



Roj: **STSJ AND 18247/2024 - ECLI:ES:TSJAND:2024:18247**

Id Cendoj: **41091330022024101182**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Sevilla**

Sección: **2**

Fecha: **22/11/2024**

Nº de Recurso: **82/2023**

Nº de Resolución: **1264/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **LUIS GONZAGA ARENAS IBAÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCION SEGUNDA

SEVILLA

SENTENCIA

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES:

D. JOSE SANTOS GOMEZ

D. ANGEL SALAS GALLEGO

D. LUIS G. ARENAS IBAÑEZ

En la ciudad de Sevilla, a veintidos de noviembre de dos mil veinticuatro.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto el **recurso de apelación número 82/2023** interpuesto por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 DE SOTOGRANDE**, representada por el Procurador Sr. Villanueva Nieto, contra la Sentencia de 30 de septiembre de 2022 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número dos de Algeciras dictada en Procedimiento Ordinario num. 894/2020, siendo partes apeladas el **AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**, representado por el Letrado Sr. Pacheco Montero, y **SOTOGRANDE S.A.**, representada por el Procurador Sr. Ramírez Martín.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. **DON LUIS ARENAS IBAÑEZ**, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 30 de septiembre de 2022 la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Algeciras dictó Sentencia en el proceso indicado desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de Propietarios de la DIRECCION000 de Sotogrande contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque de 25/4/2019, publicado en el BOP de Cádiz número 148 de 5/8/2019, por el que se procedió a la aprobación definitiva de la constitución y los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la DIRECCION000 Sotogrande (TM de San Roque).

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia se presentó en tiempo y forma recurso de apelación por la parte actora, dándose traslado del mismo a las partes demandadas, formulando sendos escritos de oposición al mismo.

TERCERO.- No se ha abierto la fase probatoria en esta instancia.

CUARTO.- Señalado día para votación y Fallo, tuvo éste lugar con arreglo a lo que a continuación se expresa.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Argumenta en síntesis la parte apelante: A) Indebida interpretación y aplicación de la nulidad instada respecto de la aprobación de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) y de sus Estatutos. El procedimiento exige la notificación a todos los propietarios incluidos en la unidad, lo que no se ha llevado a cabo. A tenor del artículo 5 de esos Estatutos aprobados sólo integran la EUC los propietarios y el Ayuntamiento, no así las Comunidades de Propietarios que no son propietarios ni están inscritas como tales en el Registro de la Propiedad. Por ello la notificación (única) practicada a las Comunidades de Propietarios carece de eficacia y pone de manifiesto que no se ha llevado a cabo la preceptiva notificación a los propietarios. Con ello se vulneran los principios de audiencia, así como los artículos 24 CE y 9.3 CE privando de seguridad jurídica. Alega asimismo que es de aplicación el apartado tercero del artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) aprobado por RD 3288/1978, que impone la notificación; y que la propuesta de acuerdo incluía la necesidad de notificar a las Comunidades de Propietarios constituidas en el ámbito como representantes de todos los propietarios incluidos en la unidad, pese a que no consta, y a estos efectos, esa representación, la cuál debe ser individualizada y realizada en la persona de los propietarios del ámbito, pues lo contrario -como es el caso- genera indefensión y conduce a la nulidad del acto recurrido. En todo caso ha de estarse a los artículos 40, 82 y 83 LPAC sobre la notificación personal a los interesados en el plazo de quince días, sin que pueda acogerse el factor atemperante recogido en Sentencia sobre la no existencia de un perjuicio directo pues nos encontramos ante una actuación antijurídica. B) Sobre la impugnación de los Estatutos y sus preceptos. En cuanto al artículo 1 (De la delimitación del ámbito de la EUC). Son elementos esenciales de una norma el territorio, y dentro de éste la población sobre la que despliega su eficacia. La Consejería informa sobre un plano anexo a los estatutos que ha tenido entrada en la misma el 9 de noviembre de 2017, por lo que la fecha del plano debiera ser anterior, pero la fecha del plano que consta en el expediente y al que se refiere la sentencia es de 1 de diciembre de 2017, no siendo por ello el que informó la Consejería, ni tampoco lo es corregido pues en tal caso constaría la leyenda de correcciones. A mayor abundamiento las menciones a un ámbito territorial inicial, esto es, abierto, introducen inseguridad jurídica e indeterminación de un elemento esencial de una EUC, como es su ámbito territorial, pues del mismo dependerán cuotas de participación, etc, elementos esenciales de una EUC. Respecto al artículo 2 (De la definición del objeto de la EUC). El Ayuntamiento debe determinar con precisión el objeto de la conservación y mantenimiento, cuáles y dónde están las instalaciones y el resto de elementos a conservar y mantener más allá de los que sean obvios a simple vista, pudiendo existir redes o infraestructuras generales o incluso instalaciones de concesionarias que no sean objeto de conservación o puedan interferir en los elementos a conservar y mantener. Ello cobra especial relevancia al pivotar sobre elementos comunes, viales públicos o bienes de dominio público, además e todos aquellos que, aun privado, adquieren el carácter de comunes en cuanto a su conservación y mantenimiento. Se trata de elementos esenciales, y las EUC no puede tener ámbitos abiertos, y menos estos de tanta relevancia que delimitan su objeto. C) Sobre la impugnación de las disposiciones transitorias de los Estatutos. Especial mención a las disposiciones transitorias primera y tercera. Estas disposiciones son contrarias a derecho por las mismas razones dichas respecto a los artículos 1 y 2 de los Estatutos al dejar abiertos y no determinados dos ámbitos que son elemento esenciales en una EUC. En la DT1ª se introduce la posibilidad de modificar el Plan Especial y regularizar cesiones al Ayuntamiento dejando abierta la puerta a alterar el ámbito territorial y a modificar normativa urbanística; e incide en la infraestructura portuaria cuando lo que tiene que ver con el Puerto no tiene ni puede tener nada que ver con la DIRECCION000, la cuál no puede confundirse con el Puerto de Sotogrande. Y lo mismo cabe decir de la DT3ª, pues extender la EUC a otras zonas ajenas a DIRECCION000 y a otros propietarios supone alterar elementos esenciales de tipo subjetivo, territorial, de cuotas y objetivo, con ámbitos de conservación y mantenimiento distintos; y además, si la existen, o entran a formar parte o no, pero dejar abierta la posibilidad de que se puedan incorporar es nuevamente subvertir la esencia de la EUC y quebrar los principios de seguridad jurídica.

Opone el Ayuntamiento de San Roque: A) Respecto a la notificación individualizada a cada uno de los propietarios: que la remisión que hace el artículo 24 al 161 deja fuera a las EUC; y que las circunstancias de la zona (edificada y habitada desde hace años contando con más de mil viviendas con sus respectivos propietarios) dista mucho de las que pueden darse respecto de los integrantes de una Junta de Compensación, la cual además se tiene previamente identificado a los propietarios, lo que aquí no se da, e incluso se hace una publicación para aquellos de los que no se pudiese tener constancia; argumento éste que ha tenido en cuenta la Sentencia en el párrafo que reproduce. B) Respecto a las cuestiones subsidiarias, reitera lo dicho al respecto en su contestación a la demanda y en la Sentencia.

Sotogrande, S.A., tras señalar que el recurso de apelación se sustenta prácticamente en su totalidad en una argumentación que es una reproducción de la esgrimida en la instancia, alega por su parte: A) Sobre la improcedente utilización por la asociación recurrente del recurso de apelación como una vía para volver a discutir en idénticos términos la cuestión debatida en la instancia. De acuerdo con la jurisprudencia el recurso



de apelación debe consistir en una crítica de la sentencia impugnada rebatiendo sus argumentos, sin que a esos efectos sea suficiente una mera alusión a su razón de decidir, no siendo válido un recurso de apelación limitado a reiterar los argumentos esgrimidos en la instancia como si éstos no hubieran sido ya examinados y resueltos, ni tampoco un recurso dirigido a volver a discutir el acto administrativo discutido en la instancia y no a demostrar que la resolución no es conforme a Derecho. Este es nuestro caso en el que el escrito de apelación es una copia literal de la demanda desde su página 2, y está plagado de críticas dirigidas directamente al acto administrativo impugnado en lugar de a la Sentencia apelada, como puede verse en las alegaciones que cuestionan la redacción varios preceptos de los Estatutos de la EUC. Se trata por tanto de situar indebidamente en la esfera de conocimiento de esta Sala las mismas cuestiones y motivos que ya fueron objeto de debate anteriormente. B) Sobre la supuesta falta de notificación a los propietarios. No se niega de contrario que el acuerdo de aprobación definitiva le fue notificado individualizadamente a todos los propietarios tras su publicación en el BOP de Cádiz de 5 de agosto de 2019 ni que el acuerdo de aprobación provisional fue notificado a todas las Comunidades de Propietarios constituidas en el ámbito de referencia. En cuanto a la normativa que se dice que obligaría a notificar individualizadamente a cada propietario: el artículo 161 RGU no se refiere a las EUC, sino a la constitución de una Junta de Compensación, cuya finalidad y normativa es diferente; y la LPAC permite en su artículo 45 publicar el acto en vez de notificarlo individualmente cuando tenga por destinatario a una pluralidad de persona, como es nuestro caso al ser el número de propietarios superior a 1.100. Por lo demás ninguna indefensión se le ha causado a la recurrente ni a los propietarios del ámbito a tenor de los razonamientos de la Sentencia de instancia, que transcribe, destacando además la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y la notificación del acuerdo de aprobación provisional a las comunidades de propietarios, consideradas interlocutores válidos en este procedimiento. En este sentido el artículo 69.2 RGU contempla la posibilidad de que los propietarios formasen parte de una Comunidad de Propietarios; mientras que el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana prevé que puedan actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. Concluye -tras resaltar que de acuerdo con la Sentencia no consta ninguna otra reclamación de propietarios de los más de mil existentes en el ámbito- que no hay obligación normativa de notificar individualmente a los propietarios en el procedimiento de constitución de una EUC, sin perjuicio de su publicidad; que la norma que según la apelante impondría esa obligación no se refiere a las EUC; y que en todo caso no se ha causado ningún tipo de indefensión. C) Sobre la alegada falta de delimitación y definición del ámbito y objeto de la EUC en los Estatutos. La Sentencia recurrida establece que la delimitación del ámbito se encuentra fechado el 1 de diciembre de 2017 y acoge las correcciones indicadas por la Agencia Pública Puertos de Andalucía, no siendo posible revisar en apelación esos hechos probados salvo en supuestos muy excepcionales que aquí no se dan, no alegándose de contrario que la valoración de la prueba haya sido irracional, errónea o arbitraria. Y en cuanto a la definición del objeto de la EUC, el mismo se encuentra perfectamente delimitado, y ello sin perjuicio de que caso de existir discrepancia o duda serían aplicables las previsiones de la LOUA y del RGU para solventar la cuestión; normativa que señala que el objeto del deber de conservación serán todas las obras de urbanización y dotaciones del ámbito, y en este sentido el artículo 2 de los Estatutos se refiere a la conservación de todas las obras de urbanización en el ámbito del Plan Especial, detallando cuáles son esas instalaciones en correspondencia con lo previsto en la LOUA y el RGU. D) Sobre la supuesta falta de conformidad a Derecho de las Disposiciones Transitorias Primera y Tercera de los Estatutos de la EUC. Respecto a la Disposición Transitoria primera, consiste en una previsión general que no altera el ámbito territorial ni modifica la normativa urbanística, pues no es más que una confirmación de la potestad de planeamiento de la que goza el Ayuntamiento que no puede limitarse por la mera voluntad de los propietarios de un determinado ámbito; de manera que, por razones de interés general, esa Administración podrá siempre revisar el plan Especial de DIRECCION000 siguiendo el procedimiento aplicable, con independencia de que tal posibilidad esté o no prevista en la Disposición Transitoria en cuestión. En cuanto a la Disposición Transitoria tercera, únicamente prevé que los propietarios de otro sector (42-SO Zona C) puedan incorporarse a esta EUC cuando sus obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración y se den los supuestos establecidos en la legislación urbanística, tratándose de una previsión general que no modifica la normativa; lo que no obsta a que deba tramitarse la modificación de los Estatutos de la UEC conforme a la normativa aplicable, con la participación en ella de todos los propietarios, y la aprobación de la Administración actuante.

SEGUNDO.- Como tiene dicho esta Sala y Sección en Sentencia de 10-10-2013, dictada en recurso de apelación 359/2013, entre otras muchas, el escrito de interposición del recurso de apelación debe contener las alegaciones en que se fundamente el recurso (art. 85. 1 de la LJCA), las cuales no pueden limitarse a una simple reiteración de las formuladas en el escrito de demanda, pues como ha declarado reiteradamente la Jurisprudencia de Tribunal Supremo (Sentencia del Tribunal Supremo de 22-06-1999, rec. 13700/1991) "*los recursos de apelación deben contener una argumentación dirigida a combatir los razonamientos jurídicos en los*



que se basa la sentencia de instancia. No es admisible, en esta fase del proceso, plantear, sin más, el debate sobre los mismos términos en que lo fue en primera instancia, como si en ella no hubiera recaído sentencia, pues con ello se desnaturaliza la función del recurso".

En el mismo sentido expresaba el Alto Tribunal en Sentencia de 26 de mayo de 1999 que el recurso de apelación *"no se concibe como una repetición del proceso de primera instancia, sino como una revisión de él (por todas, sentencia de esta Sala de fecha 15 de marzo de 1989), que descansa por tanto en una pretensión revocatoria de la sentencia dictada y, por ende, en el deber procesal de quien la deduce de trasladar un análisis crítico, por escueto que sea, de la decisión que combate, a través del cual quepa descubrir las causas o razones de su discrepancia".*

El escrito de recurso de apelación, obviando esta asentada doctrina, se limita a reproducir esencialmente las alegaciones formuladas ante el Juzgado en sus respectivos escritos expositivos, las cuáles tuvieron cumplida respuesta en la Sentencia impugnada. La apelación no es un novum, sino una reconsideración de lo resuelto en primera instancia, por lo que es la parte apelante la que debe soportar la carga de razonar y justificar su oposición a la sentencia de instancia, expresando los motivos de oposición, como medio indispensable para que el órgano ad quem pueda desarrollar su función juzgadora. Debe pues, contener el recurso de apelación una crítica razonada a la sentencia de instancia, no basta con reproducir los argumentos hechos valer en primera instancia, de suerte que el no motivar las razones de la impugnación impide de ejercicio de la función juzgadora en esta segunda instancia, siendo evidente que la parte apelante se limita sin más a reproducir los argumentos de la primera instancia, lo que nos ha de llevar a desestimar el recurso de apelación (Sentencia de esta Sala y Sección de 6-9-2005, recurso de apelación 252/2005).

Y es que el recurso de apelación (Sentencias de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1996 o de 21 de Mayo de 1998, entre otras) no tiene como finalidad abrir un nuevo enjuiciamiento de la cuestión en las mismas condiciones que tuvo lugar en la primera instancia, sino depurar el resultado procesal obtenido en ella; y el escrito a través del cuál se interpone ese recurso debe contener una impugnación, una crítica, de la Sentencia que se combate.

TERCERO.- Decíamos que los razonamientos de la Sentencia recurrida no han sido combatidos argumentadamente y en detalle en la apelación, lo que ha de desestimar su desestimación más cuando aquéllos con asumidos por esta Sala al ajustarse a la normativa y jurisprudencia aplicables y a las circunstancias de hecho que concurren en el caso sometido a nuestra consideración.

En efecto, por lo que hace a la alegada falta de notificación del procedimiento de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) y de aprobación de sus Estatutos, ninguna norma adjetiva impone que para este específico caso sea exigible la notificación personal e individualizada de ese expediente a los propietarios en el ámbito.

El régimen a tomar en consideración al efecto es, de acuerdo con el artículo 24.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el recogido en los Estatutos de las diferentes Entidades urbanísticas colaboradoras (Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación, y Entidades de conservación) y en los artículos 24 a 30 de ese Reglamento, *"sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización".*

Dentro de ese capítulo II (Sistema de compensación) del Título V (Sistemas de actuación) de ese RGU se integra el artículo 161 que la parte actora estima vulnerado, y que regula la constitución de las Juntas de Compensación, previendo en su apartado 3 que *"El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación".*

Dada la ubicación sistemática del precepto, el tenor del mismo, y la remisión que a él hace el artículo 24.3, es claro que el mismo es aplicable únicamente al procedimiento de constitución de las Juntas de Compensación, no a otro tipo de entidades urbanísticas colaboradoras, como es el caso de las EUCs.

Por ello no es contraria a Derecho la omisión de la notificación individual que la parte actora reclama, ni es cuestionable por ende (más cuando facilita un conocimiento siquiera indirecto del expediente por parte los propietarios del ámbito y su participación en él) que junto al sometimiento a información pública del



procedimiento de constitución de la EUC y el proyecto de estatutos a información pública, se notificara su incoación "a las Comunidades de Propietarios constituidas en el ámbito, quienes representan a todos los propietarios incluidos en la unidad, para que formulen las alegaciones que estimen pertinentes si fuera el caso, y soliciten la incorporación a la Entidad aquellos propietarios no incluidos, todo ello en el plazo de 15 días".

Sin perjuicio de lo anterior, olvida la parte apelante -centrada como se dijo más arriba en reiterar lo alegado en la instancia- que, como destaca la Magistrada a quo, la aprobación definitiva fue objeto de notificación personal a los propietarios afectados, que pudieron hacer uso de su facultad de impugnación una vez conocido el contenido de lo aprobado; y a partir de lo anterior se pregunta qué concreto perjuicio que se le ha causado a la Asociación como tal o a cualquiera de los propietarios cuya notificación personal de la aprobación provisional se ha omitido, pues lo cierto es que no se especifica en la demanda, como tampoco en el recurso de apelación.

En definitiva, y como dijera esta Sala y Sección en Sentencia de 27 de julio de 2007 dictada en recurso de apelación núm. 358/06, debe recordarse que la jurisprudencia viene reiteradamente diciendo que la nulidad por la nulidad no tiene amparo jurídico y los defectos formales sólo son determinantes de nulidad cuando de los mismos se colige una merma o quiebra de los derechos y garantías del administrado que causen una real y material indefensión o imposibilitan una efectiva defensa; no existiendo por lo expuesto en nuestro caso el menor resquicio de indefensión.

CUARTO.- Establece el artículo 1 ("*Constitución , denominación y ámbito*") de los Estatutos aprobados en su apartado 2:

"El ámbito territorial de la presente EUC, se circunscribe inicialmente a la delimitación del sector 42SO, Zona B, " DIRECCION000 de Puerto de Sotogrande" del vigente PGOU de San Roque aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de Julio de 2000, adaptado parcialmente a la LOUA según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de Mayo de 2009, excluyendo las superficies que formen parte de la Zona de Servicios Portuarios de conformidad con el acta de recepción de la Dirección de la Gerencia de la APA de 18 de enero de 2010".

Esta Sala no comparte las dudas de la apelante sobre la delimitación gráfica del ámbito a considerar y sobre su indeterminación/indefinición.

Por lo que hace a este segundo aspecto el Plano municipal nº 1 referido al ámbito de la EUC DIRECCION000 de Puerto de Sotogrande (Doc. 3 del expediente) delimita con claridad el ámbito del Subsector 49-B del PGOU de San Roque " DIRECCION000 de Puerto de Sotogrande" (a través de una línea de puntos), los espacios a mantener por la EUC (que se colorean en rosa), y los elementos privados de uso común (coloreados en verde).

Aclarando, como se ha visto, ese artículo 1.2 de los Estatutos que quedan excluidas del ámbito territorial de la EUC "la zona de servicio portuario pertenecientes a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Agencia Pública de Puertos de Andalucía que conforman la concesión administrativa, cuyo deber de conservación y mantenimiento corresponde al concesionario".

Y por lo que respecta a la primera alegación, desde el primer informe técnico de 7 de diciembre de 2017 favorable a la aprobación inicial de los Estatutos (al que se adjunta el referido Plano) hasta el informe jurídico favorable a su aprobación definitiva (concretamente al responder a las alegaciones presentadas por D. Bruno) se pone de manifiesto que el Plano considerado y valorado por la Administración autonómica es único, siendo el obrante en el expediente, concretando el segundo de esos informes que "solo existe un plano, en el cual están grafiados los espacios públicos a mantener por la EUC entre los que no se encuentran las zonas de servidumbre ni las bolsas de aparcamiento existentes por ambas entradas a DIRECCION000, así como una línea de aparcamientos a lo largo del vial principal. Los puentes de acceso a algunas islas si están previstos por ser espacios de uso público y prestación de servicios de emergencias, en relación con la accesibilidad. La concesión administrativa aludida, permanece como no podría ser de otra manera, manteniendo las obligaciones inherentes a la misma, como la vigilancia, mantenimiento y conservación del espacio concesionado".

Decía por lo demás la Sentencia recurrida en torno a este particular que el plano que delimita el ámbito de la EUC es el fechado el 1 de diciembre de 2017, y que obra en el expediente administrativo, y que acogió las correcciones indicadas por la Agencia Publica de Puertos de Andalucía. El plano no ofrece dudas y es claro en la delimitación. Aseveraciones que, por lo antes expuesto, compartimos.

CUARTO.- El artículo 2 ("*Objeto y fines*") de los Estatutos aprobados establece:

"Constituye el objeto de la Entidad, en los términos indicados seguidamente, la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización incluidas inicialmente en el ámbito del Plan Especial del "subsector 42SO, Zona B, " DIRECCION000 de Puerto Sotogrande" en San Roque, (Cádiz)".

Concretamente, la Entidad tendrá las siguientes finalidades:



- a) La actuación como legítima representante a los efectos exclusivamente de la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización incluidas en su ámbito, de los titulares de los terrenos del mismo.
- b) La conservación y mantenimiento de la pavimentación de la calzada, acerado, alumbrado público, hidrantes y red de riego y jardinería de los viarios y espacios públicos y demás dotaciones públicas existentes, bajo las directrices y vigilancia de la Administración municipal, que asumirá de manera inmediata y sin solución de continuidad desde el momento de adquisición de personalidad jurídica y comienzo de operaciones, para que no se produzcan deterioros en los elementos indicados. El gasto de electricidad derivado del alumbrado público será satisfecho directamente por la EUCC a la empresa suministradora.
- c) La prestación de otros servicios, tales como la recogida de residuos no urbanos, en la medida que la intensidad lo requiera, cuestión que podrá decidir de forma justificada en su momento la Asamblea General, previa autorización de la Administración Actuante. La Entidad Urbanística de Conservación podrá asumir la prestación de servicios de vigilancia de los elementos de la urbanización, que actuarán como colaboradores de la Administración en todo aquello que su legislación específica lo permita, debiendo para ello, los propietarios por mayoría en el órgano competente, adoptar los acuerdos relativos a la asunción de tales servicios, así como la forma de llevarlos a cabo en base a la legislación específica sectorial.
- d) La contratación de las obras y servicios de toda clase a realizar por necesidades de conservación y mantenimiento, por importe igual o inferior al que se apruebe en los presupuestos de la Entidad, de conformidad con la legislación de aplicación.
- e) La verificación del correcto cumplimiento de los contratos de obras y de servicios generales que afecten al ámbito de la Entidad en relación con la conservación y mantenimiento de los elementos a conservar."

Como bien expresa la Juzgadora a quo la mera lectura del artículo conllevaría la desestimación de la alegación, pues el objeto viene perfectamente delimitado; y siendo imposible aclarar toda la casuística posible, más en una urbanización de la extensión como la que hoy nos ocupa, en caso de discrepancia o de duda resultarían de aplicación las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del RGU para solventar la cuestión.

Se describe por tanto qué tipo de elementos constituyen o integran la urbanización, así como cuáles son las actuaciones a acometer por la EUC ordenadas a su conservación y mantenimiento, todo ello además dentro del ámbito territorial delimitado en el artículo 1 de los Estatutos.

Y la parte actora no cuestiona en todo caso que dichos elementos y/o actuaciones excedan de su obligación de conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos (artículos 153 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- aplicable al caso por razón temporal, y 67 y 68 RGU) o de las obras de urbanización definidas en el artículo 59.1 RGU.

A lo que ha de añadirse que tampoco justifica cuál es la específica normativa que habría infringido el artículo analizado por exigirse en ella -que es lo que mantiene la recurrente sin el necesario amparo jurídico- que debe detallarse en unos estatutos de una EUC cada concreta obra de urbanización, elemento dotacional o instalación, a conservar y mantener por esa entidad.

QUINTO.- La Disposición Transitoria primera de los Estatutos aprobados establece:

"El Ayuntamiento podrá revisar en el plazo de un año el Plan Especial de DIRECCION000 a los efectos de adaptarlo a la realidad física existente y a los ajustes que se hayan podido introducir con motivo de la ejecución de la propia infraestructura portuaria así como a los efectos de poder regularizar las cesiones que como consecuencia de ello deban llevarse a cabo a favor del municipio."

Como se desprende de su tenor, y señala la Magistrada a quo en contra de lo sostenido recurrente en ambas instancias, esta Disposición no contiene más que una previsión general, que ni altera el ámbito territorial ni modifica la normativa urbanística.

Prevé esa Disposición Transitoria, y sólo con carácter facultativo, la posibilidad de que el Ayuntamiento tramite más adelante la revisión del mencionado Plan Especial con la señalada finalidad. Es por tanto una vez esa hipótesis se materialice, cuando la parte actora, así como cualquier otro interesado, podrán hacer valer y plantear en el curso de la tramitación del pertinente expediente o frente a la resolución que lo decida, cuantas alegaciones y cuestiones convinieren a su derecho en contra de la revisión que eventualmente pudiera plantear la Administración municipal.

SEXTO.- Finalmente, se establece en la Disposición Transitoria tercera de los Estatutos de la EUC:

"Los propietarios del Sector 42SO, Zona C "Apartamentos Playa" se podrán incorporar a la EUCC " DIRECCION000 de Puerto Sotogrande", en el momento que las obras de urbanización sean completadas y terminadas,



ampliándose en consecuencia el ámbito inicial previsto en los artículos 1 y 2 de los presentes estatutos, con arreglo a la legislación urbanística vigente, y una vez que sean recepcionadas por la Administración actuante y se den los supuestos establecidos en dicha legislación.

Igualmente se incorporarán aquellos elementos que resulten de la revisión y adaptación del Plan Especial de DIRECCION000 conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera."

Reitera acertadamente la Sentencia de instancia, al igual que en el caso anterior, que esta Disposición tampoco contiene más que una previsión general, que ni altera el ámbito territorial del artículo 1 de los Estatutos, ni el objeto y funciones de la EUC según su artículo 2, ni modifica en definitiva la normativa urbanística.

Únicamente contempla por lo que ahora interesa atendiendo al tenor de la apelación un futurible (incorporación a la EUC de los propietarios del Sector 42SO, Zona C "Apartamentos Playa"), que dependerá además de que éstos lo insten tras los oportunos trámites y acuerdos del órgano de gestión del sector, y del cumplimiento de los condicionantes que se establecen (terminación de las obras de urbanización y su recepción por el Ayuntamiento).

Y a todo esto se añade, como ha sostenido la parte codemandada en ambas instancias, que esa incorporación será viable si se dan los supuestos establecidos en la legislación urbanística, y siempre previa la tramitación de la modificación de los Estatutos de la EUC conforme a la normativa aplicable, pudiendo participar en ella todos los propietarios, tanto los ya incorporados a la EUC como los futuros sujetos integrantes de la misma, y siguiendo la tramitación precisa, incluida la aprobación de la modificación de los Estatutos por parte de la Administración actuante.

Por lo expuesto procede la desestimación del recurso de apelación.

SEPTIMO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 139 (apartados 2 y 4) de la Ley 29/1998 reguladora de esta Jurisdicción, procede la imposición de las costas de esta instancia a la parte apelante, sin que las mismas puedan exceder por todos los conceptos de la cifra de 1.500 euros más lo que en su caso correspondiere por IVA.

VISTOS los preceptos legales de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la Asociación de Propietarios de la DIRECCION000 de Sotogrande contra la Sentencia de 30 de septiembre de 2022 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número dos de Algeciras dictada en Procedimiento Ordinario núm. 894/2020.

Imponemos a la parte apelante las costas de esta segunda instancia en los términos señalados en el Fundamento de Derecho séptimo.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de casación a preparar ante esta Sala, en el plazo de treinta siguientes a la notificación, si concurren los requisitos de los art. 86 y siguientes de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Intégrese esta resolución en el Libro correspondiente, dejando certificación en el rollo; y firme que sea remítase testimonio de la misma junto con las actuaciones al Juzgado que las remitió para su cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.