

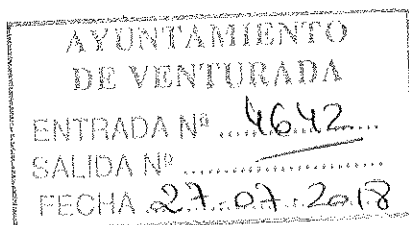
Contenido de la notificación

DEU: P2816900AAYU
Remitente: Área de Normativa y Régimen Jurídico (Medio Ambiente)
NIF/CIF: P2816900A
Nombre o Razón Social: AYUNTAMIENTO DE VENTURADA MADRID

Servicio: Área de Normativa y Régimen Jurídico (Medio Ambiente)
Asunto: INFORME EN RELACIÓN CONSULTA

Fecha de puesta a disposición: 25/07/2018 08:30:19
Fecha de lectura: 27/07/2018 08:57:56
Contenido: REMISION_INFORME_SOBRE_CONSULTA_URBANISTICA_VENTURADA.pdf

Se adjunta Informe en relación sobre URBANIZACIÓN COTOS DE MONTERREY



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Ayuntamiento de Venturada

Se adjunta Infome en relación a la consulta realizada sobre cuestiones relativas a la recepción de la urbanización "Cotos de Monterrey" así como la posible disolución de la entidad urbanística de conservación de la citada urbanización.

DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y SUELO

Firmado digitalmente por JOSE TORTOSA DE LA IGLESIA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.07.24 15:16:09 CEST
Huella dig.: af50ce20eb86b8701bf544e1ccc15a63182a586c

Fdo: D. José Tortosa de la Iglesia



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203737367568518958883



DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUB.GENERAL DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Ref. Registro: 10/216897.9/18 y 10/226131.9/18
Fecha: 28 de junio y 3 de julio de 2018
Interesado: Ayuntamiento de Venturada
Asunto: Consulta sobre recepción de la urbanización "Cotos de Monterrey" y disolución de la Entidad Urbanística de Conservación de la misma en el término municipal de Venturada

Con fecha 28 de junio de 2018 ha tenido entrada en esta Dirección General consulta urbanística sobre determinadas cuestiones relativas a la recepción de la urbanización "Cotos de Monterrey" así como sobre la posible disolución de la entidad urbanística de conservación de la citada urbanización.

La consulta planteada era de carácter genérico, por lo que se solicitó una concreción de la misma, teniendo entrada nuevo escrito con fecha 3 de julio de 2018, en la que se plantean de forma concreta la siguiente consulta:

- 1- Si existe recepción tácita de la urbanización los Cotos de Monterrey, a la luz de los antecedentes que se señalan en el escrito.
- 2- Si se ajustaría a derecho la recepción expresa de la urbanización.
- 3- Si se ajusta a derecho que el Ayuntamiento asuma los gastos de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.
- 4- Si previos los trámites oportunos es posible la disolución de la Entidad.

La consulta se lleva a cabo como consecuencia del escrito presentado por la Entidad de Conservación de fecha 8 de abril de 2018, en el que solicita del Ayuntamiento de Venturada se le reconozca la recepción expresa, y de no ser así, subsidiariamente que el Ayuntamiento se haga cargo del mantenimiento de la misma, para una vez concedido solicitar su posterior disolución.



El escrito se acompaña de una serie de antecedentes, entre los que son de destacar, por su afección a la consulta planteada, los siguientes:

- 1- La Urbanización "Cotos de Monterrey, se lleva a cabo tras la aprobación de su Plan Parcial en el año 1976.
- 2- Se encuentra formalizada la cesión de viales y zonas verdes a favor del Ayuntamiento.
- 3- Se vienen concediendo licencias de obras y primera ocupación desde el año 1969 y 1984 respectivamente.
- 4- El Ayuntamiento ha construido determinados equipamientos en sus parcelas de dominio público, dentro de la urbanización.
- 5- Se prestan los servicios de recogida de basuras y transporte público.
- 6- Se lleva a cabo por el Ayuntamiento el mantenimiento de los viarios, y el alumbrado público, dado que han asfaltado los viarios de la urbanización y han sustituido la práctica totalidad del alumbrado público, asumiendo el Ayuntamiento el coste del alumbrado de viarios.

La obligación legal de conservar las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento en primera instancia, así el artículo 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que "la conservación de las obras de urbanización es competencia del Ayuntamiento", sólo de manera excepcional se constituyen las Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC) para que asuman la conservación de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el mismo artículo 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), que en su apartado 2 dispone: *"El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta"*.

Este carácter excepcional de las entidades urbanísticas de conservación ha sido declarado por la jurisprudencia, que declara tanto la excepcionalidad de las EUC, como su naturaleza temporal así la Sentencia del Tribunal Supremo 1008/2006, de 18 de enero: "... la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta."

Cuestión que viene avalada por el propio régimen jurídico aplicable a los propietarios del suelo urbano, en el que entre las obligaciones que se atribuye a los propietarios del suelo urbano, se



incluye la obligación de conservar la edificación, pero en modo alguno la de conservar la urbanización.

Sentado lo anterior, respecto a la obligación de los Ayuntamientos de mantener las obras de urbanización, la posibilidad de constituir entidades urbanísticas de conservación, con carácter excepcional y el carácter temporal de estas, debemos entrar en determinar cuando surge la obligación del Ayuntamiento de mantener las obras de urbanización, en que consiste la recepción de obras de urbanización y si pueden entenderse recepcionadas tácitamente por el Ayuntamiento de Venturada.

Respecto a la recepción de las obras de urbanización, de la aplicación conjunta del artículo 18.3; 71 y 135 LSCM resulta, que culminadas las obras de urbanización debe llevarse a cabo la recepción de las obras de urbanización, lo cual puede hacerse de oficio o a instancia de persona responsable de la ejecución, desencadenando esta petición o bien, la recepción expresa que se llevará a cabo mediante la firma del acta prevista en el citado art. 135 o la recepción tácita de las mismas cuando transcurridos los plazos que marca la Ley la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras. En ese momento, es decir recepcionadas las obras de urbanización de forma expresa o tácita, es cuando el suelo adquiere la condición de suelo urbano consolidado, pudiendo iniciarse la actividad de ejecución y ocupación de la edificación, mediante la concesión de licencias de obras y primera ocupación o funcionamiento de la edificación.

No obstante, la jurisprudencia viene reconociendo otra forma de recepción tácita de las obras de urbanización, cuando los Ayuntamientos llevan a cabo actos propios de reconocimiento de las mismas, así la jurisprudencia del Tribunal Supremo concluye que (STS de 25 de enero de 2002): *“es posible admitir excepcionalmente una recepción y aceptación tácita válida y eficaz que vincula a la Administración, cuando las obras se han realizado debidamente y existen actos propios de ésta que resultan concluyentes de tal recepción...”*, es decir, ha admitido la “recepción tácita” de las obras de urbanización por actos concluyentes que revelan su recepción por la Administración urbanística, como es el otorgamiento de licencias urbanísticas o el devengo de tasas o impuestos locales.

De igual forma se pronuncia la STS de 30 de octubre de 2007: *“...la prestación del servicio de recogida de basura, la exigencia de tributos locales (IBI, ICIO, IVA, Tasa de basura, etc.), la instalación de señalización de tráfico en los viales...una actuación activa y evidente de la corporación local en relación con la situación de la urbanización (...) supone un fundamento más que razonable para entender producida la citada y tácita recepción.”*

En el caso que nos ocupa, concluida la urbanización Cotos de Monterrey, no se procedió a la recepción expresa de las obras de urbanización, ni existió petición de parte interesada para llevar a



cabo esta recepción, pero existe una enormidad de actos propios del Ayuntamiento, que llevan a pensar que la recepción tácita de las mismas se ha producido sin lugar a dudas. Así, se constituyó la entidad urbanística de conservación, se han concedido licencias de obras y de primera ocupación, es más lleva años manteniendo determinados servicios de la urbanización, y manteniendo parte de esas obras de urbanización, cobra impuestos, tasas y tributos municipales, cuestiones todas ellas que implican reconocer la existencia de la urbanización como suelo urbano consolidado, y por lo tanto la existencia de una recepción tácita de estas obras.

En consecuencia, si por el transcurso del tiempo desde la terminación de las obras de urbanización puede deducirse una puesta en servicio de las instalaciones y viales, de forma consentida y tolerada por la Administración, que incluso ha permitido y autorizado actos edificatorios y concedido licencias de primera ocupación, se ha de entender que se ha producido una recepción tácita, asumiendo la Administración las responsabilidades derivadas de la conservación y titularidad plena del dominio público y concediendo las autorizaciones, licencias y concesiones que procedan por el uso y limitación a favor de los particulares del dominio público.

Por tanto, en el supuesto planteado se entiende que ya se ha producido la recepción tácita de las obras de urbanización en los términos señalados anteriormente por la jurisprudencia, por lo que, en aras a la seguridad jurídica, se debería formalizar esta recepción por el Ayuntamiento, ante la petición de la Entidad, lo que debería hacerse mediante un acto formal denominado "recepción de urbanizaciones", que no tiene carácter constitutivo.

Todo ello, porque la obligación de conservar las obras de urbanización corresponde a los Ayuntamientos como destinatarios naturales de tal obligación, según se deduce del artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Además, el tenor literal de la LSCM no debe interpretarse como una obligación de conservación indefinida que recae sobre los propietarios de la urbanización, habida cuenta de que el deber originario de conservar y prestar los servicios es del Ayuntamiento.

Dicho lo anterior, queda por determinar si es viable la desaparición de la Entidad urbanística de conservación de la urbanización, para ello hay que partir de la base de que es posible constituir entidades urbanísticas de conservación cuando así lo hayan admitido voluntariamente los propietarios o así venga determinado por el planeamiento. Constitución que debe llevarse a cabo una vez recepcionadas las obras de urbanización.



Pero si se constituye una entidad de conservación como entidad pública colaboradora de la Administración urbanística actuante, deberá tener una duración concreta, no pudiendo convertirse la excepción en una solución permanente.

A estos efectos las EUC finalizan su obligación de conservar las obras de urbanización, o bien cuando se cumplen los plazos, o bien como puede ocurrir en este caso, dado que no hay plazo establecido, cuando acuerda el Ayuntamiento la posibilidad de disolver la EUC por la asunción del mantenimiento de la urbanización en su totalidad. Acuerdo que puede ser adoptado en el momento en que se firme el acta formal de recepción de las obras de urbanización, a lo cual está obligado el Ayuntamiento, ante la petición que ha llevado a efecto la propia entidad. Ahora bien, para que se produzca este traspaso de la obligación de conservar y mantener la urbanización de la EUC al Ayuntamiento, es necesario que se produzca una comprobación del estado actual de la urbanización y que se acometan en caso necesario las obras pertinentes para que el Ayuntamiento pueda asumir la conservación desde un punto óptimo de ejecución, y no tener que realizar inversiones en la realización de obras de urbanización no mantenidas adecuadamente, lo que debe hacerse constar en el acta formal de recepción.

Siendo esto así, la entidad habría cumplido sus fines y su objeto, por lo que nada impide que se pueda disolver, cumpliéndose perfectamente con el art. 53 de los Estatutos de la Entidad que dicen que la misma se disolverá, "por asumir la Administración actuante, u otro ente urbanístico, la conservación de las instalaciones e infraestructuras localizadas en suelo de dominio y uso público, lo que además ya se viene haciendo en parte por el Ayuntamiento.

CONCLUSIÓN

Conforme a cuanto se ha señalado, se puede concluir de la forma siguiente:

- 1- Con los antecedentes obrantes en el expediente puede concluirse que existe una recepción tácita de las obras de urbanización de Cotos de Monterrey
- 2- Aunque exista recepción tácita puede y debe formalizarse esta mediante acta, en la que se comprobará el estado y situación en que el Ayuntamiento recibe la urbanización.
- 3- Se ajusta a derecho que el Ayuntamiento asuma los gastos de urbanización, puesto que es una obligación legal del mismo el mantenimiento de la urbanización.





4- No solo es posible la disolución de la Entidad, al haber cumplido sus fines y objeto, sino que los propios Estatutos prevén esta disolución si el Ayuntamiento asume estos gastos, y además conforme a la jurisprudencia el mantenimiento de las obras por este tipo de entidades es excepcional y debe tener una duración concreta no debiendo pervivir a lo largo del tiempo.

Técnico Jurídico

Firmado digitalmente por LAURA ZAMORANO CARRETERO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.07.24 13:32:33 CEST
Huella dig.: af50ce20eb86b8701bf544c1ccc15a63182a586c

Fdo:Laura Zamorano Carretero

Subdirectora General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico

Firmado digitalmente por BEATRIZ LOBÓN CERVIÁ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.07.24 14:29:29 CEST
Huella dig.: af50ce20eb86b8701bf544c1ccc15a63182a586c

Fdo. Beatriz Lobón Cerviá



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cesv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203737367568518958883