

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 13 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 3 - 28013

45029710

Procedimiento Abreviado 387/2017

Demandante/s:

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

D./Dña.

LETRADO D./Dña.

SENTENCIA Nº 32/2019

En Madrid, a 25 de febrero de 2019.

Visto por mí, Ilmo. Sr., Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 13 de Madrid, el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 387/2017 y seguido por el PROCEDIMIENTO ABREVIADO, sobre CUOTAS DE CONSERVACION emitidas por una

Son partes en dicho recurso, como demandante la representada por sustituida en la vista por Don y dirigida por Doña; como demandada el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, representada y dirigida por Don; también se persona como codemandado en el presente recurso Don representado y dirigido por sí mismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte recurrente formalizó su demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dicte una sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las correspondientes declaraciones en relación con la actuación administrativa impugnada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite, se dio traslado de la misma a la Administración demandada, convocando a las partes a una vista, que se celebró el 4 de julio de 2018, en la que la tanto referida Administración como el codemandado impugnaron las pretensiones de la actora. Tras la práctica de las pruebas propuestas quedaron los autos conclusos para sentencia.

TERCERO.- En la substanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales. Se fija la cuantía del recurso en euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso.

Se impugna en el presente recurso la Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo del ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de 3 de julio de 2017, por medio de la que se estima el recurso de alzada interpuesto por contra la liquidación de cuotas y requerimiento del pago del recibo

SEGUNDO.- Posiciones de las partes

La parte demandante interesa se dicte una Sentencia estimatoria con la declaración de nulidad de la resolución. Se fundamenta la demanda en que el Sr. es miembro de la por ser el propietario de la, pero viene incumpliendo sus obligaciones de abonar las cuotas de la entidad. En el acto de la vista, la letrada de la alega que el codemandado no puede discutir su pertenencia a la entidad, de la que incluso fue vicepresidente con anterioridad, siendo la pertenencia a la entidad obligatoria.

Por su parte, la Administración demandada, oponiéndose a la demanda, solicita la desestimación del recurso interpuesto por entender que la misma es plenamente ajustada a derecho. Considera el letrado que la controversia se circunscribe a la obligación de la entidad de conservación de consignar de forma separada y desglosada la cuota de gastos inherentes a la entidad de aquellos otros que no son propios de una entidad de conservación. Destaca el letrado que no se pone en discusión ni la cuantía del recibo ni la realización de los gastos, tan solo se cuestiona la plasmación en el recibo del desglose pretendido.

También se opone a la demanda el codemandado quien solicita la integra desestimación de la misma, utilizando los mismos razonamientos que el letrado de Pozuelo y separando los gastos de conservación y de comunidad, señala que los servicios urbanísticos tradicionales son los conocidos luz, agua, mantenimiento de calles y evacuación de aguas, los cuales constituyen los fines de la entidad, pero no considera que deba abonar los gastos de mantenimiento del club social u otros que no se detallan en los recibos de comunidad.

TERCERO.- Las entidades urbanísticas de conservación como entidades colaboradoras de la administración.

Debemos comenzar por recordar brevemente la naturaleza jurídica de las), se trata de una **entidad que colabora** con la administración en el cumplimiento de los **fines urbanísticos**, concretamente los de **conservar** la urbanización. Vemos que en su denominación se encuentran ya todos los elementos de esta figura de derecho público, pues pública es su personalidad jurídica, porque públicos son también los fines que cumple.

Para una explicación clara y mejor comprensión de las debemos partir de su alma gemela o previa entidad. Así el derecho urbanístico (art. 24 RGU) se comprende a partir de la colaboración público-privada, también y sobre todo en la gestión urbanística, siendo las juntas de compensación o las asociaciones las entidades (también colaboradoras) encargadas de realizar las obras de urbanización. Y, una vez realizadas dichas obras de urbanización, o lo que es lo mismo, una vez transformado lo que antes era campo en ciudad, surge la importante cuestión de ¿cómo y a quien corresponde “conservar” dichas obras de urbanización?. Ya desde la primera Ley del Suelo de 1956 se contempla este interrogante, disponiendo su artículo 41.2.3 que *“Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos: Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Nombre, apellidos y dirección de los propietarios*

afectados. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.”

Obsérvese que se habla ya desde entonces y así se reitera constantemente en la legislación urbanística de “obras de urbanización” y “conservación de las obras”. El Reglamento de Gestión Urbanística (artículo 59) recoge como conceptos incluidos entre “las obras de urbanización” los viales incluidos el encendido de las aceras, el saneamiento, el suministro de agua y el suministro eléctrico, pero añade también “la jardinería y el arbolado en parques y jardines”.

Finalmente, el artículo 68 del Reglamento de Gestión urbanística dispone la posibilidad de que se conserven las obras de urbanización por los propietarios en lugar de efectuar una cesión al ayuntamiento, el referido precepto establece que:

“1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.”

CUARTO.- Los complejos inmobiliarios privados.

Por otra parte, el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal regula la figura de los complejos inmobiliarios privados, figura ya recogida en la anterior Ley de 21 de julio de 1960, caracterizada por la existencia de una pluralidad de inmuebles (fincas) conectados entre sí por una serie de elementos o servicios comunes, el referido artículo dispone que:

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del

artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.”

No se nos escapa que los complejos inmobiliarios pueden prestar servicios a los comuneros en régimen de copropiedad civil. Debemos citar también, y tener en cuenta que

de manera más reciente la legislación urbanística ha venido a regular los complejos inmobiliarios **públicos**, que aquí no tienen trascendencia y que hoy aparecen contemplados en el artículo 26.4 del vigente TR de la Ley estatal del Suelo.

QUINTO.- Distinción entre entidades de conservación y complejos inmobiliarios.

Hemos descrito de manera separada ambas figuras,) por un lado, y los complejos inmobiliarios por otro, porque ambas figuras son diferentes y deben ser diferenciadas. Así las EUCC son entes de derecho público y se regulan por el derecho administrativo (legislación del suelo), mientras que los complejos inmobiliarios privados son entes de derecho privado y se regulan por el derecho civil, siendo sus fines y funciones diferentes. No podría entenderse que ambas figuras de naturaleza jurídica tan diferente coexistieran con fines idénticos. Así, hemos destacado que las EUCC coadyuvan con la administración actuante de la que dependen (el ayuntamiento) en el cumplimiento de los fines urbanísticos, entendiendo estos como los tradicionales atributos y servicios urbanísticos descritos en toda la literatura urbanística que deben tener los suelos clasificados como urbanos: acceso rodado y encendido de aceras, suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica o alumbrado público, a los que el Reglamento de Gestión añade parques y jardines de la urbanización. Más allá de estos servicios urbanísticos, los servicios que pudieran prestarse deben ser contemplados y recogidos en la figura del complejo inmobiliario o asociación de propietarios, nos referimos a servicios no propiamente urbanísticos tales como la “seguridad privada”, recogida de basuras, servicio de transporte privado dentro de la urbanización u otros servicios que se pudieran desear libremente por los comuneros, tales como la existencia del club social.

Aunque no constituya el objeto de la presente litis, derivado de lo dicho y razonando, si podemos aportar como opinión que las cuotas de los propietarios no deberían poderse reclamar indistintamente en vía contenciosa o civil, pues si hablamos de cuotas de urbanización se deberían reclamar siempre por vía contenciosa, y si por el contrario hablamos de gastos de comunidad o de servicios que presta el complejo inmobiliario se deberían reclamar por vía civil. No existe ningún precepto que nosotros sepamos que habilite ambas vías, por más que es una práctica habitual y generalmente consentida.

SEXTO.- Examen de los estatutos de la

Los Estatutos de la Entidad de Conservación “” o “” aprobados por el ayuntamiento de Pozuelo el 19 de marzo de 1986, contienen unas disposiciones y obligaciones, entre las que destacamos su artículo 5:

” tiene por objeto la conservación de las obras de urbanización, el mantenimiento de dotaciones e instalaciones de servicios públicos que deban asumir los miembros; la administración y mejor disfrute de los elementos comunes de la urbanización, así como la regulación y mantenimiento de la vida comunitaria y la mejor defensa de los intereses colectivos, todo ello en la medida en que afecte o esté relacionado directa o indirectamente con la conservación y mantenimiento de la urbanización.

A título meramente ilustrativo, y siempre para el mejor cumplimiento de la finalidad de conservación y mantenimiento que constituye su objeto, la Entidad podrá:

A)– Atender a la conservación de las obras de urbanización, al mantenimiento así como al costo de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos que deban asumir los miembros, sufragando los gastos en la forma prevista en los Estatutos. A título meramente enunciativo y no limitativo, serán de cuenta de la Entidad los siguientes **gastos**:

a.1) Los que se originen en el caso de que sea necesario o conveniente el **suministro de agua por el a.2) Los de renovación de la red de distribución de agua** en todo o en parte, cuando sea necesario o conveniente por el motivo indicado en el punto anterior o por cualquier otro, sin que el ayuntamiento se haga cargo en ningún caso del costo de dicha renovación.

a.3) los de **renovación, mejora o modernización de la red de alcantarillado**, todo ello con independencia de la cuota de conservación que corresponda como consecuencia del vertido de residuales a la depuradora de Húmera.

a.4) Los de **alumbrado público** por lo que respecta al entretenimiento, reposición de materiales y **energía consumida**. La renovación de las instalaciones por exigencias técnicas o del propio Ayuntamiento.

a.5) Los de reparación o **renovación del firme de las calzadas y la construcción de las aceras.**”

Como puede observarse los objetivos y fines de la entidad de conservación coinciden de manera casi literal con las obligaciones de conservación que ya se establecían en el artículo 59 del reglamento de gestión urbanística, a excepción del mantenimiento de parques y jardines. Más allá de estos fines, los expresamente recogidos en los Estatutos aprobados por la administración actuante, parece dudoso que la entidad de conservación pudiera prestar otros servicios no estrictamente urbanísticos. A modo de ejemplo traemos la cita de la sentencia 1508/2004, de 1 de diciembre, del TSJ de Madrid (Recurso 1985/99):

“Tales Entidades de conservación tienen como finalidad la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Su constitución -bien ex novo, bien como transformación de una Entidad urbanística colaboradora preexistente- sólo será obligatoria, según dispone el *artículo 25.3 del Reglamento de Gestión* cuando "... 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 " y sólo en tales supuestos de constitución obligatoria "... la pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial".

Es precisamente la conservación y el mantenimiento de una urbanización ya realizada, lo que constituye el objeto de dichas Entidades. Se trata de entidades urbanísticas colaboradoras que tienen carácter administrativo y dependen de la Administración actuante (artículo 26 del

RGU .) y que se rigen por sus propios Estatutos y por las normas específicas y generales sobre entidades colaboradoras. Ahora bien, en la medida en que tales entidades están integradas por propietarios de bienes sitos en el polígono o unidad de actuación y que la pertenencia a las mismas puede ser obligatoria, no es posible extender tales obligaciones a supuestos que excedan de los fines que les son propios a tales Entidades, ni que Estatutariamente se contemplen cargas ajenas a los objetivos para los que se constituyeron, pues en caso contrario se estaría utilizando la adscripción obligatoria a una entidad administrativa, constituida para un fin concreto y determinado, como un mecanismo que sirve para violentar la voluntad individual de los propietarios en ella integrados haciéndoles asumir cargas a las que no están obligados por norma jurídica alguna y en contra de su voluntad.

Desde esta perspectiva, corresponde determinar el alcance de esta genérica obligación de conservación de las obras de urbanización y del mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos y en concreto si puede entenderse que forman parte del contenido propio de dicha obligación las partidas del presupuesto aquí impugnadas.

Así las cosas, los gastos de "elementos de Transporte", resulta evidente que tanto los gastos de "elementos de Transporte" como los gastos de "vigilancia" exceden del contenido propio de la obligación de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones y, por ende, de lo que constituye el contenido específico de un Ente de Conservación sin que pueda obligarse a los propietarios a participar en los costes derivados de la misma. Los propietarios podrán constituir una Comunidad o cualquier otra modalidad que les permita asumir voluntariamente la prestación de tales servicios de seguridad, pero no podrán utilizar la existencia de un ente público de pertenencia obligatoria para establecer cargas y gravámenes ajenos a lo que constituye su propio objeto en los términos fijados por la normativa vigente.

Por ello los gastos de vigilancia deberán de ser eliminados del presupuesto impugnado.”

No desconoce nuestra sentencia que hay también otras sentencias que resuelven en sentido contrario, esto es, sentencias que admiten que entre las finalidades de las EUCC pueden encontrarse los de vigilancia y seguridad (STS de 1 de abril de 2004. Casación 5718/2001) dicha sentencia, dictada precisamente para la, se apoya en el artículo 8.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para determinar que las EUCC pueden realizar tareas de conservación y “de administración”, y considerando los fines previstos en los estatutos de aquella entidad en sentido amplio y necesarios para la adecuada conservación de las obras, instalaciones y servicios.

Desde el respeto que nos merece dicha doctrina, consideramos que tal interpretación, parte de la base o diferencia entre la “seguridad” de las instalaciones y “seguridad privada de las personas”, así en un sentido amplio como lo hace la sentencia que citamos la seguridad de las instalaciones podría llegar a ser uno de los fines de la entidad de

conservación, pero la seguridad privada de las personas que viven en la urbanización es más propio de una comunidad o complejo inmobiliario. La cuestión o mejor, la deformación, se ha producido a lo largo de los años, pues urbanizaciones que anteriormente no se sentían amenazadas por la inseguridad ciudadana, ahora por el contrario, demandan dichos servicios, pero en lugar de crear y constituir una comunidad para tal finalidad, lo que en realidad hacen es ampliar lo fines de la entidad de conservación hasta fines que no son propiamente urbanísticos.

SEPTIMO.- Examen de la resolución administrativa impugnada y pretensiones de las partes.

La resolución administrativa que aquí se recurre acuerda estimar “parcialmente” el recurso de alzada interpuesto por el aquí codemandado Don, declarando la obligación de la entidad de emitir un recibo donde aparezcan desglosadas las cuotas correspondientes a los gastos derivados del cumplimiento de los fines de la entidad, respecto de aquellos otros que no los tengan. Además, en línea con lo que aquí se viene sosteniendo se afirma en sus razonamientos que los Estatutos de la delimita en su artículo 5.2 los gastos los cuales coinciden con los ya citados servicios tradicionales urbanísticos, que son –además- los mismos que el artículo 6 de los Estatutos relaciona como bienes demaniales.

A partir de aquí, parece evidente y se constata que entre el codemandado y la actual rectora de la existen ciertas desavenencias sobre los fines de la entidad y los servicios que dicha entidad presta y debe prestar. Debemos dar la razón al codemandado y al ayuntamiento de Pozuelo, en el sentido que la entidad urbanística tiene fines urbanístico únicamente, y por ello precisamente, su personalidad jurídica lo es de derecho público y cuenta con facultades exorbitantes del derecho civil. Todas las demás servicios que preste la entidad no son propios del derecho urbanístico y no deberían cobrarse de manera forzosa, sino voluntaria a los comuneros que voluntariamente se integren o constituyan una comunidad.

Por último, en relación con la alegación del codemandado referida a que la finca de su propiedad fue urbanizada a su costa sin pertenencia a la asociación de propietarios de parcelas afectadas por “” y aunque el codemandado en ningún momento ha manifestado su voluntad de separarse de la entidad, se desconoce, porque ninguna de las partes demandante o demandadas han aportado copia, del instrumento urbanístico (plan) que posibilita la creación y desarrollo de la, pues dicho instrumento de planeamiento es fundamental, resulta trascendental, para considerar la naturaleza de la entidad de conservación, es decir, es el planeamiento de desarrollo, (generalmente el Plan Parcial) el que establece y determina si las obras de urbanización a su finalización deben ser entregada y recepcionadas por el ayuntamiento, o si por el contrario, se debe constituir forzosamente la entidad de conservación, así como el carácter provisional o indefinido de dicha entidad. Ello es muy importante, porque los miembros de la entidad de conservación que se encuentren molestos y quieran separarse de la entidad podrán hacerlo o no en función de lo que se determine en el referido Plan Parcial.

Al no disponer de ese documento de planificación esta resolución no puede pronunciarse al respecto.

OCTAVO.- Costas

De conformidad con lo previsto en el artículo 139 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, procede imponer las costas a la entidad recurrente, pero en atención al objeto y cuantía del recurso, así como el esfuerzo desarrollado por las partes, se limitan los honorarios de los letrados consistorial y codemandado en 500 euros para cada uno.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que, emanada del pueblo español, me concede la Constitución.

FALLO

Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo PBR número 387/2017, interpuesto por la representación procesal de la, contra la Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de 3 de julio de 2017, declaro ajustada a derecho la resolución recurrida. Todo ello con imposición de las costas a la entidad recurrente con el límite fijado en el Fundamento Octavo.

Contra la presente resolución que es firme no cabe formular RECURSO ORDINARIO.

Así, por ésta mi Sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos, llevándose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.