

**AL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA**

S/Ref.: Planeamiento/Ajam/4.2.6 21/2014  
N/Ref.: JC AL-SA  
Expdte.: Recurso de Alzada c/ AGE 22-09-14 (RGE nº 18.753)  
Asunto: Presentación Informe sobre recurso interpuesto

24 NOV. 2014

**MANUEL MELLADO CORRIENTE**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Córdoba, Plaza Gonzalo de Ayora 4B, local, en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN SANTA ANA DE LA ALBAIDA BAJA**, constituida por tiempo indefinido mediante Escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla Don Carlos Alburquerque Llorens el día 19 de Octubre de 2012, y CIF V-14957989, comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

- I.** Que con fecha 6 de Noviembre de 2014 se ha recibido comunicación de esa Gerencia de Urbanismo por la que se notifica el Recurso de Alzada interpuesto por D. JOSÉ BRAVO ESPEJO y DOÑA CARMEN PÉREZ DE LA HABA contra la Asamblea General de la JC arriba referenciada, a fin de que emita informe en el plazo de 15 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 30/1992, de RJAPPAC.
- II.** Que dentro del plazo conferido para ello, FORMULO INFORME sobre el recurso interpuesto de conformidad con los siguientes argumentos:

**PRIMERO: DE LA ALEGACIÓN PRIMERA**

Propone esta parte que se desestime por dos razones:

**1. Convalidación por el propio recurrente:**

Si bien es cierto que la carta de convocatoria de la Asamblea General fue presentada en la Oficina de Correos con 7 días de antelación y no 8 como prescriben los Estatutos reguladores de la Junta de Compensación, no es menos cierto que los recurrentes han validado esta práctica en anteriores convocatorias.

Baste como ejemplo, sencillamente, la convocatoria de la Asamblea General anterior a la aquí recurrida. En este caso, la fecha prevista para la celebración de la Asamblea era el 22 de Mayo de 2014, la convocatoria fue recepcionada el 16 de Mayo (6 días antes de la celebración), y los recurrentes asistieron a la Asamblea sin que impugnaran su celebración ni alegaran el incumplimiento aquí alegado.

A los efectos acreditativos oportunos, se acompaña:

- Copia de la carta remitida a D. José Bravo Espejo con la convocatoria de la Asamblea General, como documento número 1.
- Copia del acuse de recibo de la carta indicada en el párrafo anterior, como documento número 2.
- Copia de la carta remitida a D<sup>a</sup> Carmen Pérez de la Haba con la convocatoria de la Asamblea General, como documento número 3.
- Copia del acuse de recibo de la carta indicada en el párrafo anterior, como documento número 4.
- Copia del listado de asistentes a la referida Asamblea, como documento número 5

El propio acto de los recurrentes en anteriores convocatorias validando la actuación de la Junta de Compensación le impide ahora, en opinión de esta parte, impugnar una actuación similar. Lo que no parece muy admisible, desde el punto

de vista jurídico, es que la aparente vulneración de los Estatutos exista según sea el resultado, favorable o no a los intereses de los recurrentes, de la Asamblea General.

2. Inexistencia de indefensión:

Si el argumento expuesto anteriormente es suficiente, en opinión de esta parte, para desestimar la presente alegación, añadimos uno nuevo cual es la inexistencia de indefensión para los alegantes.

En efecto, si el fundamento de la antelación de la convocatoria es que los convocados pudieran asistir a la misma, tendría cierta lógica que la impugnación la realizara quien no asistió a la misma. Sin embargo, la impugnación la realiza quien asistió a la Asamblea y participó activamente en la misma. En consecuencia, ¿qué bien jurídico se quiere proteger mediante este recurso? ¿Qué situación de indefensión se produce en quien participa activamente en una asamblea que se pretende anular por un defecto en la convocatoria que impide asistir a la misma por quien, precisamente, ha asistido? Bajo la perspectiva de quien informa, la contradicción de la impugnación es obvia y, por ende, tal impugnación merece ser rechazada.

Se acompaña como documento número 6 copia del listado de asistentes a la Asamblea General aquí impugnada, en la que figura la presencia de los recurrentes.

## **SEGUNDO: DE LA ALEGACIÓN SEGUNDA**

Discrepa también esta parte de los argumentos utilizados por el recurrente en base a los siguientes motivos:

1. Inexistencia de servidumbre de paso sobre la finca del recurrente:

Afirma el recurrente que su finca (nº 17) constituye predio sirviente de una servidumbre de paso para acceder al predio dominante (finca nº 17'), careciendo esta última de fachada a vial pública.

Discrepa radicalmente esta parte de la afirmación vertida porque la finca 17', como se aprecia en el plano aportado de contrario, tiene acceso a vial público. Lo contrario, es decir, que no tuviera acceso a vial público, sería vulnerar el artículo 148.4.a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuya virtud:

*"A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:*

*a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada"*

Por tanto, es incierto que se constituya una servidumbre de paso. Lo que se hace, precisamente en consideración a los intereses del recurrente, es crear de manera totalmente artificiosa un acceso a la vía urbana pavimentada de una parcela "interior" que, en la ortodoxia urbanística, debería quedar agregada a la parcela 17 formando así una unidad superior.

2. Inexistencia de vulneración de la equidistribución:

Afirma el recurrente que existe una vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas porque, básicamente, no se proyecta un vial alineado a su propiedad (pero fuera de ella) para poder obtener una segunda parcela para su hija.

Descartado el "urbanismo familiar" como criterio de ordenación en los proyectos de regularización de parcelaciones, es necesario hacer algunas consideraciones sobre la supuesta violación del principio equidistributivo:

- La finalidad pretendida con el vial pretendido por el recurrente, que no es otra que facilitar una finca de resultado para su hija, se consigue con la solución expuesta en el exponendo anterior.
- El vial que pretende modificar el recurrente (documento número 2 del recurso) fue propuesto por "su terreno", es decir, por su actual finca de origen. Y ello por dos motivos. Uno, porque de lo contrario las parcelas resultantes al otro lado del viario quedaban demasiado pequeñas porque tenían como lindero Este un borde consolidado (y así se aprecia en el referido documento aportado) que no permitía ampliar tales parcelas. Y otro, porque siendo el recurrente uno de los principales beneficiarios de la apertura de dicho viario en ese punto, sería lógico que pudiera discurrir por su terreno de origen (si no totalmente, sí al menos en parte). Sin embargo, la negativa del recurrente "a pasar por su terreno" ha sido siempre constante y reiterativa.
- El recurrente es propietario de 1.630 m2 de suelo. Dado que el Plan de Sectorización contempla una densidad de vivienda por hectárea de 10 unidades, teóricamente, el recurrente tendría derecho a 1,6 viviendas (no a 2 como pretende). A pesar de ello, y precisamente en atención a ese "urbanismo familiar", se ha encajado una solución heterodoxa para una segunda parcela. En opinión de esta parte, no existe vulneración del principio de equidistribución, y se apura, más bien al contrario, ya que la tipología característica de esta ordenación es la "vivienda unifamiliar aislada en parcela superior a 1.000 m2 de suelo".

Finalmente, a modo de conclusión, esta parte sostiene que las afirmaciones del recurrente en el párrafo final previo al suplico de recurso son perfectamente asumidas por esta parte, y precisamente, es lo que ha pretendido con la ordenación aprobada por la Asamblea.

Por lo expuesto,

**SOLICITO:**

Que se tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se admitan todos, se tengan por hechas las manifestaciones que en él se contienen, se tenga por evacuado el informe al que hace referencia el artículo 112.2 de la Ley 30/1992, de RJAPPAC, y tras los trámites oportunos, se desestime el RECURSO DE ALZADA interpuesto por D. JOSÉ BRAVO ESPEJO y DOÑA CARMEN PÉREZ DE LA HABA contra la Asamblea General de la Junta de Compensación de 22 de Septiembre de 2014.

En Córdoba, a 21 de Noviembre de 2014.



Fdo. Manuel Mellado Corriente  
Secretario JC