

## SENTENCIA nº 188

En Oviedo a catorce de octubre de dos mil quince.

La Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Pilar Martínez Ceyanes, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Oviedo ha visto los presentes autos tramitados como **procedimiento ordinario nº 164/14** en el que son partes:

RECURRENTES: D. . . . . y D<sup>a</sup>.  
representados por el Procurador D.  
y asistido del Letrado D.

DEMANDADA: EL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO representado por la Procuradora D<sup>a</sup>. . . . .

CODEMANDADA: CONSTRUCTORA LOS ÁLAMOS S.A representada por el Procurador D. . . . . y asistida por el Letrado D. . . . .

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 17 de junio de 2014, se presentó en el Juzgado Decano de Oviedo, recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 30 de abril de 2014, expediente nº 1197-090001, por el que se desestima el recurso de reposición presentado por los recurrentes contra el acuerdo por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación del ámbito urbanizable El Mercadin (AU-MER).

**Segundo.-** Reclamado el expediente administrativo se formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando se dictara sentencia por la que estimando el recurso, se declare la nulidad de la resolución recurrida, se anule dejándolo sin valor ni efecto alguno por ser contrario a Derecho y al pago de las costas procesales.

**Tercero.-** Tanto la representación de la Administración demandada como de la codemandada contestaron a la demanda en tiempo y forma y en ella expusieron los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación y terminaron suplicando se dictara sentencia por la que se desestimara la demanda con imposición de costas a la recurrente.

**Cuarto.-** Se fijó la cuantía de la presente litis como Indeterminada y practicada la prueba practicada y declarada pertinente y formuladas conclusiones por las partes quedaron los autos conclusos para sentencia.

**Quinto.-** En la tramitación del procedimiento se han cumplido las formalidades legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El objeto del presente recurso contencioso- administrativo es el Acuerdo del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 30 de abril de 2014, expediente nº 1197-090001, por el que se desestima el recurso de reposición presentado por los recurrentes contra el acuerdo por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación del ámbito urbanizable El Mercadin (AU-MER).

Los recurrentes, dueños de una parcela del referido ámbito de urbanización, impugnan la referida actuación administrativa y refieren, en síntesis, los siguientes motivos de impugnación: en primer lugar, se alega la falta de representación de alguna de las promotoras aludiendo a que el Proyecto de Actuación no está refrendado por todas ellas. Se incluye en este apartado la falta de constitución de la Junta de Compensación como consecuencia del voto contrario de parte de las empresas promotoras (en ese momento en concurso de acreedores) que –siempre según los recurrentes—supone un desistimiento a la continuación del proyecto. Se reitera que dos de las empresas promotoras del Proyecto de Actuación (Promociones y Contratas Campoamor S.L. y Construcciones Inmobiliarias Campoamor S.A) están declaradas en concurso de acreedores y su insolvencia era conocida cuando se presentó el Proyecto ante el Ayuntamiento de Oviedo (19-4-2013) al instarse el precurso en el mes de febrero anterior, lo que evidencia la insuficiencia de las garantías ofrecidas, insuficiencia que deriva también de la incorrección de los costes de urbanización realizada en el plan Parcial. En segundo lugar, se alega la ilegalidad de una gran parte de los artículos de los Estatutos y de las Bases de

Actuación así como la infracción del derecho de participación y audiencia de los miembros de la Junta de Compensación.

**Segundo.-** Con carácter previo al examen de los motivos de impugnación esgrimidos por la parte recurrente, es preciso tener en cuenta los siguientes datos que se consideran esenciales para la resolución del asunto y que aparecen reflejados en el expediente administrativo y documental obrante en autos:

1º/ El Proyecto de Actuación del Ámbito Urbanizable de Mercadín (AU-MER) fue aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Oviedo en fecha 26-1-2011 y posteriormente anulado por sentencia dictada el 31-7-2012 por el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 3 de Oviedo en los autos de PO 87/11, confirmada en apelación por la dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA de 28-2-2013 al estimar que no concurría quórum suficiente para su aprobación dado que no existía constancia de la adhesión de la Administración al Proyecto de Actuación, así como por no incluir toda la información registral y catastral de las fincas incluidas en su delimitación.

2º/ En fecha 19-4-2013 Constructora Los Álamos S.A, Construcciones Inmobiliarias Campoamor S.A, Promociones y Contratas Campoamor S. L y Construcciones Fercavia S.A, que representan el 59,998 % de superficie del Ámbito Urbanizable de Mercadín, solicitan aprobación inicial de Proyecto de Actuación del Ámbito. El 23-4-2013 se aporta información registral de la parcela 12 A que se había omitido (folio 3 a 8) para posteriormente ser informado el proyecto por el Topógrafo Municipal que interesa la subsanación de error (ff 10 y 11) y comprobado que los promotores son propietarios de más del 50% de la superficie del ámbito, se emite nuevo informe el 31-5-2013 dando vía libre para la continuación de la tramitación (folio 19).

3º/ La Junta de Gobierno Local acuerda en fecha 20-6-2013 suscribir el Proyecto de Actuación, aprobar inicialmente el proyecto de actuación y someter el expediente a información pública (folio 20-22). Esta aprobación inicial se notificó a los interesados y se publicó en edictos, prensa regional y BOPA de 5-7-2013 (folios 23-106; 112 a 129; 132).

4º/ Por los hoy recurrentes se formularon alegaciones el 29-7-2013 (reiterando las ya formuladas en el procedimiento anterior), contestadas por las promotoras (ff 237 ss) e informadas por el Arquitecto Municipal el 5-2-2014 (ff 287 ss) que propuso la modificación del art 21 e/ de los Estatutos y la modificación de la Base 13.

5º/ Por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 13-2-2014 se acogieron las sugerencias del Técnico y se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación con la modificación del artículo 21 e/ de los Estatutos y la base decimotercera 3, contemplando la posibilidad de pago de los gastos de gestión y urbanización y cuotas complementarias que se giren mediante cesión de terrenos o aprovechamientos (ff 291 ss). Este acto se notifica a los recurrentes el 27-2-2014 (ff 320 y 321) y se publica en el BOPA el 4-3-2014, siendo recurrido en reposición y mantenido por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 25 de abril de 2014 objeto de la litis.

6º/ Consta (folio 476) la convocatoria a constitución de la Junta de Compensación para el día 29-7-2014 así como su no aprobación, según se refleja en Acta levantada bajo la fé del Notario de Oviedo D. Jose M<sup>a</sup> Moutas Cimadevilla con el nº 1771 de su protocolo (folio 127 y ss de los autos).

**Tercero.-** En el examen de los motivos de impugnación estaremos al orden propuesto por la parte recurrente en la fundamentación jurídica de la demanda comenzando por tanto por la planteada ilegalidad de muchos de los artículos de los Estatutos y de las Bases de Actuación, no sin antes aclarar que, en principio, la disconformidad a derecho de alguno o algunos de estos preceptos no conllevaría necesariamente la ilegalidad del Proyecto de Actuación sino solo del que en su caso se estime viciado. Hay que destacar además otros dos aspectos de esta impugnación, en primer lugar que la mayoría constituye una impugnación novedosa en la medida en que en el expediente administrativo solo se discutía la legalidad del art. 21 e/ y Base 13.3 (f 226) y en segundo lugar que tanto en la previa vía administrativa como sobre todo ahora en la jurisdiccional tal impugnación se realiza de forma un tanto rituarial, con invocación de un genérico abuso de los promotores y del que resultarían víctimas los propietarios minoritarios pero que luego, en la mayoría de los casos, no se concreta en una traducción específica de la norma urbanística –o incluso de otra naturaleza jurídica– infringida por la correspondiente base o precepto estatutario.

Recordar, por último, que los Estatutos y las Bases de Actuación son los documentos formales legitimadores de la Junta de Compensación así como que su contenido mínimo aparece regulado en los arts 367.3, 429 y 430 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre por el que aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), diferenciándose en que mientras que los Estatutos tienen por objeto la regulación del régimen de organización y funcionamiento de las Juntas de Compensación, las Bases regulan

cuestiones de orden técnico tales como criterios de valoración, contratación de obras etc.

**Cuarto.-** Sentado lo anterior se responde a las impugnaciones invocadas en la demanda, si bien dejando reflejado expresamente la falta de una sistemática clara en el escrito rector del procedimiento. Este defecto del que adolece la demanda es susceptible de ocasionar una omisión en la respuesta ya que la falta de una ordenación clara de los preceptos y bases que se consideran ilegales puede facilitar el que alguno o algunos se dejen de lado, consecuencia como decimos achacable únicamente a la parte que ha ocasionado el vicio. Partimos en todo caso de la redacción de los preceptos impugnados y que se observa en los folios 76 y ss del expediente administrativo, teniendo en cuenta el orden realizado en los escritos de contestación, todo ello en el siguiente sentido:

a/ Art. 40 c/ y 21.2 de los Estatutos y Base decimocuarta. Se alega que introducen causas expropiatorias distintas de las legalmente previstas. Tal alegación es de necesaria desestimación en cuanto las norma citadas encuentran su fundamentación y amparo legal en el art. 440.2 b del ROTU según el cual: *“ En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística o en el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas: (...) b) Expropiación, en beneficio y a instancia de la Junta, de los terrenos pertenecientes a miembros de la Junta que hayan incumplido sus obligaciones [art. 178.2.b) TROTU].”* En cuanto a que la Base 5 innova la condición de beneficiario, no se trata de ninguna innovación sino de la posibilidad de que mediante acuerdo entre propietarios y adheridos unos sufraguen el coste de expropiación con el consiguiente aumento de derechos en la Junta, lo que no supone ninguna infracción, como de hecho demuestra el que ninguna en concreto se invoque por la parte recurrente.

b/ Sorprende la alegación referida a que el Art. 45 limita el plazo para la interposición del recurso ya que dicho precepto es mera reproducción del contenido en el art. 115 Ley 30/92 que dispone: *“ 1. El plazo para la interposición del recurso de alzada será de un mes, si el acto fuera expreso.- Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo”.* Tampoco cabe sostener con perspectiva de éxito que su segundo párrafo limite el derecho a la interposición de recursos pues cuando establece la

imposibilidad de impugnar a quien no hubiera votado en contra del acuerdo adoptado o hiciera constar su oposición, únicamente plasma un principio básico en materia de legitimación cuando de órganos colegiados se trata (vgr. Art. 27 Ley 30/92 y Art. 63.1 b/ LRBRL).

c/ El art. 29.5 de los Estatutos establece que *“Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el art. 7.3 del Reglamento 1093/2997 de 4 de julio, en relación con el art. 447.2 del ROTU”*. Alega la parte recurrente que con la redacción de esta norma se procede a una limitación ilegal de las acciones procedentes, lo que no cabe asumir como real desde el momento en que tal derecho aparece, como no podía ser de otra manera, expresamente reconocido en el art. 20 a/ de los Estatutos. Además, hay que tener en cuenta que la prevalencia de la realidad física sobre los títulos aparece igualmente establecida en el art. 447. 2 ROTU y que ninguna renuncia al ejercicio de acciones civiles se impone con ocasión de la referida norma.

d/ Los Arts. 19.4, 20 d/ y 21 f/ establecen derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta para sí o para alguno de sus miembros (a prorrata de sus superficies si fueran más de uno) en caso de transmisión a terceros. Alega la parte actora que los deberes de los miembros de las Juntas de Compensación están tasados en la legislación urbanística y ésta no faculta a los promotores a añadir otros, al menos hasta la constitución de la Junta de Compensación. Es lo cierto, sin embargo, que la regulación de derechos y obligaciones de los miembros de la entidad es contenido propio de los Estatutos (art. 429.4 h/ ROTU) por lo que ninguna vulneración se comete por el hecho de introducir la posibilidad de ejercitar los derechos de tanteo y retracto los cuales, tal y como señala la codemandada, no determinan limitación alguna en la esfera patrimonial del propietario que desea vender sino que únicamente otorga el derecho de adquisición preferente a la Junta o a los demás miembros. La tesis que considera que la regulación de estos derechos en los Estatutos supone una limitación al derecho de propiedad, tesis que realmente se defiende en alguna sentencia aislada (así sentencia nº 1047 del TSJ Murcia 11-11-2011), no puede considerarse ni mucho menos generalizada en nuestros tribunales. Y ello pese a que la introducción de los derechos de tanteo y retracto es cláusula frecuente en los Estatutos de las Juntas de Compensación (así STSJ Castilla y León 17-12-1999 y por ejemplo en el ámbito civil la sentencia de la AP Asturias de 22-4-2014). El reconocimiento de su validez deriva, a entender de esta juzgadora, del hecho de que no ha sido invocado ni de hecho se aprecia restricción ni limitación en los derechos de los propietarios. Este dado, unido al hecho de que a pesar de que la Ley afirma la naturaleza administrativa de la Junta, debe entenderse que su

naturaleza jurídica es mixta en la medida en que también gestiona intereses privados y actúa sometida en estos aspectos únicamente al Derecho privado, determina la posibilidad de admitir la regulación en los Estatutos de los derechos de tanteo y retracto los cuales pueden perfectamente tener un origen convencional (art. 1507 y concordantes del C.C).

Por lo demás, el Art. 40 d/ no suprime los derechos de los miembros morosos como erróneamente plantea el recurrente sino que simplemente los declara "en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de compensación" hasta que se haga efectivo el pago de la cuota, lo cual no implica la infracción de ningún derecho sino la determinación de que para su pleno ejercicio han de cumplirse igualmente las obligaciones impuestas.

En cuanto a la Base 16.1 y 4 se refiere a la responsabilidad de la Junta y señala que "Será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de la obra como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local" así como que "La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella". Basta su mera lectura para colegir la falta de realidad de la alegación formulada por la parte actora ya que no se establece ninguna desviación de responsabilidad de Presidente, vicepresidente y Secretario sino, al contrario, la responsabilidad directa de la Junta frente al Ayuntamiento y frente a cada uno de sus miembros.

**Quinto.-** Rechazadas hasta el momento los motivos de ilegalidad invocados ha de responderse a los demás en el siguiente sentido:

e/ Según la actora las Bases vigésima y vigésimo primera relativas a parcela mínima y adjudicación conculcan lo dispuesto en el planeamiento respecto al tamaño máximo y mínimo de las parcelas e impone cargas al ejercicio del derecho a edificar no amparadas por el ordenamiento urbanístico. Tal alegación no puede ser compartida por cuanto la Base 20 en su primer apartado claramente establece la parcela mínima de adjudicación, pero definida "solamente" desde el punto de vista de la compensación y con el fin de garantizar una materialización de la edificabilidad en unidades de tamaño arquitectónico viables técnica y económicamente. Nada tiene que ver esta determinación con la contenida en el art. 431 ROTU ni por ende implica una vulneración a lo allí establecido.

f/ La Base decimoquinta y décimo octava relativa a la valoración de los terrenos que pueda enajenar la Junta y a la valoración de las

fincas resultantes no infringen ningún precepto legal. Según los actores la vulneración se produciría “por no establecer clara e imperativamente que en defecto de acuerdo sobre la valoración entre todos los sujetos afectados será de aplicación lo dispuesto en dicha Ley” (en referencia a la Ley del Suelo de 2008). Pero es que tal disposición se contiene expresamente en la segunda de las citadas bases cuando señala que *“En el supuesto de que existiese conflicto en cuanto a la valoración se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal y el planeamiento municipal”*.

g/ Se alega la indefensión que produce la redacción del art 29.6 en cuanto establece la inmediata ejecutividad de los acuerdos; art. 27.4 en cuanto señala que éstos “podrán ser notificados” y art. 30.4 al omitir el plazo en que el Secretario haya de expedir certificación del Libro de Actas. En relación a la primera cuestión ninguna infracción se comete por establecer la inmediata ejecutividad de los acuerdos cuando, como es sabido, esta es la regla general de los actos administrativos (art. 56 y 94 Ley 30/92). El conocimiento de los acuerdos adoptados en la Asamblea tiene lugar para los asistentes a la misma en el momento de su adopción sin perjuicio de que puedan ser notificados “a los asociados, o a los asociados no asistentes en un plazo máximo de diez días desde su aprobación”, por lo que no se comprende en qué medida la redacción de esta norma puede ocasionar indefensión a los interesados. Tampoco la contenida en el art. 30.4 por el solo hecho de que no se imponga un plazo determinado, en cuanto establece con meridiana claridad que la certificación se habrá de expedir imperativamente “A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos...”, lo que excluye toda posibilidad de obviar esta obligación por parte del Secretario. En definitiva, no cabe ver en la redacción de esos preceptos contradicción con la legalidad urbanística ni cabe presumir que tal vulneración pudiera producirse, sin perjuicio de que si en su aplicación al caso concreto se vieran mermados los derechos de información y participación a que los mismos se refieren la impugnación pudiera producirse en relación al caso particular.

h/ El art. 4 c/ refleja como uno de los fines primordiales de la Entidad para la consecución del objetivo propuesto. *“Redactar el Proyecto de Urbanización, si no se hubiera redactado con anterioridad, y ejecutar las obras en él previstas, las cuales se adjudicarán por cualquier medio lícito en derecho, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea, o mediante incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación ejerciendo en todo caso el control de su ejecución”*. Se denuncia la vulneración de los principios de publicidad y concurrencia en relación a la selección de la empresa urbanizadora. Al respecto es menester tener en cuenta que el art. 427.2 ROTU establece como determinaciones propias del Proyecto de Actuación las

“Determinaciones sobre urbanización”, pero dicho precepto se completa con el art. 432 ROTU según el cual:

*“Cuando, previa o simultáneamente, no se hubiese redactado y tramitado un proyecto de urbanización, los Proyectos de Actuación deberán incluir las bases para la urbanización del ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos: (...)*

- *c) Criterios y procedimiento para contratar la ejecución de las obras en urbanización y, en su caso, las de edificación.”*

Es en el proyecto de urbanización -- que, en el caso examinado consta que se confecciona de forma independiente (vid. folio último del Proyecto de Actuación) -- en el que, conforme a lo prevenido en el indicado precepto, se contienen los criterios para contratar la ejecución de las obras y en el que, por lo tanto, procederá valorar la cuestión relativa a si las obras de urbanización han de ser abiertas a la competencia de terceros mediante procedimientos públicos y de libre concurrencia y, en definitiva, el invocado sometimiento de las Juntas de Compensación a las disposiciones establecidas en el RDLeg 3/2011, cuestión ajena al presente recurso y respecto a la que, por lo demás y tal y como plantea el Ayuntamiento de Oviedo, no existe un criterio uniforme.

i/ En cuanto a los arts 24 a 29 de los Estatutos entiende la parte actora que el establecimiento de un quórum del 55% para determinadas cuestiones, o la forma de practicar las notificaciones de las convocatorias vulnera los derechos de audiencia y participación de los propietarios . Pero aquí cabe reproducir lo ya indicado en el apartado g/ respecto a la improcedencia de invocar una abstracta merma de derechos por la redacción de unos preceptos sin indicar con exactitud el precepto legal que infringen. Lo que es claro y aparece establecido en el art 367.2 ROTU es que las entidades urbanísticas “se rigen por sus propios estatutos que habrán de ajustarse a lo dispuesto con carácter general en esta sección y con carácter específico en lo dispuesto en los capítulos III y IV de este título para cada sistema de actuación”, lo que implica que para considerar ilegal el establecimiento de un quórum mínimo del 55% de las cuotas en unos concretos casos (para la solicitud de Asamblea Extraordinaria, art 25) no basta con invocar genéricamente “la normativa propiciatoria de audiencia y participación” ni menos aún la del régimen específico de la propiedad horizontal” sino que hay que indicar el precepto que se infringe. En este supuesto claramente ninguno toda vez que el art. 369 del ROTU permite expresamente que los Estatutos establezcan “un quórum especial para determinados supuestos”, lo que sirve igualmente para desestimar la impugnación al art 29. Los arts 27 y 28 regulan de forma razonable la

convocatoria a la Asamblea, la representación en ella y la posibilidad de tratar asuntos no incluidos en el orden del día (declarada la urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia) sin que del hecho de que no se siga al pie de la letra los preceptos establecidos en relación a estas materias por la Ley 30/1992 sea argumento suficiente para su anulación al tratarse de normativa de aplicación supletoria. Por lo demás, el hecho de que no se contemple expresamente el lugar de celebración de las Asambleas no constituye razón para anular los Estatutos ya que habrá de estarse a lo establecido en art 367.3 a/ ROTU. En definitiva y como antes ha quedado expresado resulta imposible aceptar una restricción a derechos de audiencia y participación por la sola redacción de los preceptos impugnados.

j/ Se alega que la redacción de la Base vigésimo cuarta es contraria a derecho en cuanto no exige unanimidad para la adopción del acuerdo a que dicha Base se refiere. Recordemos el contenido de dicha disposición:

*1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los estatutos, podrá acordarse así en la Asamblea, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización.*

*2. en cuanto a las parcelas de resultado adjudicadas privativamente podrá simultanearse la edificación y la urbanización sin que ello suponga una modificación estatutaria y cuando previsiblemente la conclusión de la edificación sea simultánea la recepción de la urbanización. Será condición para poder iniciar la obra autorizada por la licencia de construcción la presentación de un aval por un importe igual a la cantidad en que se estime la obra de urbanización pendiente. Este aval, que permitirá la eliminación de la afección real a que se refiere la Base Decimoséptima, se presentará ante el Ayuntamiento de Oviedo conforme al siguiente modelo:*

De la lectura de la referida base fácilmente se colige la falta de razón que asiste al recurrente al denunciar que adolece de falta de concreción al no establecer "quórum, ni la mayoría necesaria para su adopción, ni la forma de computarse los votos". Es más, se contradice dicha alegación con la que se encuentra a renglón seguido según la cual la adopción del acuerdo requiere el 55% del suelo incluido en la unidad de actuación pues, efectivamente, ese quórum resulta el exigido al remitirse a la mayoría exigida para la modificación estatutaria. Por lo demás ningún precepto legal impide que la Junta de compensación asuma la edificación de algún terreno por su cuenta ni tampoco que de adoptarse tal acuerdo haya de hacerse por unanimidad. Muy al contrario, el art.

430 ROTU prevé expresamente recoger dicha facultad en los Proyectos de Actuación en su apartado d) al establecer que: *Los Proyectos de Actuación habrán de incluir bases de actuación referidas, entre otros, a los siguientes extremos: ...*

*d) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la entidad esté facultada para edificar y los criterios para la fijación del precio de venta a terceros.*

k/ En torno a una invocada vulneración de la garantía del consentimiento informado, se impugnan los arts 20, 21.1.g/ y 21.2 así como el art. 47 señalando que tal es la consecuencia derivada de que se establezca un quórum del 55% para la modificación de Estatutos o la disolución o transformación de la Junta, o determinan la obligación de los propietarios de proceder a la regularización de la titularidad y situación registral de las fincas. Es lo cierto, sin embargo, que tal impugnación no puede alcanzar el efecto pretendido en cuanto ninguno de los referidos preceptos impiden u obstaculizan el derecho a la participación en el proceso urbanizador, que los miembros de la Junta pueden expresar en el sentido que consideren oportuno e impugnar en el caso de resultar contrario a sus intereses. El art. 429 ROTU establece el contenido mínimo de los Estatutos y exige efectivamente, la inclusión de las "normas sobre disolución y liquidación de la entidad" (apartado g/) así como "Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad" (apartado h) tal y como constan expresados en los arts 20 y 21 de los Estatutos. Respecto al establecimiento de un quórum reforzado del 55% en el art. 47.3 debe estimarse reproducido aquí lo ya expresado en el apartado i de este mismo fundamento de derecho

l/ Artículos 21 e/, 35 b/, 37 b/ y 39 de los Estatutos relativos a los gastos y costes que han de asumir los miembros de la Junta. Se señala que la invocación "amplia y genérica" que hacen los Estatutos a estos gastos infringe la enumeración de carácter exhaustivo que realizan los arts 158 TROTU y 372 del ROTU. No es posible apreciar tal indefinición desde el momento en que es el art. 37 de los Estatutos los que permiten establecer lo que tiene consideración de gastos de la Junta de Compensación. Sin perjuicio de la mayor o menor fortuna que se haya tenido en la redacción de los preceptos impugnados, no cabe apreciar indefinición cuando no se permite incluir como gastos a asumir por la Junta los no considerados como tales por la normativa urbanística. Ello sin olvidar que la concreción de dichos gastos debe ser aprobada en el seno de la Junta, tal y como establece el art 26 de los Estatutos al indicar como facultad de la Asamblea la aprobación del presupuesto y la imposición de derramas ordinarias y extraordinarias. Quiere decirse con ello que lo que se rechaza es la impugnación "preventiva", lo que no excluye que si se acuerda en la Asamblea una actuación que los

recurrentes consideran que contraría la normativa urbanística puedan proceder a recurrirla.

**Sexto.-** Entrando, salvo error u omisión, en el último grupo de preceptos infringidos, se viene a alegar de nuevo la vulneración de los derechos de información y participación en la redacción de determinados preceptos. Así se cita el art. 20 f/ en cuanto no predetermina el derecho de los miembros de la Junta a conocer el estado de las cuentas, recibos y justificantes; apartados e 4/ y e.15/ del art. 32 en cuanto a que no limitan las funciones del presidente y vicepresidente y f/ del art. 34 de los Estatutos en cuanto a que no predeterminan los casos en que ha de notificarse a los miembros de la Junta los acuerdos de la asamblea.

Cabe reiterar aquí lo dicho en el último párrafo del fundamento de derecho anterior, es decir, se aprecia una suerte de denuncia a prevención alegando la falta de determinaciones que no aparecen expresamente exigidas por la normativa urbanística. Es de resaltar además que en el art. 20 de los Estatutos se recogen los derechos de los miembros de la Junta, pero no de una forma taxativa sino teniendo en cuenta (apartado k/) la necesaria remisión a los demás recogidos en los Estatutos y a los que dimanen de las disposiciones legales de aplicación. No es factible por tanto disgregar normas y artículos de los Estatutos en la defensa de omisiones y carencias que pueden fácilmente salvarse con una lectura integradora, tanto de los propios Estatutos como de la normativa urbanística que obviamente ha de respetar.

Y no habiéndose demostrado por la parte recurrente una infracción legal en la redacción de los preceptos invocados que deba merecer la sanción de nulidad de los mismos, es por lo que este motivo ha de ser desestimado en su integridad.

**Séptimo.-** El artículo 32 de la LRJPAC dispone:

*“1. Los interesados con capacidad de obrar podrán actuar por medio de representante, entendiéndose con éste las actuaciones administrativas, salvo manifestación expresa en contra del interesado.*

*2. Cualquier persona con capacidad de obrar podrá actuar en representación de otra ante las Administraciones Públicas.*

*3. Para formular solicitudes, entablar recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.*

*Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación.*

*4. La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquélla o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran”.*

Conforme al referido precepto resulta evidente la desestimación de la alegación referida a que en determinadas actuaciones el representante de “Constructora Los Álamos S.A” actuaba como mandatario verbal de los demás sin acreditación de la representación. Y es que, como se admite en el propio escrito de demanda, el Proyecto de Actuación fue presentado por todas las empresas promotoras. Siendo ello así, ningún defecto cabe apreciar del hecho de que, en un determinado trámite procedimental que no es -- se insiste-- ni de inicio ni de presentación de recursos, sino de contestación a las alegaciones, y por ende contingente y no necesario, se dijera actuar también como representante de los demás.

Finalmente y en este apartado hay que resolver el alegado desistimiento implícito que, a juicio del recurrente, supone la no constitución de la Junta según el acta levantada el 29-7-2014 bajo la fé del notario ( folio 127 ss de los autos). Tal alegación es de necesaria desestimación en cuanto que ni cabe apreciar la realidad de tal desistimiento ni, de existir, podría afectar a la legalidad intrínseca de un acto anterior como es el que aquí se recurre. Es decir, el hecho de que con posterioridad a la presentación y a la aprobación del Proyecto no se haya llegado a constituir la Junta de Compensación por ausencia del quórum suficiente no es un acto que pueda servir para destruir la legalidad de una actuación anterior como es la aprobación del proyecto de actuación, sin perjuicio de que pueda, en su caso, afectar a la eficacia.

**Octavo.-** Se alega la falta de solvencia de alguna de las empresas promotoras y la correspondiente incapacidad de asumir las obligaciones económicas que supone el proyecto. En este apartado ha de resolverse también la alegada insuficiencia de garantías prestadas en relación con los errores que se dicen cometidos en la cuantificación de los costes de urbanización realizada en el Plan Parcial. Esta última alegación que, como la mayor parte de las planteadas, se realiza sin invocar precepto alguno que la sostenga, resulta de necesario rechazo habida cuenta que el Plan Parcial ha sido declarado ajustado a derecho por las sentencias de 20-12-2012 (autos 1551/10) y 28 de junio de 2013 (autos 1550/2010) del TSJ de Asturias acompañadas al escrito de contestación a la demanda a cuyo contenido habrá de estarse, también en lo que se

refiere a la valoración del informe pericial de parte, respecto a los costes de urbanización, aportado en dicho procedimiento.

Finalmente, no es un hecho discutido el que dos de las empresas promotoras del Proyecto de Actuación (Promociones y Contratas Campoamor S.L. y Construcciones Inmobiliarias Campoamor S.A) fueron declaradas en concurso voluntario de acreedores. Pero tampoco lo es que tal declaración fue posterior a la presentación del proyecto y que, conforme al art 40.1 Ley Concursal 22/2003 el deudor conservaba las facultades de administración y disposición de sus bienes, por lo que nada impedía la tramitación del mismo ni tampoco es motivo para la anulación de su aprobación, máxime teniendo en cuenta que en ambos procesos se ha obtenido convenio con los acreedores y ha sido aprobados judicialmente por sendas sentencias dictadas por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Oviedo de 4-3-2015 (folios 205 y ss de estos autos).

De conformidad con todo lo expuesto procederá desestimar la demanda manteniendo la resolución recurrida por ser ajustada a derecho.

**Noveno-** Se impondrán las costas a la parte recurrente conforme al artículo 139 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, excluyendo en ellas las devengadas por la parte codemandada y estableciendo como cuantía máxima, conforme faculta el mismo artículo la de 800 euros en atención a la entidad del pleito.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLO

Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DON \_\_\_\_\_ contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 30 de abril de 2014, expediente nº 1197-090001, declarando la conformidad a derecho del mismo.

Se imponen a la recurrente las costas del procedimiento con la limitación contenida en el fundamento de derecho noveno.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.



Esta sentencia no es firme y contra ella cabe interponer recurso de apelación en ambos efectos para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de quince días desde su notificación.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

