

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

PROYECTO DE COMPENSACIÓN. SECTOR 89/3. ARCOSUR.

Acuerdos Consejo Rector. Compensación de deudas entre Juntas y recurrente y privación de derecho voto miembro.

Competencia del Juzgado, ante acto de trascendencia administrativa.

Inexistencia de morosidad ante la falta de concreción y liquidez de las entidades a compensar. Privación derecho voto. Procedencia si se preve en los Estatutos. Ausencia en este caso de resolución Ayuntamiento petición.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a veinticuatro de Junio de dos mil catorce.

El Ilmo. Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo n° 2 de Zaragoza y su partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 19/2014-B/M seguidos ante este Juzgado entre partes, de una como parte recurrente JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 89/3 ARCOSUR, representada por el Letrado Sr. M.A.C.C. y el Procurador D. I.G.N., y de otra, como parte demandada, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Letrado D. C.N.C. y la Procuradora D<sup>a</sup>. S.S.S., y como parte Co-demandada, S.C.C.B., representada por la Letrada D<sup>a</sup>. C.C.C. y el Procurador D. L.G.C., sobre Urbanismo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 20-01-2014 se interpuso por la representación procesal de la “JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 89/3 ARCOSUR”, recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: **“Acuerdo adoptado por el Gobierno de Zaragoza con fecha 07-11-13, estimando parcialmente el recurso de alzada interpuesto por S.C.,C.B., contra los acuerdos adoptados por el Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur) en fechas 21 y 25 de mayo, declarando que en el momento actual y por las circunstancias expuestas en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 29-10-13, estos copropietarios no se encuentran en situación de morosidad, circunstancia que podría variar al adquirir firmeza las resoluciones judiciales que se indican en el informe. (expediente: 558.827/2013)”**

Acordándose incoar Procedimiento Ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el Art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente, para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada y posteriormente al codemandado, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

**TERCERO.-** Que mediante Decreto de fecha 16-05-14 se acordó fijar la cuantía del presente recurso como Indeterminada, manifestando las partes en sus respectivos escritos, que no era necesario el recibimiento del pleito a prueba.

A continuación, se dio traslado a las partes por su orden, para el trámite de conclusiones, habiéndose presentado escritos que obran en autos.

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de la Junta de Gobierno de Zaragoza de 7-11-2013 que estimó parcialmente el recurso de alzada interpuesto por S.C.CB contra los acuerdos del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur) del 21 y del 25 de mayo de 2013, la primera en lo relativo a la compensación de deudas entre la Junta y la recurrente en alzada y la segunda en cuanto a la privación de voz y voto en la Asamblea General de 13 de junio de 2013.

Se alega que no existe el acuerdo de 25 de mayo de 2013; que la codemandada es deudora y que por ello, según el Art. 36 de los estatutos de la Junta de Compensación no tiene voz ni voto y por el Ayuntamiento se suscita la incompetencia.

**SEGUNDO.-** Como primera cuestión hay que determinar qué se recurre y si es verdad que no existe el acuerdo de 25 de mayo de 2013.

En cuanto a lo primero, son efectivamente dos actos los que son objeto de alzada, y por tanto de nuestro recurso. El primero, el de 21 de mayo de 2013, en el cual se hace referencia a una compensación que se debería instar del Ayuntamiento entre la deuda reconocida en el Juzgado nº 3 de lo Contencioso, sentencia 16/2012 de 27-4-2012, PO 276/2011, que era de 370.987,01 euros, y lo debido a la Junta por S.C.

En el de 25 de mayo de 2013, se convocaba a asamblea general, privándose a S.C. de voz y voto.

Respecto de este último acuerdo, no se entiende cómo la Junta sigue negándolo, cuando se ha aportado un documento, el nº 7, con la contestación a la demanda de los codemandados, y habría sido fácil aportar libro de actas, certificado del Secretario, o testifical del presidente, D. A.O.O., que es quien firma el documento cuya existencia se niega, a fin de que, en su caso, negase la veracidad de su firma. A falta de todo ello, hay que darlo por bueno, además de que no tendría sentido recurrir un acto, haciendo mención de su contenido, si el mismo no existiese.

Por tanto, ambos actos originarios existieron. El acto recurrido sólo se pronunció expresamente sobre la morosidad, considerando que en ese momento no existía y dependía de los procedimientos judiciales pendientes en marcha, uno en el Juzgado 10 de 1ª Instancia y otro en el Juzgado nº 3 Contencioso citado. No entró en la cuestión de la validez del Art. 26 de los estatutos en cuanto no consideraba legitimada a S.C.CB, al no estar en situación de morosidad. En concreto, en la resolución de alzada se dijo que *“en el momento actual y por las circunstancias expuestas en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 29 de octubre de 2013, estos copropietarios no se encuentran en situación de morosidad”*. Como consecuencia de ello, no entró en la cuestión de la validez del Art. 26 de los estatutos (aquí hay que reseñar que en unos casos se hace referencia al 26 y en otros al 36, pero como no se han aportado no se puede precisar más).

**TERCERO.-** El Ayuntamiento suscita la duda sobre la competencia del Juzgado en cuanto el Art. 40 de los estatutos establece que las cuestiones no administrativas que pudieran surgir entre los miembros de la Junta y la Junta se ventilarían por medio de un arbitraje.

Debe rechazarse por dos motivos. El primero es que, como alega la recurrente en sus conclusiones, la realidad es que hay un acto administrativo al respecto, y esto es lo que se recurre, so pena de que pudiera quedar firme, incluso aunque fuese indebido, pues si es del Ayuntamiento estaríamos ante una cuestión cuando menos administrativizada, siquiera indebidamente, y ese podría ser un motivo de recurso.

El segundo motivo es que estamos ante un acto en todo caso de trascendencia administrativa, pues obviamente la privación del derecho al voto, si bien tiene un matiz civil, también tiene un componente administrativo, que es además mayor, puesto que del voto dependen plenamente las decisiones que la Junta, como ente

administrativo mixto, pueda tomar. En todo caso, el TS, en sentencia de 16-5-1990, afirmó que, el derecho al voto en una entidad urbanística era de carácter administrativo.

**CUARTO.-** Con relación a si hay una situación de morosidad, la parte recurrente incurrió en graves errores, pues afirmó que la sentencia del Juzgado nº 3 no había sido recurrida por S.C., cuando ésta sí que lo recurrió. En la misma se ventilaba una reclamación de indemnización en concepto de defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico y de exceso de cesión sobre el 10% del aprovechamiento medio del sector. Se reconocieron 370.987,01 euros, y se reclaman en apelación un total de 1.573.487,03 euros. Por tanto, no es cierto, que aquella sea la cantidad máxima que pueda percibir, sino esta última, según resuelva el TSJA.

Por otro lado, se alega que se debían, a 21 de mayo de 2013, 807.663,27 euros; a 20 de junio de 2013, 819.651,49 euros; y a 12 de marzo de 2014, 911.384,27 euros y que otro crédito teórico que tenía la recurrente frente a la Junta en virtud de la parcela Cinco Bis, no era tal, pues el mismo provenía de una teórica aportación de 2.391 m2 que, según la sentencia del Juzgado nº 10 de Primera Instancia de 13-6-2013, confirmada por la de la AP de 24-10-2013.

Pues bien, en cuanto a las cantidades debidas, lo cierto es que 10-11-2010, el entonces presidente de la Junta indicó que S.C. no tenía que ir pagando nada pues se compensaba con lo que se le debía. Ello hace que, como recoge el informe municipal de 29 de octubre de 2013 en que se fundamentó la resolución dealzada, no se pueda considerar que hay una situación de morosidad cuando no se sabe cuánto deben y, sobre todo, cuánto se les debe por los defectos de adjudicación de aprovechamientos, que podrían ser muy superiores a las cuotas que se les reclaman. Una vez se determine la cuantía total, se podrá hacer la correspondiente liquidación y determinar si el saldo es positivo o negativo para S.C.,CB.

Respecto del juicio en vía civil, aunque se reconoce su resultado, se aminoran por la codemandada los efectos. Se dice que afecta sólo a la mitad de la finca 5-Bis y que la sentencia sólo reconoce que el 50 %, de suelo rústico, pertenece a otro titular. Pues bien, la lectura de la sentencia no da pie alguno para tal acotación al 50 %. No se puede descartar totalmente, pues en la sentencia se dice que los demandados no tienen título dominical, sobre la finca 5-bis, sin que se diga en ningún momento en las sentencias que se les tenía por titulares del 100 % de la misma, pero con menos razón podemos afirmar con seguridad que sólo se disputase el 50 %. En cualquier caso, se trataba de 2.391 m2, según reconocen ambas partes, los codemandados en su contestación y la demandante por remisión al documento 2, presentado en el expediente con su escrito de alegaciones, folio 25. Ante dicha cantidad de metros edificables, la recurrente los valora en un total de 716.030,61 euros (533.362,33 de viviendas libres, 116.724,76 de viviendas de protección y 218.246,35 de otros usos). Frente a ello la parte pretende que el valor es de 57.657,41 euros, al parecer el valor rústico, pero, eso es jugar con los conceptos, pues la realidad es que, si estamos hablando de deudas por urbanización y de derechos por aprovechamiento urbanístico, hay que atender al valor de éstos, no al valor previo a la transformación. Tanto los gastos de urbanización y su reparto como el aprovechamiento y su reparto son la resultante de la transformación.

Pues bien, dicho todo lo anterior, la realidad es que siguen sin ser líquidas ni las cantidades a que tiene derecho S.C., que están pendientes de la sentencia del TSJA y que se verán afectadas por el resultado de la sentencia civil firme, ni tampoco las cuotas provisionales impagadas. Estas últimas no lo son pero no por ser provisionales, pues hay derecho a exigir las mismas sin perjuicio de la liquidación final cuando los gastos de la urbanización son definitivos, sino porque las mismas, además del acuerdo de compensación mencionado, también dependen de la titularidad de las fincas aportadas y de los aprovechamientos urbanísticos resultantes, y si se ha declarado que nunca han sido propietarios de la finca 5-bis, parece claro que no tendrán que pagar los gastos que se deriven de la misma.

**QUINTO.-** La consecuencia de todo lo anterior es clara, dada la falta de liquidez de las deudas y de los derechos, no puede hablarse en modo alguno de morosidad, y sólo cuando queden definitivamente fijados los derechos de los

recurrentes por defectos en la adjudicación, y en consecuencia los deberes de los mismos, podrá liquidarse el saldo, positivo o negativo y determinarse si hay morosidad o no, la cual además requeriría una previa intimación de pago, si es que el saldo es negativo para S.C.,CB.

Por tanto, fue ajustada a derecho la resolución municipal, y continuamos actualmente en la misma situación, por lo que no procede la privación de voto prevista en el Art. 26 o 36, que las partes no han aportado los estatutos.

En todo caso, respecto de la legalidad de la privación del derecho al voto, hay sentencias que la consideran ajustada a derecho si está prevista estatutariamente, como la de 6-6-2013, rec. 779/2013 del TSJ de Andalucía (Sevilla), que dice *“Sobre la final argumentación impugnatoria (bajo la aseveración de una injusta y arbitraria privación del derecho de voto), reiteramos lo expuesto anteriormente en torno a la previsión estatutaria (párrafo segundo del artículo 33.2) de la suspensión de ese derecho ante la morosidad de los recurrentes al tiempo de celebrarse la asamblea, y a la justificación debida de esta circunstancia; haciendo asimismo nuestra la fundamentación, que sobre el particular se contiene en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Castilla La Mancha, Sección 1ª, de 16 de febrero de 2000 dictada en recurso número 350/1997 (EDJ 2000/17122) invocada por la defensa de la Administración, en la que podemos leer lo siguiente: “La última cuestión afectaría a la realidad de si es posible la suspensión de los derechos del actor y derivados de la cualidad de miembro de la Junta.....Lo cierto es que en el presente supuesto el art. 44 de los Estatutos prevé tal posibilidad; operando como auténtica “carta orgánica” o “derecho vivo” de la Junta de Compensación; es decir, dicho precepto formaría parte de una norma, objetiva y publicada, que se impone a la voluntad de los particulares que quedan sujetos a su imperio; luego subsistiendo la misma y no fundamentándose por el actor su legalidad con arreglo del principio de jerarquía normativa; lo que en principio nos ha de llevar a rechazar dicha causa de ilegalidad, sin que sea aplicable la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias de 14 de diciembre de 1989, R. 9125 y de 16 de mayo de 1990, R. 4423, al no partir en su elaboración del presupuesto básico de la previsión estatutaria de la referida suspensión”.*

En concreto, respecto de la del TS de 14-12-1989, se anuló la resolución pero no por la privación del derecho al voto, sino porque el consejo rector, sin tener facultades, privó de dicho derecho al voto a los comuneros que estaban en situación de morosidad, mientras que en este caso está estatutariamente previsto. En la de 16-5-1990 la situación fáctica era igual, pues la privación de voto había sido sin tener facultades para decidirla, pero ahí fue menos contundente la sentencia, cuando afirmó *“TERCERO.- En cuanto al fondo de la pretensión ejercida en esta apelación procede afirmar que la privación del derecho de voto constituye un acto que desnaturaliza a la entidad constituida por los partícipes en la urbanización en razón de sus derechos sobre el suelo comprendido en la misma, sin que pueda estimarse implícito en los Estatutos ni admitir que la Comunidad por el impago de las cuotas quede indefensa frente a los morosos, ya que la vía de apremio administrativo en el ejercicio legítimo de la entidad para exigir el pago de unas cuotas, es el medio adecuado para el cumplimiento de una de las obligaciones de los comuneros que responden con sus bienes de esa obligación, entre ellos el de la parte del suelo de la urbanización de que son titulares; privación que no puede contemplarse como medida disuasoria o correctora del impago de las cuotas, pues con ello se desvirtúa la propia naturaleza de la entidad, apartando a quienes tienen derecho a conformar con su voto la voluntad asociativa que se vería privada de la legitimidad en sus decisiones”.*

Dicho todo lo anterior, y siendo que la decisión de pedir al Ayuntamiento, el 21 de mayo de 2013, que se intentase compensar lo debido a S.C.,CB con lo debido por ésta en sí no tiene carácter de resolución, correspondiendo al Ayuntamiento resolver al respecto, tampoco procede hacer pronunciamiento sobre este extremo, sin perjuicio de que, si en algún momento el Ayuntamiento procede a la compensación, pueda impugnarse dicha resolución si se tiene por conveniente.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.

**SEXTO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, dado lo confuso de los actos recurridos y de la situación, conforme al Art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

### **FALLO**

QUE DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO EN SU TOTALIDAD el recurso interpuesto por la Junta de Compensación del Sector 89/3 de Arcosur contra la resolución de la Junta de Gobierno de Zaragoza de 7-11-2013 que estimó parcialmente el recurso de alzada interpuesto por S.C.CB contra los acuerdos del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur) del 21 y del 25 de mayo de 2013, la primera en lo relativo a la compensación de deudas entre la Junta y la recurrente en alzada y la segunda en cuanto a la privación de voz y voto en la Asamblea General de 13 de junio de 2013, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.