

ASISTENCIA

D. TOMÁS PRIETO BLANCO
D. EDUARDO VALENCIA LARRAÑETA
Dña. M^a CARMEN CANGA COTO
D. JAVIER ORDÓÑEZ ARANGUREN
D. FÉLIX RIVERA LÓPEZ
D. JOSÉ MANUEL MENÉNDEZ GONZÁLEZ
D. VICENTE MONTES CALSO
Dña. GLORIA RUIZ GARCÍA
D. OSCAR AYESA DOMÍNGUEZ
D. JOSÉ LUIS RUIZ RUIZ

ACTA

En Beriain, siendo las dieciocho horas del día **CUATRO de JULIO** de dos mil trece, en SESIÓN EXTRAORDINARIA se reunieron los miembros de la Corporación de este Ayuntamiento arriba indicados, en el Salón de Plenos del mismo, bajo la Presidencia de Don TOMÁS PRIETO BLANCO, auxiliado por el Secretario Don CÉSAR SUESCUN GARCÍA, para tratar los asuntos del Orden del Día.

No asiste a la Sesión Dña. M^a Ángeles Armendáriz Mekjavich por encontrarse de viaje.

Asiste a la Sesión, a petición del Pleno, el Letrado XXX.

1.- COMPARECENCIA DEL LETRADO XXX.

Visto el Acuerdo adoptado por esta Corporación con fecha seis de junio del año en curso, en el que se requería la comparecencia del Letrado XXX para dar cuenta detallada de la gestión realizada por XXX y XXX en los últimos tres años, comparece en esta Sesión el mencionado Letrado.

En primer lugar, la portavoz del grupo municipal de UPN quiere manifestar una queja de su grupo por haberse sentido, durante este último año y medio en que se suscribió este último contrato, desprotegidos legalmente en varias ocasiones ante la toma de decisiones. Que ha habido momentos cruciales en el devenir de XXX en los que se necesitaba el asesoramiento de un Letrado y no se ha tenido, como por ejemplo el Consejo en el que se tuvo que tomar la decisión de ir al Concurso de Acreedores o buscar la salida de un Liquidador. Que en 2013 ha habido seis Consejos, a los que únicamente ha asistido a dos y, en los dos cruciales donde se tomaron Acuerdos que decidían el futuro de XXX, se necesitaba su presencia y se echó de menos la misma. Quiere recordar que en la propuesta que se hizo a la hora de la contratación del asesoramiento tanto de Letrado como de Economista, en ella se decía, en el punto tres, que “se seguirá con el asesoramiento ordinario a esta sociedad, pero por otra parte se entiende que habrá un incremento de la actividad de asesoramiento y sobre todo la necesidad de atender a un esfuerzo suplementario que supone la participación en la negociación y la redacción de esos nuevos contratos y acuerdos”. Que únicamente ha asistido a dos Consejos, aunque conoce que ha habido negociaciones con XXX, de cuyo

contenido se han enterado tarde en el Consejo. Que el año pasado se recibieron unas cartas de XXX exigiendo una serie de deudas y se le remitieron unos escritos, bajo el consejo de este Letrado, comenzando unas negociaciones de las que desconocen el resultado (al menos ellos), no teniendo criterio para decidir si se están haciendo bien o no las cosas por falta de información, desconociendo cómo están las cosas actualmente con XXX. Quiere manifestar que han ido llegando sucesivas quejas de personas afectadas con el tema de XXX que han intentado hablar y asesorarse, con el consentimiento del Sr. Alcalde, con los gestores y están a la espera de poder recibir contestación a sus problemas. Que la queja que resume su intervención es la falta de información, enumerando una estadística de la asistencia del Letrado a los Consejos a lo largo de la existencia de XXX (2006, de 5, asistió a 1, 2007, de 6, asistió a 3, 2008, de 7, asistió a 5, 2009, de 5, asistió a 1, 2010, de 6, asistió a 4, 2011, de 5, asistió a 2, 2012, de 9, asistió a 4, 2013, de 6, asistió a 2). Que se sienten desinformados por parte del Letrado y, ante esta situación, habían decidido solicitar la rescisión del contrato, y lo piden, aunque entienden que el contrato está finalizando por sí solo, ya que duraba hasta la terminación de las obras, ya terminadas, por lo que no cabe hacer la petición, queriendo que conste su malestar.

XXX responde, respecto a lo que se ha manifestado de entenderse desasistidos, que su función, para la que se le contrató en esta última fase, es el asesoramiento jurídico, no diciéndose que tiene que asistir a todos los Consejos de XXX. Que ha asistido a todos los Consejos que se le ha pedido que viniera, no existiendo tema alguno jurídico en los que no ha asistido. Que al Consejo de marzo de este año no pudo asistir por encontrarse en un Juicio a la hora en que se celebraba, habiéndole dado a XXX información por escrito respecto del tema de su incumbencia que se trataba en ese Consejo. Hace un repaso a los Consejos del año 2013, uno a uno, exponiendo la asistencia o inasistencia según los casos e indicando que, en los que se tratan temas económicos, no tiene por qué asistir, demostrando que, en los que se tratan temas jurídicos, ha asistido. En cuanto al tema de XXX indica que hay dos informes suyos al respecto, uno de noviembre de 2012 y otro de enero de 2013. Que en este último, que se repartió debidamente a todos los Consejeros, se explican los motivos por los que había razón para la rescisión del contrato y se tramitó debidamente la misma. Que XXX interpuso una Demanda contra XXX en reclamación de una cantidad y él contestó a la misma en el sentido de que no procedía la misma, ni era el lugar adecuado para interponerla, dándole la razón el Juez a XXX. Que por consejo suyo se planteó la rescisión de contrato a XXX y se llevó a cabo la misma con toda la tramitación legal que conlleva (Pliego de Cargos, Alegaciones, desestimación de Alegaciones) aprobada debidamente por el Consejo, con los Informes suyos. Que el Acuerdo de rescisión no ha sido recurrido por XXX, habiéndose pasado el plazo para ello. Que todas las veces que se le ha pedido un informe respecto a temas de XXX lo ha redactado y todas las veces que se le ha pedido que viniera a los Consejos ha asistido, salvo en un caso que no pudo tal y como ya ha manifestado. Que no ha intervenido, porque no era su función y no entiende, en aquellos temas de carácter económico.

La portavoz del grupo municipal de UPN quiere indicar que recuerda un Consejo (*Junta General*) en el que se trataron las Cuentas y se preguntó si iba a asistir el Letrado, contestándose que no se sabía pero que se le había convocado y que iba a venir, dándose en la misma unas opciones, dado que con la aprobación de las Cuentas se llegaba a una situación concursal, que el economista asistente manifestó no tener capacidad para contestar y que quien debiera asesorar al respecto era el Letrado. Que por ello se sintieron desasistidos. Que en otro Consejo se dijo que iba a venir la hija del

Letrado (también Letrada) y no asistió nadie. Que, aunque se aprobaran las Cuentas en esta última reunión era necesaria su presencia, dada la situación en la que se encontraba XXX.

XXX manifiesta que a las Juntas Generales de la Sociedad no ha asistido a ninguna, no recordando que se le hubiera convocado a la última (a pregunta de la portavoz de AVB).

El portavoz del grupo municipal de NA/BAI manifiesta que, con independencia de la asistencia o no a los Consejos, a su grupo le preocupa la calidad de la información y las consecuencias que pueden derivarse tanto de la gestión de XXX como de los asesores, en este caso jurídico. Solicita del Letrado que explique la situación actual de XXX desde el punto de vista jurídico y a qué se expone esta empresa y el Ayuntamiento. Indica que la modificación presupuestaria para sufragar los gastos de las Escrituras de las permutas de las cocheras que se va a tratar en el Pleno que se va a celebrar a continuación es consecuencia de la pésima gestión llevada a cabo por toda XXX. Solicita que le informe sobre cómo está este tema con el Notario, puesto que no sabe si los vecinos que están recogiendo las Escrituras las pagan o no y no sabe si hay una orden desde el Ayuntamiento para que no las paguen. Que esta aprobación de la modificación presupuestaria supone, según ellos, un reconocimiento de que el socio único es el responsable y puede abrir la puerta hacia otros acreedores, por lo que le interroga sobre las posibles consecuencias jurídicas ante los distintos acreedores que tenga XXX de esta medida de sufragar los gastos de las Escrituras, y si ha emitido informe al respecto (o se le ha solicitado), sorprendiéndole que para la toma de esta decisión no haya informe. Por otro lado, entienden que XXX se siente muy fuerte a la hora de solicitar al Ayuntamiento (tema que también se va a tratar en el Pleno a celebrar a continuación) el reintegro de los tres millones novecientos mil euros de uno de los créditos, calificado como personal por el Letrado en su informe, y en el que supuestamente no aparece la cláusula en la que ese crédito pasaría a ser hipotecario a los veinticuatro meses, interrogando al Letrado su opinión al respecto y si se encontraba con el Sr. Alcalde en la firma de este documento o de la firma de la póliza de afianzamiento. Le interroga sobre el informe emitido por el Letrado en el que indica la nulidad de una póliza firmada por el Alcalde porque no lo ha aprobado el Pleno, a pesar de la existencia de un Acuerdo del Consejo de Administración de XXX facultando al Presidente de dicho Consejo para la firma de préstamos destinados a la promoción de viviendas en la US.1.

XXX responde, respecto al tema de las Escrituras, que no ha hablado con el Notario y, por supuesto, no le ha dicho que cobre o no las mismas, no teniendo ni idea de lo que se está haciendo puesto que no es esa su función. En cuanto a la fórmula de abonar el Ayuntamiento esas Escrituras dado que XXX, obligada a ello, no tiene dinero, la considera tan válida como otra cualquiera, indicando que no se le ha pedido informe jurídico al respecto. Considera factible (en principio y sin un estudio profundo del tema) que el pago se realice por el Ayuntamiento, debiendo quedar claro que el pago se hace por tercero, con lo cual no se dejaría puerta abierta alguna a otros acreedores. Que él no estaba presente cuando se firmó la póliza de afianzamiento y que la conoció cuando XXX planteó su reclamación. Que el Acuerdo del Consejo de Administración facultando al Presidente para la firma de distintos documentos es algo habitual y común en cualquier Sociedad y para lo que se le faculta es para la firma de préstamos para XXX, pero lo que está reclamando XXX es una Póliza de Afianzamiento, que no es lo mismo, a XXX por parte del Ayuntamiento y debe tenerse en cuenta que esta póliza sí fue objeto de una aprobación plenaria del Ayuntamiento, no de XXX, con unas condiciones de manera que

ese préstamo personal, cuando se cumplieran unas determinaciones (que las parcelas de la ampliación de la US.1 fueran hipotecables) pasara a ser hipotecario. Que el Ayuntamiento afianzó, con autorización del Gobierno de Navarra, con la condición de que cuando las parcelas fueran hipotecables el préstamo se convirtiera en hipotecario, acordándolo así el Pleno y, por lo tanto, si luego el Sr. Alcalde de entonces firmó una póliza en la que no está esa condición, entiende que el documento es nulo puesto que no tiene competencia el Alcalde para dicha firma si se ha apartado del mandato del Pleno. Que, en su opinión, si XXX ha hecho la propuesta presentada es porque el planteamiento legal que tiene es muy débil y lo que quiere es que se apruebe una nueva propuesta que desbarate la anterior situación legal. Que su consejo es que no se apruebe la propuesta de XXX, pues entiende que lo que pretenden es novar el contrato y vincular al Ayuntamiento con una nueva obligación.

El portavoz del grupo municipal de NA/BAI quiere hacer finalmente una serie de preguntas, comenzando por la situación de propietarios actuales de viviendas que quieren renunciar a sus contratos y las consecuencias jurídicas al no poder devolver XXX las cantidades que les correspondan legalmente como consecuencia de la resolución de sus contratos. En segundo lugar quiere interrogar sobre la situación en la que se encuentran las reclamaciones presentadas por XXX y XXX, quienes no formalizaron la permuta de sus cocheras y solicitan el importe de la indemnización de dieciocho mil quinientos euros. Finalmente interroga sobre la situación de las viviendas actuales, sobre cuál es la situación legal de los vecinos que están viviendo en portales en los que hay pocas viviendas ocupadas, quién debe hacerse cargo de los gastos de dichas viviendas.

La portavoz del grupo municipal de UPN quiere dejar constancia que se enteraron en una de las últimas reuniones a las que el asesor jurídico no había acudido que XXX no le estaba pagando los honorarios, indicando el asesor que su asistencia o no, en ningún caso tiene que ver con que se le haya dejado de pagar.

XXX quiere contestar al portavoz de NA/BAI en primer lugar, en cuanto al tema de la resolución de contratos, que fue el Consejo quien aprobó no resolver los contratos. Que quiere aclararle que en los contratos, una vez firmados, quien incumple puede pedir a la otra parte que se resuelva el contrato, pero la otra parte tiene la facultad de resolverlo o no. Que XXX ha cumplido su parte en el contrato y si la otra parte (el comprador) quiere resolver el mismo, será XXX quien tenga la facultad de decidir si quiere o no resolver. Que, en su día, tanto él como XXX informaron al Consejo que, en su opinión, si algún comprador no podía encontrar financiación, procedería resolver el contrato, pero en caso contrario, que decidiera XXX y la decisión al respecto la adoptó el Consejo de Administración. Que de las dos solicitudes a las que ha hecho referencia no ha hecho informe, no recordando que se le haya solicitado el mismo. Que si se le dice que haga informe no tiene inconveniente alguno en hacerlo. En cuanto al tema de las viviendas actuales, que se encuentran sin ocupar, la propietaria es XXX y es la obligada a satisfacer los gastos que se deriven de las mismas, como los de la Comunidad. El portavoz de NA/BAI le interroga sobre a dónde se deben dirigir los propietarios para las reclamaciones por defectos constructivos, contestando XXX que la ley establece que las reclamaciones de poca transcendencia deben llevarse a cabo antes de pasar el año desde la entrega de las viviendas. Que si son de mayor transcendencia son atendibles aquellas presentadas antes de los tres años y las de importancia mayor, el plazo es de diez años. Que las reclamaciones, si se trata de fallos de diseño se deberán dirigir a los Arquitectos; si se trata de fallos de construcción, a la empresa constructora y si se trata

de fallos en la ejecución, a la dirección de obra. Que para todos estos supuestos existen una serie de seguros obligatorios contratados que responden incluso aunque haya desaparecido la empresa constructora. Que las reclamaciones se deben hacer por vía judicial y una vez entregadas las viviendas XXX no es ya responsable de los defectos que puedan aparecer. Sobre la situación actual de XXX indica que ha acabado su función, que el objeto social de la misma fue promover esta Unidad y ya se ha llevado a cabo por lo que debe liquidarse.

Se incorpora a la sesión D. Eduardo Valencia Larrañeta.

Que para llegar a esta liquidación existen fundamentalmente tres acreedores: XXX (por los préstamos aportados a la promoción), XXX y un grupo de menores acreedores entre los que se incluyen XXX y técnicos, etc, además de las Comunidades de Propietarios y los posibles beneficiarios de resolución de contratos de compraventa. Que desconoce qué va a hacer XXX y XXX ha planteado un juicio cambiario puesto que tenía unos pagarés que no se han satisfecho cuya consecuencia legal es un embargo de una serie de bienes de XXX. Que esta situación, sumada a la de cumplimiento de la finalidad, aboca a XXX a un Concurso de Acreedores, como así lo manifestaron en su día. Que el Concurso conlleva que se reúnen los acreedores, bajo la supervisión del Juzgado, y cobran lo que se puede. Que el Administrador Concursal podrá echar para atrás las operaciones y pagos realizados por XXX desde dos años hasta la actualidad, por lo que entiende que XXX, que ha actuado como acreedor preferente, no está muy tranquila con el Concurso.

La portavoz del grupo municipal de UPN reitera que se sintieron desasistidos por la no asistencia a la última Junta General en la que se aprobaron las Cuentas de XXX, cuya consecuencia era el Concurso de Acreedores. La portavoz del grupo municipal de AVB, corroborando esa opinión, interroga sobre quién decidía si debía asistir el Asesor Jurídico o no, indicando XXX que eran los contenidos del Orden del Día los que determinaban su asistencia, si existían temas de contenido jurídico o no, reiterando que a las Juntas Generales a él nunca se le ha convocado. Que en la última etapa de XXX, desde que él y XXX han sido los gestores, sí se le ha enviado convocatoria de todos los Consejos y que, si había temas jurídicos, asistía y, en caso contrario, hablaba con XXX y si no creía necesaria su presencia no asistía.

La portavoz del grupo municipal de UPN indica que, en la última Junta General, se les planteó la posibilidad de acudir a la figura del liquidador como paso previo al Concurso y se necesitaba su asesoramiento, indicándoseles que se esperaba su asistencia. Se llega a la conclusión de que la reunión era del Consejo y no de la Junta, convocado para la formulación de las Cuentas, por lo que XXX indica que no asistió por tener contenido económico y que, tras hablar con XXX, no consideraron necesaria su asistencia. La portavoz de UPN indica que en el Consejo se les dijo que el asesor jurídico iba a asistir, incluso que, de no poder hacerlo, igual asistía su hija.

El portavoz del grupo municipal de NA/BAI interroga sobre si XXX necesitará ahora contratar un asesor para las denuncias que contra la misma se formulen, contestando XXX que no. Que hay dos temas distintos, XXX y el Ayuntamiento. Que el Ayuntamiento, la única reclamación que tiene es la de XXX y de ella se tendrá que defender el Ayuntamiento, para la que ha emitido el informe oportuno en el sentido de desestimar sus pretensiones. Que si XXX va al Concurso y así lo declara el Juzgado, nombrará un

Administrador Concursal, que responde ante el Juzgado y administra la empresa, sustituyendo a la Junta General y al Consejo de Administración e intentando liquidar la empresa y las denuncias que pudiera haber contra XXX las resolverá el Administrador Concursal. A la pregunta de quién le paga a dicho administrador contesta que cobra de los bienes de la Sociedad, en ningún caso será el Ayuntamiento quien deba pagarle.

Y no habiendo más preguntas que formular ni asuntos que tratar, se levantó la sesión a las diecinueve horas quince minutos.