

## Entidades urbanísticas de conservación

POR

SOLEDAD M<sup>º</sup> SUÁREZ RUBIO  
ABOGADA (Cuenca)

Con relación al artículo "EL PROBLEMA DE LA RECEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES POR LOS CORRESPONDIENTES AYUNTAMIENTOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA" de Jorge Matarredona Albors publicado en la Revista Internauta de Práctica Jurídica Núm.4 (enero-abril,2000), me gustaría dar mi punto de vista fruto de la práctica que en esta materia me voy encontrando, y comentar como los ayuntamientos no sólo no receptionan adecuadamente las obras, sino que además en la Comunidad de Castilla - La Mancha (donde ejerzo mi profesión) dejan en manos de las denominadas "Entidades Urbanísticas de Conservación" la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos sin exigir, en la práctica, al urbanizador que las citadas obras sean las que figuran en los Proyectos de Urbanización, es decir, con las mismas calidades y condiciones del planeamiento.

De ahí que los propietarios de las nuevas parcelas no quieran constituir dichas entidades de conservación cuando lo que se debe conservar todavía no está finalizado. Pero el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) dice en su artículo 25.3: "Será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística 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".

Tampoco ayudan los artículos 135 y 136 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla - La Mancha: " 1 La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen. 2 En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente."

Artículo 136. " 1 La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. 2 La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

3. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Me refiero a que tampoco ayudan puesto que los ayuntamientos por lo general, no asumen la recepción de las obras ya sea por que no tienen interés en la gestión de urbanizaciones, prefieren que sea la entidad la que se encargue de conservar y mantener, o porque seguramente no saben o no se informan lo suficientemente como para conocer cuales son sus competencias en estos temas. Y si como bien dice Jorge Matarredona Albors en su artículo "los particulares adquirentes son los que acaban asumiendo las cargas de las dotaciones públicas y sufriendo unos gastos que en modo alguno les corresponden" son los realmente perjudicados por la inactividad de la Administración actuante en la práctica de este tema.

Además numerosa jurisprudencia argumenta el carácter administrativo de estas entidades, en las que en la forma de participación de los interesados en la gestión urbanística, ratificada en los artículos 24 y 26 del Reglamento de Gestión, destaca la dependencia en este orden de la Administración Urbanística actuante (sentencia de 28-5-1998 num. 227/1998 jurisdicción civil de la Audiencia Provincial de Girona; sentencia de 26-10-1998 num. 5194/1992 jurisdicción contencioso-administrativa Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo sección 5ª etc..).

Como el urbanizador es el responsable de las obras y de la urbanización hasta que el ayuntamiento las receptione, si crea la Entidad antes citada descarga parte de responsabilidad en ella siéndole más beneficioso, y a la vez más fácil desentenderse de los problemas que surjan de su mala gestión o de su falta de ejecución.

Me gustaría dar una solución a este problema, pero lo único que puedo decir es que a pequeños ayuntamientos las urbanizaciones les quedan "grandes" y necesitan un buen asesoramiento jurídico, y no sólo técnico de arquitectos o ingenieros, para paliar sus dificultades a la hora de receptionar las obras de un urbanizador.

[Volver al índice](#)

