



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilma. Sra. Alcaldesa
XXX
(Segovia)

Asunto: Falta de recepción de obras de urbanización / Urbanización “XXX” / Resolución

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1430/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, la queja hacía alusión a la inseguridad jurídica ocasionada por la falta de recepción expresa por parte de ese Ayuntamiento de la fase XXX de la urbanización “XXX” sita en el término municipal de XXX (Segovia).

Según manifestaciones del autor de la queja, el Ayuntamiento procedió a recepcionar la fase XXX de la citada urbanización, posteriormente construidas, sin haber recepcionado las obras de la fase XXX, cuyos propietarios, que se sienten discriminados respecto a los de las otras fases, pagan los impuestos municipales relativos al alcantarillado, suministro de agua e IBI, desde hace bastante tiempo.

Asimismo, afirma el reclamante que ante las carencias relativas al equipamiento urbanístico de las que adolece la zona, *“el Ayuntamiento pretende realizar las obras de mejora correspondientes, pero repercutiendo el coste de las mismas a los vecinos”*, quienes han manifestado su oposición ante esa corporación municipal.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Detalle de la naturaleza y situación jurídica de la fase XXX de la urbanización objeto de la presente queja, adjuntando cuanta documentación resulte necesaria para la acreditación de sus circunstancias y normativa municipal urbanística aplicable a la misma.



- Actuaciones municipales que se hayan llevado a cabo, o se piensen llevar, relacionadas con la recepción de la obras de la urbanización “XXX”, adjuntando cuantos informes técnicos y/o jurídicos hubieren sido emitidos al respecto, especificando las razones por las que no se ha procedido a la recepción de los viales referenciados una vez solicitado por los interesados.

- Tasas, impuestos o contribuciones que graven a las viviendas de la fase XXX de la urbanización “XXX”, indicando la justificación de la concurrencia del hecho imponible de las mismas.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

*“1. El XXX de 2013, se produce ACUERDO de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, relativo a la aprobación definitiva de la **Modificación Puntual nº XXX del Plan Parcial XXX en las actuales Normas Urbanísticas Municipales** de XXX (Segovia), promovida por el Ayuntamiento. Expediente: XXX.*

*2. El XXX de 2014, se realiza RESOLUCION de la Alcaldía del Ayuntamiento de XXX, por la que se aprueba definitivamente la **Modificación nº XXX del Proyecto de Reparcelación** de la unidad de actuación XXX, en el término municipal de XXX (Segovia), publicada en BOCYL de XXX/2014.*

*3. El XXX/2014 se produce la **APROBACIÓN definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº XXX del Sector XXX de suelo urbanizable XXX**, en el término municipal de XXX (Segovia). Expediente: XXX, publicada en BOCYL de XXX.*

*4. Con fecha XXX de 2017, mediante **Resolución de la Alcaldía XXX/2017**, se aprueba los **Estatutos de la Entidad Urbanística de Colaboración**, denominada XXX, abriéndose un plazo de información pública, a efectos de presentar sugerencias o alegaciones.*

*5. El XXX/2018 se produce la **APROBACIÓN definitiva de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Colaboración** denominada XXX Unidad de Actuación nº XXX, de las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (Segovia), publicada en BOCYL de XXX.*

*6. El XXX/2022 se produce la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León de la **Asociación de Propietarios de la Unidad de Actuación nº XXX del Sector XXX**.*



Con fecha XXX de 2022, se convocó en Asamblea a los integrantes de la Entidad Urbanística de Colaboración para constituir la, nombrando los cargos necesarios, manifestando el Ayuntamiento que en dicha Asamblea no se llegó a ningún acuerdo.

Asimismo, en el informe jurídico adjunto emitido por el Servicio de Asesoramiento a Municipios de la Diputación de Segovia de fecha XXX de 2022, se hacen contar las siguientes conclusiones:

- *“El Ayuntamiento de XXX procedió a la sustitución, por incumplimiento de deberes urbanísticos, del sistema de compensación por el de cooperación en el sector XXX por lo que es el Ayuntamiento quien actúa de urbanizador, debiendo los propietarios financiar la actuación y pudiendo el Ayuntamiento delegar todas o algunas de sus facultades y obligaciones en una Asociación de Propietarios”.*

- *“El Ayuntamiento de XXX, en su condición de urbanizador, deberá proceder a la ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización mediante ejecución directa o indirecta de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado, entre ellas conseguir que las tuberías de agua y saneamiento transcurran por dominio público”.*

- *“El Ayuntamiento deberá tener la autorización para la entrada en las fincas privadas para su reparación y en el caso de causar desperfectos en el arreglo, proceder a dejar el lugar de la intervención en su estado originario. En caso de que el propietario no autorice la entrada en su finca, el Ayuntamiento podrá acudir a la jurisdicción contencioso administrativa para obtener la necesaria autorización. El Ayuntamiento de XXX puede, asimismo, aprobar un Reglamento del Servicio de suministro de agua potable en el que se establezca la obligación del propietario de permitir el acceso a su parcela para el arreglo de averías y la obligación de realizar las acometidas necesarias para conectar con las nuevas redes”.*

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 24 de octubre de 2023, en el cual se reitera la situación de desamparo ante la falta de recepción expresa de la fase XXX de la Urbanización XXX mientras que los vecinos llevan más de 20 años pagando impuestos y percibiendo los servicios de alcantarillado, suministro de agua y basuras, igual que el resto de residentes de la fase XXX.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de



marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, cabe poner de manifiesto que en el supuesto planteado subyace la discrepancia sobre la falta de recepción de la fase XXX de la urbanización XXX, sita en el término municipal de XXX (Segovia). Según los datos obrantes en el expediente, en el año 2017 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la XXX del Sector XXX de suelo urbanizable XXX que corresponde con lo que se ha venido denominando “fase XXX”, y que si bien tiene aprobada su reparcelación como en el resto del sector, parece que sufre deficiencias y carencias en cuanto a redes de abastecimiento y saneamiento necesarias para una urbanización residencial, encontrándose la red soterrada bajo el lindero de parcelas privadas. Asimismo, al parecer, también existen deficiencias en el suministro eléctrico y alumbrado público y calzadas y aceras.

Mientras el reclamante insiste en la discriminación respecto a los residentes de las otras fases y que pagan los impuestos por los servicios municipales recibidos igualmente, ese Ayuntamiento persiste en su actitud de no considerar la recepción de la XXX fase de la citada urbanización, y por tanto, de no asumir su conservación y mantenimiento, acto de recepción que, con carácter general, determina el nacimiento de la responsabilidad de la Administración respecto a las obras de urbanización, en virtud del artículo 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que dispone lo siguiente:

“1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen”.

El procedimiento y condiciones para que se produzca la recepción se regulan en los artículos 206 y 207 del Decreto 22/2004, admitiendo la doctrina jurisprudencial, en supuestos excepcionales, el criterio de la recepción tácita, a la que otorga plenos efectos, como lo tendría el acto de recepción expresa o presunta por silencio.

Cabe citar en este punto, la Sentencia de 21 de mayo de 2013, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede en Valladolid, que establece que: *“De los términos en que está redactado el art. 67 del RGU se deduce la misma conclusión, pues si las obras de urbanización han de ser cedidas a la*



Administración y una vez efectuada la cesión han de correr a cargo de la misma la conservación de las obras y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, parece obligado que acto de tal trascendencia conste de forma inequívoca, expresa y suficientemente formalizado; habiéndose admitido la recepción tácita en supuestos excepcionales ya sea mediante la recepción de hechos inequívocos o concluyentes que de modo inequívoco la acreditan o en los supuestos en que haya mediado requerimiento a la Administración para que recepcione la obra y éste ha hecho caso omiso produciéndose el silencio administrativo (STS 1 febrero 1999)”.

En idénticos términos, se pronuncia la Sentencia de 9 de abril de 2018 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sede en Burgos, del mismo Tribunal.

La recepción tácita ha sido admitida en numerosos pronunciamientos jurisprudenciales, manteniendo que si las obras de urbanización han sido ejecutadas y están en uso consentido y tolerado por la Administración, desarrollándose sobre el ámbito una autentica actuación de edificación y concesión de licencias de ocupación, han de entenderse recepcionadas de manera tácita, produciéndose, por lo tanto, los efectos propios de la asunción de responsabilidad.

En esos términos se pronunció el Tribunal Supremo en su sentencia de 30 de octubre de 2007, que reconoce expresamente una actuación municipal sobre un ámbito con las obras de urbanización no recepcionadas, concretada dicha actuación en “*la prestación del servicio de recogida de basura, la exigencia de tributos locales (IBI, ICIO, IVA, Tasa de basura, etc.), la instalación de placas identificativas y señalización de tráfico en los viales, la elaboración del proyecto de alcantarillado*”. Concluye dicha sentencia que “*el hecho de que no hubieran concluido las obras de urbanización —o bien, concluidas en su día, por el transcurso del tiempo, desde una perspectiva turística, no resultarían adecuadas— y que, por ello, no fuera posible una recepción expresa o por vía de silencio, no es, en modo alguno, incompatible con —pese a tal situación— una actuación activa y evidente de la corporación local en relación con la situación de la urbanización (...) supone un fundamento más que razonable para entender producida la citada y tácita recepción (...)*”.

En el supuesto analizado en la presente queja, dado el largo tiempo transcurrido desde la terminación de las obras, en definitiva, se deduce de manera indubitada una puesta en servicio de las zonas comunes y viales de uso público, de forma consentida y tolerada por ese Ayuntamiento, que reconoce la prestación de servicios públicos necesarios como alumbrado, red de saneamiento o alcantarillado y abastecimiento, o recogida de residuos urbanos, sin perjuicio de las deficiencias que se ponen de manifiesto.



En consecuencia, a juicio de esta Procuraduría, ese Ayuntamiento no puede prolongar *sine die* esta situación que, al parecer persiste, desde hace años, actuando en contra de sus propios actos al denegar el mantenimiento y conservación de los viales objeto de controversia y repercutir sus gastos a los particulares.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

UNICA: Que por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside, proceda, a la mayor brevedad posible, a formalizar la situación jurídica de la fase XXX de la urbanización “XXX”, sita en el término municipal de XXX (Segovia) y de aquellos otros viales, zonas verdes o espacios libres incluidos en Sector XXX de suelo urbanizable “XXX”, que se encuentren en el mismo estado de inseguridad puesto de manifiesto en el presente expediente, ajustando su situación jurídica a la normativa urbanística y doctrina jurisprudencial expresada *ut supra* y, consecuentemente, deduciendo la asunción de la responsabilidad que corresponda en orden a su conservación, mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López