



# Derecho

## Administrativo

### ¿Qué son las Entidades Urbanísticas colaboradoras de conservación?



Jose Luis Pérez Benítez

Abogado y socio de "Manga Abogados"



Abril 09 • 129

Economist & Jurist

#### En breve

El principal problema con el que se encuentran algunos Administradores de fincas, que están asesorando urbanizaciones es la complejidad y el existente desconocimiento de conceptos básicos de las E.U.C.C. -que generan confusión con las Comunidades de Vecinos, ya sean verticales o tumbadas-, tanto por parte de los vecinos como de algunas Administraciones, e incluso por los propios gestores.

En numerosas ocasiones se está mezclando lo público con lo privado y -sin saberlo conviven una Entidad Urbanística con una Comunidad de vecinos, lo que genera desconcierto y gestiones no efectivas.

El presente artículo pretende definir y aclarar los conceptos básicos de qué son realmente las Entidades Urbanísticas de Conservación, que sirvan de guía a la que acudir ante los problemas del día a día.

#### 1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

En los últimos años hemos comprobado como se ha ido produciendo una confusión en las "urbanizaciones" entre las "comunidades de vecinos" y las "entidades urbanísticas colaboradoras de conservación", y la forma en que realmente conviven unas sobre otras y cómo esto está volviendo loco a algunos abogados y administradores de fincas que les toca sufrir y luchar con la mezcla de conceptos y el habitual enfado

de los propietarios que no entienden porqué han de pagar el mantenimiento de calles, farolas u otros bienes municipales.

El **problema principal** es, por tanto, la confusión que existe entre los propietarios

- que muchas veces no saben que forman parte de una Entidad Urbanística y no de una comunidad de vecinos de las de la LPH de toda la vida y

- por otro lado que en ocasiones actúan (sabiéndolo o no) a la vez y solapadas en una misma urbanización una EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación) y una Comunidad de Vecinos, bien porque existe una duplicidad bien porque sea la que sea la modalidad que exista estará sin duda realizando funciones que no le corresponde.

Es habitual ver como en ocasiones una EUCC está realizando funciones que deberían ser propias de una comunidad de vecinos, o incluso de una asociación, (festejos, nuevos servicios...) que como tal EUCC no puede realizar, o bien una Comunidad de Vecinos sometida a la LPH pero realizando indebidamente actuaciones de orden administrativo, o beneficiándose del régimen de mayorías para cuestiones no urbanísticas.

Y a todo ello, como si fuera la salsa, hay que añadir que a cualquier propietario le cuesta entender cómo es posible tener que pagar el mantenimiento de viales, zonas verdes o instalaciones de servicios municipales, que además ya están cedidos y son propiedad del Ayuntamiento de turno.

En este artículo pretendemos aclarar **qué es una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y cuáles son sus cuestiones básicas** lo que no ayudará para -cada uno en su urbanización concreta- tomar las decisiones correctas o asesorar de una manera más certera.

**2 CONCEPTO PERO, ¿QUÉ ES UNA EUCC?**

Podemos definir una **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación** como “una asociación privada de configuración legal y ámbito sectorial de carácter urbanístico”.

Vamos a explicarnos, por qué decir lo anterior y nada puede resultar lo mismo.

**En primer lugar** debemos partir de la Actividad Urbanística, y de la par-

**Sumario**

1. Definición del problema
2. Concepto: Pero, ¿qué es una EUCC?
3. Normas: ¿Dónde mirar y qué normas seguir en una EUCC?
4. Funciones: Entonces ¿qué debe hacer una EUCC?
5. Carácter administrativo: y tener carácter administrativo ¿qué supone?
6. Y si convienen conflictos: y si convienen entidad y comunidad de propietarios ¿qué hacer?

>>> **Los propietarios muchas veces no saben que forman parte de una Entidad Urbanística y no de una comunidad de vecinos de las de la LPH de toda la vida y en ocasiones actúan (sabiéndolo o no) a la vez y solapadas en una misma urbanización una EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación)** <<<

ticipación de los ciudadanos. Esto es, cómo los ciudadanos intervienen en el urbanismo:

- intervienen a la hora de Realizar y aprobar el Planeamiento (vgr alegaciones al PGOU),
- a la hora de Gestionar y Ejecutar los actos urbanísticos (formar parte de una Junta de Compensación)
- y conservando la urbanización.

En este último punto es donde surgen las Entidades de Conservación. Una vez urbanizado un ámbito, terminadas las obras de urbanización de un Sector, éstas obras han de conservarse y mantenerse las instalaciones de los servicios públicos, y o bien son conservadas por la Administración o bien por los propios propietarios, a través de una Entidad de Conservación. Y eso viene decidido en el Planeamiento, por ejemplo en el Plan Parcial del propio Sector, o por otras disposiciones legales.

Por tanto, es una participación ciudadana en materia urbanística, den-

tro, o “para”, un sector concreto y obligatoria, porque así se ha decidido y aprobado.

**En resumen** una vez terminadas las obras de urbanización, éstas han de conservarse y mantenerse, y eso es una obligación impuesta a la Administración, pero se puede acordar (planeamiento) que sean los propietarios quienes lo conserven a través de la creación de una EUCC; la Entidad actúa por tanto por “delegación del Ayuntamiento”, las Entidades realizan actividades que debería realizar la Administración por “delegación”, son por tanto órganos cuasi-administrativos y tienen por ello obligaciones pero a la vez ventajas y beneficios de los órganos administrativos (régimen especial de mayorías, vía de apremio para morosos, etc.).

Un **último concepto** que se debe tener claro, aunque suele ser el más discutido, es que lo que hay que conservar NO es de la Entidad, los viales o las zonas verdes NO son de los propietarios, no hay que conservar antes de que se ceden al Ayuntamiento, YA están cedidos, son propiedad de la Administración,

la Entidad mantiene algo que no es suyo, pero lo hace porque eso le beneficia y lo hace por Delegación.

Es muy socorrido el argumento de solicitar al Ayuntamiento que "recep-cione" los viales y así no habrá que mantenerlos, pero esto es un error. Precisamente la EUCC surge por-que hay unos bienes públicos que conservar, si los bienes no están recepcionados, quién los deberá conservar será la Junta de Compensación, o el Urbanizador, o quién sea, pero no habrá Entidad de Conservación.

**3** **NORMAS: ¿DONDE MIRAR Y QUÉ NORMAS SEGUIR EN UNA EUCC?**

Advertencia Principal: desde luego NO LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las Entidades Urbanísticas y en especial las de Conservación, tienen

>>> **Una EUCC no es una Comunidad de Vecinos ni vertical ni tumbada, es un ente administrativo que realiza funciones que en principio debería realizar el Ayuntamiento** <<<

y han tenido poca regulación y las diferentes Leyes del Suelo tanto esta-tales como autonómicas han pasado de puntillas, por lo que se siguen rigiendo, en su mayor parte por el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) (Decreto 3288/1978 de 25 de agosto) (además de los artículos suel-tos que las definen en las leyes del Suelo).

Los artículos 24 y siguientes del RGU recogen la regulación de las Entidades Urbanísticas, y entre éstas las de Conservación, y los artí-culos 67 á 70 las normas expresas para las Entidades de Conservación.

Y con esta norma delante, habrá que atender al Planeamiento

Municipal y a los Estatutos de la Entidad (que en ningún caso podrán ser contradictorios con el RGU ni con las otras normas), teniendo en cuenta, además, que siempre hay un órgano administrativo actuante (normalmente el Ayuntamiento de turno) que será el órgano de Tutela.

**4** **FUNCIONES: ENTONCES ¿QUÉ DEBE HACER UNA EUCC?**

Según lo visto, una Entidad de Conservación, lo que debe hacer es conservar los elementos integrantes de una urbanización, nada más y nada menos.

Como expresa el art. 68 RGU (en relación con el 67) lo que hace es "la conservación de las obras de urba-nización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos"

Y claro, realizar todo aquello neces-ario para la conservación, pero siempre, como hemos expresado, entendiendo que está realizando una función municipal, y la está rea-lizando por delegación, y que está conservando bienes municipales porque así viene obligada por la norma.

Por tanto, puede o debe: -debe rea-lizar las obras necesarias para lo anterior, -contratar personal de limpie-za, -cuidar los viales, -arreglar los socavones, -mantener en buen esta-do las zonas verdes, -mantener el abastecimiento y distribución de agua, -conservar el alumbrado públi-co, -arreglar los parques y los colum-pios (si ya estaban), -contratar un administrador o gerente, -informar de los acuerdos a la Adminsitración actuante (Ayuntamiento), -realizar las asambleas necesarias, -mantener y conservar el sistema de depuración



o de tratamiento de aguas residuales, -firmar Convenios con la Administración relativo a sus funciones, etc.

Pero no puede o debe, -creo yo-: -contratar servicios de seguridad privada, -impedir el paso o el aparcamiento, -construir una pista de padel que no existía, -hacer festejos, -organizar cabalgatas, -repartir premios o regalos, -impedir el voto algún propietario, -instalar nuevos servicios o realizar obras nuevas de urbanización, -pagar la factura del consumo del alumbrado público, -reclamar cuotas conforme al 21 LP.

**5 CARÁCTER ADMINISTRATIVO: Y TENER CARÁCTER ADMINISTRATIVO ¿QUÉ SUPONE?**

Las Entidades de Conservación tienen carácter administrativo lo que supone lo siguiente:

- la aprobación y modificación de sus Estatutos requiere el acuerdo de la Administración actuante (el Ayuntamiento correspondiente) (lo que incluirá publicaciones en el Boletín de la Comunidad Autónoma)
- Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno de la Entidad se han de inscribir en el Registro de Entidades Urbanísticas (normalmente la Consejería de Vivienda o Urbanismo de la Comunidad Autónoma, pero hay que hacerlo a través del Ayuntamiento, no directamente)
- Sus acuerdos se recurren en alzada ante la Administración actuante, (no directamente a los Juzgados civiles de Primera Instancia)n y contra ésto habrá que ir (normalmente) a los Tribunales Contencioso-administrativos.
- Se puede solicitar al Ayuntamiento que reclame las cuotas, a los propietarios morosos, por la Vía de Apremio.

>>> CONCLUSIONES

- ✓ Un EUCC no es una Comunidad de Vecinos ni vertical ni tumbada, es un ente administrativo que realiza funciones que en principio debería realizar el Ayuntamiento.
- ✓ Una EUCC tiene como obligación, -y por eso surge-, conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Conservan y mantienen viales, zonas verdes, alumbrado etc, que no son suyos, que son del Ayuntamiento.
- ✓ Las EUCC no se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, sino por otras normas y en especial por el Reglamento de Gestión Urbanística.
- ✓ En ocasiones existe confusión e incluso co-existencia de una EUCC y una Comunidad de Vecinos.
- ✓ Las EUCC no pueden realizar funciones que no sean de carácter “urbanístico”, por lo que en muchos lugares suele ser necesario crear una comunidad de vecinos o dividir lo que es público de lo meramente privado.
- ✓ Muchas Urbanizaciones funcionan indebidamente como Comunidades de Propietarios cuando realmente son EUCCs y deberían actuar como tales.
- ✓ Las EUCC en ocasiones pueden (y deben) disolverse si se cumplen los requisitos necesarios.

- El “quorum” y régimen de mayorías para acuerdos, y otras normas de gestión y procedimiento, son totalmente distintas a las de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vistos los efectos del carácter administrativo y las funciones de una EUCC ¿podemos, entonces, mandar a la vía de apremio (dónde primero embargan y luego preguntan) a un propietario que no paga su cuota en la que el 30% corresponde a los gastos de las fiestas de la Urbanización y las Banderas tan bonitas que hemos puesto en la entrada?

**6 Y SI CONVIVEN ENTIDAD Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ¿QUÉ HACER?**

Desde un punto de vista de “casuística concreta” resultaría infinito el hablar de los conflictos, por ello se

pretende dar líneas y conceptos claros, que sirvan como pauta o herramienta para aplicar al caso concreto,

Como hemos apuntado, suele pasar que en muchas ocasiones se están solapando funciones, o actuando como Entidad Urbanística en cuestiones no urbanísticas o únicamente como Comunidad de Vecinos sometida a la LPH para temas tan importantes como viales, o distribución de agua potable.

Incluso en otras ocasiones sí existen separadas la Entidad y la Comunidad de Vecinos, pero indefectiblemente se acaban mezclando.

Aunque lo más normal es que exista una Comunidad de Vecinos, que realmente son o deberían ser una EUCC o incluso que se niegan a serlo.

El caso más actual, no obstante, es la intención de EUCCs en disolverse y convertirse nada más que una



Comunidad de Propiedad Horizontal tumbada. Esta opción suele ser difícil y compleja de gestionar, pero muchas veces es necesaria y justa, pues -en los casos en que sea posible, que no son todos- puede aportar muchas ventajas y terminar con agravios comparativos e injusticias eternas, que si bien en el momento de su creación tenían toda la razón de ser, hoy -bien por el crecimiento del casco, o por el nivel de los servicios- han devenido innecesarios (se haya cumplido el fin para el que fueron creadas).

[En ocasiones se han constituido Asociaciones de Propietarios, asociaciones vecinales, ante problemas en Urbanizaciones ilegales o irregulares que han servido para gestionar con éxito en muchas ocasiones la posterior o definitiva creación de una Entidad Urbanística o incluso su disolución final]

>>> **Las EUCC no pueden realizar funciones que no sean de carácter “urbanístico”, por lo que en muchos lugares suele ser necesario crear una comunidad de vecinos o dividir lo que es público de lo meramente privado** <<<

Por tanto, **ante un supuesto de confusión.**

- lo primero que hay que hacer es tener claro “dónde estamos” y “quiénes somos” y definir qué funciones, conceptos, partidas etc corresponden a una u otra actividad o bien “qué debemos o podemos dejar de hacer”
- En segundo lugar determinar si efectivamente es necesario un régimen doble (y crear o hacer “nacer” la comunidad o entidad

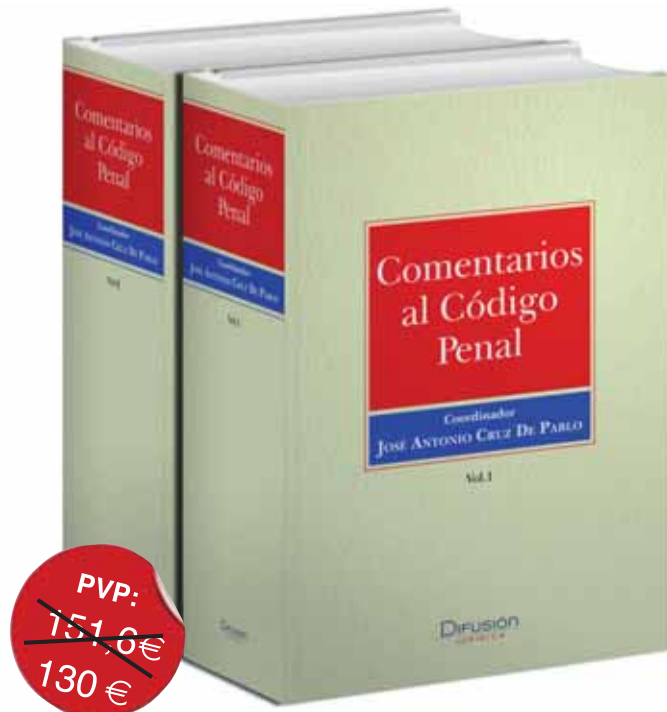
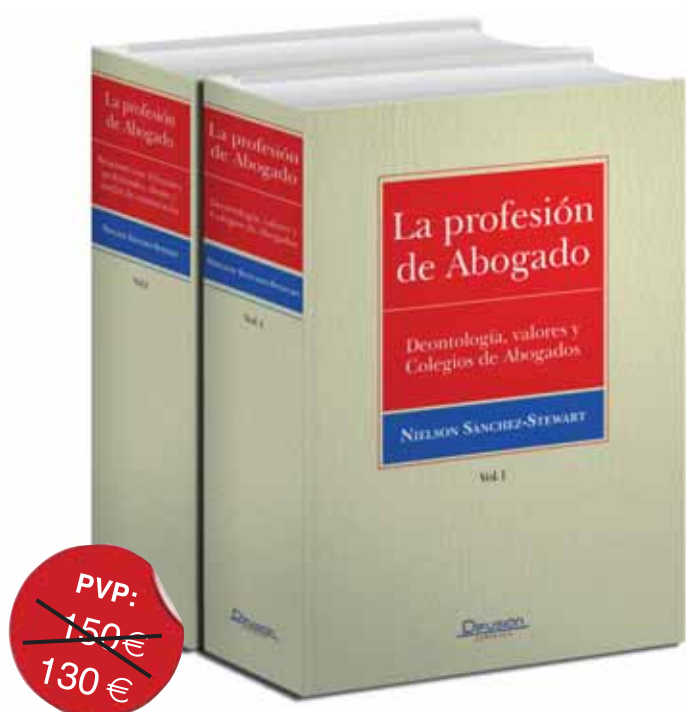
que falte) o adecuar “nuestra forma de hacer aquí las cosas” un poco más a la realidad jurídica.

- A continuación, pensar sosegadamente para el caso de las EUCCs si quiero/puedo/no puedo seguir siendo una Entidad y qué ventajas o perjuicios me aporta.
- Y por último, y más importante, explicar y difundir qué es y qué no es una EUCC entre nuestros vecinos.



# ABRIL: MES DEL LIBRO

## Colección Grandes Obras ¡No deje escapar esta gran ocasión!



### LA PROFESIÓN DE ABOGADO (2 tomos)

Nielson Sánchez-Stewart

Fecha de publicación: 2008 • Páginas: 2.269 • Tapa dura

La obra de Nielson Sánchez-Stewart, ex decano de Colegio de Abogados y miembro del CGAE, es un verdadero tratado sobre la abogacía. El autor expone con rigor y precisión todos los aspectos y la normativa aplicable a la deontología profesional y a las relaciones del abogado con tribunales, colegios, clientes y medios de comunicación. La obra que todo abogado debe tener en la biblioteca de su despacho.

### COMENTARIOS AL CÓDIGO PENAL (2 tomos. Parte especial)

José Cruz de Pablo

Fecha de publicación: 2008 • Páginas: 2.662 • Tapa dura

Esta magnífica obra recoge los comentarios a la parte especial del Código Penal (artículos 138 a 639) realizados por prestigiosos magistrados, jueces y fiscales. No pierda la oportunidad de adquirir esta obra que incluye las últimas modificaciones del Código Penal y que ha sido escrita por los profesionales encargados de la aplicación del derecho en los tribunales.

LOS 4 TOMOS: ~~301,60 €~~

OFERTA ESPECIAL: 200 €

### ¿CÓMO COMPRAR?

- Envía un fax al número: 93 232 16 11
- Escribe un mail a: [pedidos@difusionjuridica.es](mailto:pedidos@difusionjuridica.es)