

Suplemento de Notificaciones

ADMINISTRACIÓN LOCAL

VALLADOLID

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Anuncio de notificación de 29 de mayo de 2025 en procedimiento Resolución recurso de alzada contra acuerdos adoptados en la asamblea de 5-6-24 del Sector 50 los Santos 2. Expediente de Gestión Urbanística 34300/24 (2025/RRA_01/000022). Edicto de notificación.

ID: N2500401668

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que literalmente dice:

“Visto el expediente 34300/24 relativo a recurso de alzada contra acuerdos adoptados en la asamblea de 5-6-24 del sector 50 los Santos 2, y atendido que:

1.- Se presenta recurso de alzada por parte de D^a Ana Luisa Calvo Arroyo, D^a Noemí Calvo Arroyo, D^a Miriam Calvo Arroyo, la Herencia Yacente de D. Félix Arroyo Herrero, C.B., y los Herederos de Joaquín Arroyo Herrero, C.B., contra las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria celebrada por la Junta de Compensación el 5 de junio de 2024. Además, se impugna el acta de dicha reunión.

2.- Mediante decreto, se traslada el recurso a la entidad colaboradora, que presenta un escrito solicitando que se desestime el recurso interpuesto.

3.- Tras considerar el escrito del recurso y su texto complementario, las alegaciones de la Junta de Compensación y la normativa aplicable, se pueden señalar los siguientes puntos:

3.1.- Los recurrentes consideran que los acuerdos que se han adoptado son nulos de pleno derecho conforme al artículo 47.1 e) de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Argumentan que se infringe, entre otros, el artículo 25.3 de los Estatutos, se contravienen los artículos 80 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 259 de su Reglamento.

El artículo 25 de los Estatutos regula que “Los Consejeros y de entre ellos, el Presidente y el Vicepresidente serán nombrados por la Asamblea General por mayoría absoluta”. Los recurrentes entienden que los nombramientos realizados no son válidos, ya que, como se señaló en el acta de la sesión, no representan al 50% de los titulares de aprovechamiento lucrativo.

Sin embargo, tal y como alega la junta de compensación y consta en el acta de la asamblea, los socios presentes representan un total de cuotas de participación del 95,74 % y un derecho de voto del 67'88 %, quedando por tanto fijada la mayoría de las cuotas de participación en esta Asamblea, en el 33,94 %.

Según el acuerdo adoptado en el punto 5 del orden del día de la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación del Sector 50 “Los Santos 2”, celebrada el 22 de marzo de 2022, junto con la convocatoria de la Asamblea General se envió a cada uno de los socios con deudas pendientes una notificación informando del importe de la deuda vencida y notificando que, conforme al artículo 39 de los Estatutos, si no se había pagado la deuda al inicio de la Asamblea, su derecho de voto quedaría suspendido,

salvo que se hubiese efectuado una consignación judicial o notarial del importe adeudado.

A la fecha de la celebración de la Asamblea General Ordinaria del 5 de junio de 2024, los siguientes propietarios tenían deudas pendientes en la Junta de Compensación:

- Izel Obras e Infraestructuras, S.L.: participación 26,9717 %
- Urbanizadora de Valladolid, S.A.: participación 1,79350 %
- Inmobiliaria Allende Ebro, S.L.: participación 0,8968 %
- M.^a Soledad Corral Fernández: participación 0,0336 %

Así, los socios con derecho de voto suspendido sumaban una participación conjunta de un 29,70 %, lo que deja un 70,30 % de participación con derecho de voto.

La cuota de los socios con derecho de voto suspendido debe descontarse al calcular el quórum necesario para adoptar acuerdos en la Asamblea General. La Junta de Compensación debe establecer la proporción de cada mayoría de acuerdo con los coeficientes de los propietarios al corriente de pago, descontando a los morosos, estén presentes o ausentes.

En este contexto, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 13 de julio de 2006 establece que se puede denegar el derecho de voto a un propietario moroso en la Junta, y que no es necesario su voto, incluso en acuerdos que requieran unanimidad, ya que un propietario moroso podría impedir la adopción de acuerdos importantes para la comunidad si se le permitiera votar.

De manera similar, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de noviembre de 2006 resalta que los acuerdos que se toman en una junta deben tener en cuenta solo las acciones ya desembolsadas para el cálculo del quórum, excluyendo a aquellos socios que no estén al corriente de pago.

La mayoría absoluta requiere que el porcentaje de votos a favor corresponda a más de la mitad de las cuotas de los socios con derecho a voto.

Así, considerando que al momento de la celebración de la Asamblea General el 29,70 % de los socios tenía suspendido su derecho de voto, el porcentaje de participación con derecho a voto era del 70,30 %.

El resultado de la votación sobre el acuerdo de renovación de la composición de la Comisión Gestora, tal como se refleja en el Acta de la Asamblea General de 5 de junio de 2024, fue el siguiente:

• A favor: 49,11 % (72,35% de los presentes con derecho a voto): o SAREB o Promontoria Coliseum Real Estate, S.L. o Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A. o Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. o Metrovacesa, S.A. o Coral Homes, S.L. o Promociones Habitat, S.A.U. o Landcompany 2020, S.L. o Gonzalo Villafañez Corral

• En contra: 15,00 % (22,10% de los presentes con derecho a voto):

D.^a. Noemí Calvo Arroyo o D.^a. Ana Luisa Calvo Arroyo o D.^a. Miriam Paloma Calvo Arroyo o Herederos de Joaquín Arroyo, C.B.

Herencia Yacente de D. Félix Arroyo Herrero.

• Abstención: 3,77 % (5,55% de los presentes con derecho a voto):

Asistencia Integral en Mantenimiento y Conservación de Edificios, S.L. o Reyal Urbis, S.A.

Por lo tanto, el acuerdo de renovación de la composición de la Comisión Gestora se adoptó conforme a los Estatutos sociales y debe considerarse válido para todos los efectos.

3.2.- En segundo lugar, en relación con la presentación y, en su caso, la aprobación de la Memoria y las Cuentas del ejercicio 2023, los recurrentes señalan que se acordó retirar este punto del orden del día, referente a la Memoria y las Cuentas de 2023, y proceder a facturar un recargo del 10% previsto en los estatutos a los propietarios con deudas pendientes, incluyendo estas deudas en la contabilidad de la Junta de Compensación. Los recurrentes argumentan que no se justifica el cambio en el orden del día, ni se especifica el porcentaje adoptado en el acuerdo. La mayoría del recurso se centra en expresar una opinión sobre el asunto debatido.

Por su parte, la Junta de Compensación, en su escrito de alegaciones, explica que, tras un debate sobre las cantidades adeudadas por algunos socios y las medidas adoptadas en relación con ello, y considerando la solicitud de incluir el recargo del 10% sobre las deudas pendientes en la contabilidad de la Junta de Compensación, se decidió retirar del orden del día la aprobación de la Memoria y las Cuentas del ejercicio 2023, a fin de facturar el recargo del 10% a los propietarios morosos e incorporarlo a la contabilidad.

Los recurrentes cuestionan el origen de la cifra de 573.873,95 € adeudada al Ayuntamiento de Valladolid, según la cuenta de liquidación del Sector 16 "Los Santos-Pilarica", establecida en la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Valladolid, dictada el 14 de septiembre de 2015. No obstante, con la convocatoria de la Asamblea General, se remitió un informe detallado sobre la situación de la deuda, en el que se explicaba el importe total de la deuda, los pagos efectuados y el remanente pendiente de 573.873,95 €.

En cuanto a los 12.392,77 € recaudados en vía de apremio a Raimconsa Promociones, S.A., la Junta de Compensación había recibido previamente una resolución del Ayuntamiento, informando sobre dicha recaudación y acordando la devolución de este importe a la Junta de Compensación.

Por lo tanto, dado que el Ayuntamiento de Valladolid ya había informado a la Junta de Compensación sobre el cobro completo de las deudas de Raimconsa Promociones, S.A., no se puede considerar a este propietario como moroso, ya que las cantidades se encuentran consignadas en el Ayuntamiento de Valladolid.

Asimismo, los recurrentes afirman que Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A., aunque esté al corriente de pago, se considera deudora debido a su pertenencia al proindiviso de la parcela 8.1, en la cual un copropietario tiene deudas pendientes con la Junta de Compensación, por lo que no debería formar parte de la Comisión Gestora.

La Junta de Compensación, en cambio, entiende que la suspensión del derecho de voto en parcelas adjudicadas en proindiviso solo afecta al copropietario que tenga deudas pendientes. Cada socio en proindiviso tiene derecho a asistencia, representación y voto conforme a su cuota de participación indivisa, tal como si fuera propietario de una parcela independiente. Este principio se basa en la interpretación más favorable para la efectividad o el ejercicio de los derechos ("pro actione" o "favor actionis").

Por lo tanto, una norma excepcional que restringe derechos no debe interpretarse de forma amplia, siguiendo el principio aceptado de que las prohibiciones sobre el dominio deben aplicarse de manera restrictiva. Esta es la interpretación de los estatutos que rigen la entidad colaboradora, que se refieren a "propietarios" y no a "propiedades". De hecho, en el artículo 36.l) se establece que cada copropietario puede representar su parte proporcional, y el artículo 39.4 menciona al "juntero moroso", no a la finca o propiedad.

3.3 En tercer lugar, respecto de la deuda pendiente de la cuenta de liquidación del Sector 16 "Los Santos-Pilarica" los recurrentes argumentan que la deuda fue aprobada sin alcanzar la mayoría necesaria, lo que, según ellos, invalida su efectividad. Además, sostienen que esta deuda es resultado del impago de empresas como IZEL, RAIMCONSA y ALLENDE EBRO, y consideran que no es justo que algunos propietarios tengan que asumir las deudas de otros y compensar así las deficiencias en el funcionamiento de la Junta de Compensación. Por lo tanto, afirman que la aprobación de la deuda contenida en el acta no es válida y que esta es nula de pleno derecho, lo que, según su criterio, afecta a toda el acta.

Sin embargo, como destaca la junta de compensación en el punto tercero del orden del día el acuerdo que se adoptó fue el pago del recibo emitido por el Ayuntamiento de Valladolid correspondiente a la deuda pendiente por importe de 573.873,95 € derivada de la cuenta de liquidación definitiva.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 18 de los estatutos sociales, es competencia de la Asamblea General aprobar los presupuestos y acordar derramas extraordinarias para cubrir gastos no contemplados en el presupuesto anual o para saldar déficits temporales de este. Dado el nivel de morosidad el presupuesto siempre presenta un déficit, por lo que es necesario aumentar las cantidades recaudadas para asegurar que la tesorería de la Junta esté en condiciones de cumplir con sus obligaciones de pago.

Según el artículo 25.2 de los estatutos sociales, los acuerdos de la Asamblea General se adoptan por mayoría de las cuotas presentes o representadas. En la mencionada Asamblea General, al momento de tomar este acuerdo, estaban presentes o representados socios con derecho a voto que sumaban un total de cuotas de participación del 69,70%, por lo que la mayoría de las cuotas de participación en esta Asamblea se situaba en el 34,85%.

El resultado de la votación de este acuerdo fue el siguiente:

- A favor: 47,24 % (67,78% de los presentes con derecho a voto): o SAREB o Promontoria Coliseum Real Estate, S.L. o Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A. o Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. o Metrovacesa, S.A. o Coral Homes, S.L.

- o Gonzalo Villafañez Corral

- En contra: 15,89 % (22,80% de los presentes con derecho a voto):

- o D^a. Noemí Calvo Arroyo o D^a. Ana Luisa Calvo Arroyo o D^a. Miriam Paloma Calvo Arroyo o Herederos de Joaquín Arroyo, C.B. o Herencia Yacente de D. Félix Arroyo Herrero.

- o Landcompany 2020, S.L.

- Abstención: 6,57 % (9,42% de los presentes con derecho a voto):

- o Asistencia Integral en Mantenimiento y Conservación de Edificios, S.L.

- o Raimconsa Promociones, S.A.U.

- o Reyal Urbis, S.A.

- o Promociones Habitat, S.A.U.

Por tanto, el acuerdo de pago de la deuda pendiente derivada de la cuenta de liquidación del Sector 16 "Los Santos-Pilarica", fue adoptado conforme a lo dispuesto en los Estatutos sociales y, en consecuencia, debe considerarse válido a todos los efectos.

3.4 En cuarto lugar, respecto a la presentación del presupuesto del ejercicio 2024 para su estudio y calendario de derramas a girar, si procede.

Este acuerdo impugnado debe decaer por falta de mayoría, en opinión de los recurrentes. No obstante, la junta de compensación recuerda los argumentos del apartado anterior, esto es, la competencia de la asamblea para adoptar acuerdos presupuestarios y derramas extraordinarias.

Frente a lo manifestado por los recurrentes sobre la falta de información, en el presupuesto enviado a todos los socios con la convocatoria a la Asamblea General celebrada el día 5 de junio de 2024, se puede comprobar con detalle las cantidades que componen tanto el presupuesto ordinario como el extraordinario, e incluso en el caso de este último, el pormenor de las cantidades correspondientes a cada parcela así como la parte proporcional de incremento aplicado a cada una de ellas, necesario para para realizar un ajuste provisional de tesorería.

El ajuste de tesorería se lleva a cabo a cuenta de la liquidación definitiva y en proporción a la cuota de participación de cada una de las parcelas, de forma que cuando llegue el momento de elaborar la referida cuenta de liquidación definitiva, se efectuarán las compensaciones y devoluciones que correspondan con el objeto de cumplir con el obligado principio de equidistribución de beneficios y cargas.

El acuerdo sometido a votación tanto del presupuesto presentado como la emisión de la derrama propuesta obtuvo el siguiente resultado:

- A favor: 41,79 % (59,96% de los presentes con derecho a voto): o SAREB o Promontoria Coliseum Real Estate, S.L. o Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. o Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. o Coral Homes, S.L.

Gonzalo Villafañez Corral o Landcompany 2020, S.L.

- En contra: 16,87 % (24,20% de los presentes con derecho a voto):

D^a. Noemí Calvo Arroyo o D^a. Ana Luisa Calvo Arroyo o D^a. Miriam Paloma Calvo Arroyo o Herederos de Joaquín Arroyo, C.B. o Herencia Yacente de D. Félix Arroyo Herrero. o Landcompany 2020, S.L.

Reyal Urbis, S.A.

- Abstención: 11,04 % (15,84% de los presentes con derecho a voto):

Asistencia Integral en Mantenimiento y Conservación de Edificios, S.L. o Raimconsa Promociones, S.A.U. o Promociones Habitat, S.A.U.

Inversiones Inmobiliarias Canvives, S.A.

Por tanto, tanto el Presupuesto para el ejercicio 2024 como la emisión de una derrama fueron aprobados conforme a lo dispuesto en los Estatutos sociales y, en consecuencia, el acuerdo debe considerarse válido a todos los efectos.

3.5 En quinto lugar, respecto de la designación de interventores para la formalización del acta.

Los recurrentes además de apelar a la falta de la mayoría absoluta de la Asamblea General para la elección del Consejo Rector – artículo 25.3 - no consideran válida la actuación y nombramiento de los interventores para formalizar el acta.

Frente a esta opinión, la junta de compensación alega que el artículo 24 de los estatutos prevé la designación de dos interventores, sin que se haga expresa referencia a su necesaria condición de socio. La elección de los interventores debe hacerse entre los asistentes a la asamblea cuya acta se pretende aprobar, pues solo los asistentes pueden aseverar la correcta adecuación de lo expresado en el acta a lo acontecido en la misma.

El acta no es un acuerdo sino un recuerdo que describe acredita y prueba los acuerdos adoptados informa de los mismos y los acredita, constituyendo un medio de prueba de los mismos. La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de enero de 2007 afirma:

“Al fin, los acuerdos son la expresión de la voluntad mayoritaria obtenida mediante la suma de declaraciones individuales paralelas, emitidas en las condiciones y forma que establece la Ley. Mientras que el acta no es más que un instrumento de constancia, por elementales razones de seguridad y prueba, de la adopción anterior de unos acuerdos”.

En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2002 señala que “el acta de la junta no es elemento constitutivo del acuerdo, sino medio de prueba del mismo, de aquí que tenga un carácter «ad probationem» y no «ad solemnitatem»”.

El art. 34 de los estatutos dispone que la participación de los miembros se fija en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente en relación con la superficie de la totalidad del Sector, incluidos los Sistemas Generales a él adscritos. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas resultantes.

En aquellos casos en los que en una parcela resultante del Proyecto de Actuación adjudicada en proindiviso coexistan varios titulares cada uno participa de forma independiente, en proporción a sus derechos y de acuerdo con su cuota de participación (art. 22.3 de los estatutos) La suspensión del voto en parcelas adjudicadas en proindiviso sólo debe afectar al copropietario que tenga deudas pendientes con la Junta de Compensación.

Cada junta compensante propietario en proindiviso tiene derecho de asistencia, representación y voto en las Asambleas conforme a su cuota de participación, como si de una parcela independiente se tratara.

Estas razones son suficientes para desestimar el recurso en este punto.

4.- De conformidad con el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las resoluciones y actos a que se refiere el artículo 112.1, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en alzada ante el órgano superior jerárquico del que los dictó.

De conformidad con el artículo 117.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local el decidir sobre esta materia de gestión urbanística.

En su virtud, SE ACUERDA:

Primero. – Desestimar el recurso de alzada interpuesto por diversas juntas compensantes contra los acuerdos adoptados en la asamblea de 5-6-24 del sector 50 los Santos 2, por las razones manifestadas en el expositivo tercero de este acuerdo.

Segundo. - Facultar al señor Alcalde-Presidente y al Concejal Delegado General del Área de Urbanismo y Vivienda o a quienes les sustituyan legalmente, para que, indistintamente y con las más amplias facultades que se requieran, puedan rectificar errores materiales y demás que no supongan modificación sustancial del acuerdo.”

Lo que se hace público en virtud del artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, a efectos de notificación a:

N.I.F. 11947634P

al no haberse podido practicar la misma por estar ausente o desconocido en su domicilio actual, manifestándole que contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid, a contar el plazo desde el día siguiente la publicación de esta notificación en el BOE. Asimismo, podrá ejercitar cualquier otro recurso que considere pertinente.

Valladolid, 29 de mayo de 2025.- El Vicesecretario general, P.D. la Directora del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, Irene Serrano Muñoz