



**Asociación de Perjudicados por la
Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. –
Jerónimo Centeno Rodríguez
(APOA - Centeno)**

Inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, del Ministerio del Interior,
Grupo 1 / Sección 1/ Número Nacional 588062.
Web: <http://www.lasjarillas.org>
Cif: G84755248

D. Gabriel Muñoz Crespo, con DNI 2692036-R, en su propio nombre y como Presidente de la Asociación de Perjudicados por la Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. – Jerónimo Centeno Rodríguez (APOA - Centeno), con domicilio en Avda. de las Acacias, nº 23, en 40.152, ZARZUELA DEL MONTE., y a efectos de notificaciones, en calle Pimienta, 65, Código Postal 28760 de Tres Cantos, Madrid, comparece ante ese Ayuntamiento y como mejor proceda en derecho dice.

Que con fecha de septiembre le ha sido notificada la resolución de esa Alcaldía de fecha 12 de septiembre de 2008, mediante la cual se convoca a los propietarios de parcelas de la Urbanización “ Las Jarillas” a una reunión el próximo día 4 de Octubre de 2008 y que tiene por objeto el nombramiento de cargos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “ Las Jarillas ”, y considerando que dicha convocatoria no se ajusta a derecho interpongo frente a la misma “ ad cautelam” Recurso de Reposición dentro del plazo legal establecido en la LRJAPYAC, al no haberse indicado en la notificación los recursos que proceden, y en base a las siguientes consideraciones.

1º.- En primer lugar alegamos nulidad de la convocatoria por los siguientes motivos:

a) La notificación que se efectúa a los propietarios de la resolución dictada, y mediante la cual se les convoca a la reunión, no contiene el texto de la resolución que ha debido dictarse por la Alcaldía y mediante la cual se convoca a los propietarios a una reunión el día 4-10-2008 a las 12 horas; tampoco indica si la resolución dictada agota o no la vía administrativa, ni menciona los recursos que proceden contra ella, vulnerando lo previsto en el artículo 58.2 de la Ley 30/92 que expresamente menciona que “ *Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente*”.

Ello significa que la convocatoria es nula por cuando infringe al menos tres requisitos para que la notificación pueda surtir efectos: No contiene el texto de la

resolución que suponemos ha debido dictarse; no se indica si agota o no la vía administrativa, y no señala los recursos que proceden contra ella, circunstancias que determinan su nulidad por aplicación del artículo 62 de la Ley 30/92

b) Por otro lado, al tratarse de una convocatoria a una Junta General Extraordinaria en la que se va a tomar la decisión de nombrar cargos de la EUC, tampoco se indica, como sería preceptivo, la posibilidad de que los propietarios citados puedan delegar el voto, en franca contradicción con lo previsto en el artículo 16º los Estatutos existentes hasta este momento.

c) Asimismo, señalar que el Alcalde convocante, al parecer, se ha autonombrado Presidente de la EUC, sin que se haya decidido dicho nombramiento en Asamblea o Reunión de Propietarios convocada al efecto, por lo que dicho nombramiento deviene igualmente nulo por falta de los requisitos legales necesarios para su validez, ya que la posible autotutela que legalmente puede ejercitar la Administración Municipal sobre la EUC, según el Reglamento de Urbanismo de Castilla-León vigente(Decreto 22/2004), no le autoriza a decidir un nombramiento que solo corresponde a la Asamblea General.

2º.- En cuanto al fondo de la convocatoria que tiene por objeto el nombramiento de los cargos de Presidente y Secretario de la EUC, igualmente impugnamos dicha resolución y convocatoria por el título y la normativa en base a la que se efectúa la convocatoria al considerarlos nulos de pleno derecho.

Así, aunque es cierto que existen unos Estatutos de la EUC, que se encuentran inscritos en el Registro correspondiente, los mismos no se han adaptado a la normativa vigente, que es el Decreto 22/2004, que desarrolla el Reglamento de Urbanismo de Castilla-León; normativa que tiene importantes y sustanciales diferencias con el anterior Reglamento. Entendemos que resulta aplicable el nuevo Reglamento (Decreto 22/2004) por cuanto, sin perjuicio del acto de inscripción de los referidos Estatutos, - circunstancia que se llevó a cabo de forma unilateral por el Promotor y cuando no se había finalizado la Urbanización -, la norma de referencia ha de ser aquella que se encuentre en vigor a partir del momento en que el Promotor cede los bienes al Ayuntamiento, y éste los inscriba entre los bienes patrimoniales de titularidad municipal, y este hecho no se produce hasta fecha del año 2.007, por lo que resulta de todo punto de vista evidente, que la obligación de conservación que pudiera corresponder a la EUC, no puede desarrollarse mas que a partir de que esos bienes han sido ejecutados en su totalidad por el Promotor, ya que no cabe hablar de obligación de conservar antes de que los bienes haya sido correctamente ejecutados por el Promotor y hayan sido incorporados al patrimonio municipal. Todo ello sin perjuicio de hacer mención a los numerosos defectos constructivos que presentan las instalaciones recibidas por el Ayuntamiento con fecha del Pleno Municipal de 30-6-2008, que harían imposible la existencia de un deber de conservar lo que no se encuentra bien ejecutado.

Pues bien, en la fecha en que se produce este hecho, es decir cuando se incorporan estos bienes al patrimonio del Ayuntamiento (año 2007, según se informó en un Pleno Municipal) ya se encontraba en vigor el Decreto 22/2004, y este Reglamento Urbanístico tiene una regulación muy diferente a la normativa anterior. Así, en su artículo 208 señala que una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, es decir, que la normativa establece que no existe obligación directa de conservación por parte de lo propietarios de las parcelas,

aunque esta circunstancia queda matizada por el contenido del apartado 3 del mismo precepto, cuando dice que sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.

De la lectura del anterior precepto se deducen claramente tres conclusiones:

- a) Que la obligación de conservar corresponde al Ayuntamiento
- b) Que sin perjuicio de esa obligación, cabe la posibilidad de que se pueda suscribir un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios a fin de que éstos colaboren en la conservación y mantenimiento.
- c) Que, en consecuencia, la constitución de la EUC no es un acto imperativo para los propietarios sino potestativo.

Esta interpretación no resulta gratuita o poco fundada por parte del recurrente, sino que en el mismo sentido se ha pronunciado para un caso similar, - inscripción de la EUC de Renedo de Esgueva -, la D. G. de Vivienda, Urbanismo y O. T. de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de la Comunidad Autónoma de Castilla-León.

En consecuencia, a todo lo anterior, si partimos de la conclusión de que la constitución de la EUC es potestativa, los Estatutos anteriormente redactados son nulos de pleno derecho, pues no responden al contenido de la normativa aplicable y vigente tras la incorporación de los bienes al patrimonio municipal, y ello significa que la convocatoria carece de justificación de fondo, pues antes de ello el Ayuntamiento debe plantear la posibilidad a los propietarios de la posible formalización de un Convenio, y sin la existencia de ese Convenio previo, no es posible constituir la Entidad ni nombrar los cargos de la misma, pues ésta carece de legitimación para actuar.

3º.- Además de lo anterior, en cuanto a los Estatutos que se pretenden aplicar para la constitución de la EUC, indicar que los mismos contienen disposiciones contrarias a la normativa, y entre otras el plazo de duración de la EUC, que se fija en 25 años, cuando actualmente y con la nueva normativa ese plazo debe estar entre 4 y 10 años. Igualmente establece que los cargos de Presidente y Secretario de la EUC corresponderán a los que ostenten esos mismos cargos en la Comunidad de Propietarios, cuando la misma no existe ni se ha constituido por falta de objeto al no existir elementos comunes de copropiedad entre los titulares de las parcelas.

Que en aplicación de los argumentos expuestos, entendemos que la convocatoria es nula de pleno derecho, no solo porque la misma presenta vicios de nulidad en su contenido, sino porque la constitución de la EUC que se pretende, es contraria a derecho al no venir establecida por norma vigente la obligación de su constitución y tener un carácter potestativo que en todo caso debe venir previamente amparado por la constitución de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios.

OTROSI DIGO: Que al amparo de lo dispuesto en el artículo 111 de la LRJAPYAC, solicito la suspensión cautelar del acto administrativo impugnado, dejando sin efecto la convocatoria de Junta General de Propietarios acordada, por cuanto su celebración causaría a nuestra parte perjuicios irreparables o de difícil reparación, y ello en base a que concurren los criterios que requieren la adopción de cualquier medida cautelar.

Así, existe a favor de mi parte para la adopción de la medida cautelar un claro “*fumus boni iuris*” o apariencia de buen derecho. Pues claramente se desprende de lo anteriormente señalado en el cuerpo de este escrito, que la impugnación se ampara en la existencia de causas de nulidad de pleno derecho del artículo 62 de la Ley 30/92. Y en segundo termino, que no se ha conformado la resolución y la convocatoria de acuerdo a la normativa vigente, ya que en aplicación de la misma no existe obligación de constituir la EUC, sino que, en todo caso, sería potestativa y previa la formalización de un Convenio Urbanístico, por lo que la arbitraria resolución del Ayuntamiento únicamente conllevaría perjuicios para mi parte.

Que asimismo aparece la existencia del segundo requisito que es el “*periculum in mora*” o peligro de retardo, ya que si no se adopta la medida cautelar de suspensión, la resolución que en su día pudiera dictarse en cuanto al fondo del recurso anulando la convocatoria del Ayuntamiento, supondría que quedaría sin contenido el recurso interpuesto y causaría perjuicios de muy difícil reparación a mi parte; siendo en este caso a tenerse en cuenta que la suspensión cautelar no supone perjuicio para el interés público.

En su virtud, solicito

1. Que al amparo de lo dispuesto en el artículo 111 de la LRJAPYAC, se adopte la medida cautelar de suspensión del acto impugnado, y en consecuencia la suspensión de la convocatoria de nombramiento de cargos acordada.

2. Que tenga por interpuesto recurso de reposición “*ad cautelam*” contra la resolución de esa Alcaldía de fecha 12 de septiembre de 2008 por la que se convoca Junta de Nombramiento de cargos de la EUC Las Jarillas, y tras los tramites legales, y estimando las alegaciones de esta parte deje sin efecto la resolución impugnada por no ajustarse a derecho.

Zarzuela del Monte a 1 de Octubre de 2008.

El Presidente

Gabriel Muñoz Crespo

AYUNTAMIENTO DE ZARZUELA DEL MONTE. SEGOVIA