

Suplemento de Notificaciones
ADMINISTRACIÓN LOCAL
VALLADOLID
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Anuncio de notificación de 25 de febrero de 2026 en procedimiento aprobación disolución Junta de Compensación del Sector 27.1 Las Raposas I. Expediente 2025/DIA_01/000003.

ID: N2600151027

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2025, ha adoptado el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente 2025/DIA_01/000003 Disolución Junta de Compensación del Sector 27.1 “Las Raposas I”, y atendido que:

1º.- La Junta de Compensación se creó en septiembre de 2002 conforme a estatutos aprobados previamente por el Ayuntamiento de Valladolid. Una vez constituida, elaboró el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Actuación con reparcelación, aprobados en 2004 y 2007. Las obras de urbanización finalizaron y fueron recibidas por el Ayuntamiento en julio de 2008.

La Cuenta de liquidación definitiva fue aprobada por el Ayuntamiento el 5 abril de 2013 y dio lugar a la emisión de facturas en diciembre de 2014. Posteriormente, la Asamblea General volvió a aprobar dicha cuenta en marzo de 2015 en ejecución de Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 23 de diciembre de 2014, con una nueva aprobación municipal en enero de 2017.

2º.- Con base en esta liquidación se giraron a los juntacompensantes diversas derramas notificadas entre diciembre de 2014 y abril de 2015.

Según información de la propia entidad colaboradora, se han intentado recaudar deudas aún pendientes de satisfacer por algunos juntacompensantes, referidas, en esencia, a cuotas correspondientes a la cuenta de liquidación definitiva y a cuotas correspondientes a una última derrama girada por la Junta de Compensación, para atender los gastos de la entidad en el año 2017.

3º.- Con esta situación económica de saldos pendientes de cobro a favor de SEPES((Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo) y Dospuntos Asset Management, S.L, y por lo tanto con la existencia de deudores y acreedores entre los socios, la Junta de Compensación, ante la imposibilidad de cobrar las deudas pendientes y pagar con lo recaudado, propone en la asamblea general extraordinaria de 10 de octubre de 2024, la disolución de la Junta de Compensación y el reparto del saldo remanente a los socios acreedores de forma proporcional a su crédito pendiente.

4º.- Contra dicho acuerdo, SEPES, interpuso recurso de alzada ante este Ayuntamiento y, antes de resolverse, la junta de compensación, contando ya con un informe sobre la viabilidad de reclamar las deudas pendientes plantea nuevamente la cuestión, y convoca, el 18 de julio de 2025, una reunión asamblearia para reiterar la solicitud de disolución al Ayuntamiento, solicitando la declaración de la prescripción de las deudas pendientes y el reparto del saldo remanente entre los socios acreedores.

En este sentido los motivos aducidos por SEPES en su recurso relativos a quórum o mayorías en la adopción del acuerdo asambleario de 10 de octubre de 2024 quedan exorcizados en esta nueva convocatoria que subsana esos defectos y reitera la voluntad de la entidad y la petición formal de pronunciamiento.

Fruto de esa asamblea es la solicitud de 18 de septiembre de 2025 de la Junta de compensación, solicitando al ayuntamiento la disolución, según lo visto.

5º.- En la citada asamblea, como recoge el acta, SEPES se opone a esa disolución con unos argumentos que reproducen los ya expuestos en su recurso de alzada contra los acuerdos de la asamblea anterior de octubre de 2024, y que sintéticamente son los siguientes:

- Incumplimiento del objeto de la Junta de Compensación recogido en el art. 3 de los Estatutos: “es objeto primordial de la Junta de Compensación el cumplimiento de los deberes de urbanización de la Unidad de Actuación; cesión al Ayuntamiento de Valladolid de los terrenos dotacionales correspondientes al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada; y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta”.

En relación con el anterior artículo, el artículo 56.1 a) de los Estatutos, establece que “La Junta de Compensación se disolverá por cualquiera de las siguientes causas: a) Cumplimiento del objeto y fines señalados en el artículo 3 de estos Estatutos.”

A la vista de los saldos pendientes de cobro, particularmente las cantidades importantes debidas a SEPES, en su recurso de alzada expresaba que “no es posible que el Ayuntamiento de Valladolid apruebe la disolución de la Junta de Compensación ya que todavía existen obligaciones pendientes de cumplimiento por parte de la Junta de Compensación y de sus miembros, lo que evidencia que no se ha producido la efectiva equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de la misma”.

6º.- Teniendo en cuenta todo lo anterior puede señalarse lo siguiente:

6.1.- La Junta de Compensación considera que ya desarrolló urbanísticamente el sector y las obras fueron recibidas por el ayuntamiento hace 17 años, en concreto el 29 de julio de 2008, los terrenos dotacionales fueron adjudicados al Ayuntamiento de Valladolid con la aprobación del Proyecto de Actuación el 5 de junio de 2007, y la cuenta de liquidación definitiva de los gastos de urbanización del Sector fue aprobada el 5 de abril de 2013, aunque después modificada parcialmente y aprobada de nuevo en el año 2017. Con ello, la entidad colaboradora habría cumplido con como urbanizador y en consecuencia, su existencia ya no tiene sentido alguno porque ha desaparecido la finalidad para la que fue creada y por ende ha finalizado sus funciones como tal. Así lo expresa en el acta que precede a su solicitud.

Desde luego puede entenderse que la equidistribución culmina con la “foto fija” que representa la cuenta de liquidación definitiva aprobada, quedando el Consejo Rector facultado para llevar a cabo las tareas de liquidación, incluyendo la gestión y cobro de los saldos pendientes, conforme a lo establecido en el artículo 57 de los Estatutos.

En otras palabras, hay vida más allá de la disolución y ésta no impide posteriores tareas de gestión como sugieren los apartados 3 y 4 del citado artículo 56 de los estatutos:

“Los socios por subrogación quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la junta y sujetos a las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar”.

Entre esas obligaciones contraídas por la junta y todavía no satisfechas, puede incluirse, por ejemplo, el atender el crédito que SEPES tiene contra la junta de

compensación. Para ello, aún disuelta la junta, los estatutos habilitan al consejo rector, para finalizar las operaciones pendientes:

“El consejo rector estará facultado con las limitaciones que la asamblea general acuerde para realizar las operaciones subsiguientes a la liquidación”.

Estas disposiciones estatutarias sugieren la posibilidad de que se produzca la disolución de una junta de compensación y que se completen una serie de tareas de orden económico y fiscales con posterioridad, ya en la fase de liquidación, por el Consejo Rector.

6.2.- Por otra parte no se puede desconocer la realidad jurídica sobre los saldos pendientes de cobro que dibuja el informe encargado al efecto por la junta de compensación, que confirma la aplicación del plazo de prescripción de cinco años previsto para las acciones personales en el artículo 1964 del Código Civil: desde que se iniciaron las notificaciones dirigidas a cada uno de los propietarios por las cuotas de urbanización pendientes de pago, han transcurrido más de seis años sin que se haya producido ninguna causa de interrupción del plazo de prescripción.

Esto significa que ha quedado extinguida la acción de SEPES y Dospuntos Asset Management, S.L. para reclamar frente a la Junta de Compensación los saldos deudores a su favor, así como la acción de la propia Junta para exigir a los juntacompensantes, mediante derramas, un dinero con el que cubrir la deuda generada. Aunque las obligaciones no se consideren materialmente extinguidas, su exigibilidad sólo tendría recorrido —muy corto, puesto que la prescripción sería inmediatamente invocada por los deudores— en el ámbito del derecho privado fuera de la operativa estatutaria y de las competencias municipales, sin que ello pueda, en ningún caso, obstaculizar la disolución de la entidad urbanística colaboradora.

En este sentido la legislación contempla únicamente dos vías para reclamar una deuda urbanística en el seno de una junta de compensación, una vez agotados los métodos pacíficos o de pago voluntario: la vía de apremio y la expropiación. Sin embargo, no parece jurídicamente viable iniciar un procedimiento de apremio ni activar una expropiación para reclamar unas deudas prescritas. Por lo tanto, se llega a una situación de bloqueo en cuanto al cobro de deudas que no puede traducirse en una negativa sine die a la disolución de la entidad.

Precisamente, la prescripción y la seguridad jurídica son conceptos estrechamente vinculados que, en este caso resultan aplicables, al menos en sus efectos, tanto a las deudas impagadas como a la continuidad de la junta de compensación. Por un lado, la prescripción extintiva pone fin al derecho del acreedor a exigir judicialmente el pago; el deudor una vez que la prescripción ha operado, puede invocarla como defensa ante una demanda para liberarse de la obligación. Por otro lado, cuando la deuda permanece pero su cobro ya no puede activarse jurídicamente por haber prescrito, desaparece el único fin que, en las circunstancias actuales, podría justificar la pervivencia de la junta de compensación. La aplicación de la prescripción aporta al deudor certeza sobre el estado de sus obligaciones y seguridad a la junta de compensación poniendo una fecha límite a su existencia. No parece aceptable obligar a la junta de compensación a mantener su existencia de manera indefinida, es decir, imponer artificialmente su subsistencia con el único objetivo de cumplir una obligación inexigible por el paso del tiempo.

Por eso cuando el artículo 197 del RUCyL dice que “la disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones ...” debe entenderse obligaciones exigibles en el contexto legal, quedando excluidas aquellas cuya reclamación ha quedado desactivada por la prescripción en aras de la seguridad jurídica. La “integridad” del cumplimiento queda condicionado al marco temporal propio del Derecho: el cumplimiento de “obligaciones exigibles”, conforme a la doctrina de seguridad jurídica y prescripción de derechos y acciones.

En consecuencia, una interpretación finalista de la normativa urbanística impide considerar la mera subsistencia de la Junta de Compensación como garantía de unos créditos por deudas de urbanización ya inhabilitados por el transcurso del tiempo, y no puede justificar su mantenimiento sin límite temporal.

6.3.- Por otra parte, la literalidad del artículo 197 del RUCyL podría llevar a pensar que únicamente el cumplimiento íntegro de “todos sus compromisos, fines y obligaciones” faculta a una entidad colaboradora para disolverse. Sin embargo, resulta jurídicamente razonable acudir, por analogía, a la normativa aplicable a otras personas jurídicas. Así, establece el artículo 39 del Código civil que las personas jurídicas se extinguen: Por el cumplimiento del fin para el que se constituyeron, o por la imposibilidad de aplicar a ese fin la actividad y los medios de que disponen. Esta imposibilidad referida a los fines constituye una de las causas legales más relevantes de extinción, como se observa en la legislación de distintas figuras jurídicas, donde se recoge expresamente esta causa de disolución (Ley 50/2002, de Fundaciones, art. 31.c; Ley 2/1995, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, art. 104.1.c; y Decreto Legislativo 1564/1989, texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, art. 260.3).

De acuerdo con esto, cuando concurra una imposibilidad sobrevenida que impida alcanzar los objetivos que motivaron la constitución de la junta, su disolución podrá considerarse justificada. Entre los supuestos que pueden dar lugar a esta imposibilidad, pueden citarse: la anulación del planeamiento urbanístico que dio origen a la junta, la existencia de impedimentos técnicos insalvables para ejecutar la urbanización prevista, la concentración de la propiedad en un solo titular o la expropiación sobrevenida de los terrenos objeto de actuación, supuestos éstos que vacían de contenido social la continuidad de la entidad.

Por tanto, la imposibilidad de cumplir los fines estatutarios, aun cuando no figure de forma expresa en la normativa específica, constituye motivo suficiente para promover la extinción de una Junta de Compensación, en coherencia con la naturaleza instrumental y finalista de estas entidades. En el caso concreto de “Las Raposas”, el impago de determinados saldos a favor de algunos propietarios en la liquidación definitiva no justifica por sí misma la subsistencia de la Junta, máxime cuando las acciones tanto de SEPES frente a la entidad colaboradora como las de la propia Junta frente a los propietarios se encuentran prescritas. La pervivencia de la Junta basada únicamente en deudas cuya reclamación resulta jurídicamente inviable es una situación asimilable a ese elenco de supuestos de imposibilidad sobrevenida antes expuestos a modo de ejemplo.

La persistencia de la Junta en estas circunstancias no procede desde el punto de vista de la consecución de sus fines, pues no debe prolongarse injustificadamente su vida con la sola intención de preservar una estructura para poder actuar en el futuro sobre un objeto irrealizable. La vida formal debe corresponderse con las posibilidades de cumplimiento material de su objeto social así lo demanda la temporalidad propia de esta figura instrumental.

6.4.- Además de la naturaleza instrumental de las Juntas de Compensación, no debe olvidarse el elemento temporal que aparece, explícitamente, en el Reglamento de Gestión Urbanística estatal: el artículo 166, relativo al contenido de los estatutos, exige que se incluya un apartado sobre la duración de la Junta; y el artículo 178 establece que las afecciones de las parcelas por los gastos de urbanización caducan y deben cancelarse a los dos años de hacerse constar el saldo de la liquidación definitiva, o, en su defecto, a los siete años desde la extensión de la nota de afección (habitualmente inscrita con el proyecto de actuación).

Esa temporalidad también se refleja en el artículo 499 del PGOU, que establece plazos máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, así como en el artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que señala que, en defecto de previsión expresa, el plazo total para cumplirlos será de ocho años.

Todas estas referencias evidencian que la naturaleza instrumental de estas entidades debe entenderse dentro de un marco temporal concreto, con fechas límite marcadas por la normativa o por los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados. Carece de sentido prolongar indefinidamente la vida de las Juntas de Compensación, cuando han perdido su objetivo o han vencido los plazos establecidos, pues los preceptos citados hablan de una figura con vocación temporal. En nuestro caso, la Junta de compensación se constituye en escritura pública en el año 2002 lo que refuerza su vínculo con un horizonte temporal ya ampliamente superado.

Esto demuestra que no se puede centrar la solución en una interpretación literal del precepto que obliga al cumplimiento íntegro de los deberes (artículo 197 del RUCyL), sin atender, también, a los demás artículos que nos hablan de la vocación temporal e instrumental de estas entidades.

6.5.- Finalmente, hay que considerar que mientras no se disuelva la Junta de Compensación, ésta debe cumplir determinadas obligaciones formales: mantener sus cargos (secretario, tesorero, gerente), cumplir sus obligaciones tributarias y asumir los gastos derivados de su funcionamiento. Dichos gastos resultan difícilmente justificables cuando ya no existe un objetivo a cumplir. Mantener una persona jurídica activa sin posibilidad de desempeñar función alguna útil para su objeto social carece de sentido y contradice los principios de buena administración.

7º.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, al tratarse la presente de una cuestión de gestión urbanística consideramos como órgano competente a la Junta de Gobierno Local.

En su virtud, SE ACUERDA:

PRIMERO. - Declarar la prescripción de las deudas pendientes de cobro entre los socios juntacompensantes de Junta de Compensación del Sector 27.1 "Las Raposas I", en cuanto que, en dicho plazo, no se ha interrumpido legalmente el plazo de prescripción, según lo expuesto.

SEGUNDO. - Aprobar la disolución de la Junta de Compensación del Sector 27.1 "Las Raposas I", por los motivos reseñados en el apartado sexto de la parte dispositiva de este acuerdo, dando traslado de este acuerdo a los interesados y a los organismos o registros que procedan."

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.

44906898L

38006552H

02542466T

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 de reposición de carácter potestativo ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Valladolid, a contar ambos plazos a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

Asimismo, podrá ejercitar cualquier otro recurso que considere pertinente.

En el supuesto de presentarse recurso de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Valladolid, 25 de febrero de 2026.- El Vicesecretario general, P.D. la Directora del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, Irene Serrano Muñoz