PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

León, a 23 de octubre de 2013

PROCURADOR DEL COMUN
DE CASTILLA Y LEON

FECHA: 23/10/2013
NUMERO SALIDA: 201313580S

Ayuntamiento de Ituero y Lama
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza, s/n
ITUERO Y LAMA - 40151 (SEGOVIA)

Asunto: Urbanización Coto de San Isidro / recepción tácita y canon de urbanización

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a **V.I** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20132084**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en el mismo se alude a la disconformidad del reclamante con distintas actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Ituero y Lama en relación con la urbanización Coto de San Isidro.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En concreto, dicha petición abarcaba los siguientes extremos:

1.-Obras de infraestructura pendientes de ejecutar en el momento de la recepción tácita de las obras de urbanización del Coto de San Isidro.

2.-Actuaciones llevadas a cabo por la Corporación con anterioridad a la recepción tácita y tendentes a que por el promotor se llevase a cabo la ejecución completa de la urbanización, incluyendo las garantías exigidas y materializadas.

3.-Previsiones existentes en el planeamiento sobre la ejecución y conservación de esta urbanización. Razones por las que esta última corresponde a una comunidad de propietarios (y no a una entidad de conservación).

4.-Reclamaciones llevadas a cabo por dicha comunidad desde la promoción de la urbanización y en relación con las obras de infraestructura inacabadas.

5.-Si el alumbrado público en el Coto de San Isidro se ejecutó de conformidad con los planes y proyectos de aplicación y, en consecuencia, la razón por la que se hace precisa la ejecución del proyecto denominado "adaptación normativa alumbrado público en Coto San Isidro".

6.-Razones en virtud de las cuales se entiende que el proyecto denominado "adaptación normativa alumbrado público en Coto San Isidro" debe ser sufragado por los propietarios, así como si ese Ayuntamiento colabora en la financiación del mismo.

7.-Criterios tenidos en cuenta para la determinación del canon de urbanización y fundamento jurídico de los mismos.

8.-Recursos administrativos y judiciales interpuestos contra alguno de los actos y acuerdos relacionados con la problemática expuesta y estado de tramitación en el que se encuentren.

Resulta de lo informado, así como de la voluminosa documentación remitida por el reclamante lo siguiente:

1.-Mediante acuerdo del pleno de **31 de marzo de 2012** se aprueba la recepción tácita de la urbanización Coto de San Isidro. En dicha sesión, a la vista del acta de la misma, interviene el Concejal de urbanismo para informar, además, de que "*lo que falta de la urbanización, se financiará a través de canon de urbanización y de contribuciones especiales, siendo la obligación de pagarlo de los propietarios*".

2.-Posteriormente, el acuerdo del pleno de **30 de junio de 2012** resuelve los recursos de reposición presentados contra el acuerdo anterior (por el que se aprobaba la recepción tácita de la urbanización). En dicha sesión consta que se informa por el secretario lo siguiente: "*El Coto de San Isidro es un sector urbanístico que se desarrolla desde hace más de 20 ó 30 años, no consta que haya habido reparcelaciones, no consta que haya habido recepción por parte del ayuntamiento, sin embargo sí se han dado tanto licencias de obras como licencias de primera ocupación, así mismo la conservación y mantenimiento no se realiza por una entidad urbanística de conservación, sino por una Comunidad de Propietarios. Tampoco consta que se hayan terminado todas las obras de urbanización necesarias, si bien la configuración de la zona, puede fijarse que es claramente suelo urbano consolidado, con independencia de que todas las parcelas tengan o no la consideración de solar*".

3.-Con fecha **9 de julio de 2012** se aprueba el "proyecto adaptación normativa alumbrado público en Coto San Isidro". Resulta del acta de la sesión que "*Por parte del concejal (de urbanismo) se informa de los caracteres generales del proyecto y de las carencias del alumbrado, así como de la peligrosidad de la situación para los vecinos del Coto San Isidro*".

4.- Con fecha **16 de julio de 2012** se aprueba inicialmente, mediante Resolución de Alcaldía, el canon de urbanización para la financiación de la actuación urbanística "actuación aislada adaptación a normativa de la instalación del alumbrado público del Coto San Isidro".

5.-Con posterioridad se aprueba definitivamente, mediante Resolución de Alcaldía, el canon de urbanización para la financiación de la citada actuación urbanística.

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

6.-Contra esta última resolución se interpusieron 110 recursos de reposición (de un total de 766 propietarios notificados) que fueron desestimados por ese Ayuntamiento.

A la vista de lo expuesto procede realizar las siguientes consideraciones:

Debemos comenzar indicando que nos encontramos en presencia de una urbanización (Coto de San Isidro) que, a la vista de lo que se ha adelantado y de lo que se expondrá a continuación, parece encajar en una problemática general de la que se ha hecho eco el Tribunal Supremo en la Sentencia de 3 de junio de 2008 en la que se apuntaba que "*el problema planteado es muy serio y de importantes consecuencias para el urbanismo en España, que se ha visto salpicado con demasiada frecuencia de urbanizaciones con infraestructuras inacabadas o, sencillamente, inexistentes*"

Analizaremos en primer lugar la posibilidad de recepción tácita de obras de urbanización inacabadas y, en segundo lugar, si la financiación de la ejecución de estas obras corresponde a los Ayuntamientos a través de sus presupuestos o a los propietarios afectados.

1.-Recepción tácita de obras de urbanización "inacabadas"

En relación con este asunto debemos tener en cuenta la STS de 30 de octubre de 2007. En la misma se analiza la conformidad a derecho de la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Esmarcadal de fecha 21 de diciembre de 2000 por la que se denegó a la entidad recurrente (urbanizadora) su solicitud de haberse producido la recepción por silencio de la Urbanización Puerto de Addaya.

La sentencia considera conforme a derecho la citada denegación admitiendo, no obstante, una recepción tácita de la misma por parte del Ayuntamiento. Es decir, rechaza la recepción de la urbanización por la vía del silencio administrativo y, sin embargo, la acepta por la vía de la recepción tácita.

Y ello porque, según el Tribunal Supremo, si bien es claro que la circunstancia de que la urbanizadora no haya concluido las obras impediría, efectivamente, una recepción expresa o por vía de silencio, ello no es obstáculo para que se haya producido la recepción tácita de la urbanización como consecuencia de determinadas actuaciones municipales tales como la prestación del servicio de recogida de basura, la exigencia de tributos locales (IBI, ICIO, IVA, Tasa de basura, etc.), la instalación de señalización de tráfico en los viales, la elaboración de un proyecto de alcantarillado, etc. Como dice textualmente la sentencia: "*Simplemente se trata de una obligación de proceder a la formalización y documentación de la expresada recepción tácita de conformidad con el principio de seguridad jurídica, y como soporte de todo un conjunto de actuaciones municipales en la urbanización de índole fiscal, regulación del tráfico viario, seguridad pública, etc..*"

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

Pues bien, la falta de conclusión de las obras de urbanización resulta, tal y como ya se ha indicado, tanto del acta de la sesión plenaria de 31 de marzo de 2012 *(<interviene el Concejal de urbanismo para informar de que "lo que falta de la urbanización, se financiará a través de canon de urbanización y de contribuciones especiales, siendo la obligación de pagarlo de los propietarios">* como del acta del pleno de 30 de junio de 2012 (*"Tampoco consta que se hayan terminado todas las obras de urbanización necesarias").* Sin embargo, también es cierto que en esta última sesión se hace referencia a diversas actuaciones municipales que justificarían la recepción tácita; en concreto, las siguientes:

"Primero: Concesión de licencias de primera ocupación durante años.

Segundo: Cobro del IBI durante décadas.

Tercero : Cobro de la Tasa de basuras por parte de la Mancomunidad.

Cuarto: Cobro del impuesto de vehículos de tracción mecánica por parte del Ayuntamiento de Ituero y Lama.

Quinto: Servicios prestados por personal laboral del Ayuntamiento en el Coto de San Isidro.

Sexto. Informe encargado por el Ayuntamiento a la empresa Aquagest en junio del año 2009 acerca de la situación y calidad del suministro de agua en Ituero y Lama (en la pagina 4 de este informe se resalta por parte de la empresa que, tras los problemas de abastecimiento de agua del año 2007 en el sondeo que da servicio a la urbanización, el Ayuntamiento instaló, por su cuenta, una segunda bomba de impulsión para el mejor funcionamiento del servicio).

Séptimo: Concesión de licencias de obras y de licencias de segregación en el Coto de San Isidro

Octavo: Asunción de la gestión del suministro de agua a la urbanización (Por parte del ayuntamiento de Ituero y Lama se acordó, por acuerdo plenario y a través de ordenanza reguladora del servicio de suministro domiciliario de agua potable, hacerse cargo del suministro a la urbanización).

Noveno: Retirada de vehículos abandonados en calles del Coto San Isidro a iniciativa del Ayuntamiento.

Décimo. Inversiones y gastos dinerarios realizados por el Ayuntamiento en la urbanización (casilleros de correos, arreglo del acceso al coto, equipamiento para parques y espacios libres, espacios de uso deportivo, estudios técnicos en relación con la situación de infraestructuras, estudios técnicos e infraestructuras - TDT-, acondicionamiento de centro social público) .

Undécimo: Acuerdo plenario dando nombres oficiales a las calles.

Duodécimo: Deducciones en el pago del IVA relativas a inversiones en agua"

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

Por lo tanto y, con base en lo expuesto, entendemos que, en principio, existe la posibilidad de recibir tácitamente obras de urbanización no terminadas (no siendo factible, sin embargo, tal y como acabamos de ver, ni la recepción expresa de las mismas ni tampoco a través del mecanismo del silencio).

2.- Coste de las infraestructuras no ejecutadas

Cuestión diferente será determinar si la ejecución de las infraestructuras no ejecutadas corresponde al Ayuntamiento o, en su caso, a los propietarios.

Respecto a esta cuestión nos indica el Ayuntamiento en su informe:

2.1 Obras de urbanización en general

Se señala en el informe remitido que "en *los archivos municipales no figuran actuaciones llevadas a cabo por este Ayuntamiento con el fin de que el promotor ejecutase la urbanización completa. Tampoco figura documento relativo a la prestación de garantía de urbanización, urbanización que se inició en la década de los años 60 y que se rige por la Ley del Suelo de 1956*".

También se indica que "*No consta la recepción de reclamaciones por parte de la comunidad de propietarios de dicha urbanización relativas a las obras de infraestructura inacabadas*".

En otro orden de cosas debemos recordar en este punto que mediante acuerdo del pleno de 31 de marzo de 2012 se aprueba la recepción tácita de la urbanización Coto de San Isidro y que en dicha sesión, a la vista del acta de la misma, interviene el Concejal de urbanismo para informar, entre otras cuestiones, de que "*lo que falta de la urbanización, se financiará a través de canon de urbanización y de contribuciones especiales, siendo la obligación de pagarlo de los propietarios*".

2.2 Proyecto "Adaptación normativa alumbrado público en Coto San Isidro"

En relación con esta cuestión manifiesta V.I que "*el alumbrado público (...) tiene grandes carencias y deficiencias que hacen necesaria la ejecución de obras para completar y adaptar a la normativa el alumbrado público existente y conseguir un nivel mínimo de seguridad de las instalaciones respecto a las personas y bienes*". Sin embargo, no resulta de la información facilitada, pese a haberse solicitado a ese Ayuntamiento este extremo en concreto, si las obras de alumbrado se ejecutaron de conformidad con los planes y proyectos de aplicación. Lo que si se indica claramente en el informe remitido es que: "*No se prevé la financiación de las obras con fondos públicos distintos de los recaudados en concepto del canon de urbanización aprobado con tal fin*".

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

Pues bien, en relación con el coste de las infraestructuras no ejecutadas y, en concreto, sobre la cuestión relativa a la asunción de dicho coste resulta ilustrativa la STS de 3 de junio de 2008. En este caso el recurso se interpone por la "Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Creu de Lloret" contra la desestimación presunta de la solicitud que presentó la citada entidad ante el Ayuntamiento de Lloret de Mar en mayo de 1998.

En dicha solicitud se pedía que por el Ayuntamiento y, con cargo a sus presupuestos, se ejecutasen en la Urbanización Creu de Lloret las infraestructuras urbanísticas previstas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización del sector (no ejecutadas por el Promotor y hoy desaparecido del mundo jurídico) o, subsidiariamente, se indemnice a la Entidad de Conservación por los daños y perjuicios padecidos en una cantidad equivalente al coste de las infraestructuras no ejecutadas.

En este caso recuerda el Tribunal tanto el contenido del art. 41 de la Ley del Suelo de 1956, como el art. 53 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de conformidad con los cuales los planes y proyectos que se refieran a urbanizaciones particulares habrán de consignar, entre otros, los siguientes datos: d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

En concreto, se establece en la citada sentencia lo siguiente:

"La cuestión de fondo que aquí se plantea es si el Ayuntamiento de Lloret de Mar debe o no responder (...) por las carencias y defectos de las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes en la urbanización «Creu de Lloret» habiendo ya desaparecido la mercantil promotora.

(...)

En efecto, es claro que las obligaciones urbanísticas siguen a la finca, y no al titular, en virtud del principio de subrogación establecido en el artículo 88 del T.R.L.S. y que, desde ese punto de vista, los principales obligados actualmente a instalar y sufragar los servicios urbanísticos son los propietarios.

(...)

Pero eso no significa que tal obligación no pueda ser trasladada al Ayuntamiento, si es que fue éste quién, con su inactividad, originó el daño, daño que es el no poderse ya dotar al suelo de los servicios previstos con cargo al promotor, lo que podría haberse evitado con una actuación diligente del Ayuntamiento, y en concreto, con el sencillo remedio de haber exigido las correspondientes garantías.

(...)

No cabe duda de que el Ayuntamiento de Lloret de Mar incurrió en un anormal funcionamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, y que este anormal funcionamiento se concretó en no exigir a los promotores los compromisos y garantías necesarias para que las infraestructuras de las

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

urbanizaciones se llevaran efectivamente a cabo y en no controlar el proceso de urbanización (artículo 25.2, d) y e) de la Ley de Bases de Régimen Local, y 3.3 .a) del T.R.L. S. de 9 de Abril de 1976, que otorgan al Ayuntamiento la competencia para «la dirección y control de la gestión urbanística» y para «encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización»).

(...)

Toda esta historia revela un funcionamiento anormal del Ayuntamiento de Lloret de Mar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, del que se ha derivado un daño evidente a los propietarios (artículo 106.2 de la C.E. y 139 de la Ley 30/92) que, en la medida en que después veremos, ha de ser resarcido por el Ayuntamiento demandado. Pues debe tenerse presente que este daño es continuo, se sigue produciendo día a día mientras los servicios no se implanten y que, por lo tanto, no puede decirse que la acción de responsabilidad esté prescrita."

Si bien, dadas las circunstancias que concurrían en el presente supuesto (la propia conducta de los propietarios quienes, constituidos en Entidad Colaboradora de Conservación desde el año 1982 no realizaron actuación para solucionar los déficits de las estructuras urbanísticas hasta el año 1998, dieciséis años después) el Tribunal Supremo condena al Ayuntamiento a promover el establecimiento en la Urbanización de varios servicios urbanísticos, en la forma en que los preveía el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización pero a sufragar solamente el 30% del coste de tales obras con cargo a los presupuestos municipales (sin perjuicio, dice la sentencia, "*de que el Ayuntamiento pueda reclamarlo de los promotores o sus sucesores, si ello fuera posible*").

En definitiva, consideramos que, tal y como indica la citada Sentencia "*es claro que las obligaciones urbanísticas siguen a la finca, y no al titular, en virtud del principio de subrogación establecido en el artículo 88 del T.R.L.S. y que, desde ese punto de vista, los principales obligados actualmente a instalar y sufragar los servicios urbanísticos son los propietarios*". Sin embargo, también es cierto que, como dice la mencionada sentencia, tal obligación puede ser trasladada al Ayuntamiento, "*si es que fue éste quién, con su inactividad, originó el daño, daño que es el no poderse ya dotar al suelo de los servicios previstos con cargo al promotor, lo que podría haberse evitado con una actuación diligente del Ayuntamiento, y en concreto, con el sencillo remedio de haber exigido las correspondientes garantías*".

Pues bien, en el presente caso, tal y como nos indica V.I en su informe, "en *los archivos municipales no figuran actuaciones llevadas a cabo por este Ayuntamiento con el fin de que el promotor ejecutase la urbanización completa. Tampoco figura documento relativo a la prestación de garantía de urbanización, urbanización que se inició en la década de los años 60 y que se rige por la Ley del Suelo de 1956*". Sin embargo, también es cierto que, en principio "*No consta la recepción de reclamaciones*

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es

por parte de la comunidad de propietarios de dicha urbanización relativas a las obras de infraestructura inacabadas".

De todo cuanto se ha expuesto resulta, a juicio de esta Institución y de conformidad con la doctrina jurisprudencial a que se ha hecho referencia, que, si bien los principales obligados actualmente a instalar y sufragar los servicios urbanísticos son los propietarios, el Ayuntamiento podría haber incurrido en responsabilidad en la medida en que no figuran actuaciones llevadas a cabo con el fin de que el promotor ejecutase la urbanización completa ni documento relativo a la prestación de garantía de urbanización. Ello no obstante y, también de conformidad con esa misma doctrina jurisprudencial, dicha responsabilidad debe modularse si se acredita que, efectivamente, no consta durante todos estos años la presentación de reclamaciones por parte de los propietarios afectados.

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***:

1.-Que por parte de esa Corporación se elabore el correspondiente informe técnico en el que se detallen las infraestructuras que estaban previstas en los planes y proyectos de aplicación a la urbanización del Coto de San Isidro y que no existen (o que son defectuosas no debiendo serlo).

2.- Que, en relación con las citadas infraestructuras, se fije el porcentaje del coste de las obras que debe sufragar el Ayuntamiento con cargo a los presupuestos municipales teniendo en cuenta la posible inactividad del mismo así como la de la comunidad de propietarios para resolver la problemática relativa al déficit de infraestructuras.

3.-Todo ello sin perjuicio de que el coste que deba sufragar el Ayuntamiento con cargo a sus presupuestos pueda y deba ser reclamado por este a los promotores de la citada urbanización o a sus sucesores, si ello fuera posible.

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.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Javier Amoedo Conde

Sierra Pambley 4 / 24003 León / Tel. 987 270 095 / Fax 987 270 143 / www.procuradordelcomun.es