



Al Ayuntamiento de Jaca
A la Atención del Excmo. Sr. Alcalde
Jaca a 28 de enero de 2008.

Don JESUS IGNACIO AZCONA TABAR, con domicilio en Loma de Badaguas (Jaca) en calle Jaime nº 6, y con domicilio a efecto de notificaciones en C/José Miguel Madoz nº 12 4º B, 31015 de Pamplona que expresamente se señala a tales efecto, en nombre y representación propia, ante el Ayuntamiento comparece y como miembro de la Entidad Urbanística de Conservación Badaguas,

EXPONE

1. Que tras diversas gestiones, esta parte ha conseguido copia de las escrituras de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación Badaguas.
2. Que una vez estudiada la documentación que ha facilitado El anterior Consejo Rector la Constitución y funcionamiento de la Entidad adolece de vicios que indican la posible ilegalidad de su constitución, y en cualquier caso, se su funcionamiento.
3. En primer lugar la Constitución de la Entidad de conservación no puede tener su origen en un convenio urbanístico hecho entre el promotor y el Ayuntamiento (por ejemplo Sentencia delo TSJ de Cataluña 9 de noviembre 2000). Así encontramos que la Entidad de Conservación sustituye a una Junta de Compensación que deberá hacerse cargo de la conservación de las obras hasta un año después de finalizadas en su totalidad.

Ello viene determinado por un compromiso del Promotor como acuerdo con el Ayuntamiento de Jaca. Dicho acuerdo particular es de fecha marzo de 1998, visado en el Colegio de Ingenieros, Caminos, Canales y Puertos de Aragón el 21 de mayo de 1998. Que dicho acuerdo fue recogido en el Plan Parcial y proyecto de Compensación del SUP nº 13 de Badaguas. Así pues resulta contrario a Derecho pues tal figura no viene contemplada específicamente en el Plan General, sino que el Convenio ha sido recogido en el plan parcial, con posterioridad a la toma de acuerdo, lo que le hace contrario en Derecho. Así resulta porque incluso en el Parcial se contempla dicho capítulo como COMPROMISOS DEL PROMOTOR en el apartado 4.2 del apartado 4 titulado DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS. Aunque dicho acuerdo o compromiso del Promotor quiera obligarse, en el Plan Parcial debería recogerse la OBLIGACIÓN determinándose como tal y no como "compromisos entre el Promotor de la Urbanización y el Ayuntamiento y futuros propietarios". Así la Sentencia del 10 de febrero de 2003 del Tribunal Supremo establece que *sólo será obligatoria la constitución de la Entidad de Conservación de las obras de urbanización cuando así expresamente lo imponga el Plan General, el Plan Parcial o las Bases del Programa de actuación urbanística, pero no cualquier convenio o*

acuerdo con el Ayuntamiento, aunque éste se recoja en cualquiera de los instrumentos urbanísticos anteriormente citados.

Por lo que la constitución de la Entidad Urbanística deviene en contraria a Derecho, con las responsabilidades subsiguientes y consecuencias legales incluidas la de su invalidez.

4. Subsidiariamente, debemos decir que también se exige para la constitución la Entidad Urbanística de Conservación que la Asamblea Constituyente debe realizarse el Ayuntamiento o el Ayuntamiento y los propietarios interesados en la constitución y los propietarios interesados en la Constitución para la conservación de la Unidad. Pues bien, no se ha realizado de la forma prevenida legalmente, no consta en la escritura de constitución. Es más en dicha escritura de constitución de 19 de mayo de 2004, no consta ni recoge la celebración de dicha Asamblea constituyente, sino que se pretende que dicha comparecencia sea constituyente, lo cual infringe todas las normas legales, ya que ni aunque fuera obligatorio por el plan parcial (que hemos visto que no) al no existir Asamblea Constituyente la creación de dicha Entidad. Del mismo modo tampoco constan aprobados en Asamblea Constituyente los Estatutos de la Entidad colaboradora.

Si bien es cierto que se aprobaron por el Ayuntamiento, según se contiene en la escritura pública antes citada, la ley (artículo 27 y siguientes del RD3288/1978) establece que tanto la Constitución de las Entidades Urbanísticas y sus Estatutos deberán ser aprobados por la Administración. Pues bien, la aprobación que consta en las escrituras es la de los Estatutos pero no la de Constitución, pues ésta no se ha producido legalmente ni ha sido aprobada, por lo que no puede la mera inscripción en escritura pública producir los efectos que pretende de creación o Constitución de la Entidad.

Pero es que además de que no consta la Constitución, ni por Asamblea, tampoco consta su aprobación por parte del Ayuntamiento, pero es que en relación con los Estatutos, no consta que hayan sido aprobados por los miembros de la Entidad que se pretende constituir, por lo que los dichos Estatutos son contrarios a Derecho, sobre todo porque no se pueden tener por aprobados o existentes.

Del mismo modo, a esta parte tampoco le consta que el acuerdo probatorio de la constitución se haya inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas. Cualquier referencia lo será a las escrituras públicas pero no a la Asamblea Constituyente, lo cual es contrario a Derecho.

5. Si todo se hubiera realizado conforme a derecho nos encontraríamos varias irregularidades, una de las más importantes hace referencia a que existiendo una Junta de Compensación, la Entidad de Colaboradora sustituye a la misma como queda recogido en los compromisos del Plan Parcial y en la escritura pública. Pero un año después de entregadas las obras de urbanización, hecho éste no realizado, por lo que los intentos de FADESA por que la Entidad asuma los gastos es contraria a derecho, encontrándonos además con la dejación de la tutela por parte de la

Administración, que le impone la Ley. En cualquier caso, la fianza de 50 millones de pesetas (3000000 euros) debería pasar como activo a la Entidad, hecho que no se ha producido.

6. Además ha existido dejadez de funciones por parte de la junta de Compensación en la conservación, que ha devenido que los cargos de la Junta Rectora de la Entidad Colaboradora no hayan ejercido sus funciones dando lugar a la imposibilidad de cumplir las funciones de la Entidad por lo que, si estuvieran legalmente aprobados, conforme a los Estatutos daría lugar a la disolución de la Entidad.

Por todo ello, solicito del Ayuntamiento de Jaca la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación Badaguas, se actúe conforme a Derecho, dejando sin efecto los acuerdos con FADESA e inste a la Junta de Compensación al mantenimiento de las Obras de Urbanización, y subsidiariamente en su caso, convoque a los propietarios a una asamblea que pudiera ser constituyente de una Entidad Urbanística de conservación conforme a derecho.

Por ser de Justicia que pido en lugar y fecha ut supra.

Jesús Ignacio Azcona Tabar

