

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

JUNTA DE COMPENSACIÓN. ABONO DE DERRAMAS.

Imprudencia de solicitar a los no firmantes del convenio urbanístico.

Gastos que exceden de los legales.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 27 de junio de 2011, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUZ 56/5-1 DEL PGOU DE ZARAGOZA, representada por el Procurador Sr.D. I.J.N. y defendido por el Letrado D. M.A.C.C.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Sra. D^a S.S.S. y defendido por el Letrado Sr. D. C.N.C. Codemandado: S.S.,S.L.U. representada por la Procuradora Sra. D^a B.M.A.A. y defendida por el Letrado D. P.P.B.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Gobierno de Zaragoza, de 11 de noviembre de 2010, que desestima el recurso de alzada interpuesto, por S.D., S.L.U. contra requerimiento de pago formulado por la Junta de Compensación del SUZ 56/5-1 (Expte. 600.879/2010).

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que estimando el recurso interpuesto, se declare nulo o en su caso se anule, el acto recurrido, declarando en consecuencia que las derramas giradas por la Junta de Compensación actora, a S., y que han sido recurridas por la misma en el recurso, son conformes a Derecho, todo ello con condena en costas a la Administración de oponerse a dicha pretensión.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Por el Ayuntamiento de Zaragoza, se solicita el dictado de una Sentencia que desestimarse íntegramente el recurso formulado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la recurrente que con fecha 9 de marzo de 2010, se celebró la Asamblea General de la Junta de Compensación del SUZ 56/5, Sector 1 del PGOU, de Zaragoza, en la que entre otros acuerdos se adoptaron los siguientes por mayoría de los asistentes:

1-Aprobación y ratificación de las gestiones llevadas a cabo por la Comisión Gestora y Subrogación en los derechos y obligaciones derivados de dicha gestión. Acuerdos a adoptar

2-Informe de la situación económica de la Junta, con especial consideración de los gastos efectuados hasta el momento y repercutibles la Junta. Acuerdos a adoptar.

3-Aprobación en su caso, del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2010 y de las derramas a emitir para hacer frente a dichos gastos. Acuerdos a adoptar.

Con fecha 10 de marzo de 2010, la Junta emitió dos derramas de cada uno de los propietarios adheridos a la Junta en virtud de los acuerdos, adoptados en la

asamblea del día anterior, la primera en concepto de "Derrama por liquidación de gastos cubiertos por la Comisión Gestora" y la segunda en concepto de Derrama, asunción gastos generados por la Comisión Gestora y no girados por la misma".

En fecha 30 de marzo de 2010, sigue, la codemandada S., remitió burofax mostrando su oposición al abono de las facturas antes del 10 de abril, por entender que no procedían al haber votado en contra a todos los acuerdos adoptados en la Asamblea del 9 de marzo anterior, presentando en fecha 16 de abril de 2010, recurso de alzada contra el contenido de las facturas manifestando básicamente, que el acuerdo recurrido es el pretendido cobro de las facturas emitidas en fecha 10 de marzo, por considerar que S. no puede hacerse cargo de los gastos derivados del "Convenio del SUZ 56/5, del PGOU de Zaragoza" puesto que ni ella ni la sociedad vendedora de la que trae causa su título de propiedad, se hallaban adheridas al mismo, debiendo ser asumidos dichos costes, de acuerdo con las propias previsiones del Convenio urbanístico, por los propietarios de los terrenos que lo suscribieron. S. entiende que la Junta, debería haber diferenciado entre los adheridos y no adheridos al Convenio de constante referencia, para que cada uno asumiese los gastos que le corresponden, puesto que las obligaciones previstas en el Convenio, deben ser cumplidas por los propietarios de los terrenos que lo hayan suscrito, y por tanto todos los gastos ocasionados con motivo de su constitución, puesta en marcha y cumplimiento deben ser asumidos por éstos tal y como prevé la Estipulación Octava del propio Convenio.

El recurso de alzada fue resuelto en los términos que constan en autos, manteniendo en suma que la entidad recurrente (S.) no había asumido el Convenio Urbanístico suscrito para el desarrollo de estos suelos, por lo que no le resultan exigibles los compromisos asumidos por él, remitiéndonos por el restos al contenido íntegro de la resolución de la alzada que obra en Autos.

En definitiva, la recurrente se alza contra la resolución impugnada, entendiéndolo:

1-Que quien se adhería a la Junta, lo hacía asumiendo tanto el Plan Parcial, como el Convenio aprobados (folios 57 a 65 obrantes al expediente administrativo), y además, todas las gestiones llevadas a cabo por la Comisión Gestora con anterioridad a la constitución de la Junta, fueron aprobadas por mayoría en la Asamblea de 9 de marzo de 2010 (documento 1, de la demanda). Por otra parte, añade, alguno de los propietarios que firmaron en su día el citado Convenio, ya no son parte de la Junta y, a excepción de uno de ellos, ninguno estuvo presente en la firma del misma, pero asumen como suyas aquellas gestiones porque gracias a ellas el suelo del que son propietarios goza de una calificación apta para su desarrollo. Entiende por ello que se trata de un acuerdo legalmente adoptado, firme y consentido, no recurrido y que obliga a todos los miembros de la Junta de Compensación, de otro modo, cada vez que alguno de los propietarios incluidos dentro del ámbito vendiese su propiedad, el nuevo propietario podría recurrir indiscriminadamente cuantos acuerdos hubiese adoptado la Junta con anterioridad a su adquisición, lo que va contra el más elemental criterio de justicia y seguridad jurídica.

2-En segundo lugar y en relación a las manifestaciones que se efectúan en la resolución de la alzada, sobre que los gastos de redacción del convenio, si pueden considerarse gastos de urbanización repercutibles a todos los propietarios aunque no lo hayan suscrito, por tratarse de una actuación preceptiva e indispensable para la aprobación del plan parcial, según el artículo 7.3.2 de las NNUU del PGOU la recurrente mantiene que **la totalidad de los trabajos que se contratan y que constituyen el objeto del encargo, fueron necesarios para que el sector haya podido salir adelante y la utilidad de lo contratado es lo que lo hace repercutible como gasto**. Por tanto, no puede diferenciarse entre los trabajos que haya podido realizar un técnico o un jurídico para la redacción del Convenio o Plan Parcial, puesto que sin la ejecución de esos trabajos previos ni el técnico ni el jurídico, hubieran podido redactar los suyos. Concluye manteniendo que todas las actuaciones por las que se ha girado la derrama y concretamente las previas y necesarias a la firma del Convenio y a su aprobación, son absolutamente necesarias y deben entenderse gastos de urbanización repercutibles a todos los propietarios aunque no hayan suscrito el Convenio, por tratarse de actuaciones de necesaria

cumplimentación para la aprobación del Plan Parcial, según exige el artículo 7.3.2 de las NNUU del PGOU, que finalmente se plasma en un Convenio exigido y negociado por y con esa Corporación.

3-En cualquier caso y para finalizar, la recurrente mantiene que el trasfondo del asunto se debe a un “error de partida en la interpretación del supuesto que nos ocupa” que con independencia de quien firmó o no el Convenio, su contenido fue aceptado por todos aquellos que se adhirieron a la Junta, y ello, porque la adhesión a la escritura de constitución de la Junta, llevaba expresamente aparejada la adhesión al convenio de planeamiento (folios 58 y 59 del expediente).

La adhesión a una Junta de Compensación sigue, implica que a partir de ese momento, sus miembros adquieren unas obligaciones y derechos, así como una manera de regirse en base a un Proyecto de Bases y Estatutos aprobado definitivamente para ello, y en este sentido invoca el artículo 28 del Proyecto que establece que la adopción de acuerdos se hará por mayoría de las cuotas de participación pudiendo evidentemente manifestar su oposición aquellos propietarios que estén en contra de los mismos, pero en su alzada, Solvia, no cita precepto o circunstancia alguna encuadrable en los supuestos de nulidad de los acuerdos adoptados, sino que lo único que hace es solicitar la revocación del acuerdo del cobro de varias facturas, entendiéndose que con ello lo que recurría era parte del punto 5º, por estar en desacuerdo con el contenido de las derramas, debiendo Solvia haber recurrido no sólo las facturas emitidas en las derramas aprobadas, sino todos los puntos del Orden del día de aquella Asamblea, en el que la Junta por mayoría hizo suyas todas las gestiones llevadas a cabo con anterioridad y aceptó el pago de las mismas. Al no haber recurrido dicho acuerdos, estos son firmes y consentidos y de obligado cumplimiento para todos los miembros de la Junta.

Acaba invocando las Bases y Estatutos aprobados por la Junta, y remitiéndose al artículo 13, del Proyecto de las mismas, entendiéndose que es obligación de la demandada, como de todos los miembros de la Junta, cumplir puntualmente los acuerdos de la Asamblea General o su Consejo Rector, y especialmente los correspondientes al pago de las cantidades señaladas por la misma, así como los resultantes de las obligaciones y cargas impuestas por la LUA y los Reglamentos de aplicación.

Solicita en suma, la íntegra estimación de la demanda.

SEGUNDO.- La demanda debe ser íntegramente desestimada. La Diligencia Final acordada por el Juzgado, ha traído a los autos, entre otras cosas, el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 11 de junio de 2003, que en su cláusula Octava, prevé expresamente:

“En el supuesto de que el convenio urbanístico no sea suscrito por la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados, se garantiza que la totalidad de los compromisos y condiciones en él incorporados, deberán ser efectivamente cumplimentadas con cargo a los terrenos de los propietarios que lo suscriban”.

Dicho esto y, pese a lo que la recurrente mantiene, no resulta acreditado en Autos que quien se adhería a la Junta de Compensación, lo hacía asumiendo tanto el Plan Parcial, como el Convenio y además todas las gestiones llevadas a cabo por la Comisión Gestora con anterioridad a la constitución de la Junta, ya que, la documentación aportada a los autos, también como diligencia final y consistente en la escritura de constitución de la Junta de Compensación de 8 de abril de 2009 y la Escritura de adhesión de S., acreditan que sólo quienes suscribieron la escritura de constitución de la Junta de Compensación de 8 de abril de 2009 -no la recurrente- aceptaron expresamente el Convenio origen de las discusiones, no constando tal aceptación en la escritura de adhesión posteriormente realizada por S.

En su consecuencia, no habiéndose asumido en ningún momento dicho Convenio, ni por la recurrente ni por la propietaria anterior de los terrenos hasta el 2009 (G.), concretamente porque las fincas de la anterior y luego de la codemandada S., no estaban siquiera comprendidas en el ámbito del convenio firmado, incorporándose con posterioridad en el Plan Parcial a consecuencia de Plan Especial redactado para toda el área 56-5, que obligaba a incluir en cada uno de los sectores del área, una parte de los terrenos correspondientes a la prolongación del Parque Oliver, Plan Parcial éste, aprobado definitivamente en fecha 26 de julio de 2007, ha

de concluirse que ni antes ni después, ni G., ni S.D., se adhirieron, asumieron o aceptaron expresamente el Convenio, lo que ha de llevarnos a la desestimación de la demanda y a la confirmación del acto administrativo impugnado, tan sólo añadiendo que en modo alguno puede prosperar la manifestación de la recurrente sobre que nos encontremos ante actos firmes o consentidos por no haber sido recurrido el acuerdo que acordaba la emisión de las facturas en la Asamblea oportuna y luego sí las facturas, ya que, por un lado la factura supone la materialización del acuerdo o la expresión clara y evidente del mismo, o sea, el acuerdo mismo perfectamente recurrible y porque la Asamblea no resulta competente para generar una obligación inexistente frente a la codemandada y de otra manera, todo acuerdo en este sentido resulta nulo de pleno derecho por encontrarse en contra de los acuerdos adoptados y asumidos por los integrantes en el proceso de desarrollo urbanístico.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

TERCERO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 LJCA.

FALLO

DESESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 36/2011-AB, interpuesto por JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUZ 56/5-1, del PGOU de Zaragoza, con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez, del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.