

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

JUNTA DE COMPENSACIÓN. ARCOSUR.

Cuotas de urbanización: inmodificación. Sistema de cálculo.

Plan de viabilidad: aprobación en Asamblea. Fases.

Naturaleza urbanística de las cuotas. Doctrina. Impugnación.

Cuota de participación.

**Fallo:** Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza, a veintisiete de noviembre de dos mil catorce, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Demandante: I.S.L. y A.S.L.U. representadas por la Procuradora D<sup>a</sup> M., y defendidas por el Abogado D. J.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> S. y defendido por el Abogado D. C.

Codemandado: Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur), representada por el Procurador D. I. y defendida por el Abogado D. M.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación del Sector 89/3 (Arcosur), celebrada el 21-03-13, el 4º punto del Orden del Día; y Acuerdo el Gobierno de Zaragoza, de 19-09-13, que desestima recurso de alzada contra el Acuerdo anterior (Expte. Nº 375564/2013).

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente**

Se dicte Sentencia por la que estimando el presente recurso contencioso-administrativo, se declaren nulos o en su caso se anulen, los actos administrativos recurridos que plasmados quedaron en la interposición del presente recurso y en la presente demanda.

**CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Por el Ayuntamiento de Zaragoza, se solicita el dictado de una Sentencia que inadmita el recurso interpuesto y se desestime íntegramente el recurso formulado. Y por la Junta de Compensación del Sector 89/3 ARCOSUR, se solicita el dictado de Sentencia en su día por la que se inadmita y/o en todo caso, se desestime en su totalidad el recurso contencioso-administrativo interpuesto por I.S.L. y A.SLU.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Mantiene la recurrente que la I.S.L. era propietaria de cuatro parcelas en el ámbito del Sector SUZ 89/3-ARCOSUR del PGOU de Zaragoza (Parcelas E-9, E-26, E-29 y N-16.1) y, en su consecuencia ha formado parte de la Junta de compensación de dicho Sector desde su constitución hasta que con fecha 22 de marzo de 2013 otorgó una escritura de escisión de rama de actividad en virtud de la cual aportó la rama de actividad de “promoción inmobiliaria” que venía desarrollando a una sociedad de nueva constitución denominada A.SLU y como parte de dicha rama de actividad traspasó a esta sociedad la propiedad sobre las parcelas incluidas en el ámbito del Sector SUZ 89/3-ARCOSUR. Este cambio de titularidad,

sigue, fue oportunamente comunicado a la Junta de Compensación del Sector SUZ 89/3-ARCOSUR, mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2013, en el que se indica expresamente que la nueva propietaria de los terrenos “*se subroga expresamente en todos los derechos y obligaciones que tenía la sociedad matriz respecto de la Junta de Compensación*”. Continúa manifestando que la propia Junta reconoció esta situación ya que si bien anteriormente giraba las facturas a nombre de I.SL, actualmente lo hace a nombre de A.SLU. En consecuencia, dice, la mercantil A.SLU, es la actual propietaria de las parcelas E-9, E-26, E-29 y N-16.1, incluida en el ámbito del Sector SUZ 89/3-ARCOSUR, del PGOU de Zaragoza, y como tal, ha quedado subrogada en todos los derechos y obligaciones que tenía su anterior propietaria (I.SL) respecto de las mismas. Continúa analizando la participación de cada una de las parcelas en los costes de urbanización (E-9, E-26, E-29, y E-16.1) y concluye que en total la participación que tiene A.SLU, en los costes de urbanización del Sector, es de 4,00000895 % . Tras esta exposición se remite a los Estatutos de la Junta y mantiene que con fecha 21 de marzo de 2013 se celebró una Asamblea General Extraordinaria, a la que asistieron tanto I.SL., como el Ayuntamiento de Zaragoza, que también forma parte de la Junta y en el punto 4º del Orden del Día se trató el asunto “Aprobación del Plan de Viabilidad aprobado en Consejos del 20 de diciembre y 28 de febrero de 2013; asunto éste que dio lugar a un intenso debate, en el que también intervino el representante de I.SL., observándose que uno de los aspectos fundamentales del Plan de Viabilidad que se sometía a aprobación de la Asamblea, consistía precisamente en que determinaba la modificación en el sistema de cálculo de las cuotas de urbanización a pagar por los miembros de la Junta. Sin perjuicio de lo anterior, sigue, la parte mantiene que ha comprobado con sorpresa como en el expediente administrativo no figura copia de dicho Plan que en la propia Acta de la Asamblea se decía que se incorporaba como Anexo I, a la misma, lo que ponía bien a las claras que cuando el Ayuntamiento de Zaragoza ha adoptado la resolución contra la que se dirige el recurso que nos ocupa, ni siquiera ha tenido en cuenta o a la vista el Plan de Viabilidad que determinaba la modificación de las cuotas de urbanización y al que se refería el recurso de alzada de la actora, de manera que lo ha desestimado sin poder valorar en modo alguno su contenido. Siendo esto así, el Plan es aportado por la propia actora que se centra en el análisis de la página 4 del documento, y mantiene que a resultas de la aprobación de dicho Plan de Viabilidad que se proponía a la Asamblea, las cuotas a sufragar por los distintos miembros de la urbanización de un mismo y único sector (caso de ARCOSUR) no sólo dejarán de ser proporcionales a sus cuota de urbanización en el Sector y al saldo de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, sino que habrá unos propietarios a los que se les calculará y girará la cuota de urbanización a sufragar de una determinada manera y otros, a los que se les calculará y girará la cuota de otra y además la cuota que abonen, no guardará proporcionalidad alguna. De hecho, sigue, se pueden distinguir hasta tres situaciones en lo que se refiere al pago de las cuotas de urbanización (cuota bonificada, cuota alternativa y totalidad de la cuota). Este Plan y con estas consecuencias es el que se sometió a aprobación en el punto 4º del Orden del Día de la Asamblea, obteniéndose el siguiente resultado en la votación:

SI	58,50%
NO	23,471%
Blanco y Abstenciones	18,029%
TOTAL	100 %

Continúa manifestando que si se tiene en cuenta que a la Asamblea habría asistido el 75,364% de la propiedad, pero que por motivos estatutarios sólo ostentaba derecho a voto el 51,56 %, nos encontramos con que el mentado Plan, fue aprobado por el 30,1626 % de la propiedad del Sector (porcentaje éste resultado de multiplicar el porcentaje de propiedad presente con derecho a voto, un 51,56%, por el porcentaje de votos favorables emitidos, un 58,50%).

Por lo anterior, la parte considera que no se ajusta a Derecho la modificación de cuotas de urbanización que incorpora el Plan de Viabilidad que nos ocupa, e interpuso recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Zaragoza. Sin perjuicio de lo anterior, sigue, se celebró una nueva Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación del Sector 89/3 del PGOU de Zaragoza “ARCOSUR”, en la que se

aprobó de forma expresa el Acta de la anterior Asamblea, de fecha 21 de marzo de 2013, y estando pendiente de resolución el recurso de alzada formulado, solicitaron que se hiciera extensivo el recurso a la última Asamblea General Ordinaria de 13 de junio de 2013.

En definitiva y como específicos motivos e impugnación frente a la actuación impugnada, mantiene la recurrente:

1-Que el acuerdo adoptado en el punto 4º del Orden del día de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector 89/3-ARCOSUR del PGOU, celebrada el 21 de marzo de 2013, no resulta ajustado a Derecho, en tanto en cuanto a resultas del mismo se establecen diferentes cuotas de urbanización para los distintos propietarios, que no son proporcionales ni con la cuota de urbanización de cada propietario ni con el saldo que ostenta cada cual en cuenta de liquidación provisional, con lo que se vulnera el principio de equidad en la distribución entre los afectados de los beneficios y cargas urbanísticas, que es la manifestación del derecho de igualdad reconocido en el artículo 14 CE.

2-Que el acuerdo impugnado, en tanto en cuanto modifica el modo en el que se deben sufragar las cuotas de urbanización por los distintos miembros de la Junta de Compensación, vulnera lo preceptuado en la Base 11ª de las Bases de Actuación por las que se rige la Junta de Compensación y ha sido adoptado sin el quórum necesario para la modificación de las Bases.

**SEGUNDO.-** Por su parte, el Ayuntamiento de Zaragoza mantiene:

1-En relación a la legitimación, que si realmente la C.SL, traspasó su actividad a A.SLU, y si ésta se ha subrogado en todos sus derechos y obligaciones correspondientes a la primera, la única legitimada en el proceso para ejercitar la acción (artículo 19 TRLS08) es la segunda, careciendo la primera de toda legitimación y debiera por ello se declarada la inadmisión del recurso presentado por ella. En otro caso y de no acreditarse dicho traspaso y subrogación, la única legitimada sería la primera pero no la segunda.

2-Que lo que se está debatiendo en el proceso (la adaptación del Plan de Viabilidad) no dispone de naturaleza administrativa. Se trata de viabilizar la ejecución de Arcosur mediante un programa de adaptación de costes que tome en consideración la división en áreas y una programación de las obras de urbanización. El Plan aportado por la actora señala que tanto la cuota bonificada como la alternativa, serán sufragadas en función de la cuota de participación de cada propietario, lo que nada tiene que ver con la ruptura de la equidad o la proporcionalidad o la distribución de beneficios y cargas, sino con una programación de cargas, costes y pagos, en la cual es ajena tanto la Administración como el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Concluye manifestando que lo que procedería es un arbitraje de equidad de conformidad con lo prevenido en el artículo 40 de los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Junta.

3-Que la actora asumió y aceptó la versión del Plan de Viabilidad previamente aprobada en los Consejos de 20 de diciembre de 2012 y 28 de febrero de 2013, lo que a los efectos que nos ocupan, lo que viene a significar que la actora tan sólo podrá impugnar aquellos aspectos del Plan de Viabilidad que no sigan o se aparten de los contenidos del Plan anterior.

Consta en el expediente, dice (folios 27 y 28) que ya en los Planes de Viabilidad precedentes se distinguieron cuatro zonas de actuación, la central (A), nordeste (B), sur (C) y sudoeste (D), cuya diferenciación radica en los diferentes plazos previstos para la solicitud de licencias, estableciendo diez fases (mal llamadas etapas) que atañen a la ejecución de las obras de urbanización, con distintos módulos de contribución a los gastos de urbanización para cada fase. Nada esto sería impugnabile, por ser para la actora firme y consentido y en la medida que la actora no lo ponga de manifiesto (y no lo hace), cuáles son las diferenciaciones del Plan actual y en qué medida se aparta de las anteriores versiones firmes y consentidas y en la medida que no se individualice y acote su impugnación tan sólo a aquellos aspectos novedosos que pueden ser objeto del recurso jurisdiccional, procederá la inadmisión o en su caso la desestimación directa del recurso formulado.

Tras plantear estas cuestiones que denomina “sobre las formas”, entra a la

discusión sobre el fondo del asunto, manteniendo que ante las hipótesis planteadas ante el Juzgado:

1-Ruptura de los principios de equidad y proporcionalidad en el reparto de beneficios y cargas.

2-Quebranto de las bases aprobadas para la gestión del sistema de compensación.

3-Inidoneidad del sistema de mayorías utilizado para adoptar el acuerdo impugnado,

y  
4-Quebranto del Plan Parcial en cuanto que preveía su ejecución en un solo sector y una sólo etapa, mantiene:

1-Que la primera cuestión es una alegación vacua, garantizando la Ley y el ordenamiento urbanístico una equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas de la urbanización y en proporción a los terrenos aportados por cada uno de los propietarios, y que ello ha sido respetado.

2-Que a su entender las restantes cuestiones son secundarias, no existiendo quebranto de bases.

3-No pudiendo ser criticado el sistema de mayorías utilizado para la aprobación del acuerdo, hallándose previsto en el artículo 28 de los Estatutos, habiéndose realizado la convocatoria en términos de lo prevenido en el artículo 26, computados los votos con arreglo al 30 y no siendo requerido el quórum cualificado exigido en el 29.

4-Tampoco es criticable el supuesto quebranto del Plan Parcial y la previsión en éste de un sector y una sólo etapa, remitiéndose a estos efectos al informe técnico emitido y concluyendo que la estructuración de fases, no significa la alteración del régimen de etapas prevenido en el Plan.

**TERCERO.-** La Junta de Compensación, por su parte, mantiene que el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, emitió frente al recurso de la parte recurrente informe de 5 de junio de 2013 (folios 26 a 32 del Expediente Administrativo) y posteriormente se emitió informe por la Letrada del Servicio de ordenación y gestión Urbanística con fecha 18 de septiembre de 2013, en el que se proponía la desestimación del Recurso de alzada presentado, dando dichos informes lugar al acuerdo adoptado en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2013.

Tras ello y en primer lugar, mantiene su acuerdo en relación a las quejas que sobre la legitimación para interponer el recurso plantea el Ayuntamiento de Zaragoza, la incompetencia de Jurisdicción de este Juzgado para resolver, sin que quepa la posibilidad de interponer un recurso Contencioso-administrativo en contra de la actuación de la Junta a que se refiere el proceso, puesto que la materia tratada en el punto 4º del Orden del día y la decisión o acuerdo allí adoptado queda fuera del ámbito de lo que puede ser revisado por la Jurisdicción Contencioso-administrativa y que lo que constituyó en su momento el objeto del recurso de alzada, posteriormente desestimado, no era un nuevo Plan de Viabilidad, sino la adaptación del ya aprobado en su día (marzo de 2012) pacíficamente aceptado y aplicado y que no fue objeto de recurso, por tanto, la adaptación del Plan llevada a cabo y recurrida en alzada no es otra cosa que el cumplimiento del propio Plan de Viabilidad que así lo preveía, Plan que las mercantiles hoy recurrentes no votaron en contra, ni recurrieron, deviniendo el acuerdo firme y consentido.

Por lo demás y en cuanto al fondo del asunto, la Junta mantiene que la parte recurrente no concreta en cuales de los supuestos de la LRJAP y PAC, se basan los motivos de impugnación y que no existe infracción de precepto alguno, no existiendo ningún aspecto invalidante ni en el fondo ni en la forma, a lo que añade que en relación a la petición referida a las cuotas, las recurrentes parten de una premisa equivocada al mantener que las cuotas no son proporcionales a los porcentajes de propiedad señalados en el Proyecto de Reparcelación o en la cuenta de Liquidación Provisional, lo que es falso, ya que una cosa es que las cuotas o gastos a pagar sean proporcionales a la propiedad (lo que no puede ser de otra manera) y otra, que las derramas que se giren tengan otra distribución en el tiempo, lo que en modo alguno afecta al principio de Proporcionalidad, sino al modo o momento del cobro, y en

definitiva mantiene que la demanda carece manifiestamente de fundamento.

**CUARTO.-** Por aportación de la propia parte recurrente en autos, acompañándose a escrito presentado ante el Juzgado en fecha 13 de mayo de 2014, se incorpora a los Autos resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de marzo de 2014, en la que se acuerda:

*“PRIMERO.- Aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial del sector 89/3 (Arcosur), a instancia de la Junta de Compensación de este ámbito, según Proyecto aportado en fecha 4 de febrero, salvo los planos 4.4.1, 4.4.2, 4.4.6, 4.4.7 y 4.4.8 que se sustituyen por los aportados en fecha 14 de febrero, el documento “Plan de Viabilidad” que no recibe aprobación, y los documentos “Documentos de compromiso y Plan de etapas” que mantienen la redacción del plan parcial original, salvo los párrafos que se añaden a su texto como se detalla en el informe de 17 de marzo de 2014, todo ello con base a los informes emitidos y obrantes en el expediente y en el sentido indicado en el informe-propuesta de 17 de marzo de 2014...”*

La propia parte recurrente al aportar el documento mencionado, mantiene que el mismo viene a acreditar que si bien se ha producido la aprobación definitiva de esta modificación del Plan Parcial del Sector 89/3 Arcosur, de la misma ha quedado expresamente excluido tanto el “Plan de Viabilidad” al que se refiere el recurso, como el “Plan de etapas”, de manera que seguimos ante un único Sector que continúa rigiéndose por un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que determinan la ejecución del Sector en una única etapa correspondiente a una sólo unidad de ejecución y de reparto de cargas y beneficios.

De dicho escrito y aportación de documentos se dio traslado a las demás partes por un plazo de 5 días, a los efectos establecidos en el artículo 270.2 LEC, todo ello a través de Providencia de 16 de mayo de 2014, traslado éste que se evacúa por la representación y defensa del Ayuntamiento de Zaragoza manteniendo en suma que, si nos quedamos con la expresión "El Plan de Viabilidad no recibe aprobación", el proceso habría perdido su objeto, dado que inexistente el Plan de Viabilidad carecería de sentido el debate, pero que si se analiza la documentación que motivó la adopción de dicho Acuerdo, puede verse que lo que se rechaza no es el Plan de Viabilidad, sino los contenidos del mismo no sujetos a Derecho Administrativo.

En consecuencia, concluye, si el documento aportado por la actora quiere decir lo que la misma sugiere, el recurso habría perdido su objeto y debe darse por terminado y si quiere expresar cosa distinta, habría de rechazarse la competencia del Juzgado y del Orden Contencioso-administrativo.

Ninguna manifestación a este respecto se efectuó por la Junta de Compensación.

Pues bien, lo cierto es que el Ayuntamiento de Zaragoza al evacuar el traslado que nos ocupa, acompañó al escrito presentado, determinada documentación que viene a **contextualizar el Acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de marzo de 2014** aportado por la actora, el cual **nace o emana -según dicha documentación- del expediente 676.820/2012, para la Modificación del Plan Parcial del SUZ 89/3, Arcosur.**

Este expediente, también según dicha documentación, **pretendía** la modificación del Plan parcial aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 2004, modificación ésta que tenía por objeto **reorganizar el sector 89/3**, incorporando parcelas edificables con una capacidad de 1667 viviendas, respetando las parcelas edificables ordenadas en el plan parcial inicial y reordenando parcelas destinadas a equipamientos, zonas verdes y viario local, incrementando superficies de zonas verdes y equipamientos, según los ratios correspondientes al aumento de la edificabilidad, además, **derivado del plan de viabilidad que incorporaba, proponía dividir en 10 fases la urbanización del sector. Dicho Plan de Viabilidad incorporado y aprobado por la Asamblea General de la Junta el 9 de marzo de 2012, motivó** según informe de 12 de noviembre de 2012, de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, Servicio de ingeniería o Desarrollo Urbano, **la incoación o iniciación de los trámites correspondientes a la modificación del Plan Parcial inicial y sustituía al estudio económico-financiero en dicha modificación en trámite, conteniendo determinaciones que superaban**

**el contenido habitual de estos documentos.** En lo que afectaba a las **consecuencias que el plan de viabilidad tenía sobre el desarrollo del proyecto de urbanización, cabe destacar su división en 10 fases de urbanización** con objeto de ir completando la urbanización de este a oeste y de sur a norte, consolidando en las primeras, fases la zona más próxima a Valdespartera y Montecanal y además, preveía que las obras que habían comenzado el 22 de junio de 2009 y ya llevaban tres años de ejecución, se ampliasen hasta junio de 2018, lo que suponía pasar de los 4 años de plazo de ejecución a 9 años, es decir, de 48 a 108 meses. **El plan de viabilidad aportaba para cada fase únicamente una delimitación en planta de cada una con una previsión de fecha de terminación de la urbanización, no indicando el criterio seguido para la delimitación de las fases ni las consecuencias que podía tener para la concesión de licencias de edificación, alargar durante 9 años las obras de urbanización, al estar todo el sector incluido en una única etapa (proyectos de parcelación y urbanización incluidos). Dicho informe además, mantenía que era necesario señalar no sólo el ámbito estricto para cada fase sino establecer todas las obras e infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento** (suministro eléctrico, redes de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito necesarias.....), y añadía que en todo caso, en la modificación del Proyecto de Urbanización que debía producirse de prosperar la modificación en trámite del Planeamiento, se determinarían con mayor exactitud estas cuestiones y se establecerían claramente los criterios de recepción de las obras y que en tanto no se llevase a cabo lo señalado, la recepción de una parte de la urbanización debería regularse por la normativa que se señalaba seguidamente.

Por último, en informe previo a la adopción del acuerdo aportado por la recurrente y por la que el Ayuntamiento en Pleno en fecha 24 de marzo de 2014, aprueba una modificación puntual del Plan Parcial, pero no del Plan de Viabilidad, que no recibe aprobación; en este informe previa emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, en fecha 5 de febrero de 2014 y aportado por el Ayuntamiento de Zaragoza, cabe concluir que en relación al Plan de Viabilidad, se mantiene que si bien su contenido no es estrictamente urbanístico, incluyendo determinaciones de tipo económico-financiero que exceden de las competencias de quien emite el informe, como por ejemplo la propuesta referente a implantar una cuota ordinaria y otra extraordinaria en función del estado de la urbanización, aspecto éste que no puede recibir aprobación en el procedimiento de modificación del Plan y que debería contrastarse con lo establecido en los Estatutos y Bases de Actuación; se añade que en el contenido del Plan de Viabilidad que nos ocupa y concretamente el aportado como Anexo a la modificación del Plan Parcial, si tiene un contenido equivalente al de otros documentos exigidos por la legislación urbanística como contenido propio de los planes, como por ejemplo los plazos de ejecución de la urbanización o previsiones de costes de gastos de fa mismas, identificándose en este aspecto con el estudio económico financiero del Plan Parcial, debiendo igualmente admitirse que la parte del documento referente a los plazos de ejecución de la urbanización por fases y las previsiones relativas al estudio de la implantación de líneas de transporte, reducción de cuotas de urbanización..... sí tienen contenido urbanístico, concluyendo el informe que no se debería proceder a una aprobación definitiva íntegra del mismo, pero sí a su parte o naturaleza urbanística.

**En nuestro caso, el Ayuntamiento de Zaragoza en su resolución de 24 de marzo de 2014, procede a un íntegro rechazo del Plan de Viabilidad de 2012, tanto en sus aspectos no urbanísticos como los urbanísticos, rechazo éste que se plasma sin matices en la resolución y rechazo éste que afecta a nuestro entender a las fases o plazos de ejecución de la urbanización previstos en el mismo y a la base de la diferenciación de las cuotas en definitiva impugnadas por la parte recurrente en base a la pretendida modificación del Plan de Viabilidad de 2012 por la Asamblea, y por lo tanto y en definitiva, si lo que se acordaba en la Asamblea y aquí se impugna, era la modificación de un Plan de Viabilidad (el de 2012), que ha resultado no aprobado por el Ayuntamiento, tampoco dicha modificación o aprobación por la Asamblea que da lugar al acuerdo aquí impugnado, puede considerarse como un acuerdo “existente”, lo que pone en cuestión la pérdida sobrevenida del objeto de nuestro debate.**

Y lo cierto es que en tal sentido resolveríamos (pérdida sobrevenida del

objeto del debate) si no fuese porque en el traslado conferido a las partes al objeto de resolver sobre dicha cuestión, tanto la codemandada Junta de Compensación, como la parte recurrente se oponen a la cuestión.

Concretamente la recurrente mantiene que el apartado 4º del Orden del día de la Asamblea de 21 de marzo de 2013, contra el que se dirige el recurso (aprobación del Plan de Viabilidad aprobado en Consejos de 20 Dic y 28 de Febrero 2013), implica esencialmente el establecimiento de unas nuevas cuotas para todos los propietarios de la Junta, distintas a las que se venían girando hasta entonces, no proporcionales a la cuota de urbanización en el Sector y al Saldo de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación y que no guardan proporcionalidad ninguna entre las cuotas de los distintos propietarios. Añade que el establecimiento de dichas nuevas cuotas, suponen el ejercicio de una potestad genuinamente administrativa y concluye que el hecho de que tanto el “Plan de Viabilidad” como el “Plan de etapas” hayan sido excluidos de forma expresa de la aprobación definitiva municipal por resolución de fecha 24 de marzo de 2014, no excluye que el mecanismo establecido en el mismo para determinar las cuotas a pagar por cada propietario, continúe plenamente vigente y desplegando todos sus efectos hasta el punto que la Junta, continúa a día de hoy girando las cuotas de urbanización según lo establecido en el acuerdo impugnado.

A la vista de dichas manifestaciones el Juzgado acordó como Diligencia Final requerir a la Junta de Compensación aquí codemandada, para que por quien corresponda certificase ante el Juzgado en el plazo de 3 días, para que manifestase si tal como manifestaba la parte recurrente, las cuotas de urbanización que se siguen girando, se ajustaban a lo acordado en el punto 4º del Orden del día de la Asamblea General celebrada el 21 de marzo de 2013, y que ante dicho requerimiento la Junta de Compensación remitió informe al Juzgado manifestando lo siguiente:

1-Que las cuotas que viene girando la Junta de Compensación, se efectúan en base a la cuota de participación de propiedad en el ámbito de la Junta, en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado en su día para el Sector.

**2-Que el montante de cada factura se obtiene multiplicando dicha cuota de participación por las cantidades (cuotas ordinarias y extraordinarias) aprobadas en este caso en la Asamblea General Extraordinaria de 21 de marzo de 2013.**

Pues bien, siendo esto así, tal y como manifestaba la recurrente no puede hablarse de una pérdida sobrevenida del objeto, ya que el acuerdo definitivo de 24 de marzo de 2014, no ratificaba ni aprobaba el Plan de viabilidad ni de etapas, ni la forma de girar las cuotas allí establecidas y pese a ello, la Junta de Compensación reconoce que se siguen girando según lo allí establecido; y siendo esto así, ha de concluirse que pese al acuerdo posterior de 24 de marzo de 2014, parte de lo acordado en dicha Asamblea Extraordinaria, concretamente su punto 4º, sigue produciendo efectos de “facto” sin amparo alguno y por tanto, debe clarificarse la situación estimando la demanda en el sentido de que la exclusión de aprobación del Plan de Viabilidad y de Etapas, efectuada en el Acuerdo de 24 de marzo de 2014, afecta directamente a la determinación de las cuotas urbanísticas efectuada en el punto 4º del Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de 2013, donde se trató precisamente del Plan de Viabilidad, Etapas y de las cuotas y su forma de determinación, dado, insistimos, que pese a la resolución de 24 de marzo de 2014, lo acordado en la Asamblea Extraordinaria de 21 de marzo de 2013, sigue produciendo efectos de facto, en relación a la forma de girar las cuotas.

Por lo demás, dichas cuotas (que es lo que realmente se está impugnando), a nuestro entender, por tratarse y tener naturaleza de “cuotas urbanísticas” son perfectamente impugnables ante esta Jurisdicción (son motivo y objeto de las Bases y Estatutos de la misma y tienen contenido urbanístico en el sentido de que representan una de las esenciales obligaciones de los integrantes de la misma) sin que pueda hablarse de problemas de legitimación por haberse personado como recurrentes las dos entidades actoras, interponiendo una sola demandada, sin perjuicio de que bastaba con la personación de la última de ellas, en defensa de los derechos pretendidos.

Ha de añadirse que tampoco la personación ambas Sociedades puede

provocar perjuicio económico alguno al resto de los implicados, atendido que ambas actúan con una misma representación y defensa e invocar la Sentencia del TSJ de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, de fecha 24 de mayo de 2007, en relación a la naturaleza urbanística de las cuotas acordadas en Junta de Compensación y la posibilidad de impugnación ante los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso Administrativo.

*“TSJ de Aragón Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 24-5-2007, nº 340/2007, rec. 1787/2002.*

.....  
**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso jurisdiccional determinar la conformidad o no al Ordenamiento Jurídico de la resolución presunta indicada en el encabezamiento de esta sentencia, por la que, mediante la ficción legal del silencio administrativo negativo, vino a confirmarse el también indicado acto de requerimiento de pago de la primera cuota ordinaria de 6.035,09 euros, de acuerdo con el presupuesto aprobado para el ejercicio del año 2002, en el que se indicaba que una vez transcurrido este plazo sin que se haya efectuado el pago, se iniciará las actuaciones indicadas en el artículo 38 de los Estatutos de la Junta de Compensación; y el Acta del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación Sector 5 “V.” en ejecución del Área delimitada por el Polígono SAU-5 en el término de Pinseque, en fecha 28 de mayo de 2002, en lo referente al Punto Quinto.- Presupuesto para el ejercicio del 2002 y Punto Sexto.- Aprobación de derrama. Debiendo aclararse, ya desde el principio, que dado el carácter esencialmente revisor de la Jurisdicción contencioso administrativa únicamente cabe aquí pronunciarse sobre la validez o no de tal requerimiento y Acuerdo sin que, por tanto pueda entrarse al enjuiciamiento de otros Actos o Acuerdos distintos de éstos.

**SEGUNDO.-** Del expediente administrativo y de lo actuado en los autos se deducen los siguientes hechos de interés para la resolución del presente litigio:

1.-La Compañía mercantil U.,S.L., como propietaria mayoritaria de los terrenos existentes en el ámbito del Sector 5 “V.” de las Normas Subsidiarias Municipales de Pinseque, presentó ante el Ayuntamiento el Plan Parcial de dicho Sector en el año 1998, el cual fue aprobado en el año siguiente, estableciéndose como sistema de actuación el de compensación. En su consecuencia, se presentó para su aprobación el proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación que una vez aprobados sirvieron para su constitución.

El Texto definitivo de Estatutos de la Junta de Compensación fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario municipal de 29 de diciembre de 2000.

3.- La Junta de compensación estaba integrada por tres propietarios de los terrenos, Urbanización U.,S.L, promotora, con una participación provisional del 90,684 % y los propietarios adheridos a la misma Sres. AR y AX con una participación provisional de 5,332 % y 3,332 % respectivamente, y la Administración municipal.

4.- El 28 de mayo de 2002 en la sesión celebrada, a las 12 horas, por la Asamblea General-Consejo Rector de la Junta de Compensación, con la asistencia -tras la correspondiente citación por la Junta de Compensación teniendo constancia del orden del día y de la documentación que se iba a someter a consideración- de todos los componentes de la misma, los propietarios minoritarios con asistencia de Letrado, y el representante municipal, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

A) Punto Primero.- Constitución de la Junta de Compensación e incorporaciones. Actuaciones en relación a los no incorporados a la misma. A la manifestación del Sr. AX. sobre que la extensión superficial de su finca es mayor que la reflejada en escritura pública y expuesto por el Secretario que las mediciones definitivas de las fincas se determinarán en el proyecto de reparcelación y que las actuales son meramente provisionales para el cobro de las cuotas de urbanización, se adoptó el acuerdo por unanimidad de “determinar la extensión superficial exacta de todas las fincas mediante el replanteo físico sobre los terrenos”.

B) Punto Quinto.- Presupuesto para el Ejercicio del 2002. Tras la explicación del presupuesto por el Presidente, estructurado en dos bloques: Los

ingresos y gastos habidos hasta del día 30 de abril de 2002 -abonados por U.S.L. y pendientes de pago, y los previstos a partir de dicha fecha -especificados en el documento nº 2 obrante en el expediente administrativo-, fue sometido a consideración, y se aprobó con el voto favorable de Urbanización U.,S.L., el voto en contra de los Sres. AX y AR y la abstención del Sr. Concejal.

C) Punto Sexto.- Aprobación de derramas. De acuerdo con el presupuesto aprobado se sometió a consideración la aprobación de las correspondientes cuotas de urbanización, que se girarán de forma bimensual siendo la primera cuota a pasar el día 20 de junio y las siguientes 20 de agosto, 20 de octubre y 30 de diciembre de 2002, aprobándose por unanimidad el siguiente acuerdo:

"Aprobar las siguientes derramas o cuotas: 1º La primera derrama por importe de 6.035,09 euros para el Sr. AR, 4.509 euros para el Sr. AX y 102.642,73 euros para Urbanización U.,S.L.", y tres más, iguales a ésta.

5.- El 1 de julio de 2002, el recurrente, recibió comunicación del Presidente de la Junta en relación con la primera cuota ordinaria ascendente a 6.035,09 euros, de acuerdo con el presupuesto aprobado para el ejercicio del año 2002 del que, se decía, tenía la correspondiente copia. La cantidad reseñada debía ser ingresada a nombre de la Junta de Compensación en la cuenta de entidad bancaria que se indicaba, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la recepción de la presente, y una vez transcurrido este plazo sin que se haya efectuado el pago se iniciarían las actuaciones indicadas en el artículo 38 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

6.- En fecha 5 de agosto de 2002 el recurrente formuló recurso de alzada ante el Ayuntamiento de P. contra el citado requerimiento y contra el Acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada en fecha 28 de mayo de 2002, cuya desestimación presunta constituye el concreto acto aquí impugnado.

TERCERO.- Sostiene el recurrente, en su pretensión anulatoria de las resoluciones impugnadas, por un lado, y como motivos formales: la falta de notificación del acta correspondiente a la asamblea general de la Junta de compensación celebrada en fecha 28 de mayo de 2002 con carácter previo al requerimiento de pago de la primera cuota de urbanización que se gira al actor; y falta de motivación del requerimiento de pago de la primera cuota ordinaria, y, por otro, en cuanto al fondo, la ilegalidad del presupuesto establecido para el ejercicio 2002 y que sirve de base para calcular la cuota de urbanización cuyo importe se recurre y la ilegalidad de las cuotas de participación fijadas por la Junta de compensación para repercutir los costes de urbanización.

Las alegaciones del actor no pueden ser admitidas a los fines que pretende, motivo por el que se impone la desestimación del recurso. En efecto, en primer lugar, los acuerdos adoptados de la Asamblea de la Junta de Compensación de fecha 28 de mayo de 2002, anteriormente referidos, son firmes y consentidos al no haber sido impugnados en tiempo y forma en vía administrativa por el recurrente, según se deduce de lo expuesto, toda vez que, con independencia de que el acuerdo impugnado sobre aprobación de derramas fue aprobado por unanimidad y conforme al artículo 39.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación no esta legitimado para la impugnación quienes hubieren votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representante, hay que recordar lo señalado, por todas, en STS de 29-10-1996 que "el acuerdo de la Asamblea de la Junta de Compensación, no tenía por qué ser notificado a los recurrentes para que dentro de los quince días siguientes pudieran recurrirlo en alzada, por cuanto estuvieron prescritos en la Asamblea y, aparte de concurrir con su voto a la adopción de los mismos, "desde su celebración se contaba el plazo para recurrir; tal como se desprende del artículo 184 del Reglamento de Gestión Urbanística y, para supuesto análogo, del artículo 211.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986". Doctrina que aplicada al caso examinado, aun cuando el plazo para recurrir fuera de un mes conforme a los Estatutos, los acuerdos impugnados no lo fueron en tiempo oportuno y devinieron firmes y consentidos como alega la codemandada.

De manera que, aprobado el importe de las cuotas determinadas de forma proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, se practicó el requerimiento correspondiente, a tenor de lo establecido en el artículo 38 de los

*Estatutos, siendo en consecuencia, las actuaciones administrativas conformes a Derecho.”*

En definitiva, procede la estimación de la demanda de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**QUINTO-** Las costas del procedimiento se imponen a la parte demandada.

### **FALLO**

ESTIMAR el recurso P. Ordinario nº 263/2013-AA, interpuesto por I.S.L y A.SLU, 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 no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia, todo ello de conformidad con lo establecido en **negrita y cursiva**, en el Fundamento de Derecho Cuarto in fine, de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Imponer las costas del procedimiento a la Administración demandada.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº4 de Zaragoza.