manuel Cándido González Martín a Pedro González Santiago; y Antonio Ramón Plasencia Santos a Carlos Antonio Plasencia Romero).





La contribución de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos a la comisión de los delitos que se declaran probados resulta evidente: ni el convenio de 18 de septiembre de 2001, ni la operación de compraventa ni la transferencia de aprovechamientos públicos y cambios de uso que se materializaron en el cambio puntual del PGO que se lleva a cabo en 2005 al implementar el mencionado convenio habrían sido posibles sin la contribución de estos acusados por medio de ILT. Y, de hecho, todas estas actuaciones se realizan en su exclusivo beneficio económico.

La tesis mantenida por las defensas es la de que su actuación debe ser interpretada como una conducta meramente neutral, y que, en definitiva, los Sres. González Martín y Plasencia Santos se habrían limitado a actuar como empresarios dispuestos a obtener el mayor beneficio en una venta, y a beneficiarse de las nuevas condiciones urbanísticas de su terreno. Lo que se viene a sostener es que su actuación habría constituido una “conducta causal desde un punto de vista natural, pero que, en tanto que pueden estar amparadas en su adecuación social, puede no suponer un peligro (o un aumento del peligro) jurídicamente desaprobado para el bien jurídico, y, en esa medida, no resultar típicas”, es decir, que se trataría de simples “comportamientos cotidianos (...) socialmente adecuados” (STS 9-6-2014; en el mismo sentido SSTS 11-12-2013, 1-2-2007) o, dicho de otro modo, de una mera contribución causal a un hecho delictivo que, sin embargo, se ajusta en su configuración externa al comportamiento habitual, normal y socialmente adecuado del sujeto según el rol que ocupa de los que no cabría derivar responsabilidad.

La diferenciación entre las conductas neutrales que objetivamente no pueden constituir participación (prohibición de regreso) y la participación delictiva debe ser derivado de la comprobación de si la conducta realizada incorpora un sentido delictivo que permite vincularlo al delito cometido por el autor; y esa vinculación, como ha subrayado la jurisprudencia, debe ser derivada de la propia configuración objetiva de la conducta: no existe conducta neutral, sino participación criminal, cuando el sujeto (actuando con dolo) no se limita a realizar una aportación neutral o profesional, sino que la ajusta para que encaje en el plan delictivo del autor; y existe igualmente participación cuando el sujeto configura su aportación de un modo en que objetivamente ya solamente puede ser interpretada como una contribución a un plan que ya sólo tiene sentido delictivo (en este sentido SSTS 20-7-2006, 11-12-2013, 7-2-2014, 9-6-2014; en ese sentido, SAP Santa Cruz de Tenerife rollo 925/15, 21/2008). La jurisprudencia ha considerado habitualmente que existe participación delictiva (y no una actuación neutral) cuando el sujeto integra su contribución “en el marco de conducta del tercero en la que ya se ha puesto de relieve la finalidad delictiva” (SSTS 11-12-2013, 30-7-2014, 9-6-2014, 7-2-2014), si bien sin concluir que sea el mero conocimiento del sujeto el que determina el sentido delictivo de su contribución, sino más bien con relación a supuestos en los que la contribución (ya sin carácter neutral) era ajustada al plan delictivo del autor. De hecho, la jurisprudencia ha reconocido el carácter neutral de aportaciones realizadas con conocimiento de que van a ser integradas en una planificación delictiva cuando objetivamente carecen de sentido delictivo, es decir, no constituyen un riesgo no permitido (cfr. SSTS 8-4-2008, 6-3-2007).

Desde esta perspectiva, la actuación llevada a cabo por los acusados no puede ser interpretada como una conducta neutral:

Los hechos que se declaran probados, y que se condensan finalmente en la compraventa,





transferencia de aprovechamientos y cambio de usos acordados en el Convenio de 18 de septiembre de 2001, que fueron seguidamente ejecutados, tienen su origen en la “Propuesta marco de colaboración entre el Excmo Ayto. de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación del Polígono Playa de Las Teresitas para la viabilización del desarrollo urbanístico del Plan Parcial Las Teresitas”, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de enero de 2001. Esta propuesta de colaboración se elaboró a partir del examen de la “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la denominada zona de Los Valles, redactada por JDA&Asociados, S.L. por encargo de la Junta de Compensación” y tuvo como antecedente la resolución del “concurso de ideas” convocado por Decreto de 27 de octubre de 1999 con la conformidad de la Junta de Compensación. Es decir, la propuesta de colaboración que es embrión de todas las actuaciones posteriores que culminan en el Convenio de 18 de septiembre de 2001 tiene origen en el concurso de ideas (al que los acusados por medio de la Junta de Compensación prestaron su conformidad) y en la ya mencionada “contrapropuesta de ordenación de usos, superficies y edificabilidad a realizar en la zona de Los Valles” que había elaborado el Sr. Domínguez Anadón por cuenta de los propios Sres. Plasencia y González. Este mismo perito fue también el encargado de redactar, por cuenta de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos las alegaciones de ILT al PIOT: como se indicó anteriormente, el Sr. Domínguez Anadón reconoció que ya desde este momento (año 2000) tenía conocimiento de que Las Teresitas quedaba fuera de los ámbitos de actuación turística y de que, en consecuencia, no iba a ser posible materializar los aprovechamientos turísticos que autorizaba el planeamiento; y desde 1992, los usos residenciales de todo el ámbito habían sido prohibidos por el PGO, con una pequeña excepción relativa a las edificaciones en “ciudad-jardín” correspondientes a la ladera de El Suculum y Montaña Morera.

Los acusados participaron en reuniones que en el acto del juicio se afirmó que se habían celebrado con asistencia del Alcalde, Miguel Zerolo Aguilar, y del Concejal de Urbanismo, Manuel Parejo Alfonso, para discutir sobre la compra de los terrenos; y tuvieron participación directa en la maquinación en la que intervienen junto con el Alcalde y el Concejal de Urbanismo para manipular el precio de compra mediante la incorporación de una tasación realizada por TINSA a la medida del interés de los vendedores y que incorporaron al expediente administrativo haciendo creer a los órganos de control y a los demás concejales del Pleno que se trataba de una tasación independiente y objetiva realizada por Caja Canarias (a la que se presumía ajena a la operación de venta). Ya se ha relatado anteriormente que fue el Alcalde el que manifestó (faltando a la verdad) la existencia de esta tasación de la Caja; y que, en realidad, no se trataba de una tasación recabada por Caja Canarias, sino de una tasación solicitada directamente por ILT, es decir, por los Sres. González y Plasencia, y en la que éstos habían designado como persona de contacto con los tasadores al Sr. Domínguez Anadón –que ya había intervenido en el concurso de ideas, en la “contrapropuesta” base del acuerdo de colaboración de enero de 2001, en la realización de alegaciones al PIOT y, también, en el proceso de valoración de las fincas (como consta documentalmente acreditado en el procedimiento; cfr. Anexo II folios 2593 y ss, y 2605) por cuenta de ellos-; se trataba, además, de una tasación contratada y pagada por ILT en la que las hipótesis de valoración (falsas) se habían prefijado con el consentimiento del Sr. Parejo (que llegó a reunirse con el tasador Sr. Lorente). No existe duda de que conocían el sentido de la aportación de la tasación de Caja Canarias, pues incluso fue presentada en el Ayuntamiento por los tasadores de TINSA en presencia del propio Rodolfo Núñez y de Ignacio González (con presencia de los también





acusados Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, así como de la arquitecta municipal Sra. Oramas –a la que se había prohibido hacer manifestación alguna- y del jefe de la Unidad de Planeamiento, Epifanio Gómez Sánchez).

A ninguna de estas actuaciones, y en particular, a la última mencionada, cabe reconocerles carácter neutral: la contribución a la manipulación del precio de compra llevada a cabo colaborando a la confección de una tasación que, con la colaboración del Sr. Núñez, Presidente de Caja Canarias, se pretendía presentar como tasación independiente de esta entidad, solamente tiene sentido como contribución al plan delictivo puesto en marcha por los acusados y se trata, de forma evidente, de una actuación ajustada a la planificación delictiva realizada por quienes eran conscientes de lo que se pretendía: justificar un precio irreal que iba a determinar una transferencia sin causa (precio excesivo) de patrimonio público a su favor.

En realidad, todas las actuaciones que realizó el Ayuntamiento en este período de tiempo fueron ajustadas conforme al interés particular de los Sres. González y Plasencia, y estos fueron realizando las contribuciones que puntualmente resultaban necesarias para hacer posible el éxito de la operación de venta por un valor superior al real, transferencia gratuita de aprovechamientos y recalificación masiva de los terrenos del ámbito cuya propiedad se reservaban para generar, de un modo completamente ajeno al interés público, plusvalías extraordinarias que hicieron suyas:

Los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos tenían perfecto conocimiento de que el precio estaba siendo manipulado: el Presidente de la Junta de Compensación declaró al Tribunal que los terrenos se vendieron a ILT sin que el proyecto de urbanización estuviera aprobado, y así se les comunicó expresamente en el Decreto de 27 de octubre de 1999 dictado por el Alcalde Sr. Zerolo Aguilar; la falta de aprobación del proyecto de urbanización determinaba, a partir de principios de 2001, la aplicación de la normativa de estándares y de la moratoria turística, circunstancia ésta que fue objeto de un amplio debate público, que era conocida de forma notoria y que no podía pasar desapercibida para dos de los mayores promotores inmobiliarios de la islas; de hecho, no es casual que las hipótesis de valoración que el tasador de TINSA Sr. Lorente manifestó que habían sido consensuadas entre el Sr. Parejo y los propietarios de los terrenos, incidían precisamente, entre otras cuestiones, en tales circunstancias, cuya relevancia –de una forma que alteraba el valor de los terrenos- era excluida de la tasación con el resultado de ser causa de un incremento extraordinario e injustificado del valor de los terrenos; no es tampoco casual que la persona designada como contacto con los tasadores de TINSA fuera el Sr. Domínguez Anadón, que ya venía prestando servicio para Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos; y, para concluir, tenían los acusados conocimiento de las repetidas valoraciones de TINSA, sin que pudieran ser ajenos a las razones reales del cambio de valoración reflejado en la tasación de 9 de marzo de 2001 (esta tasación, en la que se manipulan las hipótesis de valoración como ya se ha justificado, es encargada por ellos, y son ellos quienes designan como interlocutor con los tasadores a un hombre de su confianza, el Sr. Domínguez Anadón, que tenía detallado conocimiento de la situación real de los terrenos.

Lo mismo cabe decir de las transferencias de aprovechamientos y cambios de usos: en lo que se refiere a los primeros, era evidente que no existía contraprestación alguna, y en el propio





convenio se venía a declarar que se trataba –como así era- de transferencias de aprovechamientos públicos; y, con relación a los segundos, ya se dijo que era ya conocido que sin cambio de usos no era posible materializar los aprovechamientos (desde el PGO 1992 estaba prohibido el uso residencial y solamente autorizado el turístico; y, vigente la moratoria, el PIOT excluía también estos últimos). Esta circunstancia era conocida por el Sr. Domínguez Anadón (así lo reconoció en el acto del juicio, y así evidencian sus alegaciones al PIOT); y eran también conocidas por los Sres. Plasencia y González (el propio Sr. Domínguez Anadón manifestó que su trabajo consistía en “dar forma” a las alegaciones que aquéllos realizaban).

2.- La anterior contribución (objetivamente no neutral) realizada por los acusados con conocimiento de todas las circunstancias de los hechos (que se trataba de un valoración manipulada y ajena y muy superior al valor real de mercado; que se transferían aprovechamientos sin causa; y que se incluían los cambios de uso con la única finalidad de posibilitarles a ello materializar aprovechamientos lucrativos que, de otro modo, devenían de imposible materialización) facilitó la comisión tanto del delito de malversación (art. 432 CP) como del delito de prevaricación (art. 404) por los que se condena a los otros acusados.

En realidad, ambos delitos resultan casi inescindibles, hasta el punto de que, como se afirmó supra, la prevaricación sostenida resultó, en una gran parte, instrumental con relación a la prevaricación: se malversan los fondos y el patrimonio público pagando un sobreprecio formidable por los terrenos y transfiriendo a particulares aprovechamientos públicos sin causa y sin contraprestación; y esto se hace mediante actos prevaricadores que incluyen tanto el engaño a los órganos de control y a los concejales del Pleno mediante la manipulación del expediente y, en el caso de Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, el voto favorable como concejales a tales acuerdos. Es decir, la actuación de Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos constituyó una aportación que hizo posible la actuación arbitraria de los funcionarios acusados y, con ello, a un mismo tiempo, la malversación de los fondos y patrimonio del Ayuntamiento. Y la modificación del planeamiento que fue acordada en el Convenio se produjo en exclusivo (y millonario) beneficio de los acusados Sres. Plasencia y González y solamente fue posible gracias a esa manipulación del procedimiento administrativo, engaño a los órganos de control y a los concejales que votaron a favor, y el voto favorable de los acusados Sres. Zerolo y Parejo.

Los Sres. Plasencia y González eran, en todo caso, ajenos a los deberes que los acusados Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González, como funcionarios públicos, quebrantaron al cometer los delitos por los que vienen condenados, por lo que deben ser condenados como cooperadores necesarios a su comisión (arts. 28 y 65.3 CP): los delitos de prevaricación y malversación son delitos de infracción de deber en los que la autoría se fundamenta en la infracción del deber por parte el titular del mismo (*intraneus*); y en los que la participación de terceros ajenos al mismo (*extranei*) debe ser sancionada como un supuesto de participación (en este caso, cooperación necesaria a la vista de la relevancia de su actuación: sin ella no habría sido posible la comisión del delito) con aplicación del art. 65.3 CP (SSTS 6-9-2014, 26-3-2013 ó 26-1-2006).

3.- Si bien la realización dolosa por parte de los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín de una contribución esencial al delito de malversación ha sido objeto de un prueba plena, no se ha dispuesto de prueba plena de que estuviera en ellos el origen de la decisión criminal, ni de que fueran ellos quienes convencieran a los Sres.





Zerolo y Parejo para que ejecutaran los hechos. En consecuencia, los hechos no pueden ser calificados como inducción (art. 28 a) CP), tal y como proponía la acusación popular.

4.- La conclusión del Tribunal es diferente en el caso de los acusados Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro Miguel González Santiago. La única contribución que les atribuyen las acusaciones (en realidad, la acusación popular: el Ministerio Fiscal retiró su acusación contra ellos en el acto del juicio) consistió en su actuación como apoderados cada uno de ellos de su respectivo padre en la firma de lo que luego el Pleno aprobó como Convenio de 18 de septiembre de 2001. Esta actuación careció de significación delictiva propia (no lo es la simple firma de un Convenio como apoderado de otro, cuando no consta ninguna otra participación en la preparación del contenido de ese convenio y ni siquiera se prueba conocimiento de las circunstancias que rodeaban la operación), y constituye una actuación neutral carente de relevancia penal, por lo que deben ser absueltos (en este sentido, STS 8-4-2008).

Décimo quinto.- La duración del procedimiento.

1.- Por la defensa de Miguel Zerolo Aguilar se solicitó subsidiariamente, para el caso de que fuera dictada una sentencia condenatoria, que se apreciara la concurrencia de una atenuante de dilaciones indebidas (art. 21.6ª CP). La petición se fundaba en la consideración de que el tiempo transcurrido desde el inicio de las diligencias hasta su enjuiciamiento había resultado excesivo y había causado un quebranto del derecho a un juicio sin dilaciones indebidas que debía ser compensado, si bien no se concretó al Tribunal ningún período del procedimiento en el que se hubiera producido una paralización de la causa o una ralentización de la misma que pusiera de manifiesto un funcionamiento anormal del proceso y por tanto, una dilación que efectivamente pudiera ser considerada como “indebida” (al respecto, SSTS 3-2-2015, 9-3-2014 ó 8-11-2008)

2.- La instrucción de la causa se inicia en enero de 2007 al admitirse a trámite la querrela de 19 de diciembre de 2006 presentada por el Ministerio Fiscal. El desarrollo de la fase de instrucción, su duración, así como el mantenimiento del secreto de la investigación durante un período de tiempo prolongado (si bien la Juez instructora fue facilitando a los investigados el acceso a la causa según iba resultado posible) y la posible incidencia de todo ello sobre el derecho a un juicio justo y a la defensa (arts. 6.1 y 6.3 CEDH) y el derecho a un juicio sin dilaciones indebidas (art. 24.2 CE), ya fue objeto de examen y resolución con relación a esta causa por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Decisión TEDH 15-3-2016, caso González Martín y Plasencia Santos vs. España).

Efectivamente, y si bien no resulta en absoluto frecuente, la cuestión relativa a la existencia de dilaciones indebidas o del derecho a un juicio “dentro de un plazo razonable” (art. 6.1 CEDH) fue, en este caso concreto, ya analizada por el TEDH en la Decisión de 15 de marzo de 2016 a que se ha hecho mención, y en la que el TEDH analiza en detalle todas las actuaciones desarrolladas en la instrucción de los hechos desde la incoación del procedimiento y admisión a trámite de la querrela presentada por el Ministerio Fiscal (el 2 de enero de 2007), el alzamiento del secreto de la investigación con relación a los delitos de malversación y prevaricación el 18 de enero de 2008, la continuación de la investigación -con carácter secreto- con relación a los delitos de cohecho y blanqueo, el alzamiento escalonado del secreto de esta parte de la investigación que se completa el 19 de abril de 2011, y finalmente el sobreseimiento de esta





parte de la causa al no poder recabarse fuentes de prueba suficientes en las que fundar una acusación, mediante autos de 28 de octubre y 8 de noviembre de 2011.

En esta resolución el TEDH subraya la extraordinaria complejidad de la causa: complejidad intrínseca derivada de la propia naturaleza de los delitos investigados (prevaricación, malversación, cohecho y blanqueo de capitales cometidos en el contexto de una compleja operación inmobiliaria y de recalificación urbanística); el elevado número de personas investigadas en dicha operación (en esta causa han sido enjuiciadas 13 personas, pero las investigaciones se extendieron a otros individuos) y el perfil personal correspondiente a las mismas (entre los acusados se incluyen el entonces Alcalde de Santa Cruz de Tenerife, el Concejal de Urbanismo, dos concejales más, los funcionarios de mayor rango del Ayuntamiento y de la Gerencia de Urbanismo -el Interventor el Ayuntamiento, el Secretario del Ayuntamiento, el Interventor y Secretario delegados de la Gerencia de Urbanismo y el Gerente de Urbanismo-, y dos de los principales promotores urbanísticos de la isla junto con dos de sus hijos). En realidad, el entramado investigado resultó inicialmente más amplio y complejo, e incluyó a varias de las personas que indiciariamente aparecían como testaferreros de algunos de los anteriores, así como a la propia operación de la que deriva inicialmente la adquisición de los terrenos del Plan Parcial por la empresa de los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín, Inversiones Las Teresitas: esta operación, que formaba parte de lo que resultaban ser las piezas 2, 3 y 4 de estas causa, fue desgajada de esta operación y ha sido enjuiciada por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife mediante sentencia de fecha 15 de noviembre de 2016 en la que se condena como autores de un delito continuado de apropiación indebida a quien era Presidente de la Junta de Compensación (Jerónimo Delgado Delgado), al asesor de la Junta de Compensación (Mauricio Hayek Hayek) y a Clemente Martín Rodríguez.

La complejidad de la causa llevó a la Juez instructora (la causa fue inicialmente competencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias a consecuencia del aforamiento como parlamentario autonómico del Sr. Zerolo Aguilar) a desarrollar la investigación y documentarla en piezas separadas que permitieron facilitar a los investigados el acceso parcial a la misma tan pronto ello resultaba posible sin poner en riesgo el curso de la investigación -la causa se tramitó inicialmente bajo secreto-. Cabe añadir, para ilustrar sobre la complejidad de la causa, que la causa principal aquí enjuiciada incluye un total de más de cien tomos de actuaciones y documentación (a lo que inicialmente habría que haber añadido el volumen de las piezas dos y tres, luego desgajadas y enjuiciadas separadamente); las sesiones del juicio oral se desarrollaron durante los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016; y la propia redacción de esta resolución, al resultar necesario el examen de tan voluminosa documentación, se ha demorado también durante varios meses. Por los demás, las dificultades a que se enfrenta una investigación tan amplia y compleja en la que resulta necesario escrutar -finalmente con escaso éxito- el posible patrimonio oculto de los investigados es evidente; y esta dificultad se incrementaba al resultar necesaria la colaboración del Ayuntamiento, que en esas fechas se encontraba controlado por los acusados (no parece casual que parte de la documentación que se ha utilizado como prueba fuera finalmente obtenida por el Ministerio Fiscal, de modo inesperado, durante las semanas previas al inicio del juicio oral, a pesar de que se trataba de documentación ya solicitada con antelación).





El TEDH realiza en su ya mencionada Decisión de 15-3-2016 un análisis detallado y riguroso del desarrollo de la fase de instrucción en el Tribunal Superior de Justicia que confirma la revisión de la causa por este Tribunal.

Entre el 2 de enero de 2007 y el 18 de enero de 2008 (en que se acuerda el alzamiento del secreto de la investigación en la pieza correspondiente a los delitos de malversación, prevaricación y blanqueo) se llegan a dictar, tal y como hace constar el TEDH, 150 resoluciones relativas al desarrollo de la investigación que incluyeron registros domiciliarios, intervención de comunicaciones, reiteradas peticiones de voluminosa documentación administrativa y el examen de más de 300 cuentas bancarias. El 18 de enero de 2008 se acordó el alzamiento del secreto de esta parte de la investigación (malversación y prevaricación) y se concedió a las partes un plazo de tiempo de un mes para el examen de la causa y para que pudieran interponer recurso contra las resoluciones anteriores de las que en ese momento se les daba traslado (el recurso de la Juez de Instrucción a la ampliación de plazos a las defensas ex art. 202 LECrim para facilitarles el ejercicio de su derecho a la defensa es una constante en la investigación).

La causa continuó avanzando sin que pueda apreciarse paralización alguna en su tramitación a partir de esa fecha. No solamente continuó su tramitación en los aspectos que resultaban necesarios de la pieza de malversación y prevaricación, sino que siguió también la investigación de otras dos partes relevantes de la investigación: de un lado, las actuaciones previas relativas a la adquisición de los terrenos (hecho finalmente desgajados de esta causa y juzgados mediante la ya citada SAP Santa Cruz de Tenerife (sección 5ª) de 15-11-2016; y, por otra parte, las actuaciones practicadas en las piezas separadas de investigación por cohecho a los investigados.

En este caso, el alzamiento del secreto (con relación a la investigación por cohecho y blanqueo) se va produciendo de forma escalonada para cada uno de los encausados: en julio de 2008 con relación a Emilio José Fresco Rodríguez (pieza 6 de la causa); el 20 de noviembre de 2009 con relación a José Emilio García Gómez (pieza 7); el 11 de marzo de 2010 con relación a Miguel Zerolo Aguilar (pieza 8); el 19 de abril de 2011 con relación a Antonio Ramón Plasencia Santos, Ignacio Manuel Cándido González Martín y a quien había venido actuando como testafarro del Sr. González (Felipe Armas); y en julio de 2011 con relación a otros investigados con relación a los cuales existían indicios de su actuación como personas interpuestas de alguno de los anteriores, pero que no resultaron finalmente acusados. Con relación a esta parte de la investigación -que resultó finalmente sobreeséida al no conseguirse por los investigadores recabar elementos de prueba suficientes en los que fundamentar sólidamente la acusación- destaca el TEDH que “el expediente (...) está compuesto por alrededor de 2.000 páginas con dos anexos de más de 5.000 páginas. Además, numerosas decisiones han sido dictadas por los Tribunales competentes en el transcurso de este tiempo”.

El examen de la causa lleva al TEDH a concluir que “no se le puede reprochar a las autoridades ningún período de inactividad entre el 2 de enero de 2007 y el 18 de enero de 2008”, y afirma que “las mismas constataciones respecto de la ausencia de períodos de inactividad son válidas para el período del secreto en lo que se refiere a los delitos de cohecho y blanqueo de capitales”, es decir las actuaciones investigadoras que abarcan el período de





tiempo que se inicia el 2 de enero de 2007 y que llega al menos hasta el 19 de abril de 2011 (cfr. parags. 38 y 41 STEDH 7-4-2016).

3.- La formación de piezas separadas en la investigación ha respondido, en este caso, a una doble finalidad: de una parte, es indudable que la formación de piezas separadas facilita la gestión y dirección de la investigación al Juez de Instrucción; pero, en este caso, la formación de piezas separadas responde también de forma evidente al esfuerzo por compatibilizar la adopción de medidas para garantizar la reserva de las pesquisas (el secreto de las actuaciones) con la necesidad de facilitar a los encausados al acceso a las diligencias tan pronto resultaba posible.

En realidad, durante la fase de la investigación no existía duda alguna de la relación de los delitos investigados y, en particular, de la relación entre los delitos de prevaricación y malversación (que finalmente se enjuician en este proceso) y el delito de cohecho que se estaba investigando. Las sospechas que justificaba esta dirección de la investigación son evidentes: la instrucción ponía de manifiesto la existencia de serios indicios de que la actuación de los acusados Sres. Zerolo, Parejo, Reyes y Martín -entre otros- y, de este modo, la del Ayuntamiento, se había venido ajustando al interés particular de los Sres. González y Plasencia, lo que había facilitado a éstos ganancias millonarias a costa del patrimonio municipal y el interés público. En este contexto, resultaba razonable y lógico suponer que la intervención de estos responsables políticos y funcionarios que ocupaban puestos de responsabilidad debía haberse producido a cambio de algo. De hecho, durante el juicio oral el Tribunal pudo confirmar la recepción sin justificación razonable de importantes sumas de dinero por dos de las personas relacionadas con los hechos: el Sr. Núñez, Presidente de Caja Canarias, y relacionado con la concesión de un préstamo que no puede considerarse sino muy dudoso y que ayudó a los otros acusados en la manipulación del expediente de compraventa - se trata de su actuación para facilitar a los acusados la ya analizada tasación de TINSA-, reconoció haber recibido cuatro millones de euros del Sr. Plasencia, si bien insistió en que era un préstamo que le había hecho por amistad; y el Sr. Hayek, (condenado por la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife por apropiación del dinero recibido por la Junta de Compensación en la compraventa), que reconoció haber recibido 300 millones de pesetas de los Sres. Plasencia y González. El Sr. Hayek justificó el cobro afirmando que se trataba del pago por la redacción del Convenio de 2001, pero en el juicio oral se puso de manifiesto que la redacción del mismo se había llevado a cabo por personal del Ayuntamiento.

La conexidad de estas dos partes de la investigación (malversación y prevaricación, por una parte, y cohecho, por otra) resulta manifiesta y hacía necesario, en esta fase de la investigación, la tramitación conjunta de la misma (arts. 17.2º y 3º LECrim, redacción vigente durante la tramitación de la causa). En definitiva, en la valoración de la diligencia en la investigación, este Tribunal comparte explícitamente el criterio y conclusión manifestada con relación a este caso por el TEDH cuando afirma que “no puede por tanto considerarse que se han menoscabado las exigencias del «plazo razonable» garantizado en el art. 6.1 CEDH” y concluye, con relación a la duración del procedimiento, que “reside más bien la causa de aquél en la complejidad del asunto y en el número de personas afectadas”.

4.- Puede diferenciarse una segunda fase de la tramitación de la causa, desde mediados de 2011 (cuando se alza finalmente el secreto de las actuaciones de investigación del cohecho y blanqueo, y en la que existe una actividad continuada de investigación) hasta abril de 2013





cuando se recibe la causa en el Juzgado de Instrucción número uno de Santa Cruz de Tenerife.

En este período de tiempo se produce una cierta ralentización de la causa que, sin embargo, no responde en ningún caso a un funcionamiento incorrecto o anormal de la administración de justicia, sino que viene determinado por las siguientes circunstancias:

De una parte, el nuevo aforamiento que pasa a afectar al Sr. Zerolo Aguilar a partir del 19 de julio de 2011, como consecuencia de su designación como Senador por el Parlamento de Canarias. Hasta este momento, la causa estaba siendo instruida en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias por la condición de aforado (parlamentario autonómico) del Sr. Zerolo, y a partir de este momento pasa a ser competencia del Tribunal Supremo. El efecto inevitablemente perturbador de esta circunstancia se vio incrementado por el hecho de que, en este momento, la tramitación de la instrucción estaba ya muy avanzada. Como es lógico, el procedimiento de comunicación de la existencia de la causa mediante exposición motivada al Tribunal Supremo, y la decisión final adoptada por el Alto Tribunal de asumir únicamente la competencia con relación al Sr. Zerolo Aguilar, determinará, a su vez, la división de la causa y la subsiguiente remisión de la parte de la misma no asumida por el Tribunal Supremo a los Juzgados ordinarios de Santa Cruz de Tenerife.

En segundo lugar, se produce un cambio de Magistrado Instructor en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, consecuencia de la abstención de la Magistrada Sra. Bellini Domínguez motivada necesariamente por la interposición contra ella de una querrela por Felipe Armas Jerónimo, la persona que había actuado como testafarro de Ignacio Manuel Cándido González Martín, y que entonces estaba imputada en la causa. La querrela fue finalmente archivada por el Tribunal Supremo.

Y, finalmente, el hecho de que en este período de tiempo, por un nuevo Juez de Instrucción (todavía en el Tribunal Superior de Justicia) tuviera que afrontarse la resolución de los recursos que van interponiendo las defensas tras tomar conocimiento del contenido de la causa tras alzamiento del secreto de la misma. En esta fase de la tramitación se produce la personación de varias acusaciones populares, que también interponen recursos contra las resoluciones de sobreseimiento parcial adoptadas en este momento. La complejidad de la causa, ya puesta de manifiesto por el TEDH y confirmada por este mismo Tribunal como evidencian los más de tres meses de sesiones de juicio oral para el enjuiciamiento de una sola de las piezas investigadas, ponen claramente de manifiesto las dificultades que tuvo que afrontar el nuevo Magistrado instructor para dar respuesta a los recursos interpuestos. Si bien varias las resoluciones dictadas en este período de tiempo fueron apeladas por las defensas, el TSJC evitó dilaciones indebidas remitiendo la causa a los Tribunales ordinarios (los Juzgados de Instrucción de Santa Cruz de Tenerife) antes de resolver unos recursos que no tenían naturaleza suspensiva.

5.- La causa tiene entrada en el Juzgado de Instrucción número uno de Santa Cruz de Tenerife el 25 de abril de 2013. La asunción de la competencia por los Juzgados de Instrucción de Santa Cruz de Tenerife que se produce como consecuencia del nuevo aforamiento del Sr. Zerolo Aguilar (la competencia del Tribunal Superior de Justicia con sede en Las Palmas - alejada físicamente del lugar de los hechos y de la residencia de todos los testigos y encausados y dos de los posteriores cambios de instructor vinieron determinados por el aforamiento y cambio de aforamiento del Sr. Zerolo Aguilar; y el tercer cambio de instructor por





la recusación de la Magistrada instructora por una de las defensas tras la interposición de una querrela finalmente archivada) supone inevitablemente una nueva ralentización en la instrucción para hacer posible que el nuevo Juez instructor tome conocimiento del conjunto de una causa de extraordinaria extensión y complejidad relevante.

Esta fase de la instrucción concluye inicialmente con el auto de incoación del procedimiento abreviado de fecha 9 de enero de 2015. Durante este período de tiempo la tramitación del procedimiento continúa desarrollándose de forma ininterrumpida, si bien lastrada por la propia complejidad de la causa y el elevado número de encausados: se produce la recepción de la documentación hallada en el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife correspondiente a una copia de la escritura del Convenio de 1986 manuscrita -según resultó de la prueba practicada por el Sr. Parejo y que el Sr. Reyes mantenía oculta en su despacho personal, lo que hará necesario tanto la comparecencia como testigos de los funcionarios con conocimiento de los hechos, como la realización de informes periciales que -como se ha apuntado supra- permitirán resolver sobre la autoría de las notas manuscritas, para lo cual, a su vez, será preciso ir recabando cuerpos de escritura de aquellos encausados sospechosos de ser autores de las anotaciones; la recepción y ratificación de los segundos informes de los peritos judiciales; diversas recepciones de documentación y remisión de testimonio de actuaciones a la Sala 2ª del Tribunal Supremo, en la que se investigaban los mismos hechos pero con relación al aforado Sr. Zerolo Aguilar; y se produce la aportación de un nuevo informe de valoración por la defensa de Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín (a pesar de que, en realidad, se trataba de un informe que había sido redactado y firmado varios años atrás).

El examen de las actuaciones en este período de tiempo confirma el esfuerzo y diligencia del Juzgado de Instrucción: se llegan a dictar un total de 148 resoluciones; en varias de ellas se resuelve sobre varias cuestiones al tiempo; el Juzgado se ve obligado a suspender varias de las comparecencias acordadas a consecuencia de peticiones de las defensas que manifiestan que no les resulta posible asistir -y en muchos casos se opta incluso por adelantar la comparecencia señalada para evitar retrasos-; lo voluminoso de la causa y de la documentación que se viene a aportar complica inevitablemente los traslados a las partes y desde éstas al Tribunal, que opta por la digitalización sistemática del procedimiento de un modo que, sin duda, agiliza su tramitación; la práctica totalidad de las resoluciones dictadas en este período de tiempo por la Juez de Instrucción fueron recurridas especialmente por las defensas de Antonio Ramón Plasencia Santos y de Ignacio Manuel Cándido González Martín, o bien de sus hijos -las acusaciones solamente recurrieron el auto de 9 de enero de 2015-. No cabe duda de que las defensas tiene derecho a interponer los recursos que estimen oportunos para la defensa de sus intereses, pero es igualmente evidente que la resolución de tales recurso requiere de tiempo y estudio, y que la Juez de Instrucción ofreció respuesta a los mismos con diligencia y celeridad, sin generar un retraso "indebido" en la tramitación (SSTS 2-1-2009, 7-2-2005, 21-12-2004).

6.- Tras la incoación del procedimiento abreviado la causa fue calificada por las acusaciones con extraordinaria rapidez. El auto de incoación del procedimiento abreviado había sido dictado el 9 de enero de 2015; los recursos de reforma interpuestos contra el mismo (por once de los entonces doce encausados) fueron resueltos mediante auto de fecha 26 de febrero de 2015 -aunque se interpusieron nuevos recursos de apelación-, y el 26 de marzo fueron presentados





los escritos de acusación por el Ministerio Fiscal y por la acusación popular. No cabe apreciar en este momento ninguna paralización de la tramitación de la causa, que sufrirá una nueva ralentización como consecuencia, no de la personación en este momento como actor civil del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, sino al producirse la remisión por el Tribunal Supremo de la parte de la causa correspondiente a la investigación del aforado Sr. Zerolo Aguilar, que renunció en este momento a su condición de senador con el efecto de determinar un nuevo cambio en la competencia de la instrucción.

Esta circunstancia hará necesario dictar un nuevo auto de incoación de procedimiento abreviado (que se dicta con celeridad el 29 de julio de 2015, y que será nuevamente recurrido en reforma y en apelación), y un nuevo trámite de calificación por las acusaciones que se cumplimentan durante los primeros días del mes de septiembre y que permite que se acuerde la apertura del juicio oral en fecha 25 de septiembre de 2015. El trámite de calificación por las defensas (trece acusados y tres demandados civiles) y remisión de las actuaciones a la Audiencia Provincial para su reparto se completa el 12 de febrero de 2016.

Si bien en este momento se encontraban pendientes de resolución algunos de los recursos de apelación interpuestos por las defensas, y a pesar del elevadísimo volumen de documentación y el número de testigos y peritos propuestos como medio de prueba y de la recusación de este Tribunal, por una parte, y de su Presidente, por otra, mediante decreto de 22 de abril se acordó el señalamiento del juicio oral para su inicio el 12 de septiembre (concluyó finalmente el día 13 de diciembre de 2016).

7.- La apreciación de una atenuante de dilaciones indebidas requiere de la constatación de dilaciones o retrasos no justificados (dilación indebida) que resulten extraordinarios y que no sean atribuibles a la actuación del encausado y que no guarden proporción con la complejidad de la causa (en este sentido SSTs 10-3-2015, 24-7-2015 ó 19-3-2014).

Pues bien, el examen del procedimiento, como se ha puesto de manifiesto supra, pone de manifiesto que en ningún momento de la tramitación del procedimiento se ha producido una paralización de la causa y confirma su extraordinaria complejidad. El Tribunal Supremo ya ha tenido oportunidad de pronunciarse con relación a procedimientos cuya duración extraordinariamente prolongada no justificaba, sin embargo, a consecuencia de su elevada complejidad, la apreciación de una atenuante de dilaciones indebidas (en este sentido, STS 2-3-2016 -relativa a una causa por delitos económicos iniciada en julio de 2007-; STS 24-7-2015 -que resolvía sobre una causa iniciada en 2008 y que no planteaba las dificultades que se han afrontado en este procedimiento; STS 19-3-2014 -con relación a una causa iniciada en 2008-; o STS 11-9-2007 -que resolvía sobre una causa iniciada en 1993-)

Sin embargo, sí es cierto que se produce una cierta ralentización de la causa en dos de las ocasiones en que se producen cambios de Magistrado instructor: cuando se aparta de la investigación a la Magistrada Sra. Bellini Domínguez, al ser objeto de una querrela interpuesta por uno de los encausados, lo que motiva su sustitución en el Tribunal Superior de Justicia por un nuevo Magistrado que debe tomar conocimiento y analizar una causa de gran complejidad y volumen; y, cuando tras el nuevo aforamiento del Sr. Zerolo Aguilar, la causa tiene que ser dividida y remitida al Tribunal Supremo y a los Juzgados de Instrucción de Santa Cruz de Tenerife. La ralentización aludida, sin embargo, resultó compatible con un impulso continuado del procedimiento como evidencia el análisis detallado realizado supra.





Sin embargo, no puede perderse de vista que la instrucción iniciada en enero de 2007 no concluye hasta enero de 2015 -ocho años después-, y es desde la perspectiva del examen de esta duración total de la investigación (la tramitación de la fase intermedia y el señalamiento de juicio se producen con una extraordinaria diligencia y celeridad si tomamos en consideración el volumen y complejidad de la causa, el elevado número de acusados y el resto de incidencias ya reseñadas) donde sí puede apreciarse que la duración, en su conjunto, pudo haber sido más reducida y que ello habría excluido el posible perjuicio a los acusados derivado de su pendencia. Sin embargo, esos posible retrasos no pueden ser considerados “extraordinarios y no proporcionados con la complejidad de la causa” (STS 10-3-2015 y jurisprudencia ya citada), carecen por ello de la entidad para dar lugar a la apreciación de una atenuante de dilaciones indebidas, y pueden ser ponderados y tomados en consideración en la individualización de la pena (SSTS 10-3-2015, 11-9-2017).

8.- A esta misma conclusión conduce el examen del fundamento de la atenuante de dilaciones indebidas conforme a la doctrina jurisprudencial. En los supuestos en los que la atenuación de la pena viene impuesta por una compensación ex post de la culpabilidad por el hecho (es decir, determinada por hechos posteriores a la comisión del delito), como sucede en los supuestos de reparación del daño y de confesión (compensación constructiva o positiva de la culpabilidad por el hecho mediante actuaciones de reconocimiento de la vigencia de la norma; cfr., por todas, SSTS 22-3-2013 ó 14-4-2011) y también en el caso de hechos posteriores que, como dice la jurisprudencia, “sin provenir del autor del delito, sin embargo, adelantan una pérdida de derechos que es consecuencia del delito y del proceso a que da lugar” (STS 7-1-2013), como es el caso de las dilaciones indebidas, la decisión sobre la entidad de tal atenuación requiere que el Tribunal determine, en primer lugar, cuál es el grado de culpabilidad por el hecho (determinado por “la gravedad de la ilicitud cometida, las circunstancias determinantes de una mayor o menor exigibilidad del cumplimiento de la norma, y el mayor o menor desvalor social del motivo que impulsó al autor” -STS 7-3-2012-) y, seguidamente, la medida en que los hechos posteriores (reparación, confesión, dilaciones indebidas o cualquier otra privación de derechos) compensan parcialmente esa culpabilidad por el hecho. Es decir, la determinación de cuál deba ser el alcance de la atenuación de la pena debe forzosamente condicionarse y venir determinada por una doble valoración: la determinación de la culpabilidad por el hecho derivada de una valoración de la gravedad del delito y de las circunstancias concurrentes en su comisión; y, seguidamente, de la determinación de cuál es la entidad de la lesión de derechos fundamentales -el derecho a un juicio sin dilaciones indebidas- que se ha producido y de cuál debe ser “el efecto compensador de la parte de la culpabilidad por el hecho extinguida por dicha pérdida de derechos” (STS 25-5-2010).

Por ello, es forzoso concluir que, en estos casos, la pena concreta final solamente puede ser determinada valorando cuál sería la pena ajustada a la culpabilidad por el hecho generada en el momento de comisión del delito (gravedad del injusto, mayor o menor exigibilidad del cumplimiento de la norma, mayor o menor desvalor social de la motivación del autor), y qué parte de la misma debe entenderse compensada ex post por las infracciones de derechos fundamentales que eventualmente se hayan podido producir a consecuencia del desarrollo del proceso. Este mismo punto de vista está formulado expresamente en la ley en los supuestos en los que la privación de derechos fundamentales durante la tramitación del proceso es





acordada como medida cautelar (cfr. arts. 58 y 59 CP); y no puede prescindirse del mismo en todos los casos de compensación de la privación de derechos, pues de lo que se trata siempre es de que la suma de la pena y del resto de privaciones de derechos determinadas por el proceso no excedan el límite de la culpabilidad por el hecho, pues en otro caso la pena impuesta vulneraría el principio de culpabilidad (cfr. SSTC 150/1991, de 4 de julio, 9/1994, de 17 de enero; SSTS 7-3-1994, 10-5-1994, 1-12-1995, 7-3-2012, 7-1-2013, 17-4-2013).

En realidad, el fundamento de la atenuación (o en todo caso reducción) de la pena impuesto por la compensación de medidas cautelares (arts. 58 y 59 CP) y las dilaciones indebidas (art. 21.6ª CP) es semejante: en ambos casos se trata de una compensación destructiva de la culpabilidad. Esta misma argumentación fue utilizada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo cuando desarrolló la doctrina sobre atenuación de la pena por infracción del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas como atenuante por analogía (lo que constituyó el germen de la introducción expresa de la atenuante por el legislador muy posteriormente mediante la L.O. 5/2010). En este sentido, el Tribunal Supremo sostuvo que “el legislador ha reconocido una compensación destructiva, acordando eficacia a hechos posteriores que, sin provenir del autor del delito, sin embargo, adelantan una pérdida de derechos que es consecuencia del delito y del proceso al que éste da lugar, así por ejemplo en el caso del art. 58 CP., en el que se ordena abonar para el cumplimiento de la pena el tiempo de privación de libertad sufrido preventivamente” y que “lo mismo ocurre en el supuesto del art. 59 CP., en el que se dispone la compensación de la pérdida de derechos ya sufridos por las medidas cautelares mediante su abono en la pena, cuando ésta sea de naturaleza distinta de la pena impuesta”, y concluía que “si la ley compensa las pérdidas legítimamente ocasionadas por el Estado en el curso de un proceso penal, es también evidente que, con más razón, debe proceder de la misma manera cuando la lesión jurídica no está justificada, por ejemplo, en el caso de las dilaciones indebidas del proceso que es objeto de esta sentencia. Si el proceso ha durado más de lo razonable, el acusado ha sufrido una lesión jurídica que afecta a un derecho fundamental que le reconocen el art. 24.2 CE y el art. 6.1 CEDH. Esta lesión de un derecho personal del acusado, por lo tanto, tiene que ser abonada por el Tribunal en la determinación de la pena, pues, como se dice en la doctrina moderna, “mediante los perjuicios anormales del procedimiento, que el autor ha tenido que soportar, ya ha sido (en parte) penado” (STS 3-4-2002; en el mismo sentido, STS 8-6-1999).

Es decir, el fundamento de la atenuación por dilaciones indebidas reside en la compensación (ex post) de la culpabilidad por el hecho a fin de poder determinar una pena ajustada al principio de culpabilidad, por lo que la determinación de cuáles deban ser los efectos de la atenuación requiere de una doble comprobación (en este sentido, SAP Santa Cruz de Tenerife 7-4-2016): la determinación de cuál debería ser la pena ajustada a la culpabilidad generada por el delito cometido; y cuál es la entidad del perjuicio causado por el proceso al derecho de los acusados a un proceso sin dilaciones indebidas. Por esta razón, la jurisprudencia ha venido insistiendo en que la elevada gravedad del delito cometido –y, en definitiva, la elevada gravedad de la culpabilidad por el hecho–, reduce la incidencia a efectos atenuatorios de la existencia de posibles dilaciones, es decir, “si los hechos concretos perseguidos revisten especial gravedad, se reduce la relevancia del tiempo transcurrido en relación con la pena, subsistente en su integridad” (STS 19-3-2014, 1-7-2009).





Pues bien, en el supuesto objeto de este procedimiento, la individualización de la pena ofrece al Tribunal margen más que suficiente para adecuar la gravedad de la pena a la culpabilidad por el hecho: el Tribunal aprecia la concurrencia de circunstancias que hacen necesario exasperar la pena hasta las proximidades de su límite máximo, y a partir de ahí opta por rebajar la penalidad en una cuantía que resulta suficiente para compensar sobradamente los efectos del retraso en el enjuiciamiento que, como se ha dicho, solamente en una pequeñísima porción pueden entenderse constitutivos de una dilación indebida.

Este es el modo en que deberá procederse con relación a cada uno de los acusados a quienes se condena en esta sentencia para individualizar su pena.

Décimo sexto.- Individualización de la pena.

1.- En el caso de Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, el Tribunal aprecia la concurrencia de circunstancias que evidencian la extraordinaria gravedad de la culpabilidad por el hecho y, en consecuencia, justifican y hacen necesaria la imposición de la pena en el límite legal de su extensión. Al carácter extraordinariamente elevado de los fondos y patrimonio malversado (que resulta de alrededor de cuarenta millones de euros; como se indicó supra, una cantidad que alcanza el importe conjunto de varias partidas extraordinariamente relevantes del presupuesto municipal), se añade una planificación criminal muy sofisticada y compleja que incluyó la actuación de los principales funcionarios de la Gerencia (que son también condenados en esta sentencia) y el engaño a los órganos de control del Ayuntamiento (Secretaría, Intervención) así como al conjunto de los concejales que integraban el Pleno del Ayuntamiento, y el quebrantamiento de deberes de probidad y lealtad de extraordinaria gravedad, toda vez que se trata de su quebrantamiento por quienes eran depositarios de la mayor confianza y ejercían las mayores responsabilidades (el Alcalde y el Concejel delegado de urbanismo).

Los hechos justifican, por ello, la imposición de la pena más grave prevista en la Ley, si bien la gravedad de la misma debe ser moderada de conformidad con el criterio expresado en el fundamento anterior. Como se indicó anteriormente la causa resultó de una complejidad extraordinaria, no se produjeron paralizaciones en la misma, si bien se aprecian en ocasiones ciertos retrasos que (si bien muy difícilmente pueden ser evitados en un proceso de esta naturaleza), sí determinan una cierta –y muy limitada y moderada- afcción del derecho a un enjuiciamiento sin dilaciones. Es decir, no existen razones que justifiquen la intensa rebaja de la pena que determina la apreciación de una atenuante de dilaciones indebidas (cfr. art. 66.2ª, redacción vigente a la fecha de los hechos), pero sí debe compensarse el efecto de la duración del proceso en la individualización de la pena. En este caso, la rebaja de la pena en un año de duración con relación a su máximo legal constituye una compensación más que suficiente de los posibles perjuicios derivados del retraso en el enjuiciamiento (solo en una pequeñísima parte susceptibles de ser considerados como una dilación que deba ser compensada). Este mismo criterio ha sido aplicado con relación al delito de prevaricación y al resto de condenados.

La misma valoración debe hacerse con relación al delito de prevaricación por el que Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso son condenados: se trata en este caso de la infracción del deber de lealtad hacia la Administración cometida por dos cargos electos que ostentaban la mayor responsabilidad en el Ayuntamiento y eran depositarios de la mayor confianza (como Alcalde y como Concejel delegado de urbanismo); la arbitrariedad de su actuación resulta manifiesta y supuso la adopción de resoluciones extremadamente gravosas para el patrimonio





del Ayuntamiento y para el interés público. En este caso, y a pesar de la extraordinaria gravedad de los hechos, la Ley solamente autoriza la imposición de una pena de inhabilitación, lo que contrasta con el régimen más severo legalmente previsto en los supuestos de prevaricación tipificados en los arts. 320 -por el que no se ha formulado acusación- y 329 CP, circunstancia que debe ser advertida a los efectos del art. 4 CP.

Conforme a lo anterior procede imponer a Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso las siguientes penas: por el delito de malversación una pena de prisión de siete años con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta para cargo o empleo público durante diecisiete años y seis meses (arts. 432.2, 66.1ª y 56 CP), a cada uno de ellos; y, por el delito de prevaricación, una pena de ocho años y nueve meses de inhabilitación especial para los cargos de Alcalde, de Concejal o cualquier otro de carácter electivo en el ámbito local que permita participar en el gobierno municipal, así como para el desempeño de cargos o empleos análogos a los anteriores en el ámbito insular, autonómico o estatal (art. 42 CP; STS 30-7-2014, 7-5-2014).

2.- En el caso de Juan Víctor Reyes Delgado, deben matizarse las consideraciones anteriores: su posición institucional en el Ayuntamiento -resultando de gran relevancia- no tenía la entidad de la de los Sres. Zerolo Aguilar y Parejo Alfonso; y, debe apreciarse con relación a ellos en lo que se refiere al delito de malversación, la concurrencia del art. 65.3 CP, como ya se indicó.

Con relación a la atenuación prevista en el art. 65.3 CP, la jurisprudencia ya se ha pronunciado sobre el carácter facultativo de la reducción de la pena en grado (SSTS 9-9-2016, 13-7-2012), y ha precisado que la entidad de la atenuación responde a criterios de “proporcionalidad”, es decir, de valoración por el Tribunal de la entidad de la reducción de la culpabilidad y merecimiento de pena que deriva de su condición de extraneus. En el supuesto objeto de este procedimiento, la extraordinaria gravedad de los hechos y, en el caso del Sr. Reyes Delgado, su posición relevante en la Gerencia de Urbanismo como Secretario Delegado, excluyen la rebaja de la pena en grado, si bien su condición de extraneus debe operar atenuando su responsabilidad (art. 66.2ª CP).

Con relación al delito de prevaricación, el Tribunal valora los hechos como especialmente graves y reprobables (se trata de actuaciones arbitrarias continuadas -manipulación del expediente, presión a otros funcionarios, ocultación de información a los Concejales, redacción de informes mendaces), lo que justifica la imposición de la pena dentro de su mitad superior.

De conformidad con lo anterior se impone, por el delito de malversación (arts. 432.2, 65.3 y 66.2ª CP) una pena de prisión de cuatro años y seis meses, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo (art. 56 CP) y una pena de inhabilitación absoluta de catorce años; y, por el delito de prevaricación (arts. 404 CP), una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público de ocho años y medio de duración. La pena de inhabilitación especial debe entenderse referida al cargo actual de Secretario así como a otros cargos de función pública en los ámbitos local, autonómico y estatal (STS 23-5-2016, 19-5-2016). Como señala la jurisprudencia, “la pena de inhabilitación especial no tiene por fundamento la privación selectiva de concretas parcelas funcionariales *sino* que su significado como pena restrictiva de derechos mira de modo preferente al empleo o cargo público como tal, esto es, al título jurídico que habilita para el ejercicio de esas otras ocupaciones de carácter temporal. De ahí que a la hora de definir el contenido de la





inhabilitación, ésta ha de conectarse con la función raíz, con la actividad que está en el origen del delito, no con los desempeños puramente ocasionales y que sólo se explican por razón de un empleo o cargo que preexiste y que es, en última instancia, el que ha de quedar afectado por la pena” (STS 19-5-2016; en el mismo sentido, STS 10-12-2008). Por ello, como ha resuelto en otros casos la jurisprudencia, “en el caso presente la petición del Ministerio Fiscal se concretó en la inhabilitación especial para el ejercicio de función pública y para todo cargo, por lo que en aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta deberá concretarse la inhabilitación especial en todo cargo de carácter electivo o de designación en cualquier Administración Pública” (STS 19-5-2016).

3.- El Tribunal valora, con relación a José Tomás Martín González, que su contribución a los hechos resulta de menor entidad que la de Juan Víctor Reyes Delgado; y que también su posición institucional generaba deberes de probidad y servicio al interés público indudablemente de gran relevancia, pero de una intensidad algo menor que en el caso del Secretario Delegado. Por ello, se opta en este caso, por imponerle, por el delito de malversación (arts. 432.2, 65.3 y 66.2ª CP) una pena de prisión de cuatro años, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo (art. 56 CP) y una pena de inhabilitación absoluta de doce años; y, por el delito de prevaricación (arts. 404 y 66.1ª CP), una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público de ocho años de duración.

4.- En el caso de Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín, ya se ha puesto anteriormente de manifiesto el carácter esencial de la contribución de los Sres. González y Plasencia a los hechos que se declaran probados en esta causa y que son constitutivos de delitos de malversación (art. 432.2 CP) y prevaricación (art. 404 CP). Es evidente en el caso de ambos su condición de *extraneus*, es decir, que se trata de individuos que no eran titulares de los deberes de lealtad en la gestión del patrimonio público que corresponden a los funcionarios competentes para su administración, y que tampoco eran las personas competentes para adoptar las resoluciones arbitrarias a que se ha venido haciendo referencia, por lo que no pueden ser considerados autores de estos delitos. De hecho, en sus conclusiones definitivas (como había anunciado al inicio de las sesiones del juicio oral, el Ministerio Fiscal calificó su participación como cooperación necesaria (art. 28 b) CP); la actuación como inductores que se les imputaba de forma explícita en el escrito de acusación no quedó probada, pero sí su contribución esencial a la comisión de los delitos que se declaran probados). Esta circunstancia (su condición de *extranei* cooperadores necesarios) determina la atenuación de su responsabilidad penal (arts. 65.3 y 66.2ª CP), si bien tampoco en este caso considera el Tribunal procedente la rebaja de la pena en un grado (sobre el carácter facultativo de la rebaja de la pena en grado, SSTS 9-9-2016, 13-7-2012), toda vez que ello supondría la imposición de una pena insuficiente, desproporcionada y que no ofrecería respuesta justa y suficiente a su culpabilidad por el hecho. En este sentido, debe subrayarse que su contribución esencial es la que da sentido y determina que se produzcan los hechos. Como se ha justificado supra, el interés público fue sistemáticamente sometido al interés particular de los Sres. González y Plasencia, y las actuaciones malversadoras y prevaricadoras que en esta sentencia se declaran probadas determinaron una transferencia injustificada de varias decenas de millones de euros desde el patrimonio municipal hasta su patrimonio personal; la transferencia sin causa de aprovechamientos urbanísticos públicos por un valor aproximado de otros nueve millones de euros; y una modificación radical del planeamiento ajena al interés público -y en parte en abierta contradicción con el mismo- que, al





posibilitar un aprovechamiento residencial intensivo de terrenos ubicado junto a la playa y junto al parque regional de Anaga, les generó las plusvalías millonarias que materializaron al vender esos terrenos, según vienen a admitir, por más de noventa millones de euros. Ya se ha indicado anteriormente que el pago de estas cantidades injustificadas comprometió la mayor parte de los fondos de reserva del Ayuntamiento, que tuvo que financiar -con el correspondiente coste- el pago del resto, y que las cantidades transferidas alcanzaron una proporción muy relevante del valor total del presupuesto anual del Ayuntamiento, e incluso superaron la cuantía que corresponde a partidas como cultura, asistencia u obras.

Estas circunstancias evidencian la extraordinaria gravedad, tanto de los hechos, como de su participación en los mismos (y de los que son finalmente los beneficiarios), lo que justifica la imposición de la pena en su extensión máxima, si bien compensando, como ya se indicó, el perjuicio derivado de la duración de la causa.

En consecuencia, procede imponer a Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín las siguientes penas: por el delito de malversación del que se les considera cooperadores necesarios (art. 28 b CP), sendas penas de prisión de cinco años y tres meses (arts. 432.2, 65.3 y 66.2ª CP), con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio de actividades empresariales consistentes en la promoción y desarrollo de actuaciones urbanísticas durante el tiempo de la condena (art. 56 CP) e inhabilitación absoluta por catorce años. Y, por el delito de prevaricación (arts. 404, 65.3, 28 b) y 66.2ª CP) una pena de inhabilitación especial para cargo y empleo público por ocho años y tres meses.

Décimo séptimo.- Responsabilidad civil

1.- Por las defensas de Antonio Ramón Plasencia Santos, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago se sostuvo que la acción civil ejercitada este procedimiento (por el Ministerio Fiscal y por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife; el Tribunal excluyó la legitimidad de la acción popular para ejercitar acciones civiles titularidad del Ayuntamiento) ya había sido ejercitada ante la jurisdicción civil, lo que excluía un pronunciamiento de este Tribunal al respecto. La tesis que vienen a mantener en este punto las defensas es que la acción civil que se ejercita deriva de una nulidad (la del contrato de compraventa) que ya fue declarada por el Tribunal Supremo mediante sentencia de fecha 3-5-2007, y que la ejecución de ese pronunciamiento civil se está llevando actualmente a cabo en el Juzgado de Primera Instancia número seis de Santa Cruz de Tenerife; y, por otra parte, se sostiene que la acción civil ejercitada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en su escrito de calificación se corresponde con la ya ejercitada en el procedimiento civil referido mediante demanda reconventional.

Ninguno de los anteriores argumentos es compartido por el Tribunal: el Tribunal Supremo anuló, mediante sentencia de 3 de mayo de 2007, el contrato de compraventa celebrado inicialmente entre el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife e Inversiones Las Teresitas, S.L., y la ejecución de ese pronunciamiento se tramita actualmente ante la jurisdicción civil, si bien mediante auto de fecha 26 de febrero de 2016 -confirmado en apelación por auto de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 19 de octubre de 2016- se ha





acordado suspender el trámite de dictar sentencia hasta que la jurisdicción penal resuelva este procedimiento.

Las acciones civiles ejercitadas ante la jurisdicción civil y ante este Tribunal penal son en realidad diferentes: en la jurisdicción civil se acciona exclusivamente contra la entidad ILT, S.L., mientras que en este procedimiento penal la acción civil se dirige contra el conjunto de todos los acusados (que no son parte en el proceso civil), y solidariamente también contra ILT, S.L.; y la acción de responsabilidad civil ejercitada en el proceso penal tiene como fundamento la ilicitud (penal) del contrato de compraventa -algo que solamente corresponde declarar a la jurisdicción penal- y, en consecuencia, la aplicación del régimen del art. 1305 CC derivado de una circunstancia (la ilicitud penal del contrato) a la que no se refería la anulación del contrato por el Tribunal Supremo.

Tampoco cabe sostener que el ejercicio previo de la acción civil derivada de la falta de validez del contrato por el Ayuntamiento en el procedimiento civil (mediante su demanda reconvenzional) deba interpretarse como un suerte de reserva implícita de la acción: la reserva de la acción civil en el proceso penal tiene que ser expresa (art. 112 p I LECrim); y, como se ha dicho, en realidad las acciones ejercitadas en este proceso y en el proceso civil son diferentes. En este sentido, y como argumenta la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (civil) en el ya mencionado auto de 19 de octubre de 2016, cuando el Tribunal Supremo declaró la nulidad del contrato de compraventa de las fincas del frente de playa “declara la nulidad de un contrato privado celebrado por un ente público y precisamente limita su competencia (en virtud de la doctrina de los actos separables) a los aspectos administrativos de la formación de la voluntad del órgano administrativo para contratar, aspectos sujetos al Derecho administrativo, pero nada más (y nada menos); y de la misma manera que no prejuzga la relevancia penal que pueda tener la actuación llevada a cabo con el contrato anulado (...) tampoco prejuzga los efectos civiles de nulidad ...”. Lo que sucede justamente en este caso, como se argumenta seguidamente, es que “precisamente lo que se trata de dilucidar es si estos efectos civiles se encuentran condicionados, de manera relevante o decisiva, por la sentencia penal”. Y esto es precisamente lo que sucede: la consideración de que el contrato compraventa, e incluso el convenio del que traen causa tanto la compraventa, como la transferencia de aprovechamientos y la modificación del planeamiento, constituyeron una causa ilícita (un delito) imputable a una de las partes -los Sres. Plasencia y González que controlaban ILT, S.L. por medio de sus respectivas sociedades Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora La Victoria, S.A.-. Es evidente que en esta actuación delictiva intervienen también algunos funcionarios municipales, el Alcalde y el Concejal de Urbanismo, pero no se trata de una causa ilícita que, como tal, pueda ser imputada al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a quien no cabe considerar sino víctima del delito cometido. Pues bien, esta situación, condiciona la reclamación de un modo que no se había planteado a la jurisdicción civil -pues la ilicitud penal solamente podía ser declarada por la jurisdicción penal- y tiene como efecto la aplicación de un régimen resarcitorio e indemnizatorio diverso (art. 1305 p II CC). En definitiva, la acción ejercitada en el proceso penal es diferente de la ejercitada en el proceso civil, pues son diferentes los demandados y es también diferente la causa de pedir y, en consecuencia, son diferentes los efectos derivados de la estimación de la misma.

2.- El Tribunal excluyó la legitimación de la acusación popular para ejercitar la acción civil derivada de los delitos cometidos: el ejercicio de la acción civil corresponde exclusivamente al





titular de la misma, en este caso, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (art. 109 LECrim; arg. art. 108 LECrim); y al Ministerio Fiscal (arts. 105 y 108 LECrim; art. 3.4 EOMF). La acusación popular está únicamente legitimada para el ejercicio de acciones penales (art. 101 LECrim).

3.- La resolución de la responsabilidad civil derivada de los delitos que se declaran probados requiere, en primer lugar, de la delimitación de las acciones civiles ejercitadas por Ministerio Fiscal y Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (actor civil):

El Ministerio Fiscal reclamó inicialmente en su escrito de calificación que se condenara a los acusados a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con la cantidad de 39.486.395,26 €, cantidad que según resulta de los dos párrafos últimos del punto primero del escrito de calificación, correspondía al sobreprecio pagado, los terrenos adquiridos que serían anteriormente propiedad municipal y la transferencia de aprovechamientos que se estimaba en 9.159.884,67 €. Posteriormente, en sus conclusiones definitivas elevó la cantidad reclamada a 48.646.379,93 € (a los que pidió que fueran aplicados los intereses procesales del art. 576 LEC), que indicó se correspondían a los siguientes dos conceptos ya incluidos en la reclamación inicial: 9.159.884,67 € como la cantidad en que el Ministerio Público valora los aprovechamientos urbanísticos transferidos; y, el resto, 39.486.395,26 € correspondientes al sobreprecio pagado en la compra de las parcelas del frente de playa. Cada una de estas dos peticiones tiene, en consecuencia, una causa de pedir diferente, por lo que se trata de dos acciones civiles que se ejercitan de forma acumulada, aunque ambas deriven en último término de los delitos cometidos. La naturaleza civil de las acciones ejercitadas en el proceso penal no se modifica por el hecho de su mero ejercicio en el proceso penal conforme a lo dispuesto en los arts. 109 y ss. (STS 10-10-2006). Es decir, lo que se ejercita en el proceso penal acumuladamente es una acción civil en la que se reclama la devolución del sobreprecio pagado por las parcelas del frente de playa; y una segunda acción civil por medio de la cual se reclama la indemnización del valor de los aprovechamientos urbanísticos públicos transferidos a ILT sin contraprestación.

La anterior precisión es necesaria toda vez que el actor civil en este proceso (el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife) reclama por solamente uno de los anteriores conceptos, el precio pagado por la compra de los terrenos, que vincula a la actuación criminal de los acusados, y solicita su condena (junto con la de Inversiones Las Teresitas, S.L., Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora La Victoria, S.L.) al pago de un total de 82.038.820,97 € (52.588.156,85 € correspondientes al principal pagado; y 29.450664,12 € como intereses resarcitorios ex art. 1303 CC computados desde la fecha de cada uno de los pagos y hasta la de presentación del escrito de calificación) con intereses moratorios sobre el total desde 29 de junio de 2015, fecha de la presentación por el Ayuntamiento del escrito de calificación en el que se reclamaba la condena al pago de estas cantidades.

Al tratarse de acciones diferentes (una de reclamación derivada de la nulidad de la compraventa por ilicitud penal de la causa; y otra, de la transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin contraprestación) debe resolverse separadamente con relación a cada una de ellas.

4.- En lo que se refiere a la reclamación por el pago del sobreprecio, existen diferencias relevantes entre la reclamación del Ministerio Fiscal y la del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife como actor civil: el Ministerio Fiscal reclama la diferencia entre el precio pagado y el





valor de los terrenos que considera real; mientras que el Ayuntamiento entiende que la responsabilidad civil debe incluir todo el precio pagado incrementado con el interés legal - interés resarcitorio- desde la fecha de cada uno de los pagos, conforme a lo dispuesto en el art. 1305 p II CC.

La conclusión que deriva del relato de hechos probados y de las consideraciones que ya se han realizado en la fundamentación de esta resolución, es que la formación de la voluntad del Ayuntamiento (del Pleno como órgano competente) estuvo viciada y vino determinada por las maquinaciones y manipulación en que participaron conjuntamente Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Antonio Ramón Plasencia Santos, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González. En el citado contrato de compraventa ni existió por tanto un verdadero consentimiento del Ayuntamiento (art. 1265 CC) y el precio -en particular, en la cantidad pagada en exceso-, tuvo una causa ilícita (arts. 1274 y 1275 CC; arts. 3.2, 4 y 61 LCAP 2000).

Esta causa ilícita no resultaba imputable al Ayuntamiento, que presta su consentimiento como resultado de la manipulación de su voluntad en que participan algunos de los miembros del órgano decisorio, el Pleno, Miguel Zerolo Aguilar y Manuel Parejo Alfonso, y también la parte vendedora, pues como se indicó Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos tuvieron participación material en el proceso de engaño y manipulación de la voluntad municipal. Se trata, en consecuencia, de un supuesto en el que la ilicitud de la causa (en este caso de carácter penal: el convenio de 18 de septiembre de 2001 y el contrato de compraventa derivado del mismo, son los instrumentos por medio de los cuales se materializan tanto la prevaricación como la malversación que se declaran probadas) es imputable solamente a una de las partes (los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos, que actuaban en el contrato por medio de la empresa de la que ambos son titulares, ILT). El Ayuntamiento, en este caso, debe ser considerado la víctima y perjudicado por los hechos, y que se produjera la intervención en los mismos de su Alcalde, de un Concejales, y del Secretario Delegado de la Gerencia y de su Gerente no modifica la anterior conclusión: la ilicitud penal de la causa no es imputable a la actuación consciente del Ayuntamiento, sino que la voluntad del Ayuntamiento fue manipulada.

El fundamento de la reclamación, en consecuencia, se encuentra en los arts. 1305 p II y 1303 CC, por lo que procede condenar solidariamente a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín, conforme a la solicitud del actor civil, al pago de las siguientes cantidades: la cantidad de 52.588.156,85 € correspondiente al precio pagado por las parcelas del frente de playa. Esta cantidad deberá ser incrementada con lo que resulta de la aplicación a cada uno de los pagos parciales realizados por el Ayuntamiento y desde la fecha de los mismos, el interés legal del dinero (art. 1303 CC) hasta (dies ad quem) la fecha de reclamación efectiva de estas cantidades mediante la presentación por el Ayuntamiento de su escrito de calificación (intereses resarcitorios del art. 1303 CC). A los efectos del cálculo de estos intereses del art. 1303 CC, los pagos, según prueba la documentación unida al procedimiento, deben entenderse hechos en los siguientes momentos: 34.182.563,44 € el 24 de septiembre de 2001; 13.132.114,48 €, el día 6 de noviembre de 2002; 2.509.225,54 €, el día 16 de enero de 2003; 414.683 €, el día 5 de noviembre de 2004; 414.683 €, el día 5 de noviembre de 2004; 70.118,08 €, el día 5 de noviembre de 2004; 70.118,08 €, el día 5 de noviembre de 2004; 70.118,08 €, el día 5 de noviembre de 2004; 70.118,08 €, el día 5 de noviembre de 2004.





noviembre de 2004; 1.316.216,51 €, el día 18 de febrero de 2005; y 408.718,93 €, el día 17 de noviembre de 2006.

Asimismo sobre el total de esa cantidad, calculado conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, se aplicarán desde la fecha de reclamación del pago (29 de junio de 2015, fecha de presentación del escrito de calificación provisional por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife) hasta la fecha de esta sentencia un interés legal moratorio (arts. 1100 p I, 1101, 1102 y 1108), tal y como reclama el actor civil. Estos intereses moratorios se aplicarán, desde la fecha indicada, sobre el conjunto de la cantidad correspondiente al precio y sobre los intereses devengados hasta la misma en aplicación del art. 1109 CC.

El régimen previsto en el art. 1305 CC determina que la restitución, en los supuestos de causa ilícita penal imputable a una de las partes (y no a la otra) constituye una excepción al régimen de restitución mutua del art. 1303 CC que tiene su fundamento en la sanción de la actuación delictiva de una de las partes del negocio jurídico, y ha subrayado que “el legislador no deja margen a la benevolencia o al restablecimiento del equilibrio prestacional, pese a que ello pudiera provocar el enriquecimiento de una de las partes” y que “dicho rigor no puede mitigarse en aras a una interpretación extensiva o equilibradora de los riesgos, pues la conducta del recurrente en cuanto causante de ilícito delictivo merece una respuesta contundente pues ha incurrido en una de los comportamientos rechazados por la sociedad a través de la ley y por ello se tipifica como delito” (STS -civil- 25-1-2013; en el mismo sentido, SSTS 31-5-2002, 2-4-2002).

En definitiva, se estima íntegramente la reclamación deducida por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que reclama por este concepto una cantidad superior a la solicitada por la acusación pública.

5.- El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como actor civil, pidió que la condena al pago de la responsabilidad civil se extendiera, con carácter solidario, y con fundamento en el art. 122 CP, a las sociedades Inversiones Las Teresitas, S.L., Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora Victoria, S.L.

La resolución de esta pretensión debe partir del examen del papel que estas sociedades cumplen en la comisión de los delitos que se declaran probados.

La responsabilidad civil que se declara -conforme a las pretensiones deducidas por el Ministerio Fiscal y por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife- es la que deriva del pago por el Ayuntamiento del precio de compra de las fincas del frente de playa, y de la transferencia sin causa de aprovechamientos urbanísticos. Los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín son condenados en este procedimiento por su participación, como cooperadores necesarios, en el delito de malversación que se declara probado y por medio del cual se materializa tanto el pago de un precio muy superior al real, como la ya reiteradamente citada transferencia de aprovechamientos.

- La sociedad Inversiones Las Teresitas, S.L. fue constituida por los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín como instrumento y vehículo para llevar a cabo los hechos por los que aquí son condenados. De hecho, y como pone de manifiesto la documentación aportada a esta causa por la Agencia





Tributaria (cfr. tomos 5 y 5 bis del Anexo 2), y justificó con solvencia la testigo Sra. Polo Rodríguez de Vera, inspectora de Hacienda, la AEAT concluyó que Inversiones Las Teresitas no había desarrollado en el período de tiempo investigado ninguna actividad empresarial real, y resulta muy descriptivo el detalle de que únicamente constara para el desarrollo de su actividad el alquiler de una pequeña oficina por 150 € mensuales, y que careciera de cualquier personal -únicamente se refleja la contratación de un trabajador a partir de mayo de 2003 tras una actuación de la Inspección de Trabajo-. Es decir, se trataba de una sociedad que se utilizó como instrumento para esta actuación conjunta de los acusados Sres. Plasencia y González, propietarios de la sociedad al 50% y administradores mancomunados de la misma.

Ya se indicó anteriormente que el Sr. González era quien participaba en la sociedad desde su fundación, y que el propio Felipe Armas Jerónimo -empleado de Ignacio González- reconoció al Tribunal que actuaba como un mero testaferro del Sr. González.

- Esa participación de los acusados Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín en Inversiones Las Teresitas se hacía por mediación de otras sociedades por medio de las cuales cada uno de ellos canalizaba su actividad: Promotora Punta Larga, S.A. es una sociedad controlada y administrada por Antonio Ramón Plasencia Santos; y Promotora Victoria, S.L., una sociedad controlada y administrada por Ignacio González. Es decir, existe una identificación entre el Sr. Plasencia y Promotora Punta Larga, y entre el Sr. González y Promotora Victoria; y los Sres. Plasencia y González, administradores mancomunados de Inversiones Las Teresitas, controlan la propiedad esta sociedad -cada uno de ellos al 50 %- por medio de las ya mencionadas Promotora Punta Larga y Promotora Victoria.
- Asimismo, la prueba practicada, y así lo confirmaron tanto la Sra. Polo Rodríguez de Vera (que servía como Inspectora de Hacienda en la AEAT) como el Sr. García Pitti, auditor propuesto como perito por el Ayuntamiento, pone de manifiesto que entre estas sociedades existía unidad de caja, y constantes transferencias de efectivo entre ellas.

De una parte, Promotora Punta Larga (la sociedad por medio de la cual acúa Antonio Ramón Plasencia Santos) y Promotora Victoria (la sociedad de Ignacio Manuel Cándido González Martín) financian y sostienen económicamente a Inversiones Las Teresitas, que carecía de actividad propia y de ingresos; por otra, cuando se cobra el precio de la compraventa, se producen transferencias de efectivo desde Inversiones Las Teresitas, a Promotora La Victoria y Punta Larga (entre otros, aparecen documentados sendos préstamos sin remuneración de ILT a Promotora Punta Larga y a Promotora Victoria, por importe cada uno de ellos de 400 millones de pesetas); o, incluso, cuando ya se había producido la anulación de la compraventa de las once parcelas del frente de playa por el Tribunal Supremo, el pago a esas dos sociedades, como dividendos, de casi 42 millones de euros en 2010. En la citada transferencia de 400 millones de pesetas de ILT, S.L. a Promotora Victoria, el dinero lo recibe como apoderado de esta sociedad Felipe Armas Jerónimo, quien fuera testaferro del Sr. González en la constitución inicial de ILT, S.L., dato que vuelve a confirmar las conclusiones que aquí se mantienen.

En realidad, Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín canalizan la actividad por medio de la cual se materializan las operaciones por medio de las





cuales se comete el delito de malversación que ha resultado probado, por medio de Inversiones Las Teresitas, sociedad en la que ambos participan a partes iguales, de la que son administradores mancomunados. Y esa participación en la propiedad de ILT se canaliza a través de sociedades controladas por ellos (Promotora Punta Larga y Promotora Victoria). Estas mismas sociedades, son las que sostienen económicamente a Inversiones Las Teresitas, que carecía de actividad económica y tenía que hacer frente a la devolución del préstamo concertado para comprar el ámbito del Plan Parcial en 1998; y, cuando ILT obtiene beneficios con la venta y transferencia de efectivos a que se viene haciendo referencia, el dinero obtenido resulta desviado hacia Promotora Punta Larga y Promotora Victoria, es decir, hacia los Sres. Plasencia y González.

Resulta evidente al Tribunal que existe una identidad entre todos estos actores y, en todo caso, que el beneficio (ilícito) obtenido con el delito de malversación según ha resultado probado y que debe ser reintegrado en los términos indicados supra, incrementó el patrimonio tanto de ILT, como de Promotora Punta Larga y Promotora Victoria.

El Ayuntamiento funda la pretensión de que se extienda a estas tres sociedades la condena al pago de la responsabilidad civil en la aplicación del art. 122 CP, que tiene como requisitos la existencia de una persona física o jurídica que haya participado en los efectos del delito; que no haya sido condenado por el mismo; y que su participación pueda considerarse a título lucrativo (SSTS 5-7-2011, 11-2-2009 ó 9-5-2007). En el supuesto objeto de este procedimiento consta que Inversiones Las Teresitas, S.L., Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora Victoria, S.L., han obtenido beneficios derivados de la actividad delictiva que se ha declarado probada; ninguna de estas entidades resulta responsable criminal de los hechos; y el beneficio obtenido carece de justificación en su mayor parte (con relación al precio excesivo, así como con respecto a las transferencias de aprovechamientos). En consecuencia, deben ser condenadas (art. 122 CP) a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en la parte correspondiente a los beneficios obtenidos por ellas sin causa (a título lucrativo) a partir de los hechos delictivos declarados probados. A estos efectos debe entenderse que se han obtenido a título lucrativo los beneficios obtenidos sin una causa lícita y, en particular, debe tenerse en consideración el régimen derivado de lo dispuesto en los arts. 1303 y 1305 CC. En consecuencia deberá condenarse a Inversiones Las Teresitas, S.L. a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con las cantidades recibidas del Ayuntamiento, que deberán ser incrementadas con el interés legal del dinero desde la fecha en que esas cantidades fueron recibidas (art. 1303 CC, en relación con el art. 1305 CC); y al conjunto de esas cantidades deberá ser aplicado el interés legal del dinero desde la fecha de la presentación del escrito de calificación por el Ayuntamiento (arts. 1100 p I, 1101, 1108 y 1109 CC).

En el caso de Promotora Punta Larga, S.A. y Promotora La Victoria, S.L., deberán ser condenadas a indemnizar al Ayuntamiento con el importe correspondiente a todas las cantidades desviadas a ellas desde ILT, S.L., toda vez que la actividad económica de la misma se limitó, según resultó de la prueba practicada a las operaciones que son objeto de este proceso -cfr. los informes de la Agencia Tributaria; en este sentido, la declaración de la inspectora de la AEAT, Sra. Polo Rodríguez de Vera-. Estas cantidades deberán ser incrementadas con el interés legal del dinero desde la fecha de recepción de las mismas (art. 1303 CC en relación con el art. 1305 CC); y al conjunto de esas cantidades deberá ser





aplicado el interés legal del dinero desde la fecha de la presentación del escrito de calificación por el Ayuntamiento (arts. 1100 p I, 1101, 1108 y 1109 CC).

6.- De otra parte, el Ministerio Fiscal reclama también, en este caso no con fundamento en la compraventa, sino en la transferencia de aprovechamientos, que se condenE a los acusados a indemnizar al Ayuntamiento con la cantidad de 9.159.884,67 € -valor de los aprovechamientos-, si bien en este caso no se incluye una petición de condena al pago de intereses moratorios desde la fecha de la reclamación (en este caso no resultan aplicables los intereses del art. 1303 CC).

Ha resultado probado que el Convenio de 18 de septiembre de 2001 incluía también una transferencia de aprovechamientos públicos a la parte privada valorados en 9.159.884,67 €; y que esta transferencia se realizó sin contraprestación alguna y, por tanto, en perjuicio del patrimonio público.

Procede en consecuencia, y como solicita el Ministerio Fiscal en la segunda parte de su reclamación civil, condenar solidariamente a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Ignacio Manuel Cándido González Martín, Antonio Ramón Plasencia Santos, Juan Víctor Reyes Delgado y José Tomás Martín González a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en la cantidad de 9.159.884,67 € correspondientes al valor de los aprovechamientos urbanísticos públicos transferidos sin causa a favor de Inversiones Las Teresitas, S.L. y, en consecuencia, a favor de los acusados Ignacio Manuel Cándido González Martín y Antonio Ramón Plasencia Santos. La acusación no ha solicitado que esta condena se extienda a las entidades Inversiones Las Teresitas, S.L., Promotora Punta Larga, S.A. o Promotora La Victoria, S.L.

Estas cantidades, conforme a lo solicitado en el trámite de conclusiones definitivas, deberán ser incrementadas con el interés legal del dinero desde la fecha de presentación del escrito de calificación por el Ministerio Fiscal, es decir, desde la fecha de reclamación de la misma.

Décimo octavo.- Costas.

1.- Procede imponer a cada uno de los condenados, Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Antonio Ramón Plasencia Santos y Ignacio Manuel Cándido González Martín el pago de un treceavo del total de las costas, incluyendo las del actor civil (art. 240.2º CP).

2.- Las defensas de Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago pidieron que se impusiera a la acusación popular el pago de las costas causadas a los mismos. El fundamento de la petición era la consideración como temeraria y reveladora de mala fe de su actuación (art. 240.3º LECrim), al haberse mantenido la acusación contra ellos en fase de conclusiones definitivas a pesar de que el Ministerio Fiscal había optado por retirar la acusación por entender que los hechos imputados a los mismos no habían quedado probados.

La jurisprudencia ya se ha pronunciado anteriormente, para el caso de asuntos de complejidad relevante, sobre la incidencia para la imposición de la condena en costas de la falta de retirada de la acusación por parte de alguna acusación no pública cuando en fase de conclusiones definitivas el Ministerio Fiscal concluye que no existe base probatoria suficiente y retira la acusación que había formulado contra alguno de los acusados. En estos supuestos, el Tribunal Supremo ha interpretado que “no hay temeridad procesal alguna, y menos mala fe, en





el caso de dirigirse la acusación frente a unas personas sobre las cuales se había abierto el juicio oral, con base en los elementos indiciarios de la causa, que sirvieron para que el Ministerio Fiscal mantuviera su acusación a lo largo del proceso penal, hasta el momento mismo de elevar a definitivas las conclusiones provisionales, en que se retiró por dicho acusador público tales pretensiones punitivas” (STS 2-9-2003).

FALLO

Condenamos a Miguel Zerolo Aguilar como autor de un delito de malversación del art. 432.2 CP a una pena de siete años de prisión, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo, e inhabilitación absoluta durante diecisiete años y seis meses; y como autor de un delito de prevaricación, a una pena de inhabilitación especial para los cargos de alcalde, teniente de alcalde, concejal o cualquier otro de carácter electivo en el ámbito local que permita participar en el gobierno municipal, así como para el desempeño de cargos o empleos análogos a los anteriores en el ámbito insular, autonómico o estatal durante ocho años y nueve meses.

Condenamos a Manuel Parejo Alfonso como autor de un delito de malversación del art. 432.2 CP, a una pena de siete años de prisión, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo, e inhabilitación absoluta durante diecisiete años y seis meses; y como autor de un delito de prevaricación, a una pena de inhabilitación especial para los cargos de alcalde, teniente de alcalde, concejal o cualquier otro de carácter electivo en el ámbito local que permita participar en el gobierno municipal, así como para el desempeño de cargos o empleos análogos a los anteriores en el ámbito insular, autonómico o estatal durante ocho años y nueve meses.

Condenamos a Juan Víctor Reyes Delgado, como cooperador necesario de un delito de malversación de los arts. 432.2 y 65.3 CP a una pena de prisión de cuatro años y seis meses con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta durante catorce años; y como autor de un delito de prevaricación del art. 404 CP a una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público durante ocho años.

Condenamos a José Tomás Martín González, como cooperador necesario de un delito de malversación de los arts. 432.2 y 65.3 CP a una pena de prisión de cuatro años con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo e inhabilitación absoluta durante doce años; y como autor de un delito de prevaricación del art. 404 CP a una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público durante siete años y seis meses.

Condenamos a Antonio Ramón Plasencia Santos como cooperador necesario de un delito de malversación del art. 432.2 CP con la concurrencia de la circunstancia expresada en el art. 65.3 CP, a una pena de prisión de cinco años y tres meses, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio de actividades empresariales consistentes en la promoción y desarrollo de actuaciones urbanísticas durante el tiempo de la condena y a una pena de inhabilitación absoluta durante catorce años; y como cooperador necesario a un delito de prevaricación de los art. 404 y 65.3 CP, a una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público durante siete años.

Condenamos a Ignacio Manuel Cándido González Martín como cooperador necesario de un delito de malversación del art. 432.2 CP con la concurrencia de la circunstancia expresada en





el art. 65.3 CP, a una pena de prisión de cinco años y tres meses, con accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio de actividades empresariales consistentes en la promoción y desarrollo de actuaciones urbanísticas durante el tiempo de la condena y a una pena de inhabilitación absoluta durante catorce años; y como cooperador necesario a un delito de prevaricación de los art. 404 y 65.3 CP, a una pena de inhabilitación especial para cargo o empleo público durante siete años.

Absolvemos a José Luis Roca Gironés, Emilio José Fresco Rodríguez, José Emilio García Gómez, Antonio Messía de Yraola, José Eugenio de Zárate Peraza de Ayala, Carlos Antonio Plasencia Romero y Pedro González Santiago de los delitos de prevaricación y malversación de que venían acusados.

Condenamos a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Antonio Ramón Plasencia Santos y a Ignacio Manuel Cándido González Martín al pago de un treceavo de las costas causadas y se declaran de oficio el resto.

Condenamos solidariamente a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con las siguientes cantidades: la cantidad de 52.588.156,85 €, incrementada con el interés legal del dinero desde la fecha de realización de cada uno de los pagos por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, tal y como se expresa en el fundamento de Derecho décimo sexto de esta sentencia; y a la cantidad resultante será aplicable el interés legal del dinero desde el 29 de junio de 2015. Se condena a Inversiones Las Teresitas, S.L., con carácter solidario con los anteriores, a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con las mismas cantidades.

Y condenamos a Promotora Punta Larga, S.A y a Promotora La Victoria, S.L., con carácter solidario con los anteriores, al pago de esas cantidades con el límite de la que corresponda a la cantidad transferida a cada una de ellas desde Inversiones Las Teresitas, S.L., incrementada con el interés legal del dinero desde la fecha de su recepción, y aplicándose al resultado el interés legal del dinero desde el 29 de junio de 2015.

Asimismo, condenamos solidariamente a Miguel Zerolo Aguilar, Manuel Parejo Alfonso, Juan Víctor Reyes Delgado, José Tomás Martín González, Antonio Ramón Plasencia Santos e Ignacio Manuel Cándido González Martín a indemnizar al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con la cantidad de 9.159.884,67 €. Esta cantidad deberá ser incrementada con el interés legal del dinero a contar desde el 13 de marzo de 2015.

En todos los casos son de aplicación los intereses del art. 576 LEC.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer RECURSO DE CASACIÓN en el plazo de CINCO DÍAS a contar desde la última notificación, con los requisitos previstos en los artículos 855 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Así por esta sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.





PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente , hallandose celebrando audiencia Pública. De lo que doy fe.

