



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION 1ª
MURCIA

SENTENCIA: 00351 / 2026

PALACIO DE JUSTICIA, RONDA DE GARAY, 5
-DIR3:J00008050
Teléfono:
Correo electrónico: SCT.TSJ.REGIONDEMURCIA@JUSTICIA.ES

SERVICIO COMÚN TRAMITACION TRIBUNAL SUPERIOR JUSTICIA - REGIÓN MURCIA
Teléfono: 0034968242850
Correo Electrónico: SCT.TSJ.REGIONDEMURCIA@JUSTICIA.ES
Equipo/usuario: MLS
Modelo: N56820 SENTENCIA APELACION TSJ ART 85.9 LJCA
N.I.G: 30016 45 3 2020 0000255

Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0000015 / 2024
Sobre: URBANISMO
De D./ña. ENTIDAD DE CONSERVACION DEL POLIGONO SANTA ANA, EXPLOTACIONES Y PROYECTOS SANTA ANA S.L.
Representación D./Dª. LUIS FELIPE FERNANDEZ DE SIMON BERMEJO, FRANCISCO ANTONIO BERNAL SEGADO
Contra D./Dª. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Representación D./Dª. MARIA ASUNCION MERCADER ROCA

ROLLO DE APELACIÓN núm. 15/2024

SENTENCIA núm. 351/2026

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA

SECCIÓN PRIMERA

Compuesta por las Ilmas. Sras.:

Dña. Pilar Rubio Berna

Presidenta

Dña. María Esperanza Sánchez De La Vega

Dña. María Teresa Nortes Ros

Magistradas

Han pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

La siguiente

SENTENCIA nº. 351/26





En Murcia, a dieciocho de junio de dos mil veintiséis

En el recurso de apelación núm. 15/2024 seguido contra la sentencia núm. 49/2023, de 14-09-2023, de la Plaza Judicial nº 1 de la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Cartagena, dictada en el procedimiento ordinario núm. 316/2020, en cuantía indeterminada, en el que figuran como **parte apelante la Entidad de Conservación del Polígono Santa Ana**, representada por el Procurador Sr. Fernández De Simón Bermejo y dirigido por el Letrado Sr. Ayala Sánchez, y como **parte apelada y adherida a la apelación Explotaciones y Proyectos Santa Ana S.L.**, representada por el Procurador Sr. Bernal Segado y dirigida por el Letrado Sr. Nieto Olivares; y como **parte apelada el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena**, representado por la Procuradora Sra. Mercader Roca y dirigido por el Letrado Pagán Martín-Portugués, sobre urbanismo; siendo ponente la Magistrado **Ilma. Sra. D^a. María Teresa Nortes Ros**, quien expresa el parecer de la Sala.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.-Presentado el recurso de apelación referido, la Plaza Judicial nº 1 de la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Cartagena lo admitió a trámite y después de dar traslado del mismo a la parte apelada para que formalizara su oposición, remitió los autos junto con los escritos presentados a Sala, la cual designó Magistrado ponente y acordó que quedaran los autos pendientes de señalamiento para votación y fallo, señalándose para dicho acto el día 04-06-2026, fecha en que tuvo lugar, quedando las actuaciones conclusas y pendientes de sentencia.

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.-Es objeto del presente recurso de apelación la sentencia núm.





49/2023, de 14-09-2023, de la Plaza Judicial nº 1 de la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Cartagena, dictada en el procedimiento ordinario núm. 316/2020.

El fallo de la sentencia es el siguiente:

“Que, ESTIMANDO PARCIALMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal del COLEGIO NARVAL, S.L. contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA y contra la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO SANTA ANA, 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 F-1” 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 Entidad Urbanística de Conservación del Polígono de Santa Ana 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 F-1 (3,6930%), por no ser conforme a Derecho.

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

La *ratio decidendi* de la sentencia se contiene en su Fundamento de Derecho Tercero y Cuarto.

Tras apreciar la existencia de desviación procesal en relación a la solicitud de dejar 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 F-1, suprimiendo los gastos de vigilancia y seguridad y los capítulos recogidos en el informe del Sr. Avilés Inglés, teniendo en cuenta los porcentajes previstos en los Estatutos y en el Plan Parcial”, quedando delimitado el objeto del recurso a Determinar si procede





o no la nulidad del Acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019 de la Entidad de Conservación Urbanística del Polígono de Santa Ana (ECSA), 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” , se establece:

“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 Entidad de Conservación del Polígono de “Santa Ana” (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 Entidad de Conservación según el artículo 8 de sus Estatutos”, en el que se atribuía a la parcela F-1 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 (SEPES) 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 F-1 (3,6930%) recogido en el Acuerdo de 16/12/19 (Anexo 2) y calculado sobre la base de los “M2 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 F-1 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 SEPES (doc. 4 demanda) como al Ayuntamiento de Cartagena (folios 1 a 4 EA).

Igualmente, el testigo D. Cayetano García Pérez, quien había sido presidente de la Entidad, reconoció que nunca informó sobre el importe de la cuota de la F-1. En suma, debe admitirse la nulidad parcial del acuerdo de la Asamblea General de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono de Santa Ana de 16 de diciembre de 2019, si bien referido únicamente al coeficiente de pago (3,6930%) asignado a la parcela F-1 (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 F-1 –en el Plan Parcial inicial de 1984 y las sucesivas modificaciones- mantiene los parámetros iniciales de una edificabilidad de 4.500 m², un volumen edificable de 13.500 m³ 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 Entidad de Conservación-, 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 F-1, 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 el presente caso, en el artículo 1 de los Estatuto de la Entidad de Conservación Polígono de Santa Ana 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.”

SEGUNDO.- Por la Entidad Urbanística de Conservación, se alegan, como motivos de apelación, la concurrencia de errores fácticos, infracciones procesales y extralimitaciones jurídicas que, a juicio de la parte apelante, determinan la invalidez de la resolución recurrida y justifican su revocación.

En primer lugar, existe de un error de hecho esencial en la sentencia. Se parte en la sentencia de instancia que, el acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019, por el que se aprueba el presupuesto para el ejercicio 2020, incluía la asignación de coeficientes de participación de las parcelas, coeficientes que fueron fijados en un acuerdo anterior de 1998, plenamente válido y no impugnado, limitándose el presupuesto impugnado a su mera aplicación.

Desde esta perspectiva, la nulidad parcial del acuerdo acordada en sentencia carecería de base fáctica, al recaer sobre un elemento, el coeficiente de la parcela F-1, que no formaba parte del contenido decisorio del acto impugnado. La sentencia, por tanto, habría incurrido en un error en la aprehensión de los hechos determinantes del litigio, lo que vicia su razonamiento y justifica su revocación.

Se alega, asimismo, la incongruencia del fallo, tanto en su vertiente interna como externa; incongruencia interna, derivada de la contradicción entre los distintos pronunciamientos de la sentencia: mientras que declara inadmisibile la pretensión relativa a la determinación de la cuota de la parcela F-1, simultáneamente acuerda la nulidad del coeficiente vinculado a dicha cuota, generando un resultado lógico incompatible e incoherente.

Por otro lado, la existencia de incongruencia extra petita, al entender que el órgano judicial ha resuelto sobre una cuestión no planteada por la parte actora; la demanda únicamente interesaba, con carácter subsidiario, la nulidad parcial del presupuesto en lo relativo a la partida de vigilancia y seguridad, y no en relación con el coeficiente de participación de la parcela F-1, de modo que la sentencia habría introducido un pronunciamiento ajeno al objeto del litigio.





A ello se une la vulneración del principio de seguridad jurídica, al generar un fallo contradictorio e incierto en cuanto a sus efectos, incompatible con las exigencias de claridad y coherencia propias de las resoluciones judiciales.

En estrecha conexión con lo anterior, se alega una incorrecta determinación de las consecuencias jurídicas de la nulidad. Se sostiene que, aun en el caso de que procediera la anulación del acuerdo presupuestario, sus efectos deberían limitarse a los aspectos propios de dicho acuerdo, esto es, a las partidas o decisiones adoptadas en el marco del presupuesto, sin extenderse a elementos externos como los coeficientes de participación, que no forman parte del mismo ni del orden del día en que fue aprobado.

El órgano judicial habría incurrido así en una extralimitación funcional, al alterar indirectamente situaciones jurídicas consolidadas y ajenas al objeto del proceso, vulnerando las reglas que disciplinan los efectos de la nulidad y el ámbito de control jurisdiccional.

Asimismo, se produce una imposibilidad de ejecución del fallo, derivada de la incoherencia entre la anulación del coeficiente y el mantenimiento de la cuota. Se argumenta que ambos elementos se encuentran intrínsecamente vinculados, de manera que la supresión del coeficiente sin modificación de la cuota genera un vacío normativo que impide determinar la obligación económica de la parcela afectada, haciendo impracticable el cumplimiento de la sentencia.

Se alega la incorrecta valoración de la prueba; la sentencia declara la invalidez del acuerdo de 1998, sin que dicha cuestión hubiera sido objeto de debate en el proceso ni sometida a actividad probatoria, introduciendo un elemento nuevo y no controvertido. Se sostiene que el órgano judicial ha sustituido la valoración probatoria por una presunción no acreditada, incurriendo nuevamente en error de hecho.

Por ello, se vulnera el principio de firmeza de los actos administrativos, destacando que los acuerdos de 1998 que fijaron los coeficientes no fueron impugnados en su momento y han sido aplicados durante décadas, lo que impide su revisión indirecta a través de la impugnación de un acto posterior. La





sentencia, al cuestionarlos, contravendría las limitaciones derivadas del art. 28 LJCA y del principio de estabilidad de las relaciones jurídicas.

Respecto a los coeficientes de participación, los mismos derivan de los Estatutos válidamente aprobados, que regulan la distribución de las cargas entre los propietarios. En este sentido, la sentencia desconoce la fuerza vinculante de dichos Estatutos y altera el régimen interno de la Entidad sin base jurídica suficiente.

Finalmente, se invoca la doctrina de los actos propios y la fuerza vinculante de los contratos, para sostener que la parte actora, al adquirir la parcela, quedó subrogada en las obligaciones inherentes a la misma, incluyendo la contribución a los gastos conforme a los coeficientes históricos. La sentencia, al permitir cuestionar dichas condiciones, vulneraría los arts. 1.255 y 1.258 del Código Civil y los principios de buena fe y seguridad en el tráfico jurídico.

Por todo lo anterior, solicitaba se dictara sentencia anulando la apelada, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por COLEGIO NARVAL, S.L. e imponiéndole las costas de la primera instancia (art. 394 de la LEC), por ser la sentencia apelada disconforme a derecho de conformidad con las alegaciones formuladas; así como las costas de la presente apelación.

TERCERO.- Por la parte recurrente en el PO, se adhirió al recurso de apelación interpuesto, basando dicha adhesión interesando la ampliación de los efectos estimatorios de la sentencia en aquellos extremos en que la misma no habría dado plena satisfacción a sus pretensiones.

En primer lugar, se solicita que se refuerce el fundamento de la nulidad declarada, precisando que la razón determinante de la misma no radica exclusivamente en eventuales irregularidades formales del acuerdo de 1998, ni en su falta de aprobación por el órgano correspondiente, sino, de manera principal y autónoma, en la infracción del art. 8 de los Estatutos, que constituye la norma rectora del sistema de reparto de cargas.





A tal efecto, se interesa que se declare expresamente que cualquier acuerdo —anterior o posterior— que establezca coeficientes de participación contrarios al criterio de proporcionalidad fijado en los Estatutos carece de validez y no puede ser aplicado, con independencia de que hubiera sido aceptado por titulares precedentes o incluso ratificado en el ámbito interno de la Entidad. Se trata, en definitiva, de afirmar la primacía normativa de los Estatutos frente a acuerdos particulares o prácticas consolidadas en el tiempo que no hayan comportado su modificación formal.

Asimismo, pretende que se reconozca de forma expresa el derecho del adquirente a no quedar vinculado por obligaciones asumidas voluntariamente por el transmitente que no hayan sido objeto de subrogación expresa, reforzando así el criterio de que tales compromisos no pueden imponerse a terceros sin su consentimiento.

La adhesión se dirige a cuestionar la inclusión en el presupuesto de la partida relativa a vigilancia y seguridad, que la sentencia de instancia consideró ajustada a Derecho. La parte apelada sostiene que dicho concepto excede del objeto propio de las Entidades de Conservación, cuyo ámbito funcional se limita a la conservación y mantenimiento de las obras e infraestructuras urbanísticas, y no comprende la prestación de servicios de seguridad ciudadana.

La prestación del servicio de policía corresponde expresamente al Ayuntamiento en virtud de los convenios suscritos, lo que excluye la posibilidad de imponer a los propietarios la financiación de un servicio de vigilancia privada que supondría una duplicidad de funciones públicas.

Se alega la doctrina jurisprudencial que limita las cargas exigibles por las Entidades de Conservación a aquellas estrictamente vinculadas a su objeto urbanístico, excluyendo la imposición obligatoria de gastos que responden a fines distintos, como la seguridad privada, que, en todo caso, podría articularse mediante fórmulas voluntarias, pero no a través de un ente de adscripción obligatoria.

En consecuencia, se interesa la estimación de la adhesión en este extremo,



con la declaración de improcedencia de la referida partida y la consiguiente ampliación del pronunciamiento estimatorio.

En relación a la impugnación del recurso de apelación, la parte interesa la íntegra desestimación del recurso interpuesto de contrario, sosteniendo la plena corrección jurídica de la sentencia de instancia, tanto en la delimitación del objeto del proceso como en la apreciación de los hechos y en la aplicación del Derecho.

En primer lugar, rechaza que la resolución recurrida incurra en el alegado error de hecho, afirmando que el órgano judicial no ha partido de una premisa fáctica errónea, sino que ha identificado adecuadamente el objeto real del litigio, que no es otro que la legalidad de la cuota exigida a la parcela F-1 como consecuencia del acuerdo de aprobación del presupuesto correspondiente al ejercicio 2020. En este sentido, aun cuando el presupuesto no determine originariamente los coeficientes de participación, sí produce efectos jurídicos inmediatos al concretar la contribución económica exigible a cada parcela, de modo que su impugnación comporta necesariamente la revisión de la cuota aplicada.

La controversia sobre la cuantía de la cuota constituye el eje constante del procedimiento desde su fase administrativa, habiendo sido planteada ya en la solicitud dirigida al Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del acuerdo impugnado, reiterada en el recurso de alzada y posteriormente reproducida en vía jurisdiccional. En consecuencia, no puede sostenerse que la sentencia haya resuelto sobre una cuestión ajena al debate, ni que haya incurrido en desviación procesal.

Se descarta la existencia de incongruencia, tanto interna como extra petita. La declaración de nulidad del coeficiente aplicado a la parcela F-1 aparece como una consecuencia directa de la impugnación de la cuota derivada del acuerdo presupuestario, sin que suponga introducir un objeto distinto del litigioso. Existe, por el contrario, una clara coherencia entre las pretensiones ejercitadas en vía administrativa y jurisdiccional y el pronunciamiento recaído, al girar todas ellas en torno a la adecuación de la cuota a los criterios estatutarios.





Se trata de la interpretación y aplicación del art. 8 de los Estatutos de la Entidad de Conservación, que establece como criterio de distribución de cargas el volumen edificable de las parcelas. La parte apelada sostiene que la cuota aplicada a la parcela F-1, correspondiente a un porcentaje del 3,693 %, resulta manifiestamente desproporcionada y contraria a dicho criterio, extremo que — según se afirma— ha quedado acreditado mediante prueba pericial no desvirtuada, que determina un porcentaje significativamente inferior.

Y, sobre el acuerdo adoptado en 1998, la parte apelada niega su eficacia vinculante respecto de la actual propietaria de la parcela, razonando que dicho acuerdo obedeció a una decisión unilateral del anterior titular (SEPES), consistente en redistribuir internamente cuotas entre distintas parcelas de su propiedad, sin modificación del contenido de los Estatutos. En consecuencia, tal decisión únicamente vincularía a quien la asumió, pero no puede oponerse a terceros adquirentes que no han prestado su consentimiento expreso.

La cláusula de subrogación prevista en los Estatutos no puede interpretarse como una aceptación automática de obligaciones contrarias a los propios Estatutos o no incorporadas válidamente a estos, ni como una renuncia a impugnar situaciones que se reputan ilegales. Antes bien, el adquirente conserva el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad estatutaria desde el momento en que se le aplica una cuota que considera indebida, sin que pueda imputársele consentimiento tácito alguno.

Tampoco resulta atendible la alegación relativa a la firmeza del acuerdo de 1998, puesto que la impugnación se dirige contra el acuerdo de 2019 en cuanto reproduce una situación que se estima contraria a Derecho, y además se articula en el momento en que la parte tiene conocimiento efectivo de la aplicación de la cuota, lo que excluye la aplicación de la doctrina de los actos consentidos.

Por otra parte, se rechaza que la sentencia sea de imposible ejecución, argumentando que el fallo se limita a declarar que el coeficiente aplicado no es conforme a Derecho, de modo que corresponde a la Entidad proceder a su recálculo de conformidad con los Estatutos, sin que exista vacío alguno en su



aplicación práctica.

Finalmente, se sostiene la corrección de la valoración de la prueba realizada en la instancia, en particular en lo relativo a las conclusiones del informe pericial aportado, que no han sido contradichas por la parte apelante y que acreditan la desproporción de la cuota aplicada, así como su falta de adecuación a los criterios estatutarios.

En atención a lo expuesto, los motivos de apelación deben ser desestimados al no evidenciar error alguno en la apreciación de los hechos, ni incongruencia, ni infracción del ordenamiento jurídico.

CUARTO.- Por la Entidad Urbanística de Conservación se contestó a la adhesión en el sentido de oponerse a la misma,

En primer término, se niega la premisa básica de la adhesión relativa a la irrelevancia del acuerdo de 1998 y a la primacía exclusiva del art. 8 de los Estatutos como fundamento de la nulidad. La parte contraria incurre en una indebida alteración del objeto del proceso, al pretender transformar un litigio circunscrito a la impugnación del acuerdo de aprobación del presupuesto de 2019 en un debate general sobre la determinación de la cuota conforme a los Estatutos.

El objeto del procedimiento —tal como fue delimitado en la sentencia y en los propios términos del recurso contencioso— es exclusivamente el acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019, sin que en dicho marco quepa revisar o modificar el sistema de cuotas fijado estatutariamente. Desde esta premisa, se niega que el proceso constituya un cauce idóneo para cuestionar la validez de acuerdos adoptados con anterioridad y consolidados en el tiempo, especialmente cuando estos no fueron impugnados en su momento.

En este sentido, se rechaza la tesis de que la pretensión de la actora haya estado siempre referida a la desproporción de la cuota, suponiendo tal planteamiento implica en realidad una desviación del objeto procesal. La impugnación del presupuesto no puede producir como efecto la modificación de los coeficientes de participación de las parcelas, pues aquellos se limitan a



establecer ingresos y gastos anuales, mientras que las cuotas derivan de los Estatutos y de acuerdos previos firmes.

En coherencia con lo anterior, se reitera la crítica ya formulada en el recurso de apelación relativa al error de hecho de la sentencia, insistiendo en que el acuerdo de 2019 no asigna coeficientes, sino que se limita a aplicar los establecidos en 1998. Por ello, se afirma nuevamente la imposibilidad de invalidar indirectamente dicho acuerdo de 1998 a través de la impugnación de un presupuesto anual.

Asimismo, respecto del acuerdo de 1998 y su configuración como una decisión unilateral de SEPES, se alega que, por el contrario, su naturaleza es de acuerdo adoptado válidamente por la Asamblea General, incluso por unanimidad, lo que refuerza su eficacia y legitimidad dentro del régimen estatutario.

En segundo término, respecto a la reiteración de la solicitud de exclusión de la partida de vigilancia y seguridad del presupuesto, la sentencia de instancia ha resuelto correctamente esta cuestión, integrando dicho servicio dentro del ámbito funcional propio de las entidades urbanísticas de conservación.

A tal efecto, se invoca la doctrina jurisprudencial que reconoce que las entidades de conservación pueden asumir servicios de vigilancia y seguridad como parte de sus fines, especialmente cuando estos contribuyen al bienestar y mejora de los residentes y se insertan en el marco de su capacidad de autoorganización. En este sentido, se afirma que dichos servicios se encuentran amparados en el Reglamento de Gestión Urbanística y pueden formar parte legítima del contenido de sus actuaciones.

Se alega el principio de autonomía organizativa y de la voluntad de las entidades de conservación, que les permite adoptar acuerdos y establecer servicios en el ámbito de sus competencias, siempre que no impliquen ejercicio de potestades públicas reservadas. La vigilancia privada, diferenciada claramente del servicio público de policía, constituye una manifestación legítima de esa autonomía, orientada al mejor funcionamiento de la urbanización y a la consecución de fines comunes de los propietarios.





Frente a la argumentación contraria basada en la ajenidad de la vigilancia respecto de la función de conservación, se afirma que tal tesis carece de respaldo normativo y responde a una mera valoración subjetiva, carente de fundamento jurídico. Asimismo, en relación al informe pericial aportado al procedimiento de contrario, se señala que el mismo no puede prevalecer sobre el marco normativo y estatutario que regula la actividad de la entidad.

No se puede equiparar el servicio de vigilancia privada y el servicio público de policía, al tener distinta naturaleza y finalidad, y negando que la existencia de este último excluya la posibilidad de que la entidad organice servicios complementarios dentro de su ámbito de actuación.

Finalmente, se alega que la adhesión no introduce argumentos jurídicos novedosos que desvirtúen la validez de la sentencia en los extremos cuestionados, sino que se limita a reiterar posiciones ya sostenidas en instancia, por lo que debe ser íntegramente desestimada. En consecuencia, interesa no solo la desestimación de la adhesión, sino también la estimación del recurso de apelación principal y la imposición de costas conforme al criterio del vencimiento.

QUINTO.- Entrando a conocer de los motivos de apelación alegados por la EUC, en relación a la existencia de un error de hecho esencial en la sentencia, por no atribuir el acuerdo de la Asamblea General de 16 de diciembre de 2019, por el que se aprueba el presupuesto para el ejercicio 2020, coeficientes de participación de las parcelas, coeficientes que fueron fijados en un acuerdo anterior de 1998, lo que no se puede desconocer es que la parte apelante realiza la determinación de las cuotas que corresponden a cada parcela a partir de los coeficientes atribuidos a cada una de ellas, por lo que sí se puede impugnar la cuota resultante que se atribuye por una incorrecta asignación de los coeficientes de participación, como una suerte de cuestión de ilegalidad indirecta, por lo que se entiende que la sentencia no parte de ningún error de hecho, siendo correcta en su planteamiento de esta cuestión.

En relación a la supuesta incongruencia interna, derivada de la





contradicción entre los distintos pronunciamientos de la sentencia, basada en que, mientras que declara inadmisibile la pretensión relativa a la determinación de la cuota de la parcela F-1, simultáneamente acuerda la nulidad del coeficiente vinculado a dicha cuota, generando un resultado lógico incompatible e incoherente, la misma debe ser desestimada; dicho pronunciamiento se ha de poner en contacto directamente con lo que solicitaba en el escrito de demanda y que fue declarado inadmisibile en sentencia, la determinación de la cuota fija que le correspondía a la parcela en base a los criterios que la demandante en el PO consideraba aplicables, lo que se rechaza en la sentencia por desviación procesal, y no resulta incompatible en la medida que lo que hace la sentencia es declarar que el coeficiente aplicado a la recurrente inicial es erróneo, al no corresponder con lo determinado en el art. 8 de los Estatutos, art.8 que determina, como se reseñará posteriormente, de manera clara y precisa, cómo se ha de calcular la cuota de participación en los gastos de la comunidad, por lo que no existe ninguna incompatibilidad ni incoherencia.

Y, por lo que respecta a la existencia de incongruencia extra petita, al entender que el órgano judicial ha resuelto sobre una cuestión no planteada por la parte actora, la parte actora basa su recurso, entre otras cuestiones, en la atribución de una edificabilidad de 18.000 cuando realmente es de 13.5000, por lo que la sentencia no está incurriendo una incongruencia extra petita, ya que lo que hace es estimar uno de los motivos alegados por la parte recurrente, el incumplimiento de las previsiones del art. 8 de los Estatutos al determinar su cuota de participación.

En cuanto a la vulneración del principio de seguridad jurídica, al generar un fallo contradictorio e incierto en cuanto a sus efectos, incompatible con las exigencias de claridad y coherencia propias de las resoluciones judiciales, la sentencia es clara en cuanto a sus pronunciamientos, por lo que no se entiende que genere ninguna inseguridad jurídica, como tampoco existe una incorrecta determinación de las consecuencias jurídicas de la nulidad; la sentencia no extiende sus efectos más allá del acto recurrido, conforme resulta del objeto del





procedimiento y del Fallo de la misma, al declarar la nulidad del acuerdo de 2019 únicamente en cuanto al coeficiente asignado a la parcela F-1, que es el tenido en cuenta para determinar la cuota de participación, por lo que queda delimitado claramente los efectos de la sentencia.

Y ello lleva a desestimar por si misma la alegación de que la sentencia habría incurrido así en una extralimitación funcional.

En relación a la imposibilidad de ejecución del fallo, derivada de la incoherencia entre la anulación del coeficiente y el mantenimiento de la cuota, no existe tal imposibilidad si no es solo de manera dialéctica; como ya se ha indicado anteriormente, si la cuota de participación se determina por los coeficientes y los coeficientes aplicados son declarados no válidos para el acuerdo que se aplica, la consecuencia es que se debe proceder a recalcular la cuota de participación en base al coeficiente calculado conforme a los Fundamentos de la Sentencia de instancia; si se declara la nulidad de la base que se toma para el cálculo, la consecuencia no puede ser otra que la nulidad del resultado, lo que obliga a recalcular la cuota teniendo en cuenta las determinaciones del art. 8 de los Estatutos.

Y esto conecta con el siguiente motivo de impugnación, la incorrecta valoración de la prueba, en relación a la invalidez del acuerdo de 1998, cuestión que no ha sido objeto de debate en el proceso ni sometida a actividad probatoria, introduciendo un elemento nuevo y no controvertido.

En este punto, la base del recurso contencioso interpuesto por la parte recurrente, entre otras, es que la determinación del coeficiente no se ha realizado conforme al art. 8 de los Estatutos y este no se ha modificado para determinar otro coeficiente en relación a la parcela F-1, recogiendo en demanda el contenido del informe pericial en el que se basa, que hace referencia al acuerdo de 1998, en el que se cambia la cuota de participación a 18.000.

Y no existe sustitución de la valoración probatoria por una presunción no acreditada, ni se ha incurrido nuevamente en error de hecho.

El art. 8 de los Estatutos establece:



“Artículo 8.- 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.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

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 los Estatutos.

Con independencia de las anteriores cuotas de conservación y mantenimiento, se establecerán otras cuotas por los servicios que la Entidad preste a la Urbanización cuyo uso no sea en función de su propiedad inmobiliaria.

Dichas cuotas se devengarán por unidades residenciales, y los porcentajes irán ajustando cada vez que una parcela obtenga su licencia municipal de obras.

Las cuotas de participación parcelación o reparcelación, podrán en el caso de ser modificadas siguiendo el mismo criterio antedicho. Se requerirá para ello el consentimiento de los titulares afectados, notificación a la Junta Rector; que practicará la determinación consiguiente y de participación para parcelas resultantes o reformadas, sin alteración de cuotas restantes.

Las cantidades anuales que los propietarios deban satisfacer según el presupuesto aprobado, ya sea ordinario o extraordinario, serán abonadas a la Administración de la Entidad, en su domicilio social o mediante ingreso en cuenta corriente y por trimestres anticipados. Todo asociado está en el derecho de ser informado y en la obligación de informarse en las oficinas administrativas de la Entidad de la cuota o derrama anual que le corresponde abonar en cada anualidad siguiente, de tal modo que dichas cuotas o derramas, tendrán en todo caso, carácter



periódico y sin aviso previo, serán exigibles por cuartas partes los días primeros de los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre de cada año. Toda cuota no satisfecha antes del citado día, sufrirá un recargo del 10% a favor de la “Entidad de Conservación”, y a satisfacer junto con el importe del principal sin cumplimiento de otro requisito formal que el estampillado del primitivo recibo y la consignación del monto acumulado a dorso y siendo exigible sino fuere abonada dentro de los quince primeros días del mes correspondiente.

Si el propietario no hiciere efectiva la cuota adeudada más el citado recargo dentro de los restantes días del correspondiente mes, su importe y el de los gastos causados y las sanciones que oportunamente dicte la Administración competente, serán reclamados por la vía ejecutiva de apremio.

También podrá acudir, a su elección, la Entidad para la recaudación de las cuotas impagadas, transcurrido el periodo de pago voluntario antes marcado, a la vía judicial ordinaria, siendo a tal efecto, título de pedir bastante el ejemplar original del recibo impagado, estampillado con el recargo antedicho.

En tal caso serán de cuenta del deudor moroso cuantos gastos de todo orden ocasionen los procedimientos judiciales que la Entidad entable, incluso tasas judiciales, honorarios de Abogado y derechos de Procurador, etc. y aún cuando por la naturaleza del trámite escogido no sea preceptiva la intervención de estos profesionales.

Las cuotas impagadas, devengarán por el principal de los recibos un interés del 1,5% mensual, con efecto del primer día del trimestre siguiente al que correspondan y computable desde tal fecha hasta la de su completo pago.

Ningún asociado podrá aducir para excusar el pago ni el de su recargo o gastos y apremios, la no presentación del recibo por entenderse a todo caso, venir obligado a satisfacerlo en dichos periodos voluntarios, notificación o requerimiento previo de clase alguna en oficinas administrativas de la Entidad.

Todo propietario podrá domiciliar bajo su riesgo y costo, el pago de los recibos de las cuotas en establecimientos de crédito en que la Entidad tenga cuenta corriente.





En los recibos deberán especificarse los distintos conceptos de los mismos. Si algún miembro de la Entidad estimara incorrecta la liquidación practicada, deberá presentar dentro del plazo de los 15 días siguientes a su pago la oportuna reclamación ante la Administración de la Entidad, sin que esta circunstancia le exima del abono del recibo dentro del plazo señalado. La rectificación que proceda, será efectuada en la liquidación siguiente, al no hubiera sido posible corregir el recibo reclamado y sin perjuicio de cuantas acciones correspondan al reclamante contra la Entidad o a sus representantes.”

Y de todo el contenido del art. 8 no resulta otro modo de determinación de las cuotas de participación que no sea volúmenes edificables máximos asignados a cada parcela o solar edificable en el Plan de Ordenación Urbana.

Resulta que la determinación de 18.000 como cuota para calcular la participación de la recurrente en los gastos tiene su origen en un acuerdo de 10 diciembre de 1998, cuando la recurrente no era titular de la parcela, sino el SEPES, que era propietario de otras parcelas, y en dicho acuerdo, conforme resulta de la documental aportada por la demandada Ayuntamiento de Cartagena, se recoge expresamente que: *“Toma la palabra D. Eusebio García Martínez, Gerente de la Entidad de Conservación del Polígono Santa Ana haciendo referencia al Acta de la Junta de Gobierno celebrada el día 30 de diciembre de 1998 para comentar que estaba pendiente por parte del Ayuntamiento de Cartagena, una modificación del Plan Parcial, que afectaría a las parcelas que son propiedad del SEPES (se cita en el acta) que pasarían de altura a viviendas unifamiliares. Toda vez que este hecho ya se ha producido se origina una pérdida de edificabilidad que llevaría consigo un aumento de cuotas de participación de los residentes de este Polígono a la Entidad e Conservación. En la Junta de Gobierno anteriormente mencionada D. José M.^a de Lara, tomó la palabra como representante de SEPES para comunicar que está en el ánimo de esta Sociedad Estatal, el que todo el incremento que supone esta modificación el Plan Parcial sea asumida en las parcelas que son propiedad de dicha Sociedad (equipamientos sociales, club deportivo y centro comercial). Teniendo en*





cuenta lo anteriormente dicho el Sr. Gerente comenta la necesidad de modificar el anexo de cuotas de participación a la E.C. que figura en el artículo 8 de sus Estatutos, para que, a partir del próximo 1 de Enero de 1999 el pago de cuotas no experimente variación según lo anteriormente expuesto.”

Así, la determinación de la cuota de participación de la parcela F-1 se ha realizado obviando lo establecido en el art. 8 de los Estatutos, siendo el aumento es una obligación de carácter personal asumida por el anterior propietario de la parcela para no perjudicar al resto de propietarios, realizada al margen de los estatutos y de los procedimientos establecidos en el mismo, lo que lleva a considerar, como hace la sentencia de instancia, que no se puede transmitir a terceros; si un propietario decide asumir una importe mayor del pago de las cuotas, sin razón que lo justifique desde el punto de vista de los estatutos, dicha obligación solo le puede afectar a él y no a terceros adquirientes, que vienen vinculados por lo establecido en los estatutos, por lo que la modificación efectuada de las cuotas de participación, al margen de cualquier procedimiento legalmente establecido, no es conforme a Derecho.

No se está vulnerando los Estatutos ni la autonomía de la Entidad, sino todo lo contrario, aplicando las determinaciones de los mismos, que no pueden ser obviadas por la entidad, primera obligada a su cumplimiento.

Tampoco se está afectando a un acto firme, sino determinando cuál es su eficacia, al ser válido dicho acuerdo mientras la parcela era propiedad del SEPES.

Finalmente, en relación a la alegación de vulneración de la doctrina de los actos propios y la fuerza vinculante de los contratos, para sostener que la parte actora, al adquirir la parcela, quedó subrogada en las obligaciones inherentes a la misma, incluyendo la contribución a los gastos conforme a los coeficientes históricos, con vulneración de los arts. 1.255 y 1.258 del Código Civil y los principios de buena fe y seguridad en el tráfico jurídico, dicha alegación ha de ser desestimada; la parte está obligada a lo determinado en los Estatutos y en los acuerdos de la Entidad adoptados conforme a los mismos, sin que le puedan vincular acuerdo a los que se han llegado con terceros prescindiendo de lo





establecido en los Estatutos e incluso vulnerando los mismos, para beneficiar a parte de los propietarios en detrimento de otros, que asumen mayores obligaciones de las que les corresponde, por mucho que esté aprobado en Junta.

Procede, por tanto, desestimar el recurso interpuesto.

SEXTO.- Por lo que respecta a la adhesión a la apelación de la parte recurrente, se solicita que se refuerce el fundamento de la nulidad declarada, precisando que la razón determinante de la misma no radica exclusivamente en eventuales irregularidades formales del acuerdo de 1998, ni en su falta de aprobación por el órgano correspondiente, sino, de manera principal y autónoma, en la infracción del art. 8 de los Estatutos, que constituye la norma rectora del sistema de reparto de cargas., declarando expresamente que cualquier acuerdo — anterior o posterior— que establezca coeficientes de participación contrarios al criterio de proporcionalidad fijado en los Estatutos carece de validez y no puede ser aplicado, con independencia de que hubiera sido aceptado por titulares precedentes o incluso ratificado en el ámbito interno de la Entidad.

Y dicho motivo debe ser desestimado; la sentencia ha resuelto el debate planteado por las partes en los términos planteados, y ceñidos a la resolución objeto de recurso, sin perjuicio de que ello lleve a analizar determinados actos anteriores, pero sin poder realizar ese pronunciamiento general que pretende la parte, que excedería de lo solicitado en demanda, incurriendo, entonces sí, en incongruencia extrapetita; si la parte pretende que se modifique definitivamente la cuota de participación deberá iniciar los trámites correspondientes para ello, pero, como se ha indicado en el Fundamento anterior, los efectos de la sentencia quedan limitados al acto recurrido, conforme se recoge en su Fallo.



Y, por lo que respecta a la impugnación de la inclusión en los presupuestos de la Entidad de la partida relativa a vigilancia y seguridad, la parte reitera los argumentos esgrimidos en instancia, debiendo mantener lo establecido en la sentencia de instancia; y en este punto reiterar lo recogido en la sentencia de instancia en relación a la sentencia del Tribunal Supremo de 1-4-2004, -que



revocó otra del TSJ-MADRID que anuló el acuerdo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Somosaguas Centro que decidió el establecimiento de un servicio de vigilancia y seguridad en el ámbito espacial a que extiende su actuación por entender que, según lo previsto en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, los Estatutos de la entidad recurrente no autorizaban la creación de un servicio de seguridad y vigilancia como el establecido-, sostuvo que del art. 25.3 del Reglamento de Gestión antes citado 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 art. 8.2 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 art. 6.3 del mismo Reglamento, el alcance de esta tarea de administración en un sentido más amplio que la estricta reparación y mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas.

Así, las EUC pueden organizar e implantar servicios de uso común que redunden en beneficio de los miembros de la misma, lo que ocurre en relación a los servicios de vigilancia y seguridad, que no sustituyen a las funciones de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado ni de la Policía Local.

Así, procede desestimar la adhesión a la apelación formulada por la parte recurrente en la instancia.

SÉPTIMO.- No ha lugar a realizar pronunciamiento alguno respecto de las costas procesales causadas, al plantear el supuesto razonables didas de Derecho y de hecho, conforme a lo dispuesto en el art. 139 de la LJCA.



En atención a todo lo expuesto, **Y POR LA AUTORIDAD QUE NOS CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,**

F A L L A M O S

Desestimar el recurso de apelación presentado por el Procurador Sr. Fernández De Simón Bermejo, en nombre y representación de Entidad de Conservación del Polígono Santa Ana, y la adhesión a la apelación formulada por el Procurador Sr. Bernal Segado, en nombre y representación de Explotaciones y Proyectos Santa Ana, S.L., contra la sentencia núm. 49/2023, de 14-09-2023, de la Plaza Judicial nº 1 de la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Cartagena, dictada en el procedimiento ordinario núm. 316/2020, que se confirma; todo ello, sin hacer pronunciamiento alguno respecto de las costas procesales causadas.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de conformidad con lo previsto en el art. 86.1 de la LJCA, siempre y cuando el asunto presente interés casacional según lo dispuesto en el art. 88 de la citada ley. El mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el art. 89.2 de la LJCA.

En el caso previsto en el art. 86.3 podrá interponerse recurso de casación ante la Sección correspondiente de esta Sala.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



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.

