

**JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1  
DEL SECTOR R-3, CORTIJO CABRERA, DE  
TURRE.**

**Att. Sr. Presidente. D. Segundo Ramirez Pérez**

Turre, a 20 de enero de 2023

Estimado Sr. Ramirez,

En nuestra de condición de “ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-3, “CORTIJO CABRERA”, DE TURRE”, asociación administrativa inscrita en el Registro Andaluz de Asociaciones, Nº 7.494, constituida con objeto de defender los derechos e intereses de los propietarios de viviendas asociados en todas las cuestiones concernientes al desarrollo urbanístico del citado Polígono, al mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas y a la prestación de servicios en dicho ámbito, le dirigimos la presente con objeto de realizar ciertas precisiones en relación con las consideraciones vertidas en la carta de esta Presidencia de la Junta de Compensación fechada el pasado 28 de noviembre de 2023, al tiempo que, en legítimo ejercicio de nuestros derechos, interesamos nos sea facilitada la información y documentación relacionada en el último apartado de este escrito.

**I.- Sobre la Sentencia 2822/2023, de 19 de octubre, de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía.**

En primer lugar, entendemos oportuno matizar el **alcance que su carta del pasado 28 de noviembre atribuye a la reciente Sentencia 2822/2023, de**

**19 de octubre, de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía**, por la que se ha estimado el recurso de apelación interpuesto por la Junta de Compensación contra la Sentencia 297/2020, de 23 de noviembre, del Juzgado de lo Contencioso Nº 2 de Almería que, estimando el recurso contencioso interpuesto contra el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Turre 19 de diciembre de 2016, por el que se rechazó el inicio de expediente de revisión de oficio para la declaración de nulidad de pleno derecho del Acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta con fecha 14 de enero de 1993, revocó el citado acuerdo pleno municipal, declarando la nulidad de pleno derecho del expresado acuerdo de la Asamblea General de la Junta.

En realidad, la Sentencia 2822/2023, de 19 de octubre, de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía, se ha basado en dos cuestiones de índole puramente procedimental. Y es que, fundamentándose la demanda formulada y, en consecuencia, la Sentencia apelada, en que el Acuerdo de la Asamblea General de la Junta de 14 de enero de 1993 estaba viciado con nulidad de pleno derecho toda vez que, comportando una modificación de los Estatutos de la Junta, se había adoptado prescindiendo del procedimiento legalmente al efecto, la Sentencia del TSJ de Andalucía destaca: a) que dada la naturaleza reglamentaria de dichos Estatutos, los particulares no tienen acción para instar directamente su revisión de oficio; b) que, en realidad, el citado acuerdo de Asamblea General de la Junta no planteó ninguna modificación de los Estatutos de la Junta, por lo que no había de observarse en su adopción el procedimiento legalmente establecido para tal modificación.

En definitiva, la Sentencia 2822/2023, de 19 de octubre, de la Sala de lo Contencioso del TSJ de Andalucía, no se ha pronunciado sobre el fondo del Acuerdo de la Asamblea General de la Junta de 14 de enero de 1993, destacando que se podría impugnar el mismo ante dicha Asamblea General, y

en caso de desestimación, interponer el correspondiente recurso de alzada ante el Ayuntamiento. Este sería en cauce adecuado, según la indicada Sentencia.

## **II.- Sobre el alcance del Acuerdo de la Asamblea General de 14 de enero de 1993.**

Realizada tal precisión, resulta necesario salir al paso sobre la reiteradas referencias que la carta de esta Presidencia del pasado 28 de noviembre de 2023 realiza en torno a la plena eficacia del **Acuerdo de la Asamblea General de 14 de enero de 1993**; acuerdo este último por el que, como señala la carta referida, se acordó *“que los gastos para desarrollar la urbanización corresponden al promotor (Urbanización Cortijo Cabrera, S.L.), mientras que los gastos de mantenimiento y servicios corresponden a los propietarios de casas”*.

Y es que, de un lado, no resulta ajustado a derecho que por parte de los promotores del Plan Parcial, que actualmente controlan y presiden la Junta de Compensación, en cuanto propietarios mayoritarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, se invoque la plena eficacia de un acuerdo que, desde el 14 de enero de 1993, les exime de su deber legal de contribuir al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ejecutadas en el Polígono 1, todavía no recepcionadas y absolutamente obsoletas, cuando esos mismos promotores vienen incumpliendo palmaria y manifiestamente la obligación recíproca de ejecutar las obras de urbanización del citado Polígono, asumida por su parte en el mismo acuerdo de 1993. En tal sentido le recordamos que los plazos de ejecución de las obras de urbanización del Sector R-3 previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 1988 (tres etapas consecutivas de 4, 3 y 1 año), así como en el Proyecto de Urbanización del Polígono 1 (24 meses), aprobado el 30 de noviembre de 2000, están rebasados desde hace mas de dos décadas, lo que permite traer a colación un principio básico de nuestro derecho: la validez y el cumplimiento de los acuerdos

no pueden dejarse al arbitrio de una las partes (art. 1256 del Código civil) Adviértase que este flagrante incumplimiento de las obligaciones asumidas por los promotores del Plan Parcial, motivó que en 2016 el Ayuntamiento incoara actuaciones de orden interno para, previa declaración de incumplimiento del deber de urbanizar, acordar el cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación; actuaciones que, a pesar de persistir inmutable la situación de notorio incumplimiento de dicho deber de urbanizar, no han llegado a fructificar, simple y llanamente, por falta de medios materiales y humanos y recursos financieros por parte del Ayuntamiento de Turre para asumir por cooperación la gestión urbanística del Polígono I, tal y como se hizo constar en el informe emitido por la Secretaria y Tesorera-Interventora municipal con fecha 24 de febrero de 2016.

De otro lado, y al margen de lo anterior, no cabe desconocer que con posteridad a la adopción del referido acuerdo de la Asamblea General de 14 de enero de 1993, se han aprobado por la Junta de Compensación del Polígono 1 del Sector R-3 y por el Ayuntamiento de Turre los oportunos documentos de equidistribución (Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 17 de agosto de 1994, BOP Núm. 167, de 2 de septiembre de 1994; “Anexo de rectificación por omisión” del citado Proyecto, aprobado por acuerdo plenario de 28 de marzo de 1996; y documento de Operaciones Jurídicas Complementarias a dicho Proyecto de Compensación, aprobado por acuerdo plenario de 26 de marzo de 1998). Estos posteriores documentos de equidistribución son los que, por aplicación del principio de cronología o temporalidad (art. 2.2 del Código civil) y jerarquía normativa (art. 9.3 Constitución), han venido a fijar el marco jurídico definitivo de reconocimiento de derechos y contribución a las cargas urbanísticas por parte de los miembros de la Junta de Compensación, al determinar qué parcelas quedan exentas de cargas (entre las que se incluyen todas aquellas que ya estaban edificadas al tiempo de su aprobación) y aquellas que han de responder de cargas (fijando su

cuota porcentual de participación en los costes de urbanización y el saldo en cuenta de liquidación provisional, art. 19 del Real Decreto 1093/1997), sin perjuicio de las especialidades que habrá que reconocer, en cuanto a estas últimas, cuando se trata de parcelas edificadas por los promotores del Plan Parcial, con posterioridad a la aprobación de dichos documentos de equidistribución, que han sido transmitidas a terceros adquirentes de buena fe en concepto de libres de cargas.

**III.- Discriminación del marco jurídico de aplicación en materia de contribución a las cargas de urbanización, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ya ejecutadas, y atención al servicio domiciliario de abastecimiento de agua potable.**

La carta de esta Presidencia fechada el pasado 28 de noviembre de 2023 no diferencia adecuadamente, haciendo una especie de “totum revolutum”, el régimen jurídico de aplicación a tres conceptos que deben ser debidamente discriminados: contribución a las cargas de urbanización, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización ya ejecutadas, y atención al servicio domiciliario de abastecimiento de agua potable.

De una lado, y en cuanto a la **contribución a los gastos de urbanización**, como se ha adelantado, el marco jurídico no puede ser otro que el fijado por el documento de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 del Sector R-3, aprobado por acuerdo plenario de 26 de marzo de 1998, que fija las parcelas que han de responder de dichos gastos y en qué medida, debiendo tenerse en cuenta las especialidades que resultan de aplicación a las parcelas edificadas por los promotores del Plan Parcial con posterioridad a la aprobación de dichos documentos de equidistribución que estando, en principio, afectas al pago de dicho costes, han

sido transmitidas a terceros adquirentes de buena fe en concepto de libres de cargas.

De otro lado, y por lo que atañe a la **obligación de mantener y conservar las obras de urbanización ejecutadas**, es obvio que habrá que distinguir entre el marco jurídico de aplicación antes de su recepción y con posterioridad. De este modo, **hasta que no tenga lugar la recepción municipal de las obras de urbanización del Polígono I**, la responsabilidad de atender a los gastos de mantenimiento y conservación de las obras no recepcionadas corresponde a la Junta de Compensación, toda vez que hasta dicha recepción los expresados costes de mantenimiento y conservación tienen la consideración de gastos de urbanización (art. 98.1 LISTA<sup>1</sup>, art. 67 RGU<sup>2</sup> y art. 39 de los Estatutos, en relación con la Base de Actuación 16 de la Junta), y por lo tanto, reciben el mismo tratamiento jurídico en cuanto a los sujetos responsables de los mismos.

Una vez recepcionadas por el Ayuntamiento de Turre las obras de urbanización, su conservación y mantenimiento tendrá que ser asumido por los propietarios del Sector a través de la oportuna Entidad Urbanística de Conservación, liberando de tal obligación al Ayuntamiento, con la precisión de que al estar prevista la ejecución de las obras de urbanización por fases o etapas, conforme se vaya recepcionando por el Ayuntamiento cada una de ellas, los propietarios de dicha fase o etapa recepcionada deberán asumir su mantenimiento y conservación, con exclusión de los restantes propietarios y de la Junta de Compensación (así lo dispone el apartado 1.2.8.d, del Plan Parcial, en relación con el art. 67 del RGU).

---

<sup>1</sup> Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

<sup>2</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Dado que de las 19 unidades funcionales en que se han dividido las obras de urbanización del Polígono 1 del Sector R-3 , únicamente se ha recepcionado, según parece, la unidad funcional nº8, la Entidad Urbanística de Conservación de dicho Sector -no la Junta de Compensación- sólo podría dirigirse a los propietarios de parcelas incluidos en dicha unidad funcional al objeto de que abonen los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de dicha fase, ya recepcionada. El problema para ello estriba en que se han incumplido las previsiones normativas que seguidamente se exponen: a) no consta la constitución en forma de dicha Entidad Urbanística de Conservación; b) ni que tal constitución, así como sus Estatutos se haya aprobado por el Ayuntamiento; c) ni su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (tampoco lógicamente de sus órganos de gobierno y administración); d) ni, en consecuencia, el porcentaje de participación de las fincas incluidas en cada unidad funcional en los gastos de conservación y mantenimiento.

Finalmente, en cuanto al **servicio domicilio de agua potable a las viviendas ejecutadas en el Polígono I del Sector R-3**, hay que partir de la base de que de haber cumplido diligentemente los promotores del Plan Parcial la obligación de urbanizar asumida hace mas de treinta años (a la que se debería haber dado total cumplimiento hace más de dos décadas), las redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado deberían estar totalmente ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento, siendo este último el que debería estar prestando, bien por gestión directa o indirecta (concesión), los indicados servicios de agua potable y alcantarillado, en cuanto servicios públicos mínimos de prestación ineludible por el Ayuntamiento (art.25 y 26 LBRL<sup>3</sup>).

Sin perjuicio de lo anterior, asumiendo la anómala situación de que los citados servicios públicos mínimos ineludibles vienen siendo prestados por los

---

<sup>3</sup> Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

promotores del Plan Parcial a través de la Junta de Compensación, los miembros de esta Asociación somos conscientes del deber de atender a los gastos de abastecimiento de agua potable de nuestras viviendas. Cuestión distinta es que, lógicamente, la contribución a dichos gastos, como cualquier otro, tenga que realizarse con la debida transparencia y seguridad jurídica, razón por la cual, al amparo de los principios de transparencia y acceso a la información pública, reconocidos en el art.105 de la Constitución y en la Ley 19/2013, Ley 19/2013, de 9 de diciembre<sup>4</sup>, solicitamos sobre este extremo la información que mas adelante se relaciona. En todo caso, entendemos oportuno precisar que es totalmente incierto que, como se indica en la carta de la Presidencia fechada el pasado 28 de noviembre de 2023, que los arts. 59 a 63 y 66 del RGU atribuyan a las Juntas de Compensación la prestación del servicio domicilio de agua potable de las viviendas existentes en el Sector, ni que tal prestación forme parte de los conceptos que integran los costes de urbanización de los que han de responder los miembros de una Junta de Compensación (art.122 LS/76<sup>5</sup>, art. 155 RRLS/92<sup>6</sup>, y 59 RGU), ni que, por consiguiente, esta última pueda reclamar los costes de esta irregular prestación del servicio domicilio de agua potable a través de los mecanismos legalmente restablecidos para el cobro forzoso de los costes de urbanización (vía de apremio).

#### **IV. Solicitud de información y documentación.**

A la vista de las consideraciones que anteceden, y al amparo del derecho a la información que asiste a nuestros asociados, en cuanto miembros de la Junta de Compensación del Polígono 1 del Sector R-3, expresamente reconocido en el art. 12 c) de sus Estatutos (*“obtener información de la actuación*

---

<sup>4</sup> Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

<sup>5</sup> Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

<sup>6</sup> Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio



de la Junta y de sus órganos”) , por medio del presente escrito solicitamos nos sea facilitada la documentación que seguidamente relacionamos:

-Copia de todas las certificaciones de obra expedidas en relación con las obras de urbanización ejecutadas.

- Importe de gastos de urbanización satisfechos, especificando la cantidad respectivamente abonada por las parcelas afectas al pago de dicho gastos.

-Copia de los avales o garantías constituidas para responder ante el Ayuntamiento de los gastos de urbanización imputables a las parcelas edificadas

-Actas de recepción parcial de las obras de urbanización levantadas, en su caso, por el Ayuntamiento.

- Memoria, Cuentas y Balance de los ejercicios económicos transcurridos desde la constitución de la Junta en el año 1991.

- Relación los miembros de la Junta de Compensación, especificando su cuota porcentual a efectos de ejercicio de derechos políticos y justificación del método de su determinación.

-Justificación del método repercusión a los propietarios de viviendas del servicio de abastecimiento domicilio de agua potable, especificando: a) conceptos que integran la denominada cuota de servicio y fórmula de cálculo; b) conceptos que integran la denominada cuota de consumo y fórmula de calculo:

A la espera de sus consideraciones y de que nos sea facilitada la documentación e información requerida, atentamente



Fdo. David Levin

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO 1 DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR R-3, "CORTIJO CABRERA", DE TURRE",