

ACTA REUNION CONSEJO SECTORIAL DE URBANIZACIONES DE FECHA 3 DE ABRIL DE 2017

En Soto del Real (Madrid), siendo las 20,00 horas del 3 de abril de 2017 se reúnen en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Soto del Real, los representantes de urbanizaciones, comunidades de propietarios y público en general, que a continuación se relacionan, convocados por el Concejal de Urbanizaciones y Presidente del Consejo Sectorial de Urbanizaciones Sr. Benayas, para celebrar la reunión del Consejo Sectorial de Urbanizaciones.

Asistentes

Javier Benayas del Álamo	Concejal de Urbanizaciones del Ayto. de Soto del Real
Lucio Rivas	Asesor jurídico del Ayuntamiento
José Luis González Saavedra	Urb. Puente Real y Plataforma
Juan Carlos Schneider	Urb. Sierra Real y Plataforma.
Manuel Laborda Garcia	Urb. La Solana
Almudena Sanchez Acereda	Urb. Peña Real
Francisco Mateu Blasco	Urb. La Ermita
Esteban Rojas Martin	Urb. Vista Real
Luis Miguel Peñalver	Concejal PP y Urb. Vista Real
Alejandro Suarez	Administrador Urb. La Ermita, Los Burdiales, Sotoverde, La Nava, Mirador de Soto, Prado Real y El Rebollar. Vecino Solana.
Begoña Arribas Hufarte	Urb. La Ermita
Santiago Lianes	Urb. Los Cerrillos.
Felix Pato Mejias	Urb. Peña Real y Plataforma.
José Miguel Sánchez García	Urb. Vista Real (Plataforma Comunidades y Urbanizaciones)
Salvador Losa Romay	Urb. Sotosierra (Plataforma)
Pedro Gómez Cornejo	Urb. Los Cerrillos
José Antonio Biosca	Urb. Puente Real
Pablo Carretero Bermejo	Concejal Ganemos Soto y Urb. Sotosierra.

Se abre la sesión, y con carácter previo a la misma, se subsanan errores materiales a instancia de Alejandro Suarez, y de Javier Cristóbal Carrillo, por éste último, se propone añadir y se acepta en el párrafo primero de la tercera hoja, añadiendo "y si fuera necesario realizar las consultas necesarias a la CAM para esclarecer y delimitar correctamente dichas cuestiones legales." La otra modificación propuesta por éste se desestima, por estar ya incluida en el acta. Realizadas las correcciones oportunas, se aprueba por unanimidad.

Posteriormente, se presentan como puntos del orden del día, siendo el primero la presentación de proyectos por parte del Consejo Sectorial de Urbanizaciones, para participar en los próximos presupuestos participativos, y las aclaraciones y debate relativo al denominado borrador del **PLAN ESTRATEGICO DE RECEPCION DE LAS URBANIZACIONES**, interviniendo el letrado asesor del Ayuntamiento de Soto del Real.

El Presidente Sr. Benayas solicita a los presentes que presenten los proyectos que consideren oportunos, planteándose los siguientes:

- 1.- Proyecto de Paneles Informativos.
- 2.- Proyecto de montaje de báculos y columnas en las urbanizaciones, previo estudio de su ubicación.
- 3.- Ampliación y asfaltado del Camino del Valle.
- 4.- Proyecto para la ayuda para la conservación y mantenimiento de las urbanizaciones de Soto del Real.
- 5.- Iluminación de la vía pública Avenida del Terrorismo Carretera de Miraflores.

Previa a la votación, por Alejandro Suarez se pregunta cuál es la cuantía máxima asignada para los proyectos, contestándose que la de CIEN MIL (100.000.-) EUROS y aclarándose que sólo se puede presentar uno por cada Consejo Sectorial, y que si existiese sobrante se adjudicaría a otros proyectos.

Por Pedro Gómez Cornejo se apunta que dada la naturaleza de la mayoría de los proyectos presentados, entiende que se podrían solapar y ser coincidentes con los del Consejo Sectorial de Obras.

Se propone votar los mismos, según una puntuación asignada a cada uno de los proyectos, con el siguiente resultado final:

- 1.- Proyecto de instalación y montaje de báculos en las EUC..... 52 puntos.
- 2.- Proyecto Ayuda a la conservación y mantenimiento de las EUC.....45 puntos.
- 3.- Proyecto Paneles informativos.....39 puntos.
- 4.- Proyecto de Iluminación Carretera de Miraflores.....37 puntos.
- 5.- Proyecto del Camino del Valle.....31 puntos.

Toma la palabra Javier Benayas, para pasar al siguiente punto del orden del día, dándose la palabra al letrado asesor del Ayuntamiento, Lucio Rivas, el cual se pone a disposición del Consejo Sectorial para aclarar los asuntos legales del Plan Estratégico de Recepción de Urbanizaciones, y resolver las dudas y cuestiones que se plantearon en el Consejo Sectorial anterior por alguno de sus asistentes.

A continuación explica la situación de las Entidades Urbanísticas de conservación desde el punto de vista legal y la viabilidad del Plan Estratégico presentado por la Junta de Gobierno municipal, y defiende que es acorde con la normativa vigente y con la última jurisprudencia aplicable.

Se recuerda que el propio Plan también contempla en sus cláusulas la modificación de las fichas urbanísticas acorde a la nueva situación, al asumir el Ayuntamiento las obligaciones de conservación y mantenimiento de las urbanizaciones recepcionadas en su momento, en el momento que se modifiquen las normas subsidiarias o normativa urbanística de aplicación.

Explica la naturaleza de las entidades urbanísticas, como entes de derecho público con naturaleza mixta administrativa-privada y por las que se ejercen las funciones de conservación y mantenimiento de sus ámbitos de actuación afectando a todos los propietarios que pertenecen a los mismos, según sus estatutos y la normativa urbanística, eximiendo al Ayuntamiento de esas obligaciones, dado que la acción urbanística y construcción de nuevas urbanizaciones no puede crear cargas desproporcionadas a los Ayuntamientos donde se realicen.

Hace una breve referencia a la normativa del urbanismo en España, y explica que en el año 1997 se dictó una Sentencia por parte del Tribunal Constitucional, en concreto la STC 61/1997 que tiene gran importancia dado que una gran cantidad de preceptos normativos se declararon inconstitucionales y se produjo la consolidación de la doctrina acerca de la supletoriedad del Derecho estatal respecto al autonómico, es decir que las comunidades autónomas tendrían mayores competencias en materia urbanística que el Estado y además tendrían la obligación de ejercitar estas competencias.

Como en Madrid no existía una legislación urbanística completa y si de carácter parcial y a veces contradictoria, se dictó la nueva Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que en sus disposiciones transitorias, se establece la vigencia de las normas subsidiarias anteriores aprobadas, pero no obstante deberán adaptarse a la Ley por el Ayuntamiento, o en defecto de éste, por parte de la Comunidad de Madrid.

Se indica que el criterio jurisprudencial respecto a las EUC cambió a partir de la Sentencia del TSJ de 25 de marzo de 2003, estableciendo que la conservación y mantenimiento de la urbanización debería hacerse por un plazo determinado, no pudiendo tener carácter indefinido, y estableciéndose incluso en alguna normativa de otras comunidades, unos plazos máximos de duración de esta obligación de conservación por parte de la EUC. La finalidad de la EUC es conservar y mantener las obras de urbanización, dotaciones y servicios de una urbanización ya realizada, hasta la recepción final por parte del Ayuntamiento, produciéndose la extinción de la EUC, al haber perdido su objeto, lo cual se tiene que producir en algún momento.

Por todo ello, se aclara que por encima de las vigentes normas subsidiarias de Soto del Real de 5 de marzo de 1987, estaría la normativa autonómica, quedando las primeras obsoletas y trasnochadas, y siendo por tanto el Plan Estratégico de Recepción acorde a la legalidad urbanística indicada, todo ello basándose en ese principio de jerarquía normativa. Asimismo se indica que además de la legislación urbanística autonómica, se rigen por el Reglamento de Gestión Urbanística 3288/1978 y por los propios estatutos de las EUC.

Se reitera por Javier Benayas que los convenios de recepción, prevén la extinción de las EUC y su baja del Registro de las Entidades Urbanísticas, dependiente de la Comisión de Urbanismo de la CAM, indicando que no hay coste, aunque se puede publicar potestativamente en el BOE.

Por Alejandro Suarez, se pregunta cuál es la diferencia entre las EUC y las comunidades de propietarios, explicándose el carácter mixto administrativo privado de las EUC, frente a la naturaleza privada de las comunidades de propietarios, sometidas a la Ley de Propiedad Horizontal o al Código Civil en su caso. Se da el supuesto frecuente que se solapa el funcionamiento en muchas EUC, actuando simultáneamente tanto como comunidades de propietarios y como EUC simultáneamente, siendo necesario en todo caso tener bienes en común. Se pregunta también que mayorías serían necesarias para acogerse al Plan, y si sería necesaria la unanimidad, respondiéndose que no es una cesión sino una recepción por parte del Ayuntamiento, recordando que las EUC no son titulares de los bienes, sino que solamente tienen la obligación de conservarlos y mantenerlos.

Por José Miguel Sánchez García, se plantea que si hay normas jerárquicas que permiten el Plan de Recepción, por encima de la normativa urbanística municipal, y además por el carácter temporal de las EUC, como se explican las dudas y contradicciones planteadas por otras personas en el Consejo Sectorial anterior, respondiendo el asesor municipal que él defiende esta tesis, según su criterio profesional y que es acorde a la legalidad, siendo el derecho interpretable en cada momento, como se ha explicado por los cambios y evolución de la jurisprudencia antes reseñada.

Por parte de Javier Benayas se plantean diferentes supuestos y por Juan Carlos Schneider se propone acompañar al Plan de Recepción un informe jurídico al respecto, como anexo documental, a lo que se responde que así se haría, para fundamentar y argumentar legalmente el proyecto por los técnicos competentes, como es lo habitual en estos casos y con independencia de la decisión de acometerlo, que es estrictamente de carácter de decisión de gestión política.

Por Santiago Lianes se plantean otras cuestiones relativas a las consecuencias de no sumarse al Plan de Recepción y del carácter voluntario del mismo.

Por parte de Salvador Losa Romay se pregunta si puede existir una recepción tácita de obligaciones de conservación y mantenimiento en la actualidad, como por ejemplo como ha ocurrido con el pago del suministro de alumbrado público o del asfaltado de algunos viales, considerados sistemas generales por parte del Ayuntamiento, respondiéndose por el letrado que no se entiende hecha la recepción porque el ayuntamiento preste algunos servicios, no entendiéndose una recepción tácita por parte del Ayuntamiento, sino como una recepción parcial, y no habiendo cesado la obligación de la EUC de realizar el resto de las obras de mantenimiento. Se le pregunta también qué opinión le merece que el borrador del Plan de Recepción parece que se prima únicamente el estado de mantenimiento de las urbanizaciones, recepcionando las que se encuentren en mejor estado, o bien, las que realicen nuevas obras de conservación y mantenimiento, reurbanizando de nuevo lo que el promotor hizo hace muchos años y dejando ahora la urbanización en las condiciones para su recepción, y si le parece coherente, con lo que es la figura de la entidad urbanística de conservación, como ente que libera al Ayuntamiento inicialmente de sus obligaciones de conservación para no asumir cargas inasumibles. Es decir, las nuevas urbanizaciones serían recepcionadas inmediatamente, y las antiguas, nunca serían recepcionadas si su conservación y mantenimiento no es el adecuado, como es el caso en Soto del Real.

Por parte de Javier Benayas se responde que las exigencias para la recepción serán mínimas, en concreto que todas las calles tengan encintadas las aceras, y sin que sea tan importante el asfaltado de los viales, aunque se tendrá que atender a la casuística de cada urbanización. Asimismo se informa de una inminente Ordenanza sobre las Aceras en el municipio.

Pregunta Begoña Arribas por el estado de la red de saneamiento de la Urbanización La Ermita, respondiéndole que la conservación y mantenimiento de la red de saneamiento pertenece a la EUC. Es competencia del Ayuntamiento a partir de la recepción, pero antes era de la EUC.

Por parte de José Miguel Sánchez, se pregunta por la situación de la red de aguas pluviales y de saneamiento que transcurre por parcelas particulares, y la problemática que ello supone el acceso a las mismas en caso de rotura, manifestando al respecto el letrado que existe apoyo legal según la Ley de Aguas que por interés público y podría ser considerada una servidumbre forzosa. Se abre un debate a continuación, sobre los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar, al propietario y a los vecinos y sobre quién debe asumir las responsabilidades de reponer la finca al estado original, condicionándose a la existencia de licencia en las construcciones afectadas.

Por Salvador Losa Romay se reitera que el modelo de recepción debe tener en cuenta también otros criterios, no solo el estado de la urbanización, todo ello con independencia de los acuerdos y convenios que algunas urbanizaciones hayan llegado o puedan llegar en el futuro, estableciéndose una ayuda o colaboración a las urbanizaciones durante el periodo transitorio hasta la recepción final.

Se acuerda como fecha de la próxima convocatoria el próximo 8 de mayo de 2017 a las 20,00 horas, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Soto del Real.

Sin más preguntas o cuestiones, se levanta la sesión a las 22,15 horas del mencionado día.

De todo lo cual, como Secretario, doy fe.

Fdo.: D. Salvador Losa Romay
Secretario Consejo Sectorial de Urbanizaciones

D. Javier Benayas del Álamo
Presidente