

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1  
CARTAGENA**

SENTENCIA: 00049/2023

Modelo: N11600  
PLAZA DOCTOR VICENTE GARCIA MARCOS, 3-BAJO  
Teléfono: 968506838 Fax: 968529166  
Correo electrónico: contenciosol.cartagena@justicia.es

Equipo/usuario: N67

N.I.G: 30016 45 3 2020 0000255  
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000316 /2020 /  
Sobre: ADMINISTRACION LOCAL  
De D/Dª: [REDACTED]  
Abogado: [REDACTED]  
Procurador D./Dª: [REDACTED]  
Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.  
Abogado: [REDACTED]  
Procurador D./Dª [REDACTED]

**S E N T E N C I A N.º 49**

Cartagena, a 14 de septiembre de 2023.

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrada-Juez Sstta. del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de esta Ciudad, los presentes autos de Juicio Ordinario, sobre otras materias, siendo la cuantía del proceso indeterminada, seguidos con el N.º 316/20 en este Juzgado, en virtud de demanda formulada por [REDACTED] que compareció representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Bernal Segado y asistida por el Letrado [REDACTED] [REDACTED] frente al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA** que compareció representado por la Procuradora [REDACTED] y asistido por el Letrado [REDACTED] [REDACTED] y frente a la [REDACTED] [REDACTED] que compareció representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistida por el Letrado [REDACTED] [REDACTED], y con base en los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** - Por la parte actora se interpuso recurso contencioso administrativo frente a la Resolución desestimatoria por silencio administrativo negativo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA contra el Recurso de alzada interpuesto por la entidad [REDACTED] de fecha 08/01/2020, contra el Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019, de la [REDACTED] [REDACTED] y que aprueba su presupuesto para el ejercicio del año 2020.

Remitido expediente administrativo, se formalizó demanda por la recurrente [REDACTED] y tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando *“dicte recta sentencia que acuerde la nulidad de la resolución del Ayuntamiento de Cartagena que desestima por silencio administrativo el recurso de alzada de [REDACTED] contra acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2.019 de la [REDACTED] [REDACTED] que aprueba el presupuesto para el año 2.020, dejándolos sin efecto, en base a las causas y motivos de nulidad establecidos en el presente recurso. Y subsidiariamente fije y determine la cuota de la parcela F-1, suprimiendo los gastos de vigilancia y seguridad y los capítulos recogidos en el informe del [REDACTED], teniendo en cuenta los porcentajes previstos en los Estatutos y en el Plan Parcial, en la cantidad de 7.256,20€ para el año 2.020, y no en 39.961,15 € y todo ello con expresa imposición de costas a la administración demandada”*.

**SEGUNDO.** - Conferido traslado de la demanda a la Administración demandada EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA y a la codemandada [REDACTED] [REDACTED] contestaron a la misma, oponiéndose sobre la base de las alegaciones que obran en autos. Interesado el recibimiento a prueba, así se acordó, practicándose la prueba propuesta y que fue

declarada pertinente, siguiéndose trámite de conclusiones escritas, declarándose concluso para sentencia tras el mismo.

**TERCERO.** - La cuantía del presente procedimiento queda fijada en indeterminada por Decreto de 21/06/2021. En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo, como se ha señalado, la desestimación presunta, por silencio administrativo negativo, del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA frente al recurso de alzada interpuesto por la mercantil [REDACTED] en el que se solicitaba la nulidad total, y subsidiariamente parcial, del Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019, de la [REDACTED] [REDACTED], que aprueba el presupuesto para el ejercicio del año 2020 (Punto 2 del Orden del día).

La parte actora fundamenta su pretensión con base en lo siguiente:

1. Que la entidad [REDACTED] adquirió de [REDACTED] [REDACTED] la finca urbana [REDACTED] [REDACTED] situada en la diputación de El Plan, término municipal de Cartagena (Murcia) que tiene una extensión superficial de 4.579,67 m<sup>2</sup> (referencia catastral [REDACTED]), mediante escritura pública de 27 de febrero de 2.019.
2. Que ni en la escritura pública, ni en el Registro de la Propiedad hay referencia o mención alguna a la cuota de participación de la [REDACTED] destinada a "equipamientos y servicios", ni la pertenencia de la [REDACTED] a la [REDACTED] [REDACTED]
3. Que la recurrente recibe comunicación, con fecha 4 de octubre de 2.019, por la que se le intima al pago de 28.914,25 € en concepto de gastos de conservación y mantenimiento por 3 trimestres del año 2.019, a razón de 9.638,08 € por trimestre. Afirma que es en ese momento cuando toma conocimiento de la pertenencia de la finca adquirida a la [REDACTED] llevando a cabo distintas comunicaciones tanto con el [REDACTED] como con la [REDACTED] y el

Ayuntamiento de Cartagena con el fin de averiguar la cuota que al efecto le correspondía, resultando las mismas infructuosas.

4. Con fecha 16 de diciembre de 2.019 se celebra [REDACTED] para aprobar el presupuesto del ejercicio de 2.020, que ascendía a 1.073.955,35 €, y en el que constan, entre otras, las siguientes partidas: “4) SEGURIDAD Y VIGILANCIA 247.308,27 €”, “2.4 reposición de alumbrado público 8.000 €” y “9 ACTIVIDADES Y JORNADAS DE CONVIVENCIA 4.000 €” (folios 16 y ss EA).
5. El Plan General actualmente vigente (PGOU de 9 de abril de 1.987) clasificó al Plan Parcial Santa Ana (aprobado el 30/11/1984) como suelo urbanizable. El Plan Parcial ha experimentado 5 modificaciones, siendo relevante resaltar el cuadro de usos y aprovechamientos por parcelas que consta en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial respecto de la [REDACTED] que aparece con “uso cultural” y superficie de 4.500 m<sup>2</sup>, edificabilidad de 4.500 m<sup>2</sup> y volumen edificable de 13.500 m<sup>3</sup>; además, no contenía previsión alguna de constitución de Entidad de Conservación. El 31/05/1990 se aprobó la constitución de la Entidad de Conservación, y con la finalidad de cumplir las obligaciones contempladas en sus Estatutos, se indica que la misma “funcionaría hasta que el Ayuntamiento recibiese las obras de urbanización”. Sin embargo, la modificación n.º 2 P.P. (doc. 8 demanda) modificó el apartado 4.1.6.7) de las Ordenanzas del Plan Parcial que quedó redactado de la siguiente forma: *“Mantenimiento y conservación. Las zonas y parcelas edificables poseerán unos coeficientes y cuotas proporcionales a su aprovechamiento urbanístico, independientemente de que la edificación ejecutada consuma o no la capacidad de aprovechamiento adjudicado al solar en que se ubiquen, para sufragar los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización. Al efecto, se constituirá la correspondiente Entidad de Conservación de la Urbanización, a los efectos previstos en el Reglamento de Gestión.”*
6. En el “Anexo de cuotas de participación” inicial (doc. 12 demanda), adjunto a los Estatutos de la Entidad de Conservación -aprobados el 13 de septiembre de 1990- (doc. 11 demanda), no consta la parcela [REDACTED] siendo modificado posteriormente, mediante acuerdo de 10 de diciembre de 1998, incorporándose otro “Anexo de cuotas de participación” (doc. 13 demanda) donde sí aparece la parcela F-1 con una cuota de 18.000. Dicho incremento de cuota -injustificado y desproporcionado según la recurrente- fue aceptado por el representante del SEPES Sr. Lara, esto es, asumidas por las parcelas propiedad de dicha Sociedad (equipamientos sociales,

club deportivo y centro social), a fin de evitar el previsible aumento de cuotas de participación que se imputaría al resto de residentes del Polígono de Santa Ana como consecuencia de la futura modificación del Plan Parcial, que preveía una “pérdida de edificabilidad” de las parcelas propiedad del SEPES, y consecuentemente, como ya se ha dicho, aumento de las cuotas de los demás residentes del Polígono.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, así como la naturaleza jurídica de las Entidades de conservación (arts. 24 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto), y atendiendo a los fines que legalmente se atribuyen a las mismas de “conservación y mantenimiento de la urbanización” (art. 181 Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia), la recurrente fundamenta su pretensión de nulidad del acuerdo en los siguientes motivos:

- a) Por infracción del art. 8 de los Estatutos Sociales en relación con el art. 77 de la Ley 13/2015 LOTURM. Vulneración del principio del reparto equitativo de beneficios y cargas;
- b) Omisión en la convocatoria de las cuotas de participación de las parcelas en el presupuesto a aprobar, y en particular respecto a la parcela ■■■;
- c) Ausencia de convocatoria a la Asamblea General de 16 de diciembre de 2.019 del Ayuntamiento de Cartagena en su condición de administración actuante y miembro de la Entidad de Conservación;
- d) Solicita, asimismo, la nulidad de acuerdo en las partidas que aprueban cuotas por el capítulo de prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada, que son ajenos al fin esencial de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, así como las partidas referidas al alumbrado público (8.000 €), y las denominadas “actividades y jornada de convivencia” (4.000 €).

Frente a dicha pretensión, el Ayuntamiento contestó a la demanda oponiéndose a ella alegando en esencia lo siguiente:

1. Desviación procesal, ya que en el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 16 de diciembre de 2019 de la Entidad de Conservación se solicitaba la nulidad del acuerdo o subsidiariamente la nulidad parcial en lo que respecta a la partida de “seguridad y vigilancia”, excluyendo al titular de la parcela ■■■ de contribuir a dicho gasto y que se acuerde asimismo la nulidad de cualquier penalización por morosidad

superior a un recargo única del 10%, mientras que en la demanda interpuesta se solicita que se modifique el porcentaje de cuota de participación de la parcela F-1 de la que es propietaria, por entender que la cuota atribuida no se ajusta a los porcentajes previstos en los Estatutos y en el Plan Parcial. Alega que tal desviación procesal supone una indefensión al Ayuntamiento al haberse modificado/incluido solicitudes que no estaban incluidas en el escrito de alegaciones, ni en el Recurso de Alzada, por lo que no se pudo pronunciar en vía administrativa, solicitando desestimación íntegra por este motivo.

2. No es posible dejar sin efecto el Anexo que acuerda la cuota de participación que corresponde a la parcela [REDACTED] pues fue adoptado en legal forma el 10 diciembre de 1998. Además, afirma que no puede la recurrente alegar desconocimiento de la cuota en la medida en que en la estipulación cuarta de la escritura de compraventa, de 27 de febrero de 2019, se hace referencia a que la parte compradora conoce tanto *“las condiciones físicas, urbanísticas y geofísicas del bien objeto de compraventa...”* así como *“el actual estado de la parcela...y en particular, las cargas, afecciones y/o particularidades descritas en el apartado A del Cuadro de características del pliego de condiciones...”*.
3. La recurrente no ha aportado acta donde conste impugnación o protesto levantado por la demandante en el Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019. Por otro lado, se afirma que la partida de “SEGURIDAD Y VIGILANCIA” queda perfectamente incluida dentro del concepto de los objetivos que persigue la entidad, entre los que se encuentra el *“cumplimiento de aquellos otros fines comunes a los asociados que tiendan a su bienestar y a la mejora material de sus moradores”* (Art. 1 Estatuto de la Entidad de Conservación), señalando que nos encontramos ante un concepto amplio, no limitado a la mera conservación.
4. Alega desviación procesal respecto a la solicitud de nulidad del acuerdo sobre la base de la desproporción de la cuota asignada a la parcela [REDACTED] entendiéndose que tal solicitud no se realizó en vía administrativa y, en segundo lugar, que la cuota de participación se estableció en el año 1998 y no en la Asamblea de 16 de diciembre de 2019. No resulta admisible la impugnación de la cuota realizada “ex novo” en la demanda, pues la misma no se ha realizado en forma y plazo, ya que no consta impugnación alguna en el acta de la Junta de Gobierno de la entidad de Conservación, reunida el 10 de diciembre de 1998, por la que se modificaron las cuotas conforme a lo dispuesto en el art. 8 de los Estatutos de la Entidad, por lo que la misma tiene plena eficacia y validez.

Por su parte, la Entidad de Conservación, como parte codemandada, contestó a la demanda oponiéndose a ella, y solicitando la inadmisibilidad del recurso por desviación procesal (art. 69 c) LRJCA), alega en esencia lo siguiente:

1. Que la mercantil [REDACTED] tenía conocimiento de la pertenencia de la finca [REDACTED] a la Entidad de Conservación, ya que la [REDACTED] (socio único de [REDACTED]) es titular de la parcela [REDACTED], también incluida en la Entidad de Conservación (aunque esta parcela se encuentra exenta de pago de cuota a dicha entidad), por lo que era plena conocedora de dicha carga, asumida también mediante la escritura de compraventa.
2. Que la recurrente pretende cambiar las condiciones urbanísticas que tiene la parcela [REDACTED] adquirida, lo cual resulta inatacable porque cuota asignada a la misma viene satisfaciéndose desde 1999.
3. Que los presupuestos tienen las mismas partidas en todos los años de vida de la Entidad y la misma proporcionalidad entre parcelas desde 1999. En particular, la partida de vigilancia fue asumida por la [REDACTED] desde su constitución, manteniéndose constante a lo largo de los años, incluso ha disminuido. La partida de “actividades de convivencia” (0.4%) y “reposición de alumbrado” (0.7%), dada su escasa cuantía en relación con el presupuesto, resulta irrelevante ahondar en su procedencia o no. La partida de “reposición de alumbrado” fue asumida por la [REDACTED] en virtud de Convenio suscrito con el Ayuntamiento.
4. Que la recurrente ha incumplido reiteradamente sus obligaciones de pago desde que adquirió la propiedad, por lo que ha sido demandada en otro procedimiento en reclamación de 68.576,03 € correspondientes a las cuotas insatisfechas.
5. Que la Asamblea celebrada el 16 de diciembre de 2019 fue convocada en debida forma. Las modificaciones de los coeficientes fueron consecuencia de modificaciones de los aprovechamientos urbanísticos de determinadas parcelas y las circunstancias de estar ya en explotación y uso el polígono, por lo que se cumplió el artículo 8, no existiendo vulneración de los Estatutos.
6. Que el informe pericial aportado presenta errores de valoración y apreciación. Que la cuota que pagaba el [REDACTED] por las parcelas [REDACTED] era de 36.753 € al trimestre, no anual como afirma la recurrente.
7. Que la [REDACTED] realiza una labor y presta unos servicios totalmente en consonancia con sus fines.

**SEGUNDO.** – Expuestos como anteceden los términos del debate procede analizar, en primer lugar, la desviación procesal alegada por las demandadas. Así, en el Recurso de Alzada interpuesto en vía administrativa la actora solicitó la nulidad total del Acuerdo de 16/12/19 por los motivos expuestos o subsidiariamente la nulidad parcial de la partida referida a “Seguridad y Vigilancia”; mientras que en la demanda se solicita que se deje sin efecto el Acuerdo de la Asamblea General de 16/12/19 *“en base a las causas y motivos de nulidad establecidos en el presente recurso. Y subsidiariamente fije y determine la cuota de la parcela [REDACTED], suprimiendo los gastos de vigilancia y seguridad y los capítulos recogidos en el informe del [REDACTED] teniendo en cuenta los porcentajes previstos en los Estatutos y en el Plan Parcial”*.

No cabe duda que, en el presente caso, se ha producido una discrepancia entre lo impugnado en vía administrativa y lo impugnado en vía contencioso-administrativa, referido no solo a la solicitud de *fijación de la cuota* correspondiente, sino también respecto a las partidas no expresamente impugnadas en el Recurso de Alzada, esto es, “reposición de alumbrado público” y “jornadas de convivencia”, por lo que se incurre en desviación procesal prohibida en nuestro ordenamiento jurídico y por la Jurisprudencia, según la cual *“la necesaria congruencia entre el acto administrativo impugnado y la pretensión deducida en el proceso administrativo, exigida por el carácter revisor de la actuación administrativa que le confiere art. 106,1 CE impone que no se varíen esas pretensiones introduciendo cuestiones nuevas sobre las que no se ha pronunciado la Administración. Una jurisprudencia reiterada de esta sala viene insistiendo en la prohibición de la desviación procesal que se produce cuando se formulan en sedes jurisdiccionales peticiones que no fueron objeto de la resolución administrativa impugnada (ver S 12 de febrero, 12 marzo y 10 abril 1992 “ad exemplum”) cuestión distinta de la posibilidad que brindan arts. 43,1 y 69,1 Ley Jurisdiccional de introducir alegaciones o motivos nuevos en defensa del derecho ejercitado. (vid. SSTS Sala 3ª de 7-12-1994, S 10-2-1988). En el mismo sentido la STS 21-07-2000 establece que “la prohibición de plantear cuestiones nuevas no responde a criterios puramente formales, sino a la naturaleza revisora que tiene la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Como hemos declarado, entre otras muchas, en sentencia de 28 de febrero de 1994 y las que allí se citan, la Ley de esta Jurisdicción supuso una superación de las viejas concepciones según las cuales no*

*se podía atacar un acto administrativo sino en virtud de argumentos que ya hubieran sido articulados en vía administrativa, permitiendo que en el escrito de demanda pudieran alegarse cuantos motivos procedieran aunque no se hubieran expuesto en el previo recurso de reposición o con anterioridad a éste (art. 69.1 ), pero sin que ello supusiera la posibilidad de plantear cuestiones no suscitadas en vía administrativa. La distinción entre cuestiones nuevas y nuevos motivos de impugnación corresponde a la diferenciación entre los hechos que identifican las respectivas pretensiones y los fundamentos jurídicos que las justifican, y la Sala de instancia recoge acertadamente esta doctrina, desestimando las antes indicadas pretensiones por tratarse no tanto de motivos de impugnación como de auténticas pretensiones materiales no planteadas antes en vía administrativa".*

Así, aun cuando la parte demandante refiere en su escrito de conclusiones que la petición de "nulidad parcial" del recurso de alzada remite "a lo que resulte pertinente según los Estatutos", sin embargo, no es posible admitir que tal solicitud colme el requerimiento de fijación de cuota posterior instado en vía judicial. Fue en el escrito de 16 de diciembre de 2019 (folios 1 a 3 EA) en el que sí se realizó tal solicitud y cuya desestimación presunta no ha sido impugnada expresamente, pues el escrito de interposición viene referido únicamente a la "Resolución desestimatoria por silencio administrativo negativo contra Recurso de Alzada contra Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2.019", y es en relación a lo solicitado en aquel recurso que queda determinado el objeto de la presente litis.

Ahora bien, tal inadmisibilidad no puede predicarse respecto a los motivos de nulidad alegados, pues la desviación procesal, tal y como entiende la jurisprudencia, viene referida únicamente a lo solicitado en vía administrativa, pero no respecto a las alegaciones o fundamentos esgrimidos que, por otra parte, aquí tampoco se observa la discrepancia que pretende hacer valer la codemandada, siendo los motivos de nulidad planteados por la recurrente idénticos en ambas vías -administrativa y judicial-.

Por todo ello, resulta evidente que se ha producido una alteración sustancial de la petición formulada ante la Administración en relación con el acto administrativo

impugnado, de manera que, debe declararse la inadmisibilidad parcial del recurso respecto a dichas cuestiones (referida sólo a la solicitud de fijación de cuota pero no a su impugnación como tal; y respecto a las partidas de “alumbrado” y “convivencia” no impugnadas) ex artículo 69 c) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, debiendo quedar **limitado el objeto del presente pleito** a lo siguiente:

- A) Determinar si procede o no la nulidad del Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019 de la [REDACTED] por los motivos alegados;
- B) Subsidiariamente, si procede o no la nulidad parcial del Acuerdo en lo relativo a la partida de “Vigilancia y Seguridad”.

**TERCERO.** – Alega la recurrente como primer motivo de nulidad la *“infracción del art. 8 de los Estatutos Sociales en relación con el art. 77 de la Ley 13/2015 LOTURM. Vulneración del principio del reparto equitativo de beneficios y cargas”*. Las codemandadas, por su parte, entienden que la modificación de las cuotas fue aprobada *“en legal forma”* el 10 de diciembre de 1998 (doc. 14 demanda; acontecimiento 52 EJE).

La Exposición de Motivos de los Estatutos de la [REDACTED] (doc. 11 demanda) señalan que la Entidad de Conservación *“se regirá básicamente por los presentes Estatutos y lo dispuesto en la legislación urbanística vigente”*. Por su parte, en su artículo 8 se dispone: *“Participación, cuotas y exacción. Para determinar los derechos y obligaciones, cargas y gastos de los propietarios, cada parcela tendrá la cuota de participación en función de los volúmenes edificables máximos asignados a cada parcela o solar edificable en el Plan de Ordenación Urbana. (...). En anexo de estos Estatutos, se pormenorizan dichas cuotas de participación. Todos los propietarios de parcelas, estén o no edificadas, contribuirán a los gastos de conservación y mantenimiento, sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indican en estos Estatutos. (...).”*

En relación con el mismo conviene señalar que en el *“Anexo de cuotas de participación inicial”* (doc. 12 demanda), adjunto a los Estatutos aprobados el

13/09/1990, no consta la parcela F-1, siendo modificado posteriormente mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Entidad, el 10 de diciembre de 1998 (doc. 14 demanda), en cuyo punto 2º del Orden del día figuraba la *“Modificación del anexo de cuotas de participación a esta [REDACTED] según el artículo 8 de sus Estatutos”*, en el que se atribuía a la parcela [REDACTED] una cuota de 18.000.

Pues bien, tal modificación no puede entenderse realizada en forma legal en la medida en que la misma fue adoptada por la Junta de Gobierno de la Entidad, sin competencias para ello (art. 31 Estatutos Entidad), pues el Certificado del Secretario de la Entidad recoge literalmente *“Que en el libro de **Actas de la Junta de Gobierno de esta Entidad** de Conservación en su reunión de 10 de diciembre de 1998, figura en el punto 2º del Orden del día; “Modificación del anexo de cuotas de participación de esta Entidad de Conservación según el artículo 8 de sus Estatutos”*.

En efecto, es a la Asamblea General, según el artículo 23 de los Estatutos, a la que le corresponde *“deliberar y resolver las siguientes materias: 1. Propuesta de modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la ulterior aprobación de la Administración Actuante.”*. Así las cosas, el Acuerdo de 10/12/1998 que aprueba el Anexo con las nuevas cuotas no puede ser considerado válido -por remisión del art.8- para formar parte de los Estatutos -, pues no se aprobó por órgano adecuado, constituyendo un acuerdo que, pese a ser aprobado por el Ayuntamiento ello no supone su convalidación; y sin que el hecho de que tales cuotas haya sido satisfechas por el propietario anterior [REDACTED] supongan su vinculación al nuevo adquirente de la finca que no las asumió voluntariamente. A este respecto, resulta interesante la Sentencia del *Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 4-11-02*, respecto a la reclamación a un miembro de la Junta respecto a cuotas de conservación de las obras de urbanización, la cual estima el recurso por cuanto dicho adquirente no asumió libre y voluntariamente esa obligación de pago y no se encuentra vinculado por los actos de su predecesor. La sentencia distingue entre los que asumieron la obligación de atender los gastos de conservación y aquellos propietarios posteriores que traigan causa de los primeros, *“pero que no se hayan subrogado expresamente en las obligaciones de sus causantes”*. Señala la sentencia que como en los títulos de adquisición no consta estipulación alguna que suponga la subrogación en la obligación de conservación que eventualmente hubiera sido

asumida por la vendedora, no es posible imponer a estos sucesores la obligación *propter rem* de conservación.

Por todo ello, a los efectos que aquí interesa -que no es la revisión de oficio de dicho Acuerdo celebrado en 1998, sino determinar si el mismo vincula al recurrente como *Anexo-parte* integrante de los Estatutos-, puede concluirse que el mismo no forma parte de los Estatutos precisamente por no haber sido adoptado por órgano competente para ello (Asamblea General), de manera que atendiendo a la literalidad del artículo 8 (“***cada parcela tendrá la cuota de participación en función de los volúmenes edificables máximos asignados a cada parcela o solar edificable en el Plan de Ordenación Urbana...***”) puede concluirse que el coeficiente de pago de la parcela [REDACTED] (3,6930%) recogido en el Acuerdo de 16/12/19 (Anexo 2) y calculado sobre la base de los “*M<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD*” es nulo, precisamente porque no respeta lo dispuesto ni en el art. 8 de los Estatutos, ni queda fijado así en ninguna norma de planeamiento o gestión urbanística.

En relación a lo alegado por las codemandadas respecto al conocimiento de las cargas de la finca y su aceptación por la recurrente cuando adquirió la finca, en virtud de lo dispuesto en la ESTIPULACIÓN CUARTA de la escritura de compraventa de 27 de febrero de 2019 – la cual establece que la compradora conoce y acepta “*las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas del bien objeto de compra...*”, así como “*el actual estado de la parcela objeto de la transmisión, y en particular, las cargas, afecciones y/o particularidades descritas en apartado A del Cuadro de características del pliego de condiciones...*”, debemos señalar que, tal aceptación “*genérica*” por parte de la compradora no obsta, sin embargo, a que la misma pueda impugnar con posterioridad tales “*cargas*” si las considera *ilegales*, pues no es objeto de este pleito la resolución de la compraventa por *vicios ocultos*, en el que sí podría tener relevancia la aceptación frente al vendedor. Lo que realiza aquí la recurrente no es tanto la impugnación en sí de la carga -la cual acepta pese a no conocer supuestamente su existencia-, sino la *especificación cuantitativa* de la misma, pidiendo su acomodación a lo que se considera “*correcto*” o “*conforme a ley*”. Pues es factible querer adquirir un bien con

unas determinadas cargas y, una vez adquirida la titularidad, como legítimo propietario, impugnar su falta de adecuación normativa o estatutaria. Por ello, precisamente el hecho de que no se especificaran ni en la escritura ni en el Registro de la Propiedad -ni en las normas de planeamiento- las cuotas de participación concretas en la Entidad de Conservación, sí es relevante para entender o no aceptadas las mismas, como así ha estimado jurisprudencia menor, pues la recurrente no pretende quedar excluida de su “obligación” al pago como parte integrante en la Entidad de la parcela [REDACTED] adquirida, sino la nulidad de la cuantía asignada por incorrecto cálculo del coeficiente de pago, habiendo quedado probado que la actora sí intentó averiguar la misma mediante oportunas solicitudes tanto al [REDACTED] (doc. 4 demanda) como al Ayuntamiento de Cartagena (folios 1 a 4 EA). Igualmente, el testigo [REDACTED] quien había sido presidente de la Entidad, reconoció que nunca informó sobre el importe de la cuota de la [REDACTED]

En suma, debe admitirse la **nulidad parcial** del acuerdo de la **Asamblea General de la [REDACTED] de 16 de diciembre de 2019, si bien referido únicamente al coeficiente de pago (3,6930%) asignado a la parcela [REDACTED]** (coeficiente fijado en el Anexo 2 al que se remite el Punto 2 del Orden del día del Acuerdo de 16/12/19) , por vulnerar lo dispuesto en el art. 8 del Estatuto, que se refiere a “los volúmenes edificables”, y sin que tampoco encuentre tal asignación respaldo normativo en el Plan Parcial, que señala que los coeficientes y las cuotas son proporcionales al aprovechamiento urbanístico y han de ser destinadas a “*sufragar los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización*”, observándose como la Parcela [REDACTED] –en el Plan Parcial inicial de 1984 y las sucesivas modificaciones- mantiene los parámetros iniciales de una edificabilidad de 4.500 m<sup>2</sup>, un volumen edificable de 13.500 m<sup>3</sup> y el uso “*equipamientos cívico cultural*”.

La nulidad parcial -referida únicamente al coeficiente del (3,6930%) calculado sobre la cuota de 18.000 asignada en el Anexo aprobado el 10/12/1998- colma lo solicitado por el recurrente, si bien, no es procedente declarar la nulidad total del Acuerdo de la Asamblea en la medida en que los coeficientes y cuotas del resto de propietarios no han sido expresamente impugnadas, amén de los evidentes perjuicios que ello

supondría, sin que tampoco sea el objeto de este pleito la modificación de los estatutos y consiguiente determinación de cuotas -no solo por la desviación procesal referida sino por el posible exceso en la función jurisdiccional que supondría arrogarse con carácter previo funciones que corresponden a la Asamblea General de la [REDACTED], por lo que la fijación de cuota que el recurrente solicitaba en demanda, aquí inadmitida, podrá llevarse a cabo, en su caso, por el procedimiento previsto en los Estatutos y normativa aplicable, con las consecuentes posibilidades de alegación e impugnación que legalmente procedan.

**CUARTO.** – Finalmente, habiéndose declarado la nulidad parcial -no total- del Acuerdo de la Asamblea referido sólo al coeficiente asignado a la parcela [REDACTED] procede analizar la impugnación específica de la partida referida a la “Vigilancia y Seguridad”, por entender el recurrente que son ajenas al fin esencial de conservación y mantenimiento.

En relación con esta partida, puede destacarse la Sentencia del Tribunal Supremo de 1-04-2004 que señala: << *Del artículo 25.3 RG resulta que la conservación de las obras de urbanización es el objetivo inexcusable al que responde la constitución de las entidades de conservación, pero junto a este objetivo el artículo 8.2 RG establece que dichas entidades podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento, de donde se desprende que dichas entidades pueden concretar en los estatutos por los que han de regirse, según dispone el artículo 6.3 RG, el alcance de esa tarea de administración en un sentido más amplio que la estricta reparación y mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas.*

*Supuesta esa posibilidad corresponde examinar los [REDACTED] para determinar si entre sus objetivos cabe incluir el establecimiento de un servicio de vigilancia y seguridad, puesto que, en caso contrario, un acuerdo en tal sentido hubiera requerido una reforma previa de dichos estatutos. La respuesta deber ser afirmativa. El artículo VII de los Estatutos define el objetivo y fines de la Entidad en un sentido muy amplio que comprende, como no podía ser de otro modo, la adecuada*

*conservación de las obras, instalaciones y servicios de la Urbanización, pero que se extiende a la mejor regulación y mantenimiento de la vida comunitaria y a la defensa de los intereses colectivos, objetivos de amplia formulación a cuya consecución se encamina el establecimiento del servicio que nos ocupa.>>.*

En idéntico sentido recoge la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 11-05-2001, que (el subrayado es de esta juzgadora): *“La contratación de los servicios de seguridad y vigilancia es un mecanismo que garantiza y facilita el cumplimiento de la obligación de la entidad urbanística de la conservación y mantenimiento de la urbanización. Incluso, en la práctica, puede llegar a acreditarse la necesidad de que la entidad asuma estos gastos, pues estas actuaciones de seguridad y vigilancia están dirigidas a evitar que se efectúe un uso inadecuado y lesivo de los elementos que conforman la urbanización; así como permiten que se pueda identificar, en su caso, a los causantes de daños voluntarios e involuntarios a tales elementos para que por sí o por sus compañías aseguradoras, se exija la responsabilidad de reparar los daños causados a la urbanización.*

*No cabe duda alguna de que, en ejecución de su cometido de mantener y conservar la urbanización, las entidades urbanísticas de conservación deben reparar los daños derivados de los posibles daños involuntarios y actos vandálicos asumiendo los costes y gastos que conlleva la reposición de la urbanización violentada.*

*La previsión de gastos de seguridad y vigilancia no sólo atiende a la finalidad fundamental de la entidad urbanística de conservación, esto es, lograr con efectividad la conservación y mantenimiento de la urbanización, sino que debe ser considerada una medida de ahorro a los propietarios y miembros de la misma que, de otro modo, pueden verse inmersos en la asunción de posibles gastos para reparar los daños ocasionados a la urbanización y mobiliario urbano como consecuencia de los diversos daños involuntarios o voluntarios, y que, de seguro, serán muy superiores a los que en concepto de seguridad y vigilancia puedan devengarse.*

*A tales efectos, dado que las entidades urbanísticas de conservación tienen personalidad y capacidad jurídicas propias, conforme a dicha capacidad jurídica pueden adoptar acuerdos que son manifestación de la autonomía de la voluntad.*

*Esta capacidad de autorregulación, ejercida dentro de los límites establecidos legalmente, constituye un elemento fundamental para el desempeño y la consecución de los fines que la entidad urbanística de conservación tiene encomendados, pues es el instrumento que permite perfilar el funcionamiento de la entidad y alcanzar su cometido.*

*Esta autonomía de la voluntad puede manifestarse bien en los propios acuerdos adoptados por la entidad, a través de su órgano de gobierno, o bien a través de la configuración de su régimen de funcionamiento interno mediante la elaboración y aprobación de sus estatutos.*

*Efectivamente, la entidad urbanística, a través de los acuerdos que se adopten, puede obligarse a determinadas actuaciones para la consecución de sus fines, siendo destacable la asunción de gastos de seguridad y vigilancia dirigidos a garantizar una eficaz conservación de la urbanización.”*

En el presente caso, en el artículo 1 de los Estatuto de la [REDACTED] se regula la denominación, naturaleza y régimen legal de la misma, señalando el párrafo segundo del apartado 2 (el subrayado es propio): “No persigue objeto primordial económico, y se constituye para la gestión de aquellas cuestiones municipales, supramunicipales y, en definitiva, urbanísticas, que no suponiendo ejercicio de autoridad, se dirijan al fomento, mejoramiento y conservación de la urbanización, sus obras, servicios e instalaciones comunes y al cumplimiento de aquellos otros fines comunes a los asociados que tiendan a su bienestar y a la mejora material de sus moradores, en todo aquello que no esté reservado por el ordenamiento jurídico a otros organismos o instituciones de modo excluyente.”

Así, puede afirmarse que la partida de “Vigilancia y Seguridad” tiene perfecta acogida en la función de atender al “bienestar y a la mejora material de sus moradores”, sin que pueda admitirse que las funciones que realizan los vigilantes de seguridad sean equiparables a las encomendadas a los Agentes de la Policía Local, y por lo tanto, que estén reservadas por el ordenamiento jurídico a estos, y así también queda perfectamente delimitado por las distintas normativas que las

especifican dichas atribuciones: la Ley de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado respecto a las Policías Locales y el Reglamento de Seguridad Privada que regula las de los vigilantes de seguridad.

Por todo ello, procede desestimar lo solicitado con carácter subsidiario en la demanda, y declara conforme a derecho la partida de "Vigilancia y seguridad" aprobada en los presupuestos del año 2020 por la Junta General Ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2019.

**QUINTO.** – No se dan los presupuestos habilitantes para hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en esta instancia judicial, a tenor de lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, pues si bien el criterio general es del vencimiento, existen dudas de derecho razonables.

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

### FALLO

Que, **ESTIMANDO PARCIALMENTE** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal del [REDACTED] contra el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA** y contra la [REDACTED], referido en el fundamento de derecho primero de la presente resolución acuerdo:

- A) Declarar la **inadmisibilidad** del recurso respecto de las solicitudes formuladas por la recurrente relativas a la "*determinación de la cuota de la parcela* [REDACTED] e impugnación de las partidas de "*reposición de alumbrado público y actividades*" y "*jornadas de convivencia*";
- B) Declarar la **nulidad parcial del acuerdo de la Asamblea General de la** [REDACTED] **de 16 de diciembre de 2019**, que aprueba el presupuesto de la Entidad para el año 2020, **únicamente en lo**

que se refiere al coeficiente de pago asignado a la parcela ■■■ (3,6930%), por no ser conforme a Derecho.

Todo ello **sin** hacer pronunciamiento alguno en materia de **costas** procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN** en este Juzgado en el plazo de 15 días a partir de su notificación, y para su resolución por la Ilma. Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia. Para la interposición del Recurso al que hace referencia la presente resolución, será necesaria la constitución del depósito para recurrir al que hace referencia la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, inadmitiéndose a trámite cualquier recurso cuyo depósito no esté constituido.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.