

Certificado

Dolores Perea Labrador, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en ejercicio de la fe pública que otorga a la Secretaría municipal el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **certifico:**

Que la Junta de Gobierno Local, en la sesión ordinaria celebrada el día **30 de octubre de 2024** tomó en el **punto 13** del orden del día, el acuerdo que transcrito literalmente es del siguiente tenor:

"Punto 13.1.- Incoación del procedimiento administrativo para la disolución y liquidación de la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque.

PROCEDIMIENTO	INCOACION DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION EL BOSQUE
INTERESADA	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION EL BOSQUE

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Las superficies destinadas a zonas verdes y viarios así como todas las obras, dotaciones e instalaciones incluidas en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 11 de abril de 1984 y ejecutadas dentro de la delimitación del Plan Parcial El Bosque, aprobado definitivamente por el Consejo de Ministros el 27 de noviembre de 1981 fueron cedidas al Ayuntamiento en virtud de escritura otorgada ante el notario de Villaviciosa de Odón, D. Luis Morales Rodríguez el 30 de abril de 1987 bajo el número 353 de orden de su protocolo, previo acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el 16 de marzo de 1987.

SEGUNDO.- Con fecha 11 de enero de 1984 (RE 34), D. Miguel Ángel González Gil, actuando en nombre y representación de la Asociación de Propietarios de la urbanización El Bosque, constituida el 24 de noviembre de 1979, aprobada por acuerdo del Gobierno Civil de Madrid con fecha 3 de diciembre de 1979 e inscrita como asociación NP 3.754, presenta escrito en el que manifiesta que ha venido actuando desde su creación representando los intereses de los propietarios de las parcelas de urbanización colaborando con el Ayuntamiento para la resolución de los problemas de todo orden que afectaban a la urbanización y considerando *"que la conveniencia de la creación de una entidad urbanística de conservación que de conformidad con los preceptos de la vigente Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, venga a constituir la Entidad, de naturaleza administrativa y*

personalidad jurídica que agrupe y represente a la totalidad de los propietarios de las parcelas y terrenos en la citada urbanización para los fines que le son propios” presenta unos estatutos para su aprobación por el Ayuntamiento. (Expte. Signatura de archivo 7869-2. Doc. 1),

La constitución de la Entidad se produjo por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el 27 de noviembre de 1985 (Doc.31) aprobándose los estatutos que constan en el doc. 33 del expediente e inscribiéndose en el Registro general de entidades urbanísticas colaboradoras por acuerdo del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de 30 de mayo de 1986.

TERCERO. - En lo que al asunto objeto de este informe, los estatutos de la entidad urbanística señalan:

Artículo 2º. - Objeto.

2.1.- La Entidad tendrá por objeto fundamental el cumplimiento de los siguientes fines:

A) La agrupación de los propietarios de las parcelas, terrenos e inmuebles comprendidos dentro del ámbito de actuación para la obtención de una gestión común, con la finalidad de la conservación de los elementos comunes de la Urbanización "El Bosque", sosteniendo en proporción a sus cuotas de participación todos los gastos ocasionados por esta actividad.

B) Ostentar la titularidad dominical de los elementos comunes pertenecientes a la Entidad.

C) Colaborar con el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y cuantos Organismos Públicos en sus competencias sobre la Urbanización "El Bosque", de Villaviciosa de Odón para el mejor desarrollo de las funciones y servicios públicos.

D) Cumplir los compromisos urbanísticos de conservación y en particular de la pavimentación, parques y jardines y alumbrado público.

E) La Administración de los elementos y servicios comunes.

F) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Entidad ante cualesquiera autoridades, entidades de derecho

público o privado, Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y ante particulares.

G) La redacción de proyectos de obras de edificación, urbanización, instalación de servicios o de cualquier otra naturaleza que en beneficio de los miembros de la Entidad acuerde la Asamblea General, así como la realización de las mismas por adjudicación directa, subasta, concurso o concurso-subasta de conformidad con lo que resuelva dicho órgano de gobierno.

H) Y, en general, el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según la normativa urbanística y demás disposiciones legales de aplicación.

2.2.- Asimismo, la Entidad podrá ampliar en Asamblea General y con el quórum que proceda, sus obligaciones fundamentales con el establecimiento de servicios comunes de guardería, protección, transportes de viajeros dentro y fuera de la urbanización en beneficio de los residentes en la Urbanización, instalaciones comunitarias deportivas, culturales, educativas, etc...

Artículo 3º. - Ámbito de actuación.

El ámbito de la Entidad será el definido por la modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana "El Bosque" aprobado definitivamente por resolución del Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 1.981, ampliándose este ámbito a la U.A. nº11 (antiguos polígonos 31 y 32) en virtud de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón de 11 de Enero de 1994 y revisión del mismo de 23 de Julio de 1999.

EL Artículo 7 de los Estatutos, relativo a la duración, señala:

La Entidad tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, comenzando a actuar en la fecha de su constitución.

Por su parte, el artículo 31, relativo a los servicios mínimos de obligada prestación por la entidad urbanística, establece:

31.1.- Serán servicios mínimos de obligada prestación por la Entidad y en tanto dependerán de la misma:

A) Servicio de depuradoras de aguas residuales con mantenimiento de sus instalaciones, conducciones de distribución y elementos adicionales para su funcionamiento.

B) Mantenimiento del alumbrado público y de la red viaria.

C) Mantenimiento y conservación del arbolado y jardines propiedad de la Entidad.

31.2.- Asimismo tendrá carácter de servicio mínimo el suministro de agua potable, con mantenimiento de sus instalaciones, conducciones de distribución, motores y tratamientos, si adquiriesen la explotación del mismo.

Finalmente, el artículo 34, relativo a las causas de disolución establece:

La Entidad se disolverá por alguna de las siguientes causas:

A) Imposibilidad de cumplir los fines señalados en el Artículo 2º de los Estatutos.

B) Transformación en sociedad civil, mercantil o Entidad de Derecho Administrativo de distinta naturaleza, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiese lugar. En ambos supuestos será precisa la previa conformidad del Órgano Urbanístico de Control.

La Junta de Gobierno estará facultada con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, en su caso, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Y el artículo 35, relativo al destino del Patrimonio común, una vez disuelta la entidad, señala:

En el supuesto del apartado A) del Artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios integrados en la Entidad proporcionalmente a la titularidad que les corresponda en la forma prevista en el Artículo 10 de los Estatutos.

En el supuesto del apartado B) del Artículo anterior, dicho patrimonio pasará a formar parte del capital social de la nueva entidad que se constituya.

CUARTO. - Por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 1992, se aprobó definitivamente un convenio urbanístico, entre otras, con la Entidad Urbanística de Conservación de El Bosque, por el que se acordó la asunción de las obligaciones de conservación de las zonas comunes y de los servicios por parte del Ayuntamiento, con excepción del servicio de abastecimiento de agua, que se pactará con cada urbanización la posibilidad de ceder el servicio.

Así, en el citado convenio, se establece el siguiente calendario de asunción de los servicios por parte del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón:

- 1992 Consumo de energía eléctrica del alumbrado publico
 - Servicio de desinsectación, desinfección, desratización, y fumigación contra la leishmaniosis
 - Servicio de recogida de residuos sólidos, incluso césped y recorte de arizónicas y alibustres, con carácter diario
 - Servicio de recogida de podas
 - Servicio de recogida de enseres viejos
 - Servicio de recogida de escombros de pequeñas reparaciones domiciliarias
- 1993 Servicio de limpieza viaria
 - Servicio de limpieza de la red de alcantarillado
- 1994 Servicio de mantenimiento de zonas ajardinadas
 - Servicio de mantenimiento de la red de alumbrado público, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el pliego general que se apruebe por el Ayuntamiento para la recepción de estas redes
 - Colaboración en el asfaltado y conservación de viales de mutuo acuerdo y valorando las disponibilidades presupuestarias
 - Servicio de señalización vertical y horizontal

El convenio señala que tendría una vigencia indefinida, salvo denuncia expresa de forma motivada con al menos 3 meses de antelación al 31 de diciembre de cada año y que los servicios de mantenimiento asumidos por el Ayuntamiento lo son con carácter indefinido.

Pese a lo indicado en el Convenio, los trabajos de conservación que deberían ser asumidos por el Ayuntamiento en 1994 no lo fueron, por lo que esos trabajos son los que realiza la Entidad Urbanística a día de la fecha.

De acuerdo con los presupuestos aprobados por la Asamblea General celebrada el pasado día 16 de junio de 2024, los gastos de mantenimiento de los elementos de la urbanización durante el ejercicio 2023- 2024 son los siguientes:

VIALES	12.082,50€
MEDIO AMBIENTE Y AJARDINAMIENTO	117.374,65
ALUMBRADO PUBLICO	91.233,06 €
TOTAL	220.690,21

Para lo que resta del ejercicio 2024, de modo que se hiciera coincidir el ejercicio fiscal con el anual, siguiendo las recomendaciones de la Asesoría Jurídica de la Entidad, la Asamblea, los presupuestos aprobados contemplan las siguientes cantidades:

VIALES	27.000,00 €
MEDIO AMBIENTE Y AJARDINAMIENTO	97.875,00 €
ALUMBRADO PUBLICO	61.875,00 €
TOTAL	186.750,00 €

Estas cantidades, que incluyen en algunos supuestos conceptos propios de la conservación de la urbanización, tales como alumbrado navideño o mantenimiento de parques propios y punto limpio, resultan muy inferiores a las destinadas a la conservación de la urbanización El Bosque por parte del Ayuntamiento, a saber:

a) En la actualidad, el mantenimiento de zonas ajardinadas en la urbanización es parcialmente asumido por la empresa que presta el servicio de conservación, limpieza y mantenimiento de zonas y espacios verdes de titularidad pública, pudiendo ser asumido íntegramente por el Ayuntamiento.

b) El mantenimiento de la red de alumbrado público de la urbanización, que actualmente gestiona íntegramente la Entidad, será incluido en el servicio energético que incluye la renovación integral del alumbrado público y su mantenimiento en las urbanizaciones y polígonos, ya que se está tramitando la redacción de unos pliegos para la sustitución de toda la red de manera que se adecue al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

c) Actualmente, en el asfaltado de las calles de la urbanización el Ayuntamiento invierte un porcentaje muy superior, por ejemplo, en la próxima operación de asfaltado, el Ayuntamiento destinará más del 42% de un presupuesto de 2.000.000 euros a la urbanización El Bosque, frente a los 12.082,50€ destinados por la Entidad a estas actuaciones durante el último ejercicio según lo ya indicado. Esta aportación de puede ser integrada en los presupuestos municipales en los próximos años. De hecho, atendiendo al convenio citado, lo debería haber asumido el ayuntamiento hace 30 años.

d) Por último, la señalización vertical y horizontal en la urbanización será asumida directamente por el Ayuntamiento. Además, tras la redacción del Plan Director para la mejora de la movilidad y adaptación del tráfico en las urbanizaciones y su posterior puesta en ejecución, se renovará toda la señalización vertical y horizontal de la urbanización en los próximos años.

QUINTO. - La Entidad Urbanística de Conservación El Bosque, resultó adjudicataria del contrato administrativo por concurso público para la concesión administrativa del servicio de abastecimiento de agua potable a domicilio para la urbanización El Bosque, formalizado con fecha 14 de julio de 1995 para un plazo de 50 años contados a partir de la firma del contrato, por lo que estará en vigor hasta el 14 de julio de 2045. De acuerdo con la documentación que obra en el expediente, los elementos esenciales del contrato son los siguientes:

El servicio está formado por los siguientes bienes:

- a) 7 pozos en parcelas V-2, V-18, V-19, V-32, V-34 y Club de golf;
- b) 5 depósitos – 1 de ellos en construcción- en parcelas V-18, V-19 y V-34;
- c) Servicio de distribución en vías públicas municipales;

Según se indicaba en los pliegos, el concesionario aceptaba como adecuadas las obras de instalaciones realizadas y está obligado a finalizar en el plazo máximo de cinco meses, desde la adjudicación de la concesión, el depósito de agua regulador en la parcela sita en la confluencia de la c/ Miño y Guadiana.

Al Ayuntamiento le corresponden las potestades y deberes fijados por la normativa legal aplicable en esta materia, pudiendo igualmente obligar al concesionario a que suministre agua a los propietarios comprendidos en el ámbito territorial descrito en el apartado nº1 del pliego, a las tarifas y las condiciones habituales del servicio.

Al concesionario le corresponden las obligaciones generales que se indican en el artículo 127 RSCL.

El concesionario percibirá como retribución:

- Los precios públicos a cargo de los usuarios de un acuerdo con las tarifas legalmente aprobadas por el Ayuntamiento.
- El coste de las acometidas incluidos los derechos derivados de la misma, autorizados por el Ayuntamiento.
- Las contribuciones especiales que pudieran derivarse por las mejoras en las instalaciones propias del servicio.
- El cobro de los recibos será bimensual y su pago se efectuará mediante domiciliación bancaria, salvo se alegue causa racional. La vía de apremio solo se aplicará cuando hayan transcurrido dos meses desde la fecha de libramiento de recibo por el concesionario.

El contrato, señala igualmente que la concesión no es transmisible a terceros, si bien el Ayuntamiento a partir del décimo año podrá autorizar la transmisión, pudiendo el concesionario subcontratar funciones del servicio con terceros siempre que su coste no alcance el 50% de los ingresos.

- En ambos casos será preceptivo informe previo de la Entidad y el Ayuntamiento en su resolución tendrá preferentemente en cuenta los criterios para la adjudicación del servicio, a saber:
 - Abaratamiento de las tarifas señaladas en el presente Pliego de Condiciones; a tal efecto, la oferta presentada por la única entidad

licitadora señala que "se mejora y abarata la misma, en cuanto que el licitante acepta que con dicha tarifa se cubran, igualmente, cuantos gastos sean precisos para la depuración de las aguas objeto de concesión".

- o Prioridad a la empresa sin fin de lucro;
- o Prioridad a la empresa de naturaleza jurídico-administrativa: por ejemplo, una entidad colaboradora de conservación;
- o Experiencia de suministro de agua especialmente a urbanizaciones.

En los pliegos, como antecedentes, se indica lo siguiente:

- a) Que la suministradora de aguas Lomas Bosque, SA solicitó del Ayuntamiento en abril de 1986, la intervención del servicio en El Bosque, asumiéndose por el Ayuntamiento en virtud de acuerdo de 20 de mayo de 1986.
- b) Que ante la situación creada, el Ayuntamiento que no deseaba gestionar directamente el servicio y todavía no podía cederlo administrativamente por no estar recibida la urbanización y por discrepancias dirimidas judicialmente según expone y para poder dar servicio a la Urbanización, contrato a la Entidad el servicio de suministro de agua a la urbanización por contrato del 18 de septiembre de 1986 que fue prorrogado por la comisión de Gobierno el 11 de julio de 1988 hasta que el Ayuntamiento lo prestara directamente o lo adjudicara mediante concesión administrativa.

SEXTO. - En las últimas fechas, el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de situaciones preocupantes, que están afectando a la convivencia de los vecinos de El Bosque. Buena prueba de ello, son los numerosos recursos de alzada que vienen interponiéndose contra los acuerdos de sus órganos de gobierno de la Entidad Urbanística e incluso situaciones de claro enfrentamiento entre las distintas facciones que se han formado.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA. – El artículo 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, LSM) establece:

1. La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

2. 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.

3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

El artículo 137 LSM, relativo a las entidades urbanísticas de conservación señala:

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

2. Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente Ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán exigibles por la vía de apremio.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

b) Conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

5. Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

En términos similares, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU) establece:

Artículo 67.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Artículo 68.

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.

Artículo 69.

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 70.

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las

cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

Por su parte, el artículo 24 RGU señala:

1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.

SEGUNDA. - El artículo 30. RGU señala:

1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

De los antecedentes se concluye que la constitución de la entidad urbanística de conservación El Bosque no venía contemplada en el Plan Parcial de Ordenación que habilitó el desarrollo urbanístico, sino que fue de constitución voluntaria, a petición del representante de la Comunidad de Propietarios.

Igualmente, el Convenio suscrito en 1992 con los representantes de las distintas entidades urbanísticas de colaboración que ha sido transcrito, manifiesta la clara voluntad de los suscriptores de que el Ayuntamiento fuera

asumiendo gradualmente las obligaciones derivadas de la conservación de dichas urbanizaciones.

A tales efectos, las labores de conservación que despliega la Entidad son los citados en los antecedentes y por los recogidos en las cuentas aprobadas en la Asamblea celebrada el 16 de junio de 2024 así como en el presupuesto aprobado para el resto de la anualidad. Estas cantidades son escasas, si se comparan con el presupuesto municipal máxime si, tal y como señala el artículo 136.3 LSM, debe incorporarse una partida presupuestaria para colaborar con la Entidad en los gastos de conservación, lo que hasta la fecha no se ha producido.

TERCERA.- De los datos económicos señalados, puede concluirse sin ambages que, la colaboración en la conservación de los elementos de la urbanización que desarrolla la Entidad Urbanística - en la línea marcada por el Convenio suscrito en 1992- resulta residual.

Es por ello que el Ayuntamiento considera que ha llegado el momento de asumir plenamente la obligación de conservar la urbanización, dando así cumplimiento no solo a la obligación impuesta por la normativa sectorial sino también por la Jurisprudencia plenamente consolidada que ha determinado la imposibilidad de que la labor de colaboración en el mantenimiento de los bienes e infraestructuras de titularidad municipal sean desarrolladas por las entidades urbanísticas colaboradoras sine die.

Así, el Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 29 Nov. 1993, señala en su Fundamento Jurídico Primero, señaló lo siguiente:

Primero.-Conforme al artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, y como principio general, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos corren a cargo del urbanizador, que tendrá la obligación de conservarlos en perfecto estado hasta el momento de su cesión a la Administración, pero una vez efectuada ésta, la conservación corresponde a aquella, sin que, por tanto, se extienda más allá del momento de la cesión. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 68 de dicho Reglamento, el deber de conservación puede extenderse hasta época posterior 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. Lo que puede tener lugar, tal como resulta del artículo 53.2, apartados c) y d) del texto refundido de la Ley sobre Régimen del



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y de los artículos 46. b).3º y 64. c) del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978, en el supuesto de urbanizaciones de iniciativa particular, en que con carácter incuestionable contractual, debe pactarse a cargo de quien correrá la conservación de la urbanización, Ayuntamiento, promotores o futuros propietarios de las parcelas, con precisión respecto de los segundos y los terceros, "del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación", por lo que la obligación perfectamente podrá diferirse, aunque siempre señalándole plazo, hasta fecha posterior a la cesión o limitarse hasta el momento de ella. Cesión que aunque del artículo 180 del mencionado Reglamento de Gestión Urbanística se infiera un acentuado carácter ritual de la entrega de las obras a la Administración y recepción de las mismas por ella, en que previa la comprobación de su estado y circunstancias, lo que envuelve un previo ofrecimiento por los promotores, poniéndolas a su disposición, se formaliza la correspondiente acta, acta que supone la conformidad con las realizadas y su aceptación y recepción, también es posible una válida y eficaz por recepción y aceptación tácitas deducible de actos propios de la Administración vinculantes para la misma, tal como en la sentencia recurrida se pone de manifiesto.

En idéntico sentido, Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 18 Ene. 2006, Rec. 6755/2002, concluye:

SEXTO.- Ahora ya sí nos encontramos en condiciones de enfrentarnos al único motivo de casación antes referido y, desde luego, debe ser estimado, ya que, recordemos, la Sala de instancia estimó el recurso contencioso-administrativo por entender, en esencia, que la entidad urbanística de colaboración, regulada en el Reglamento de Gestión, carece de la necesaria cobertura legal. Antes de nada, parece obligado recordar la especial moderación y cautela que debe presidir la actuación de los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de su función, cualidades, por otra parte, que deben esmerarse, si cabe, cuando se examina una institución urbanística que lleva funcionando pacíficamente cerca de medio siglo sin haber sido cuestionada su legalidad en las diversas ocasiones en que tanto la doctrina como la jurisprudencia han tenido ocasión de pronunciarse sobre ella. En este sentido, y para rebatir la insuficiencia de cobertura legal de las entidades urbanísticas de colaboración, será suficiente con señalar



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

que tanto el artículo 41 de la primera Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 -vigente, por tanto, en la fecha de aprobación del Plan Parcial origen de las presentes actuaciones- como el artículo 53 -de idéntico contenido- del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, establecen que los planes y proyectos, como es el caso, que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular habrán de consignar, en lo que ahora interesa, "el modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas - apartado 2.c)-". Surgen así las Entidades Urbanísticas de Colaboración como típica manifestación de colaboración de los particulares en la gestión urbanística y cuya constitución, en el concreto extremo que ahora nos afecta, trasciende la propia voluntad de los particulares. La referida previsión legal contenida en el artículo 53.2.c) de la Ley del Suelo de 1976 ha sido objeto de desarrollo, en lo que aquí importa, en los artículos 46.b), 3º y 64.c) del Reglamento de Planeamiento, en cuanto obligan a los Planes Parciales de iniciativa particular a contener, entre otras determinaciones, los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios en orden a la conservación de la urbanización, con expresa indicación de si la misma corre a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos -continúa la previsión reglamentaria- del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, determinación temporal ésta última que, como después veremos va a tener fundamental importancia en la ulterior decisión de este litigio.

SÉPTIMO.- Ya hemos dicho antes -ver fundamento quinto- que en la Memoria del Plan Parcial litigiosa consta que fue promovido por una entidad particular, y ante la carencia de recursos del municipio de Gilet se estableció en orden a la conservación y en desarrollo, precisamente, del citado artículo 41 de la entonces vigente Ley del Suelo de 1956, que la misma se llevaría a cabo, primero, por la entidad promotora y después, una vez finalizada la urbanización, por los propietarios de las parcelas, constituidos en Junta, sin que el Ayuntamiento adquiriese compromiso alguno en orden a la conservación. La posterior transformación de dicha Junta de Propietarios en Entidad Urbanística de Conservación no supuso modificación del régimen imperativo impuesto y sí, tan sólo, adaptación a la nueva ordenación urbanística, derivada de los Reglamentos de Planificación y Gestión de la nueva Ley del Suelo. El

contenido de los Estatutos de dicha Entidad -y en especial, su artículo 48, también transcrito parcialmente en el fundamento quinto- deja pocas dudas al respecto.

OCTAVO.- La estimación del único motivo de casación, por entender que la Entidad Urbanística de Conservación goza de la precisa protección legal, resuelve, tan sólo, una parte de la cuestión litigiosa, pero deja pendiente el otro aspecto del problema planteado, y es el del plazo de duración de las entidades de conservación. Ya hemos indicado con anterioridad -ver fundamento sexto- que el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento establece como determinación preceptiva de los Planes Parciales de iniciativa privada "el periodo de tiempo" al que se extenderá la obligación de conservación en los supuestos en que la misma se haya impuesto, como es el caso, a los promotores o futuros propietarios de las parcelas; determinación no exigible, lógicamente, cuando se imputa la conservación de la urbanización al propio Ayuntamiento, dado que es el destinatario natural de tal obligación, según se deduce del artículo 26 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La precisión de la naturaleza no indefinida sino temporal de las entidades de conservación no resuelve, sin embargo, el problema en aquellos casos, como el actual, en el que no se ha consignado plazo de duración. Es verdad que la tendencia legislativa actual se orienta, con acierto, hacia la fijación de un plazo definido. Así, la Disposición Transitoria séptima del Decreto Legislativo 1/1990 de la Comunidad Autónoma Catalana establece, en relación a polígonos o unidades de actuación delimitados antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre y en los que concurren las circunstancias que se señalan, que el tiempo de las entidades de conservación, en el supuesto de que nada digan los Estatutos, no podrá ser superior a cinco años. En el mismo sentido, si bien con alcance distinto, puede citarse el artículo 79 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Comunidad Valenciana, que no sólo establece la responsabilidad del Ayuntamiento en orden a la conservación de las obras públicas municipales, sino que dispone la nulidad de todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a terceras personas por, en lo que ahora interesa, tiempo indeterminado. La pervivencia del régimen transitorio de las Entidades de Conservación prevista en la Disposición Transitoria Décima de dicha Ley no desdibuja la tendencia legislativa apuntada.

NOVENO.- Si, como hemos visto, 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, ineludible será examinar las condiciones, términos y circunstancias determinantes de la imposición, en su día, de dicha obligación a los particulares, así como verificar si las mismas persisten o no en el momento en que los actores solicitaron la extinción de dicha obligación. Ni que decir tiene que tanto el Ayuntamiento de Gilet como la Entidad Urbanística de Conservación "La Paz" se opusieron en la instancia a dicha pretensión, por lo que nada impide que pueda procederse a su examen ante la concreta petición de los actores recurrentes de causar baja en la Entidad de conservación, primero en vía administrativa y después en fase judicial. La valoración de las circunstancias concurrentes en el presente caso conducen derechamente a la estimación de la demanda. Así 1º. Duración de la obligación. Innecesario será señalar que el tiempo transcurrido (1) desde la aprobación del Plan Parcial -1967- (2) desde la cesión de la totalidad de las obras de urbanización del promotor a la Junta de propietarios -1981- (3) desde la constitución de la entidad urbanística de conservación -1986- y en fin (4) desde la última cesión al Ayuntamiento de los servicios urbanísticos -1989- presionan en favor de la extinción de la obligación. 2º. Existencia de recursos municipales. Es significativo en este sentido la ausencia de argumentación municipal relativa a la imposibilidad económica de hacer frente a la conservación de las obras, frente a la carencia de "recursos" determinante, según consta en la Memoria del Plan Parcial, de la imposición, en su día, a los propietarios de las cargas del mantenimiento de aquellas. 3º. Integración de la urbanización en el casco urbano. La separación de la entonces nueva Urbanización a las últimas edificaciones del núcleo de población -200 metros según la Memoria del Plan- ha desaparecido con el transcurso del tiempo, según se observa en el reportaje fotográfico obrante en el ramo de prueba de la parte actora. 4º. Cumplimiento de los fines y obligaciones pendientes. Si bien tanto el dato económico a que se refiere el nº 2 como el físico de integración del núcleo en la estructura urbana referido en el nº 3 presiona también en favor de la estimación de la obligación, es sin duda este último elemento finalista el determinante, según el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, del cese de la obligación impuesta, ya que, en definitiva, constituida una entidad de

conservación para el cumplimiento de unos determinados fines, realizados éstos no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el Ayuntamiento. Esta solución, por otra parte, es conforme con el criterio jurisprudencial, no pacífico, pero si mayoritario expresado entre otras en la sentencia de 24 de junio de 1997.

CUARTA. – Adicionalmente, y aunque no tenga carácter jurídico, para adoptar este acuerdo, se ha considerado la situación de enconada confrontación que se vive entre algunos de los vecinos de la Urbanización como consecuencia de la gestión de la Entidad Urbanística. Esta situación no resulta admisible y justifica -más si cabe- no solo la procedencia de disolver a la mayor brevedad la entidad urbanística de conservación cuya gestión provoca enfrentamientos y comportamientos ciertamente rechazables.

QUINTA. - Tal y como se ha señalado en los antecedentes, la entidad urbanística de conservación El Bosque, es la concesionaria del servicio de abastecimiento y depuración de agua a los inmuebles incluidos en la citada urbanización, de acuerdo con las previsiones contenidas en el contrato administrativo y en los pliegos referidos. Igualmente, de la oferta realizada por la Entidad y pese a que se tratan de dos servicios distintos y ciertamente diferenciados, la Entidad realiza las labores de depuración de las aguas residuales que genera la urbanización.

El servicio de abastecimiento de agua, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el citado servicio es de prestación obligatoria para todos los municipios, habiendo optado el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, por su gestión indirecta, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 156.1 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de contratos de las Administraciones Públicas (LCAP) – norma vigente en el momento de adjudicación del contrato- que señalaba que la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato, los servicios de su competencia, siempre que tengan un contenido económico que los haga susceptibles de explotación por empresarios particulares. En ningún caso podrán prestarse por gestión indirecta los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos._ Entre las modalidades de contratación, la indicada Ley, señalaba en su artículo 157, el de la concesión, en cuya virtud, el contratista gestiona el servicio a su riesgo y ventura.

De acuerdo con lo señalado, el contrato fue adjudicado por un plazo de 50 años, estando, por tanto, en vigor. Examinados los pliegos, no se establecen condiciones concretas de su resolución anticipada, debiendo estarse a las previsiones contenidas en la normativa. En este sentido, los artículos 168 LCAP y siguientes, regulaban las causas de resolución de los contratos de gestión de servicios públicos, estableciendo el 168 LCAP lo siguiente:

Son causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, además de las señaladas en el artículo 112, con la excepción de sus letras e) y f), las siguientes:

- a) La demora superior a seis meses por parte de la Administración en la entrega al contratista de la contraprestación o de los medios auxiliares a que se obligó según el contrato.*
- b) El rescate del servicio por la Administración.*
- c) La supresión del servicio por razones de interés público.*
- d) La imposibilidad de la explotación del servicio como consecuencia de acuerdos adoptados por la Administración con posterioridad al contrato.*

Entre las causas generales de resolución, el citado artículo 112, establece:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista*

La declaración de disolución de la entidad urbanística de conservación implicaría necesariamente la resolución anticipada del contrato salvo que, con anterioridad a la fecha de efectos de la disolución, se transmita el contrato en los términos señalados en la cláusula 6.4 del pliego de prescripciones técnicas.

SEXTA.- Hasta la completa disolución y asunción de las labores de conservación de la urbanización que desarrolla la Entidad Urbanística, resulta necesario el desarrollo de una serie de actuaciones tanto por el Ayuntamiento como por la Entidad Urbanística. A lo anterior, debe añadirse el examen y valoración de las actuaciones que procedan en relación con el contrato de concesión administrativa para la gestión del servicio público municipal de abastecimiento y depuración de agua.

En este sentido el Ayuntamiento, deberá realizar las actuaciones necesarias para prestar el servicio de conservación y mantenimiento de las zonas verdes y de vías públicas de titularidad municipal lo que implicará i) bien modificar los vigentes contratos; ii) bien licitar otros de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Y la asunción en exclusiva de las labores de conservación de sus bienes tendrá, necesariamente, repercusiones económicas que es preciso determinar para realizar los ajustes presupuestarios que procedan.

Por su parte, la Entidad Urbanística, deberá realizar las actuaciones tendentes a su liquidación y, en cuanto al contrato de gestión de servicios públicos decidir si optan por la transmisión a un tercero – previa autorización municipal- o por la resolución anticipada.

Todas las actuaciones necesarias para la disolución efectiva de la Entidad no se agotan en un único acto requiriendo de un proceso de análisis que no es inmediato, considerando razonable para su efectiva disolución el 1 de enero de 2026, y ello sin perjuicio de la tramitación del procedimiento tendente a la declaración de disolución de la Entidad, al que luego se hará referencia.

De esta forma ambas partes – Ayuntamiento y Entidad - podrán realizar todas las actuaciones necesarias de manera ordenada en beneficio de todos los vecinos del municipio.

SEPTIMA. - En cuanto al procedimiento de disolución propiamente dicho, los estatutos de la entidad urbanística no contienen normas concretas que lo determinen, si bien en todo momento, se hace referencia a la normativa urbanística. Toda vez que el artículo 30 RGU sólo prevé que la disolución de las Entidades de Conservación requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración actuante pero no establece el procedimiento, resultaría de aplicación el previsto en el artículo 10.2 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (LMDU) (vigente en la fecha de aprobación de los Estatutos), para la disolución de las Juntas de Compensación.

El citado artículo establecía:

2. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción

definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

Durante el plazo de treinta días, desde la publicación de dicho acuerdo podrán formularse alegaciones. y transcurrido dicho plazo la Administración actuante, por resolución aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta de Compensación, dando a todo ello el mismo trámite de publicidad.

A falta de regulación en los Estatutos, y considerando su fecha de aprobación, se considera oportuno tomar como referencia el citado artículo y ampliar a 30 días hábiles el plazo para la presentación de alegaciones que con carácter general es de 20 días hábiles según el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Dicho trámite se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el Portal de transparencia, así como en la página web municipal.

El acuerdo de aprobación definitiva de la disolución es competencia del Pleno de la Corporación, una vez transcurrido el trámite de información pública y de audiencia, y una vez informadas las alegaciones, si las hubiera.

La competencia para la adopción del acuerdo de incoación -acto de trámite no cualificado ex artículo 112.1 LPAC- corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación, en virtud de las previsiones contenidas en el artículo 21.1.j) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, habiendo sido delegado por Decreto de Alcaldía de 29 de octubre de 2024.

Por lo expuesto, la Junta de Gobierno Local

ACUERDA

PRIMERO. - Incoar el procedimiento para la disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "El Bosque" con efectos del día 1 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, al haberse dado cumplimiento al objeto y finalidades que motivaron su creación, disponiéndose la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para que el Ayuntamiento asuma la

conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de titularidad municipal, con efectos de la fecha anteriormente señalada.

SEGUNDO. - Disponer la apertura de un trámite de información pública durante el plazo de treinta (30) días hábiles mediante la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el portal de Transparencia y en la web municipal, para que por los interesados formulen las alegaciones que estimen convenientes en defensa de sus derechos o intereses.

TERCERO. - A los mismos efectos, notificar el presente acuerdo a la Entidad Urbanística de Conservación El Bosque.

CUARTO. - Encomendar a la Concejalía de Entidades Urbanísticas la coordinación de las actuaciones que resulten necesarias para la disolución de la Entidad.

QUINTO. - Notificar el presente acuerdo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su conocimiento.

SEXTO. - Este acuerdo tiene la condición de acto de trámite, y contra el mismo no cabe interponer recurso, de acuerdo con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, aunque los interesados podrán manifestar su oposición a este acto de trámite para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.”

Y para que conste, y surta los efectos propios de su naturaleza, expido este certificado para incorporar al expediente de su razón, de acuerdo con el artículo 3.2.h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, con la salvedad a que hace referencia el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a resultas de la aprobación del acta de la sesión, y de acuerdo con los artículos 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Villaviciosa de Odón en la fecha de la firma.

La Secretaria Accidental.- Firma electrónica.- Dolores Perea Labrador.- Visto Bueno.-
El Alcalde-Presidente (art. 205 RD 2568/1986).- (Firma electrónica).- Juan Pedro Izquierdo Casquero.------