



Empty rectangular box, likely a search or input field.

AVISO: Existe una nueva versión de INJEF.com en <http://www.injef.com/php/>

URBANISMO

Estás en: [INJEF.com](#) - [Derecho](#) - [Urbanismo](#)

Urbanizaciones privadas: Su administración por entidad urbanística o comunidad de propietarios

Las Entidades Urbanísticas nacieron con la Ley del Suelo de 1956 para dotar a los órganos de representación de los colectivos de propietarios de las urbanizaciones de determinadas funciones públicas relativas a la construcción de la urbanización y su posterior conservación, mantenimiento y vigilancia. En el caso de las urbanizaciones privadas, como contrapartida, la Ley les reconocía también una serie de garantías y derechos tributarios en su Artículo 189 y concordantes y del Reglamento de Reparcelaciones de 1966.

Teresa Saintgermain

Especialista en Urbanismo y Medio Ambiente
tsaintgermain@injef.com

Las Entidades Urbanísticas nacieron con la Ley del Suelo de 1956 para dotar a los órganos de representación de los colectivos de propietarios de las urbanizaciones de determinadas funciones públicas relativas a la construcción de la urbanización y su posterior conservación, mantenimiento y vigilancia. En el caso de las urbanizaciones privadas, como contrapartida, la Ley les reconocía también una serie de garantías y derechos tributarios en su Artículo 189 y concordantes y del Reglamento de Reparcelaciones de 1966.

Esta figura, tal como fue concebida en su origen, tiene indudable interés para dotar de mayor eficacia la gestión de las urbanizaciones, sin embargo, la evolución que ha sufrido a través de las sucesivas reinterpretaciones y del uso práctico que se le ha venido dando, no sólo la han convertido en una figura totalmente ineficaz comparada con la capacidad de gestión propia de la Comunidad de Propietarios, sino que además es bastante más gravosa desde el punto de vista económico, y su sola existencia en una urbanización, supone el que se cuestionen los derechos y títulos de los propietarios sobre los terrenos viales.

En líneas generales la gestión y administración de una urbanización se proyecta en los siguientes apartados: 1) Las obras de conservación; 2) Obras de mantenimiento; 3) Vigilancia; 4) Gestión de cobro; 5) Resolución de los conflictos surgidos en la gestión y relaciones con los propietarios; 6) Tributos.

Centrándonos exclusivamente en las urbanizaciones privadas y considerando uno a uno estos seis aspectos de su gestión, las ventajas de la Entidad Urbanística frente a la gestión de la urbanización como simple Comunidad de Propietarios, ofrece, en teoría, ventajas incuestionables. Como órganos colaboradores de la Administración con funciones delegadas, las Entidades Urbanísticas podrían acometer cualquier obra de urbanización que supongan conservación o mejora, sin necesidad de solicitar licencia de obras, siempre que sean conformes con el planeamiento. En cuanto a la vigilancia, podrían llevar a cabo las labores de vigilancia en el ámbito de la urbanización, como una función delegada de la Administración y no simplemente como un servicio privado. En cuanto a la gestión de cobro y la resolución de conflictos, estos podrían ser resueltos directamente por los Ayuntamientos sin necesidad de acudir a los tribunales. Finalmente, en cuanto a la carga tributaria que recae sobre los propietarios constituidos en Entidad Urbanística, esta dependerá exclusivamente de la naturaleza pública o privada de los viales y de si estos han sido cedidos o no (ver "[Urbanizaciones privadas de vivienda unifamiliar y tasas municipales](#)").

En el plano teórico, por o tanto, no cabría duda de la mayor eficacia de las Entidades Urbanísticas en la gestión de las urbanizaciones privadas, frente a la capacidad de las Comunidades de Propietarios.



- Revista
- Derecho
- Empresa
- Fiscalidad
- Trabajo
- Noticias
- Colaboraciones
- Buscar en INJEF.com

Google™

INJEF Web

Búsqueda

Suscríbete a nuestro boletín de noticias

Escribe tu e-mail:

Suscribir

¿Deseas enviar esta página a un amigo?

Tu nombre

Escribe el e-mail del destinatario:

Enviar

En la práctica de la capacidad y capacidad de las Entidades para ejercer las funciones delegadas de la Administración nunca es reconocida por los Ayuntamientos, quienes vienen exigiendo a las Entidades la previa solicitud de autorización municipal para cada una de sus actividades desarrolladas en el ejercicio de su competencia legal. Y no son sólo los Ayuntamientos los que se niegan a reconocer las competencias legalmente delegadas en las Entidades, sino que la misma posición interpretativa es compartida por los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo.

En el aspecto de la capacidad de gestión de las Entidades, además de enfrentarse con el problema de la negación de sus competencias administrativas por parte de Ayuntamientos y Tribunales, los Ayuntamientos suelen interpretar su posición de tutela sobre las Entidades Urbanísticas, lógica y necesaria garantía y respaldo de la autoridad de la Entidad frente a terceros, con la relación propia de un órgano jerárquica y funcionalmente dependiente, negándose así, de forma completa, la autonomía de la Entidad, y convirtiéndola de hecho en un órgano más del aparato administrativo, al que se supone obligado a acatar cualquier orden emanada discrecionalmente o no de la autoridad municipal, así como cualquier iniciativa adoptada a su conveniencia al margen, e incluso con el rechazo, de la Entidad dentro de su ámbito competencial.

Esto último en lo que respecta a la actividad de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización (apartados 1 y 2). En lo relativo a la función de vigilancia, la Administración viene exigiendo a las Entidades Urbanísticas idénticos requisitos a los exigidos a las compañías privadas de seguridad y limitando el alcance y competencia de su función a las de éstas últimas.

En lo relativo a la gestión de cobro de las cuotas a los propietarios de la urbanización, los Ayuntamientos además de exigir a las Entidades el pago, a un precio considerable, por este servicio, nunca llevan a cabo este trámite, de oficio, sino que suelen involucrar en su desarrollo los posibles enfrentamientos políticos o jurídicos que pudieran existir entre el equipo de gobierno municipal y el órgano rector de la Entidad, llegando a paralizar el trámite indefinidamente y sin explicación alguna o con cualquier explicación espúrea.

Finalmente, en lo que se refiere a la carga impositiva que han de soportar los colectivos y propietarios de las urbanizaciones privadas, constituidos en Entidades Urbanísticas, estos propietarios se ven obligados a asumir las cargas correspondientes al supuesto de ser los viales de la urbanización de titularidad privada y por ello se les obliga a costear íntegramente su mantenimiento sin contrapartida alguna al tiempo que se les imponen también las propias del supuesto de ser los viales de titularidad pública, como por ejemplo la Tasa de Carruajes.

Ante esta realidad, consolidada con el paso de los años, no cabe duda que, frente a las Entidades, las Comunidades de Propietarios de las urbanizaciones residenciales privadas, hoy apuntaladas por la reciente Ley de Propiedad Horizontal, presentan ventajas incuestionables.

En lo relativo a las obras de conservación o mejora de la urbanización, es cierto que la Comunidad de Propietarios ha de solicitar licencia a los Ayuntamientos, pero la misma exigencia se les viene imponiendo a las Entidades, por lo que en este aspecto se encuentran en idéntica posición de ventaja. En cuanto a la vigilancia de la urbanización, el nivel de exigencia en cuanto a los requisitos y competencias es asimismo idéntico al que se impone a las Entidades, tal como se ha expuesto. En cuanto a la gestión de cobro y la resolución de conflictos, la nueva Ley de Propiedad Horizontal otorga amplias facultades a las Comunidades de Propietarios para gestionar los cobros con mayor eficacia que el del procedimiento que han de las Entidades a través de los Ayuntamientos y sin tener que pagar por la prestación de este servicio. Finalmente, en cuanto a la carga tributaria que recae sobre las Comunidades de Propietarios de las urbanizaciones privadas, dado que no se les discute en ningún caso su titularidad sobre los terrenos viales, los Ayuntamientos no les giran la Tasa de Carruajes. En cuanto a los derivados de la propia titularidad de estos terrenos, su naturaleza de carga urbanística y mientras no se destine a usos lucrativos, supone una repercusión contributiva en todo caso inferior a la de la Tasa de Carruajes y aún será menor si su uso es público, siempre como hemos dicho, que no sea objeto de explotación lucrativa, en cuyo caso aumentará la carga contributiva pero en justa proporción a los beneficios que obtenga la comunidad de propietarios por su explotación, algo que en todo caso se les viene prohibiendo, aunque sea sin fundamento legal, a las Entidades.

En el aspecto de la capacidad de gestión de las Comunidades de

Propietarios, la continua injerencia de los Ayuntamientos sobre las Entidades Urbanísticas, es implantable en las Comunidades de Propietarios, cuya autonomía es un valor tradicionalmente reconocido en nuestro País y hoy viene reforzada por el nuevo texto legal que las regula.

En lo concerniente a la resolución de conflictos, las resoluciones de los Tribunales Civiles que han de dirimir los conflictos surgidos en las Comunidades de Propietarios, presentan sobre los de lo Contencioso-Administrativo a los que han de someterse las Entidades, la doble ventaja, de la mayor agilidad, las sentencias se obtienen en menos de la mitad de tiempo del requerido como media en el ámbito de lo Contencioso-Administrativo, y de dictarse sin el peso de la Administración en las resoluciones, cuyo efecto sobre las dictadas por la Sala de lo Contencioso Administrativo supone que estas sean favorables a la Administración en más de un 75% de los casos, según la última estadística publicada por el Consejo General del Poder Judicial. Por otra parte, el hecho de no verse obligados a plantear el primer recurso ante los Ayuntamientos, como es el caso de las Entidades, y poder actuar con plena autonomía de estos, libera a las Comunidades de Propietarios de una fuente de dilaciones y problemas que merman o anulan la eficacia de las Entidades Urbanísticas y agravan la carga económica que han de soportar estos colectivos.

Ante esta realidad no puede extrañar que las Entidades, que en origen se constituían a solicitud de los colectivos de propietarios, hoy en día son impuestas obligatoriamente por los Ayuntamientos con la finalidad de proyectar sobre estos colectivos la totalidad de los costes de la urbanización y su posterior conservación, mantenimiento y vigilancia, sin renunciar a obtener la misma recaudación de impuestos exigibles sin tales obligaciones y sin asumir tampoco, ni su autonomía de gestión ni los derechos y garantías que la Ley les ha reconocido.

En definitiva, en la actualidad las Entidades Urbanísticas no sólo no han mejorado la gestión de las urbanizaciones privadas sino que suponen un auténtico lastre en relación con la capacidad de gestión que ya tienen las Comunidades de Propietarios de las urbanizaciones privadas, afianzada hoy por la reciente Ley de Propiedad Horizontal.



Foros

[Si deseas comentar este documento, haz click aquí](#)

[Home](#) | [Acerca de INJEF](#) | [Servicios](#)

INJEF - Información Jurídica, Económica y Fiscal

URL: <http://www.injef.com>

E-mail: injef@injef.com

Todos los derechos reservados © INJEF.com, 1997 - 2000