

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 927/1997. Sentencia de 25-07-2000**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

Desestimación recurso de alzada. Acuerdos Asamblea General.

Ejercicio del Derecho al voto.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO PRESIDENTE**

D. Jesús M<sup>a</sup> Arias Juana

En Zaragoza, a veinticinco de julio de dos mil.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de marzo de 1997, por el que se desestimó el recurso de alzada interpuesto contra los Acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación de E. Z., celebrada el 24 de febrero de 1996.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 12 de junio de 1997, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

**SEGUNDO.**— Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que declare nula la Asamblea General de la Entidad de Conservación «E. Z.», celebrada el 24 de febrero de 1996 y cuantos acuerdos en ella se adoptaron, ordenando la devolución a los recurrentes de cuantas cantidades hubiesen abonado a dicha Entidad de Conservación en el ejercicio 1996, así como la nulidad de la resolución del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza recaída en el recurso 3.035.707/97.

**TERCERO.**— La Administración demandada y la entidad coadyuvante, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

**CUARTO.**— Recibido el juicio a prueba se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 14 de abril de 2000, por la que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica 6/1998 de 13 de julio, de reforma de la LOPJ, y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en aplicación de aquella, del 10 de diciembre de 1998, se acordó que, para el conocimiento y resolución del presente recurso, se constituyera la Sala exclusivamente con el Magistrado ponente, firme la cual se acordó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de marzo de 1997, por el que se desestimó el recurso de alzada interpuesto contra los Acuerdos adoptados por la Asamblea General Ordinaria de la Entidad de Conservación E. Z. celebrada el 24 de febrero de 1996.

**SEGUNDO.**— Idénticas cuestiones de las que aquí se suscitan han sido ya objeto de examen por esta Sala en la sentencia número 692 de 1997, de 4 de noviembre, de la Sección 2ª recaída en el recurso seguido en la misma con el número 125/1995 —interpuesto por los ahora recurrentes junto con otros propietarios de viviendas de la Urbanización «E. Z.», bajo la representación y defensa del mismo Letrado que actúa en el presente recurso—, por lo que, en virtud del principio de unidad de doctrina, ha de reproducirse y mantenerse lo expuesto en los fundamentos de la misma que dan respuesta a aquéllas:

«**TERCERO.**— Entrando tras la anterior precisión en la alegada por los recurrentes nulidad de pleno derecho de las Asambleas celebradas el 29 de mayo de 1993, ya que en la misma fueron privados los recurrentes del ejercicio de los derechos de voz y voto sin la previa expedición de la certificación de descubier-to prevista en el artículo 20 de los Estatutos, resulta preciso señalar que el tema referido fue ya previamente planteado por dicha parte ante esta Sala, que en fecha 30 de junio de 1995, en el recurso 952/1993, dictó sentencia 442/1995, señalando que el referido motivo de oposición debía ser desestimado porque tal exigencia contenida en el artículo 290 de los estatutos lo es únicamente para la efectividad del cobro de los recibos impagados y a fin de que surta efectos donde proceda pero no para la suspensión de los derechos de voz y voto prevista en el párrafo tercero del artículo 19 de los Estatutos que deriva automáticamente de la situación de morosidad, al disponer dicho párrafo que: “la morosidad en el pago llevará consigo además la sanción de suspensión del derecho de voz y voto por mientras dure el impago, e incluso la prohibición de uso de determinados bienes y servicios comunes”. Tal situación de morosidad, viene regulada en el párrafo segundo del artículo 18, en el que se prevé apercibimiento en el caso de impago de uno o más recibos para su pago en el plazo de siete días siguientes, y los recargos en un 5% si se desatiende este requerimiento o 20% transcurrido un

mes más sin realizar el pago. Por consiguiente la situación de morosidad queda suficientemente acreditada por tales circunstancias, no siendo preciso para la privación temporal de los aludidos derechos la pretendida certificación de descubierto.

CUARTO.— En segundo lugar señala la parte recurrente que la realización de funciones conservadoras de la urbanización por la Entidad de Conservación con carácter previo a la certificación final de obra y a la realización de las cesiones previstas en el Proyecto de Compensación determina la existencia de nulidad, al ser los propietarios de las parcelas los encargados de la gestión, ejecución y conservación de los urbanizados hasta el cumplimiento de los requisitos fijados y firma de las actas de las cesiones, añadiendo que la certificación final de la Dirección de Obra expedida el 26-8-81 hace referencia a la urbanización interior.

Para dar respuesta a dicha alegación resulta preciso recordar que el Reglamento de Gestión Urbanística al regular la conservación de la urbanización en el Capítulo IV del Título 11, tras sentar en el artículo 67 el principio general de que la conservación de las obras de urbanización será de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión a aquellas, señala en el artículo 68 —en el mismo sentido que el 25.3— que no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, en cuyo caso los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.

En el caso enjuiciado nos encontramos con que se halla constituida la Entidad de Conservación por acuerdo de 16 de septiembre de 1981, siendo aprobados sus Estatutos por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza el 11 de marzo de 1982 e inscrita en el registro correspondiente el 22 de abril de 1982, fecha a partir de la cual, según dispone expresamente el artículo 26.2 RGU adquirió personalidad jurídica —la inscripción en el registro tiene un carácter constitutivo—.

La parte recurrente funda la alegación que aquí se está examinando en el artículo 9 de los Estatutos en el que se señala que la Entidad se hará cargo de la conservación de las obras de urbanización y servicios correspondientes una vez se hayan obtenido de los técnicos los certificados del final de obra, total o parcialmente, y estas se hayan recibido en su caso por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y en la insuficiencia de la certificación aportada. Sin embargo, la certificación final de obra existe en los términos exigidos en el referido precepto de los Estatutos, cuya justificación se explica en el hecho cuarto del escrito de contestación de la parte coadyuvante al redactarse los Estatutos con anterioridad a que la certificación final de obra y su visado tuvieran lugar.

Nos encontramos, pues, con una Entidad Urbanística de Conservación constituida con arreglo a derecho, cuya existencia y funcionamiento no puede quedar supeditado, frente a lo que se pretende, al hecho de que por la Administración municipal se hayan aceptado las cesiones previstas, por lo que procede rechazar este segundo motivo de oposición».

Debiendo añadirse a tal fundamentación, y frente a la alegación que se efectúa en el presente recurso en el sentido de que el Sr. V. ha recurrido, avalado y obtenido la suspensión de la ejecución del acto recaudatorio correspondiente a la certificación de descubierto expedida según el artículo 20 de los Estatutos ya referido, que, aparte de no constar que en la fecha en la que se celebró la Asamblea en la que se adoptaron los acuerdos aquí impugnados, se hubieran suspendido los procedimientos de apremio seguidos contra el mismo, ni tuviera la totalidad de las cantidades adeudadas avaladas —el importe de los avales cuya fotocopia se aporta con la demanda no coincide con el saldo deudor que aparece en el extracto de la cuenta de saldos deudores a fecha 31 de diciembre de 1995 (folio 62 del expediente), como se pone de manifiesto por la entidad code mandada y no se ha intentado rebatir por la parte actora en conclusiones —en cuyo escrito ninguna referencia se hace ya al motivo examinado—, la privación de derecho de voz y voto viene referido a la parcela 432 que está compuesta de 52 adosados en régimen de propiedad horizontal, encontrándose la comunidad propietaria de aquella en situación de morosidad por el impago de algunos de los comuneros.

**TERCERO.**— Lo anteriormente expuesto determina la desestimación del recurso, sin que, por otro lado, se aprecien motivos para un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

## FALLO

**PRIMERO.**— Se desestima el recurso contencioso— administrativo número 927 del año 1997, interpuesto por D. J. F. L., D<sup>a</sup> M. C. F. M., D. F. M. M., D<sup>a</sup> M. A. P. R. y D. V. V. C., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia.

**SEGUNDO.**— No se hace especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.