



**Ayuntamiento de El Espinar
Plaza de la Constitución, 1
El Espinar-40400
Segovia**

Asuntos: Conservación vías públicas y Alumbrado/ Urbanización XXX

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a VI. una vez recibido el informe solicitado en relación con los expedientes que se tramitan en esta Institución con los números 20170647 y 20170708, referencias a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de las quejas era la existencia de algunas irregularidades en la prestación de varios servicios esenciales, en concreto pavimentación y alumbrado público, en la Urbanización XXX de la localidad de XXX, perteneciente a su municipio. Según se pone de manifiesto en la queja presentada, la pavimentación se encuentra en un estado de conservación muy deficiente, lo que dificulta la deambulación normal de los peatones y vehículos y supone un peligro cierto de accidentes y caídas. En cuanto al alumbrado público se señala que esta Urbanización carece totalmente de iluminación nocturna, lo que ha provocado numerosas situaciones de riesgo entre las personas que transitan por la misma y causa una evidente preocupación entre los vecinos que temen por su seguridad y la de sus viviendas. Estos hechos han sido puestos en conocimiento de esa administración en numerosas ocasiones, sin que por su parte se haya dado respuesta a las solicitudes presentadas, ni tomado medida alguna para la efectiva prestación de estos servicios públicos mínimos, razón por la que se solicita la intervención de esta Institución.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe, en el cual se hacía constar:

“La Urbanización XXX, ubicada en el núcleo urbano de XXX (El Espinar), surge durante la vigencia de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.956, la misma es promovida por la entidad mercantil XXX, y fue aprobado el Plan Parcial que le desarrolla por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el XXX.



El Plan Parcial, entre sus determinaciones, contempla "MÉTODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.... Al tratarse de una actuación en régimen de cesión de viales, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de El Espinar las superficies de viales, parques y jardines públicos, encargándose de su conservación la Comunidad de propietarios que se formará. En caso de enajenación total o parcial de la superficie construida o urbanizada, los adquirentes quedarán subrogados contractualmente en la obligación de conservar las partes que le correspondan en las obras, quedando constancia de ello en los Estatutos de la Comunidad General de propietarios de la Urbanización."

El XXX, el Pleno del Ayuntamiento de El Espinar aprobó definitivamente el proyecto de Urbanización del Polígono XXX, cuyo apartado 1.9 titulado "Conservación Obras" recoge: «La promotora estará obligada a constituir, junto con los propietarios una Entidad Urbanística colaboradora, encargándose del mantenimiento y conservación de las obras y servicios ».

Los títulos de compraventa de las parcelas de la Urbanización incluyen una cláusula en cuya virtud la parte compradora confería poder a la Sociedad vendedora, la entidad mercantil XXX, entre otros extremos «Para que pueda crear una Entidad colaboradora de conservación de la Urbanización, con arreglo a los Estatutos que ambas partes declaran conocer, por haberles sido facilitados con anterioridad a este acto una copia de los mismos».

Presentado por la promotora en el Ayuntamiento proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, fueron tramitados y aprobados por el Ayuntamiento definitivamente con fecha XXX recurrido el acuerdo municipal, con fecha XXX, se dicta sentencia XXX/1998 por la sala de lo contencioso-administrativo del TSJCyL, con sede en Burgos, desestimatoria, cuyo fundamento quinto, establece:

«Por último, es de reseñar, según viene recogido en el informe Técnico-Jurídico obrante a los folios 122 a 131 del expediente que la obligación de conservación surge desde la aceptación por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, disponiendo el artículo 6 de los Estatutos aprobados, que la duración de la Entidad de Conservación "XXX" es de diez años a contar desde la fecha de recepción provisional por el Ayuntamiento, al término de cuyo plazo será la Corporación Municipal quien asuma los costos de conservación.

Así pues, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "XXX" vendrá obligada a asumir la conservación de las obras de urbanización por un periodo de diez años desde que el Ayuntamiento recepcione aquellas, siendo hasta ese momento obligación de la promotora su ejecución y conservación.

No incide en la legalidad de la creación de una Entidad de Conservación la no recepción de la obra urbanizadora por el Ayuntamiento demandado, pues ello, según se



ha visto, únicamente operará como elemento determinante del comienzo de su actividad.»

A fecha actual la promotora XXX no ha realizado las cesiones obligatorias, ni solicitado del Ayuntamiento la recepción de la Urbanización, sin que a este Ayuntamiento le conste que se haya llevado a cabo, en la urbanización, obras de conservación, bien por la promotora, bien por el Entidad Urbanística de Conservación constituida en su día”.

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un extenso escrito en el que hacía constar que la Entidad urbanística de Conservación (EUC) fue inscrita en el libro registro de la Secretaría de la Comisión provincial de Urbanismo el XXX de 1998, y celebró sesión extraordinaria con carácter constitutivo el XXX de 2010.

A partir de dicha fecha presentó su declaración y los miembros empezaron a realizar pagos periódicos a la cuenta de la EUC. Igualmente, y desde ese momento la entidad se hizo cargo, de forma efectiva, de los gastos de conservación consistentes en la limpieza viaria, reposición de arquetas, etc., y sobre todo asumió el coste más importante que era el pago del consumo de electricidad para el alumbrado público.

Así se vino realizando hasta el día en que la Asamblea de la EUC acordó solicitar al Ayuntamiento la disolución de la misma por haber transcurrido el plazo de 10 años previsto en sus Estatutos para la duración de la obligación de conservación. El Ayuntamiento de El Espinar nunca respondió a esta solicitud, por lo que se interpuso el correspondiente recurso de alzada que tampoco fue respondido.

En su informe el Ayuntamiento reproduce el artículo de los Estatutos de la Entidad en la que consta que el plazo de duración de la obligación de conservar se inicia a partir de la fecha de la recepción provisional de las obras. Siendo esto totalmente cierto, no lo es menos que la fecha de la recepción provisional no puede quedar al arbitrio del Ayuntamiento, ya que en tal caso se podría retrasar el momento de hacerse cargo de los servicios, por esa razón la EUC se dirigió en diversas ocasiones al Ayuntamiento solicitando información sobre esta fecha de recepción provisional, información que nunca le fue suministrada.

En cuanto a las afirmaciones que realiza el Ayuntamiento y relacionadas con la entidad promotora y la falta de ejecución por parte de la misma de las cesiones obligatorias y la ausencia de solicitud de la recepción de las obras de urbanización, señala el reclamante en sus alegaciones que parece dudoso que el Ayuntamiento, en todos estos años, no se haya percatado del buen estado que mantenía la urbanización y que, en cualquier caso, ni las cesiones ni la recepción de las obras de la urbanización son asuntos sobre los cuales los vecinos hayan tenido algo que decir, tratándose de un



tema que compete solo a la promotora de la Urbanización, respecto de la cual la única relación que ha tenido con los vecinos es la derivada de la situación de compraventa, en cada uno de los casos.

Añade que no puede decirse lo mismo del Ayuntamiento, el cual siempre ha tenido en su mano la posibilidad de emprender las acciones necesarias para obligar a la empresa promotora a cumplir con sus obligaciones de cesión y si no lo ha hecho así, es algo que escapa del control a la voluntad de los vecinos de esta Urbanización.

Los vecinos han actuado siempre en el convencimiento de que existía, al menos, una recepción provisional de las obras de urbanización, ya que de otro modo no se entiende como se pudieron considerar los terrenos como urbanizados con todos los requisitos para que las parcelas adquirieran la condición de solar, otorgando las licencias de edificación y facilitando conexiones a servicios, licencias de primera ocupación, etc.

Todas estas circunstancias unidas al reiterado silencio municipal llevaron a los vecinos a solicitar en su momento la disolución de la EUC por el transcurso del plazo de duración, y a entender que esta disolución quedaba aprobada por silencio administrativo.

Además, interesa destacar a la parte reclamante que todo este intercambio de informes y respuestas se inicia por la solicitud formulada por los vecinos de XXX para que el Ayuntamiento preste determinados servicios básicos y mínimos y cuya ausencia pone en peligro a los residentes, que se ven obligados a transitar con linternas y les hace temer por su integridad, tanto la personal, como la de sus bienes. No se ha pedido que se considere la urbanización como recibida, ni que el Ayuntamiento renuncie a las parcelas que entiende que le corresponden, lo único que piden es que se arbitre alguna vía para que las calles de la urbanización no se sigan deteriorando y se preste el correspondiente servicio de alumbrado público.

Con posterioridad a la recepción de este escrito de alegaciones se recibió otra información que se incorporó al expediente como información complementaria (dado que se remite por una persona ajena al expediente y que, al parecer, es el administrador de la mercantil promotora de esta urbanización). Dicho informe señalaba que el Ayuntamiento olvida que el Plan que menciona fue sustituido en virtud de una modificación de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1987, las cuales transforman el suelo urbanizable en urbano. Añade que nunca se firmó convenio urbanístico alguno, que el 24 de mayo de 1991 el Pleno municipal no solo aprueba el Proyecto de Urbanización que desarrolla la reforma puntual de normas, sino que simultáneamente se aprueba el proyecto de parcelación, quedando estructurado en 48 parcelas, a las que se conceden licencias de segregación y se dan licencias de edificación, según ley por la naturaleza del suelo, se dan por hechas todas las cesiones exigibles (sistema de expropiación) y también se aprueba la cesión de las dos parcelas,



que jamás han tenido la calificación acordada y que hasta este momento se mantienen como solar.

A la vista de la información recabada debemos efectuar algunas consideraciones, no sin antes señalar que el asunto que se somete a nuestra consideración presenta una cierta complejidad puesto que no se trata únicamente de examinar si el Ayuntamiento está prestando en esta urbanización los servicios mínimos y obligatorios aquí demandados de manera adecuada y similar a como se prestan en el otras zonas del mismo municipio, sino que se entremezclan otras cuestiones que resultan básicas y que afectan por un lado a la recepción de las obras de urbanización y por otro a la existencia y vigencia de una Entidad Urbanística de Conservación, entidad que hasta este momento ha sido la que, según se indica en la queja, asumía las labores referidas en esta urbanización (aunque se señalan que las deficiencias empezaron en 2011, y por lo tanto en pleno funcionamiento de le referida EUC). Sin embargo, pese a esta complejidad, apenas se nos han aportado datos precisos por ninguna de las partes.

Como V.I. conoce perfectamente la legislación vigente confiere a la administración urbanística las medidas necesarias para asegurarse de que el desarrollo de las urbanizaciones no va a perjudicar ni interferir el interés del municipio. Para ello traslada a ésta la decisión de quién, cómo y durante cuánto tiempo debe mantener y conservar una urbanización y gestionar sus servicios, para evitar así que la acción urbanizadora privada origine verdaderas situaciones de imposibilidad o máxima dificultad de la actuación municipal al crearse núcleos superiores o ajenos a sus posibilidades de actuación.

Así, son determinaciones obligatorias en todo plan parcial que se refiera a urbanizaciones de iniciativa particular los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, entre aquel y los futuros propietarios en orden a la conservación de la urbanización, debiendo expresar si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores, con indicación del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

En este caso, y como ya hemos anticipado, son pocos los hechos que han quedado acreditados y creemos que por ello deben ser destacados. Para hacerlo vamos a seguir las afirmaciones que se contienen en los fundamentos de derecho de la STSJ de Castilla y León de 13 de junio de 2000 (STSJ de Castilla y León 222/2000).

En este procedimiento se analizó el recurso planteado contra el Acuerdo del Pleno municipal que vino a aprobar definitivamente los Estatutos de la EUC de la Urbanización XXX, ya que uno de los propietarios integrados en la misma solicitaba su anulación, considerando que era la promotora y no los propietarios los que debían asumir el coste de conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento. Se sostenía además en el recurso que no existía obligación para los



propietarios de constituir una EUC al no concurrir ninguno de los supuestos que recogía la normativa.

La sentencia razona:

“Segundo: Los arts. 24.2.c) y 25.2 del Reglamento de Gestión Urbanística aluden a las Entidades de Conservación de las obras de urbanización, configurándolas como Entidades urbanísticas Colaboradoras de la Administración; y el apartado 3 de dicho art. 25 dice concretamente que "será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación, siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial”.

Posteriormente el Capítulo IV del Título II de dicho Reglamento regula la conservación de la urbanización y establece en su art. 67 que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas; pero el siguiente art. 68 aclara inmediatamente que no obstante lo dispuesto en el anterior artículo, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de conservar la urbanización cuando el Plan de Ordenación así lo imponga o resulte de disposiciones legales expresas, supuestos en los que los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Tercero: El término municipal de El Espinar se encuentra ordenado urbanísticamente mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento, definitivamente aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 30 Jul. 1982. Concretamente, la urbanización que nos ocupa vino regulada por el Plan Parcial de ordenación de la finca "XXX" en el barrio de XXX, promovido por su propietaria, la entidad mercantil XXX, redactado conforme a la derogada Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12 Mayo 1956, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia en sesión celebrada el 30 Nov. 1976.

Entre sus determinaciones contiene las siguientes: en el apartado método de ejecución de las obras de urbanización recoge... Al tratarse de una actuación en régimen de cesión de viales, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de El Espinar las superficies de viales, parques y jardines públicos, encargándose de su conservación la comunidad de propietarios que se formará. En caso de enajenación total o parcial de la superficie construida o urbanizada, los adquirentes quedarán subrogados contractualmente en la obligación de conservar las partes que le correspondan en las



obras, quedando constancia de ello en los Estatutos de la Comunidad General de Propietarios de la Urbanización..."

Asimismo, en lo que se refiere a compromisos a contraer entre la Sociedad Urbanizadora y el Ayuntamiento y entre aquella y los futuros propietarios se dice: "... a). Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de viales, haciéndose cargo de la conservación de las obras de Urbanización realizadas por el promotor, la comunidad de propietarios".

Con posterioridad, la promotora promueve una Modificación Puntual de las NN.SS. del Polígono P-12 del núcleo de XXX, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 Jun. 1986, cuyo objetivo es modificar la calificación del suelo que queda definido como urbano y la tipología de vivienda, de tipo unifamiliar, y no contiene prescripción expresa sobre la obligación de constituir la Entidad de Conservación. Con fecha 24 Mayo 1991 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización del Polígono P-12, cuyo apartado 1.9 titulado "Conservación de Obras" recoge: "La Promotora estará obligada a constituir, junto con los propietarios una Entidad Urbanística colaboradora, encargándose del mantenimiento y conservación de las obras y servicios".

Cuarto: En efecto, la modificación puntual referida no contiene determinación expresa sobre la constitución de la Entidad colaboradora que nos ocupa, pero da unas pautas de conservación y recoge unos criterios de mantenimiento sin duda dirigidos a la propiedad a fin de que conserve adecuadamente los elementos de la urbanización (...).

Así, en desarrollo de lo previsto, el Proyecto de Urbanización, promovido por la Entidad XXX, propietaria del suelo del polígono al tiempo de instarse la Modificación Puntual y quien la promueve, recoge, según se ha visto, la obligación de la promotora de constituir con los propietarios una Entidad Urbanística colaboradora. No debe olvidarse que los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras redactados para llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

A mayor abundamiento, decir que en los títulos de compraventa de las parcelas, se incorpora una cláusula en cuya virtud la parte compradora confería poder a la Sociedad vendedora, la entidad mercantil XXX, entre otros extremos, "Para que pueda crear una Entidad colaboradora de conservación de la Urbanización, con arreglo a los Estatutos que ambas partes declaran conocer, por haberles sido facilitados con anterioridad a este acto una copia de los mismos". El actor otorgó su escritura el 28 Abr. 1992, sin que conste formulara reparo alguno sobre este extremo. Además, cabe señalar que es la promotora quien presenta en el Ayuntamiento demandado el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación para que se proceda a su aprobación.



Se concluye, en consecuencia, que sí resulta de la ordenación urbanística la obligación de constituir la entidad de conservación "XXX"(...).

Quinto: Por último, es de reseñar, según viene recogido en el Informe Técnico-Jurídico obrante a los folios 122 a 131 del expediente, que la obligación de conservación surge desde la aceptación por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, disponiendo el artículo 6 de los Estatutos aprobados, que la duración de la Entidad de Conservación "XXX" es de diez años a contar desde la fecha de recepción provisional por el Ayuntamiento, al término de cuyo plazo será la Corporación Municipal quien asuma los costos de conservación, ... Así pues, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "XXX" vendrá obligada a asumir la conservación de las obras de urbanización por un período de diez años desde que el Ayuntamiento recepcione aquéllas, siendo hasta ese momento obligación de la promotora su ejecución y conservación. No incide en la legalidad de la creación de una Entidad de Conservación la no recepción de la obra urbanizadora por el Ayuntamiento demandado, pues ello, según se ha visto, únicamente operará como elemento determinante del comienzo de su actividad”.

Lo antedicho supone que no existía duda alguna para ninguna de las partes (propietarios privados, promotor y Ayuntamiento) que era obligado constituir una EUC, ya que así lo recogía el Proyecto de Urbanización y se mencionaba expresamente en los títulos de los adquirentes, siendo la propia promotora la que presenta el Proyecto de Estatutos de la EUC en el Ayuntamiento para su aprobación, lo que desmonta en parte los argumentos que se esgrimen por el representante de esta mercantil en las alegaciones presentadas ante esta Procuraduría a modo de respuesta reconventional ante el informe municipal.

Ahora bien, si esto aparece meridianamente claro, lo que a continuación ha sucedido y resulta determinante para el análisis de toda la problemática que se ha traído a nuestra consideración, es que la EUC se constituyó (y se ha disuelto, al parecer) con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización, aunque es a ella a la que el Ayuntamiento y parece que también la empresa promotora, han trasladado durante todos estos años la obligación de conservar estas obras de urbanización, con los negativos resultados que se han puesto de manifiesto con la presentación de estas quejas.

En relación con esta constitución creemos que el Ayuntamiento de El Espinar no ha actuado correctamente en la medida en que ha olvidado que, conforme tiene establecido pacíficamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo al respecto significativa la Sentencia de 17 de mayo de 1.994, “(...) las entidades de Conservación requieren la previa realización de una urbanización, pues, como hemos dicho **su objeto es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada** – la negrita es nuestra – ”.



Para mejor comprensión de dicha afirmación seguidamente se reproducen literalmente los fundamentos de derecho cuarto y quinto de esta Sentencia:

“CUARTO.- Si las Normas Subsidiarias de que se trata, haciendo uso de las facultades antes descritas, imponen el deber de conservación de la Urbanización a los propietarios afectados por la Unidad de Actuación, la única cuestión a debatir será la de determinar el momento en que debe constituirse la Entidad de Conservación. Obligado resulta, en principio, compartir con la Asociación apelante el criterio general de que las Entidades de Conservación requieren la previa realización de una urbanización, pues, como hemos dicho, su objetivo es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada, mas tal coincidencia no supone, sin embargo, la aceptación de las consecuencias que aquélla pretende obtener. En efecto, aun admitiendo que la urbanización ya realizada no hubiera sido aceptada por el Ayuntamiento -lo cual no parece corresponderse con los Informes Técnicos Municipales de 16 diciembre 1985, obrantes a los folios 65 y 66 de las actuaciones procesales, al dictaminar que los Servicios de la Urbanización han funcionado con regularidad y pueden ser aceptados por el Ayuntamiento, salvo, claro está, los comprendidos en el Informe de 11 noviembre del mismo año- es lo cierto que el acuerdo recurrido no tiene el alcance y significado que pretende atribuirle la Asociación apelante, ya que con la aprobación de los Estatutos de la Entidad de Conservación -que constituye, en esencia, el contenido del acto objeto de impugnación- tan sólo se ha recorrido una parte del procedimiento establecido para la inscripción de dicha Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, siendo después necesario -según la Orden del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de 6 agosto 1982, por la que se aprueba la instrucción que regula aspectos formales y funcionales del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras- el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Entidad y el de la inscripción en el Registro, que es precisamente el momento en el que asumen personalidad jurídica y adquieren plena capacidad para el cumplimiento de sus fines -artículo 4.2 de dicha Orden-. En este sentido debe señalarse que, de la documentación obrante en las actuaciones, tan sólo consta que la escritura pública de constitución de la Entidad de que se trata tuvo lugar el 11 de julio de 1988, y el acuerdo de aprobación de la misma por el Ayuntamiento de Bigues y Riells el 23 febrero 1989, sin que exista dato alguno de la inscripción de dicha Entidad en el Registro correspondiente.

QUINTO.-Si, pues, el acuerdo recurrido es tan sólo un primer paso para la inscripción de la Entidad de que se trata en el Registro correspondiente, instante en el que, como hemos dicho, adquiere personalidad jurídica, ningún sentido tiene discutir ahora si las obras habían sido o no recibidas por el Ayuntamiento en aquel primer momento, siendo después, al dictar el acuerdo aprobatorio de la inscripción, cuando dicha cuestión debe ser analizada. Entenderlo de otra forma significaría, de una parte, atribuir al acuerdo ahora recurrido efectos distintos a los que le corresponden, y de otra, impedir la puesta en marcha del dilatado procedimiento establecido para la inscripción



de una Entidad Urbanística Colaboradora, lo cual sí, con carácter general, resulta incompatible con los principios de economía, celeridad y eficacia que deben presidir toda actuación administrativa, en el presente caso supondría, además, demorar innecesariamente una determinación urbanística adoptada en relación con una defectuosa urbanización, a la que, como dijimos en el fundamento segundo de esta resolución, pretendió poner término las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento demandado.”

En este sentido debemos tener en cuenta que el momento de constitución de la Entidad de Conservación de la Urbanización “XXX” así como de su inscripción en el Libro Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Secretaria de la Comisión provincial de Urbanismo de Segovia fue, según se señala por las partes, el 3 de abril de 1998 y por lo tanto el régimen jurídico aplicable era el mismo que el que se recoge en el supuesto de hecho de la sentencia transcrita, esto es, el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto – véase el artículo 3 del Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), derogado por el actualmente aplicable Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero –.

Asimismo conviene apuntar que el RUCyL en su artículo 208.3, recoge esta misma previsión, esto es, la necesidad de recibir las obras de urbanización con carácter previo a la constitución de la Entidad de Conservación.

Es más, la Disposición Transitoria Octava del RUCyL, denominada “recepción de urbanizaciones”, señala que, en el supuesto de “sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Reglamento la urbanización ya esté ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento”, las Entidades de Conservación que estuvieran constituidas pueden continuar ejerciendo sus funciones durante un año desde la entrada en vigor del Reglamento. Como consecuencia de ello y a sensu contrario, transcurrido dicho plazo las citadas Entidades Urbanísticas Colaboradoras no pueden ejercer sus funciones.

Por este motivo, a nuestro juicio; sin perjuicio de la irregular constitución e inscripción de la Entidad de Conservación, considerando lo dispuesto en la citada Disposición Transitoria Octava del RUCyL junto con lo previsto en el artículo 208.3 del mismo, entendemos que a día de hoy si ese Ayuntamiento pretende que sean los propietarios los que sigan conservando las obras de urbanización, una vez que sean recibidas por la Administración (a la recepción de tales obras nos referiremos a continuación), debe evacuar los trámites previstos en el citado artículo 208.3, esto es, suscribir el correspondiente convenio urbanístico y constituir nuevamente la Entidad de Conservación para que la misma asuma el compromiso de colaborar en la conservación



y mantenimiento de la urbanización dentro de los plazos establecidos en el apartado a).2 de dicho artículo 208.3 RUCyL.

En cuanto a la recepción de las obras de urbanización, parece desprenderse del contenido de la queja, y de las alegaciones presentadas, que los reclamantes consideran que habría existido una recepción tácita de las obras de urbanización, extremo que se niega de manera categórica por el Ayuntamiento. En este punto tampoco tenemos muchos datos fehacientes en los que basar el contenido de las afirmaciones que vamos a realizar, por lo que lo haremos con absoluta prudencia y sin olvidar que pueden existir otros documentos que vengan a abonar posiciones contrarias a las vamos a manifestar.

Como se indica en el informe municipal y en la STSJ 222/2000, el Proyecto de urbanización de este polígono se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 24 de mayo de 1991, y suponemos se ejecutarían la mayor parte de las obras de urbanización en los años posteriores. En aquellas fechas la normativa urbanística en vigor y aplicable venía determinada por el RD 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que fue derogado por el RD Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto este último que fue en gran parte de su contenido declarado inconstitucional por la STC 20-03-1997 y también el Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de junio, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el RD 3288/1978, de 25 de agosto y el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por RD 2187/1978, de 23 de junio.

Y toda esta normativa, como ya hemos anticipado, ha sido sustituida en el ámbito urbanístico en la Comunidad Autónoma de Castilla y León por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de fecha 5 de abril, y sus sucesivas reformas, y también por el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debiendo tenerse en cuenta también a la hora de su aplicación las previsiones contenidas al respecto por sus Disposiciones Transitorias.

A esta Defensoría no le consta la existencia de una solicitud formal y expresa de recepción de esta Urbanización dirigida al Ayuntamiento de El Espinar que marque el inicio del expediente de recepción y, en consecuencia, fije la normativa aplicable, y vistas las fechas de la sentencia 222/2000 y el planteamiento del recurso (que en ninguno de sus puntos señala que se hubiera solicitado la recepción, siquiera provisional, de la urbanización) parece que todo nos lleva a un momento en el que ya está vigente la LUCyL y sus determinaciones.

En este sentido interesa mencionar que el art. 68.bis.1) de la LUCYL señala sobre la "recepción de la urbanización" lo siguiente: "Terminada la ejecución de la urbanización el Ayuntamiento procederá a su recepción, conforme al procedimiento que



se señale reglamentariamente. El Reglamento fijará un plazo previo de entre 1 y 6 meses, según las características de la actuación para que el Ayuntamiento compruebe las obras y, en su caso, requiera al urbanizador para que subsane las deficiencias observadas. Transcurrido dicho plazo sin que el urbanizador reciba el requerimiento, la urbanización se entenderá recibida por silencio.

En desarrollo de dichos preceptos los arts. 206 y 207, así como el art. 208 de mencionado RUCyL, disponen lo siguiente:

"Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En otro caso se aplica el siguiente procedimiento:

a) El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción, adjuntando la correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras. En defecto de comunicación del urbanizador, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

b) Una vez comprobadas las obras el Ayuntamiento debe, o bien notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. En el primer caso se señalará fecha para formalizar el acta de recepción, y en el segundo se otorgará un plazo para subsanar las deficiencias, de entre uno y seis meses, atendiendo a las características de las deficiencias.

c) Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

d) Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en la letra b) dentro de los siguientes plazos, a contar desde el inicio del procedimiento, la urbanización se entiende recibida por silencio:

1º- Para las actuaciones aisladas de urbanización, un mes.

2º- Para las actuaciones aisladas de normalización y las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, tres meses.

3º- Para las actuaciones integradas en suelo urbanizable, seis meses.

e) La urbanización ejecutada está sujeta a un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o de la fecha en



que se produzca la recepción por silencio. El urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución surgidas durante dicho plazo, previo requerimiento del Ayuntamiento.

f) Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

g) El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al registro de la propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo, debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía, salvo cuando las demás obligaciones y responsabilidades del urbanizador no se encuentren extinguidas, en cuyo caso no procederá la devolución de la garantía hasta su completa extinción.

h) Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

Artículo 207. Destino de la urbanización

1.- Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

2.- La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior, cuando no se haya producido previamente como efecto de la aprobación del instrumento de gestión urbanística, debe ser perfeccionada una vez recibida la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento otorgar licencia de primera ocupación o utilización de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este artículo.

3.- No obstante, los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación".

Artículo 208. Conservación de la urbanización



"1.- Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al art. 199.

2.- Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

3.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los art. 435 a 440, se aplican las siguientes reglas:

a) El convenio debe especificar:

1º- El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.

2º- La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

b) La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los arts. 192 a 197 para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:

1ª- La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.

2ª- En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.

3ª- Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad conforme al art. 197".



Parece sostener la parte reclamante en sus alegaciones que en este momento ya no sería necesario ningún acto de recepción formal, puesto insiste en afirmar que se habría producido una suerte de recepción tácita de las obras de urbanización; sin embargo tal posibilidad choca con la normativa aplicable y con la jurisprudencia que de manera constante se ha venido pronunciando al respecto (Cfr. STS 21-06-2001; STS 27-12-2005).

En este sentido, la STSJ de Castilla y León de fecha 25-05-2013 (recurso 114/2012) es muy clara al señalar:

"(...) si las obras de urbanización han de ser cedidas a la Administración y una vez efectuada la cesión han de correr a cargo de la misma la conservación de las obras y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, parece obligado que acto de tal trascendencia conste de forma inequívoca, expresa y suficientemente formalizado; habiéndose admitido únicamente la recepción tácita en supuestos excepcionales ya sea mediante la realización de hechos inequívocos o concluyentes que de modo inequívoco la acrediten o en los supuestos en que haya mediado requerimiento a la Administración para que recepcione la obra y éste ha hecho caso omiso produciéndose el silencio administrativo”.

O también la STSJ Castilla y León de fecha 27.11.2015, dictada en el recurso de apelación núm. 133/2015 con el siguiente tenor:

"Pero es que además si leemos con detenimiento el art. 206.a) del RUCyL se comprueba que el urbanizador, junto con la solicitud de recepción de la urbanización, debe acompañar la correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras en la que se reseñe la terminación de las obras, y en el presente caso ni se acompaña dicha certificación ni proyecto de urbanización que contemple las obras realizadas, motivo por el cual el Ayuntamiento carecía de la documentación necesaria para poder verificar si las obras de urbanización estaban o no todas ellas realizadas y si presentaban en su caso deficiencias. Y también es verdad que dicho Ayuntamiento debiera haber actuado en la forma exigida en el citado art. 206 requiriendo la subsanación de las deficiencias observadas y que no consta que lo hiciera, siendo por ello reprochable su inactividad al respecto, pero este silencio no basta en el presente caso, como acertadamente razona la sentencia apelada, para poder afirmar que ha actuado el silencio administrativo positivo, ya que de otro modo se estaría corriendo el grave riesgo de trasladar al Ayuntamiento una urbanización que afecta a una gran superficie no ejecutada correctamente”

En este caso, no podemos decir que haya existido recepción expresa de esta urbanización y tampoco tenemos datos que nos permitan dar por acreditada la existencia excepcional, tal y como lo recoge la jurisprudencia, de una recepción tácita de las obras de urbanización, en contra de lo que se ha venido a sostener por los reclamantes.



Lo señalado no supone que esta Defensoría deba obviar las obligaciones y responsabilidades que le corresponden al Ayuntamiento en relación con la situación de los servicios públicos mínimos en esta urbanización y la anormal situación urbanística que converge en la misma, ya que creemos es esa administración la que debe actuar en el ámbito de sus competencias para, o bien requerir la ejecución y el mantenimiento de los servicios que presenten deficiencias en esta urbanización o bien para proceder a su recepción, requiriendo al urbanizador para que presente la documentación técnica exigible al respecto y que permita verificar el examen, inspección y control de las obras que fueron ejecutadas.

En definitiva, es al Ayuntamiento de El Espinar, como autoridad con competencia en materia urbanística, al que le corresponde en este momento llevar a cabo una actuación administrativa dirigida a poner fin a la situación urbanística que mantienen esta Urbanización desde hace casi dos décadas y que está afectando de manera muy importante a los residentes en la misma, que son también habitantes de ese municipio, y que por lo tanto necesitan que la administración responsable les ampare frente a las actuaciones de personas físicas o jurídicas que pueden actuar guiados más por la protección y defensa de sus propios intereses, que por el interés público.

Como señala de manera muy gráfica la STSJ de Castilla y León de 9 de abril de 2018 en un supuesto que puede ser similar al que hoy estamos analizando: “(...) corresponde al Ayuntamiento de (...) poner fin a la situación física y jurídica en la que se encuentra mencionada urbanización, y lo debe hacer haciendo aplicación de las potestades de autotutela urbanísticas y legales que en este ámbito le reconoce la normativa urbanística, toda vez que treinta años después de aprobarse un proyecto de urbanización y de iniciarse y ejecutarse gran parte de las obras comprendidas en el mismo, no es comprensible ni admisible en términos de seguridad jurídica urbanística que no hayan sido ejecutadas en su totalidad y no haya sido recibida dicha urbanización, cuando además en la misma se han construido varias viviendas unifamiliares que se encuentran en uso. Y no es comprensible ni admisible que los propietarios integrados en dicha Unidad no hayan verificado todas las actuaciones urbanísticas para finalizar dicha urbanización, pero aún es menos admisible que el Ayuntamiento de (...) haya permitido y consentido a lo largo del tiempo esta situación irregular y claramente contraria a la normativa urbanística. Y se insiste por la Sala en recordar esta última consideración pese a desestimar el presente recurso de apelación”.

Por último, nos parece oportuno hacer una mención al derecho de los ciudadanos a la información urbanística, vistos los constantes escritos que los vecinos de esta urbanización han remitido al Ayuntamiento y la falta de respuesta de esa administración. Como V.I. conoce, el artículo 141 de la LUCyL establece que: “1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su



identidad. 2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas. 3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma. 4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán denegar información urbanística a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas de las Administraciones públicas, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto.

Por otro lado y según proclama el artículo 20 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: “1. Los titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tuviesen a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de procedimientos. 2. Los interesados podrán solicitar la exigencia de esa responsabilidad a la Administración Pública de que dependa el personal afectado”.

Asimismo, procede citar el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, cuyo artículo 147 establece el mandato de actuar con diligencia y evitar el entorpecimiento y demora en la tramitación de expedientes administrativos. Dicho artículo dispone que: “1. La tramitación administrativa deberá desarrollarse por procedimientos de economía, eficacia y coordinación que estimulen el diligente funcionamiento de la organización de las entidades locales. 2. Siempre que sea posible se mecanizarán o informatizarán los trabajos burocráticos y se evitará el entorpecimiento o demora en la tramitación de expedientes a pretexto de diligencias y proveídos de mera impulsión, reduciéndolos a los estrictamente indispensables”.

Nuevamente debemos citar el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) para destacar su artículo 231.1, al establecer que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales se cursarán



necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo:

“1. Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursaran necesariamente por escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo”.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se adopten las medidas que considere más oportunas en orden a la debida conclusión y recepción de las obras de la Urbanización XXX, situada en la localidad de XXX, perteneciente a su municipio, impulsando la oportuna tramitación de los expedientes administrativos que sean precisos y requiriendo, sin más demora, la ejecución y el mantenimiento de los servicios públicos esenciales que presentan deficiencias en la misma, en garantía de los derechos de todos los ciudadanos y de la seguridad jurídica en materia urbanística.

Que, en adelante se ajuste estrictamente a los trámites y requisitos establecidos en el artículo 208.3 del RUCyL en relación con el funcionamiento y constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación, singularmente en cuanto a la necesidad de la previa ejecución de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento.

Que en adelante se facilite respuesta expresa a los escritos que, en materia urbanística le dirigen los ciudadanos, extremando el cumplimiento de las obligaciones que se extraen de lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López