



## LA "PUBLIFICACIÓ" DE LES "URBANITZACIONS PARTICULARS" HISTÒRIQUES

Jacobo Martínez Deó

**ADVERTIMENT.** L'accés als continguts d'aquesta tesi doctoral i la seva utilització ha de respectar els drets de la persona autora. Pot ser utilitzada per a consulta o estudi personal, així com en activitats o materials d'investigació i docència en els termes establerts a l'art. 32 del Text Refós de la Llei de Propietat Intel·lectual (RDL 1/1996). Per altres utilitzacions es requereix l'autorització prèvia i expressa de la persona autora. En qualsevol cas, en la utilització dels seus continguts caldrà indicar de forma clara el nom i cognoms de la persona autora i el títol de la tesi doctoral. No s'autoritza la seva reproducció o altres formes d'explotació efectuades amb finalitats de lucre ni la seva comunicació pública des d'un lloc aliè al servei TDX. Tampoc s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant als continguts de la tesi com als seus resums i índexs.

**ADVERTENCIA.** El acceso a los contenidos de esta tesis doctoral y su utilización debe respetar los derechos de la persona autora. Puede ser utilizada para consulta o estudio personal, así como en actividades o materiales de investigación y docencia en los términos establecidos en el art. 32 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). Para otros usos se requiere la autorización previa y expresa de la persona autora. En cualquier caso, en la utilización de sus contenidos se deberá indicar de forma clara el nombre y apellidos de la persona autora y el título de la tesis doctoral. No se autoriza su reproducción u otras formas de explotación efectuadas con fines lucrativos ni su comunicación pública desde un sitio ajeno al servicio TDR. Tampoco se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al contenido de la tesis como a sus resúmenes e índices.

**WARNING.** Access to the contents of this doctoral thesis and its use must respect the rights of the author. It can be used for reference or private study, as well as research and learning activities or materials in the terms established by the 32nd article of the Spanish Consolidated Copyright Act (RDL 1/1996). Express and previous authorization of the author is required for any other uses. In any case, when using its content, full name of the author and title of the thesis must be clearly indicated. Reproduction or other forms of for profit use or public communication from outside TDX service is not allowed. Presentation of its content in a window or frame external to TDX (framing) is not authorized either. These rights affect both the content of the thesis and its abstracts and indexes.



UNIVERSITAT  
ROVIRA I VIRGILI

La *'publicació'* de les *'urbanitzacions  
particulars'* històriques

---

Jacobo Martínez-Deó

TESI DOCTORAL  
2018



UNIVERSITAT  
ROVIRA I VIRGILI

# La *'publicació'* de les *'urbanitzacions particulars'* històriques

---

Jacobo Martínez-Deó  
ID ORCID.org: 0000-0003-2806-6434



TESI DOCTORAL  
Dirigida per la Dra. Judith Gifreu i Font  
**2018**



UNIVERSITAT  
ROVIRA i VIRGILI

FAIG CONSTAR que aquest treball, titulat “La ‘*publicació*’ de les ‘*urbanitzacions particulars*’ històriques”, que presenta en Jacobo Martínez Deó per a l’obtenció del títol de Doctor, ha estat realitzat sota la meva direcció al Departament de Dret Públic d’aquesta universitat.

---

Tarragona,

La directora de la tesi doctoral

JUDITH

GIFREU FONT

Firmado digitalmente  
por JUDITH GIFREU  
FONT

Fecha: 2018.06.07  
15:44:07 +02'00'

Dra. Judith Gifreu i Font

“¡*Intelijencia* (\*)!, dame  
el nombre exacto de las cosas!  
...”

*Juan Ramón Jiménez*  
*Eternidades, 1918*

(\*) Es respecta la peculiar ortografía original del poeta.

## Taula de contingut de primer i segon nivells

<b>1. Resum de la tesi.....</b>	<b>13</b>
<b>2. Introducció.....</b>	<b>18</b>
<b>3. Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable ‘urbanització’.....</b>	<b>20</b>
3.1. Delimitació lingüística.....	20
3.2. Acepcions jurídiques.....	23
3.3. La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial.....	30
<b>4. L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.....</b>	<b>32</b>
4.1. Anàlisi de la plasmació positiva.....	32
4.2. Modificacions de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana..	44
4.3. Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.....	47
<b>5. El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.....</b>	<b>50</b>
5.1. Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica.....	51
5.2. L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’.....	62
5.3. Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976...	74
<b>6. La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn.....</b>	<b>79</b>
6.1. Consideracions generals entorn dels processos de ‘publicació’.....	79
6.2. Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’.....	87
6.3. La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, <i>extra legem</i> .....	118
6.4. La casuística dels ‘casos frontera’.....	121
6.5. Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’.....	125
6.6. Conseqüències dels processos de ‘publicació’.....	125
<b>7. Normativa posterior, urbanística o ‘de suelo’.....</b>	<b>150</b>
7.1. Normativa estatal, prèvia a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997. ....	150
7.2. Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997. ....	151
7.3. Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o ‘de suelo’— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976.....	172
7.4. La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques.....	173
<b>8. Els complexos immobiliaris.....</b>	<b>188</b>
<b>9. Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret.....</b>	<b>190</b>
9.1. A la normativa autonòmica catalana.....	191
9.2. A la normativa estatal.....	194
<b>10. Síntesi analítica dels pronunciaments considerats.....</b>	<b>200</b>
10.1. Consideracions prèvies.....	200
10.2. Pronunciaments.....	203
<b>11. Conclusions globals.....</b>	<b>461</b>
11.1. Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’.....	461
11.2. Sistematització de les conclusions.....	466
11.3. Proposta d’una innecessària definició normativa.....	476

<b>12. Annexos .....</b>	<b>481</b>
12.1. Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats.....	481
12.2. Annexos normatius .....	493
<b>13. Bibliografia.....</b>	<b>507</b>

## Taula de contingut sencera

<b>1. Resum de la tesi.....</b>	<b>13</b>
<b>2. Introducció.....</b>	<b>18</b>
<b>3. Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable ‘urbanització’.....</b>	<b>20</b>
3.1. Delimitació lingüística.....	20
3.1.1. Diccionari de la llengua catalana de l’Institut d’Estudis Catalans.....	20
3.1.2. Diccionario de la lengua española de la Real Academia.....	21
3.1.3. Diccionario del español jurídico de la Real Academia.....	21
3.1.4. Altres fonts.....	21
3.2. Acepcions jurídiques.....	23
3.2.1. Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés.....	23
3.2.2. Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.....	24
3.2.3. Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.....	27
3.3. La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial.....	30
<b>4. L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.....</b>	<b>32</b>
4.1. Anàlisi de la plasmació positiva.....	32
4.2. Modificacions de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.....	44
4.3. Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.....	47
<b>5. El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.....</b>	<b>50</b>
5.1. Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica.....	51
5.1.1. Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.....	51
5.1.2. Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.....	57
5.1.3. Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.....	60
5.2. L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’.....	62
5.2.1. Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació.....	62
5.2.2. Casos detectats d’indeguda aplicació.....	66
5.2.3. Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’.....	72
5.3. Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976.....	74
<b>6. La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn.....</b>	<b>79</b>
6.1. Consideracions generals entorn dels processos de ‘publicació’.....	79
6.1.1. Respecte de l’explicació i la significació dels processos de ‘publicació’.....	79
6.1.2. El procés de ‘publicació’.....	82
6.1.3. Respecte de les conseqüències dels processos de ‘publicació’.....	85
6.2. Coadjувants normatius dels processos de ‘publicació’.....	87
6.2.1. Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.....	91
6.2.2. Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976.....	94
6.2.2.1. Els plans parcials al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril.....	94



6.2.2.2. Els plans parcials al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.....	95
6.2.2.3. Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976.....	98
6.2.3. El tractament, als nous planejaments generals, de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. L'opció planificadora.....	101
6.2.3.1. Determinacions dels plans generals al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.....	102
6.2.3.2. Determinacions dels plans generals al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.....	103
6.2.4. Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. ....	107
6.2.4.1. Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.....	115
6.3. La casuística de les 'publicacions' prèvies, <i>extra legem</i> .....	118
6.4. La casuística dels 'casos frontera'.....	121
6.5. Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'.....	125
6.6. Conseqüències dels processos de 'publicació'.....	127
6.6.1. La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.....	127
6.6.2. Les entitats urbanístiques de conservació.....	132
6.6.2.1. La positivització de les entitats urbanístiques de conservació.....	132
6.6.2.2. Delimitació de l'objecte d'anàlisi.....	133
6.6.2.3. Una aproximació clàssica.....	134
6.6.2.4. L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'.....	136
6.6.2.5. Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'.....	139
6.6.2.6. Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació.....	145
6.6.3. El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.....	147
6.6.3.1. Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—.....	148
<b>7. Normativa posterior, urbanística o 'de suelo'.....</b>	<b>150</b>
7.1. Normativa estatal, prèvia a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997. ....	150
7.1.1. Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. ....	150
7.1.2. Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.....	150
7.1.3. Reial decret llei 5/1996, de 7 de juny, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.....	151
7.2. Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997. ....	151
7.2.1. Preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' afectats pel pronunciament.....	151
7.2.2. Llei 7/1997, de 14 d'abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.....	152
7.2.3. Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones.....	152
7.2.4. Segona etapa. L'abandonament per part de l'Estat de la regulació específicament urbanística de les 'urbanitzacions particulars'.....	158
7.2.4.1. Consideracions generals.....	158
7.2.4.1.1. Plantejament. L'abandonament efectiu.....	158
7.2.4.1.2. Plausible interpretació d'una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals. ....	159

7.2.4.1.3. Conseqüències no superades de l'anterior situació.....	161
7.2.4.2. Els complexos immobiliaris a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i al Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.....	163
7.2.4.2.1. Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo. ....	163
7.2.4.2.2. Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.....	164
7.2.4.3. Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas....	165
7.2.4.3.1. Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les 'urbanitzacions particulars'.....	166
7.2.4.4. Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre .....	171
7.3. Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 .....	172
7.4. La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques.....	173
7.4.1. Andalusia .....	174
7.4.2. Castella – La Manxa .....	174
7.4.2.1. Normativa originària.....	175
7.4.2.2. Normativa vigent.....	175
7.4.3. Catalunya .....	176
7.4.3.1. Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.....	176
7.4.3.2. Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i Reglament per al desenvolupament de la Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat per Decret 146/1984, de 10/4/1984.....	180
7.4.3.3. Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. ....	182
7.4.3.4. Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. ....	182
7.4.4. La Rioja .....	184
7.4.4.1. Normativa originària.....	184
7.4.4.2. Normativa vigent.....	184
7.4.5. Madrid .....	185
7.4.5.1. Normativa originària.....	185
7.4.5.2. Normativa posterior i vigent .....	186
7.4.5.2.1. Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d'actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid.....	186
<b>8. Els complexos immobiliaris.....</b>	<b>188</b>
<b>9. Exemples d'usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic 'urbanització' com a presumpte objecte de dret.....</b>	<b>190</b>
9.1. A la normativa autonòmica catalana .....	191
9.1.1. Llei 5/1998, de 17/4/1998, de ports de Catalunya. Urbanitzacions marítimoterrestres. ....	191
9.1.2. Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals. ....	192
9.1.3. Decret 30/2015, de 3/3/2015, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures. ....	193
9.2. A la normativa estatal.....	194
9.2.1. Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986. ....	194
9.2.2. Normativa sectorial de costes.....	198
9.2.3. Normativa sectorial del padró municipal d'habitants.....	199
<b>10. Síntesi analítica dels pronunciaments considerats.....</b>	<b>200</b>
10.1. Consideracions prèvies.....	200

10.2. Pronunciaments.....	203
10.2.1. Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978 .....	203
10.2.2. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978.....	204
10.2.3. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1979.....	206
10.2.4. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981.....	207
10.2.5. Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983 .....	209
10.2.6. Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Alcúdia).....	211
10.2.7. Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries).....	212
10.2.8. Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985.....	216
10.2.9. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986.....	217
10.2.10. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986.....	220
10.2.11. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de novembre de 1986.....	221
10.2.12. Sentència del Tribunal Suprem de 30 de gener de 1987.....	223
10.2.13. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987 .....	225
10.2.14. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988 .....	226
10.2.15. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil).....	228
10.2.16. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989.....	230
10.2.17. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989.....	232
10.2.18. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990.....	235
10.2.19. Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990 .....	237
10.2.20. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990.....	239
10.2.21. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990 .....	241
10.2.22. Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'octubre de 1990.....	244
10.2.23. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991 .....	247
10.2.24. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992.....	250
10.2.25. Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992.....	251
10.2.26. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992 .....	252
10.2.27. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994.....	254
10.2.28. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994.....	255
10.2.29. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996.....	257
10.2.30. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997 .....	259
10.2.31. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997.....	261
10.2.32. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998.....	263
10.2.33. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998.....	265
10.2.34. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998.....	266
10.2.35. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998.....	269
10.2.36. Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998 .....	270
10.2.37. Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo).....	272
10.2.38. Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero).....	273
10.2.39. Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998.....	275
10.2.40. Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999.....	278
10.2.41. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999 .....	280
10.2.42. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999.....	281
10.2.43. Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil) .....	284
10.2.43.1. Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 24 d'octubre de 1994.....	286
10.2.43.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999.....	288
10.2.44. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999 .....	290
10.2.45. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999.....	291
10.2.46. Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999 .....	292
10.2.47. Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999.....	294
10.2.48. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000.....	295
10.2.49. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000 .....	297
10.2.50. Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000.....	299
10.2.51. Sentència del Tribunal Suprem de 17 d'octubre de 2000 .....	301
10.2.52. Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000 .....	302

10.2.53. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000.....	303
10.2.54. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000 .....	305
10.2.55. Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001.....	308
10.2.56. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001 .....	309
10.2.57. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001.....	312
10.2.58. Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001.....	314
10.2.59. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002 .....	315
10.2.60. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002.....	317
10.2.61. Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002.....	320
10.2.62. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002.....	321
10.2.63. Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002 .....	323
10.2.64. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003.....	324
10.2.65. Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003.....	325
10.2.66. Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004.....	326
10.2.67. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004.....	328
10.2.68. Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004.....	332
10.2.69. Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004.....	333
10.2.70. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004.....	338
10.2.71. Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004 .....	339
10.2.72. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004.....	343
10.2.73. Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 .....	345
10.2.74. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de febrer de 2005 .....	348
10.2.75. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005 .....	352
10.2.76. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005 .....	353
10.2.77. Sentències del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 11 de juliol de 2005 .....	355
10.2.78. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello) .....	357
10.2.79. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia).....	359
10.2.80. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005 .....	360
10.2.81. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006.....	361
10.2.82. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006 .....	367
10.2.82.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 7 d'octubre de 2002 .....	367
10.2.82.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006.....	369
10.2.83. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006 .....	372
10.2.84. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006.....	374
10.2.85. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006.....	377
10.2.86. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006.....	382
10.2.87. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006.....	384
10.2.88. Sentència del Tribunal Suprem de 5 de març de 2007 .....	387
10.2.89. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007.....	388
10.2.90. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007.....	391
10.2.91. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007 .....	395
10.2.92. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007.....	397
10.2.93. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008 .....	398
10.2.94. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009.....	400
10.2.95. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009 .....	404
10.2.95.1.1. Sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 d'Albacete de 24 d'abril de 2007 .....	404
10.2.95.1.2. Pronunciament del Tribunal Superior de Justícia de 26 de gener de 2009 .....	406
10.2.96. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009 .....	407
10.2.96.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008 .....	407
10.2.96.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009.....	409

10.2.97. Sentència del Tribunal Suprem de 28 d'octubre de 2009 .....	411
10.2.98. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010.....	412
10.2.99. Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010 .....	414
10.2.100. Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011.....	416
10.2.101. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011 .....	418
10.2.102. Sentència del Tribunal Suprem de 4 d'octubre de 2011 .....	419
10.2.103. Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011.....	420
10.2.104. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011 .....	421
10.2.104.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Las Palmas) de 4 de juny de 2007.....	422
10.2.104.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 23 de novembre de 2011.....	424
10.2.105. Sentència del Tribunal Suprem de 19 d'abril de 2012.....	425
10.2.106. Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012 .....	426
10.2.107. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d'octubre de 2013 .....	427
10.2.108. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013 .....	434
10.2.109. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013 .....	436
10.2.110. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013 .....	438
10.2.111. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014.....	439
10.2.112. Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015 .....	443
10.2.113. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015 .....	449
10.2.114. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015.....	451
10.2.115. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015 .....	455
10.2.116. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d'octubre de 2015.....	457
10.2.117. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016.....	459
<b>11. Conclusions globals.....</b>	<b>461</b>
11.1. Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització' .....	461
11.2. Sistematització de les conclusions .....	466
11.3. Proposta d'una innecessària definició normativa .....	476
<b>12. Annexos .....</b>	<b>481</b>
12.1. Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats.....	481
12.1.1. Llegenda d'acrònims.....	481
12.1.2. Taula de pronunciaments.....	482
12.2. Annexos normatius .....	493
12.2.1. La Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.....	493
12.2.1.1. Urbanització .....	493
12.2.1.2. Urbanització particular.....	495
12.2.2. El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.....	496
12.2.2.1. Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.....	496
12.2.2.1.1. Urbanització ("urbanització com a procés") .....	496
12.2.2.1.2. Urbanització d'iniciativa particular ("urbanització particular") .....	496
12.2.2.2. Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.....	497
12.2.3. Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.....	498
12.2.4. Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.....	499
12.2.3. El Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992. ....	500
12.2.4. La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones.....	501
12.2.5. La Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i el Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.....	501

12.2.5.1. Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo. ....	501
12.2.5.2. Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008. ....	502
12.2.6. La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. ....	502
12.2.7. El Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. ....	505
<b>13. Bibliografia.....</b>	<b>507</b>

## 1. RESUM DE LA TESI

No havent estat mai objecte de definició positiva inequívoca, l'ús —àdhuc normatiu— del terme “urbanització”, no com a procés genèric d'urbanització del sòl —la simple execució d'una obra, per complexa que aquesta sigui, i el resultat físic que se'n deriva—, sinó com a concepte presumptament dotat de substantivitat jurídica pròpia, resulta, com pocs d'altres, d'una imprecisió extraordinària, donant lloc a confusions i ambivalències, i fins i tot, a interpretacions errònies o desviades de normatives sectorials de la més variada naturalesa.

Se superposa, amb aparença d'haver-se efectivament constituït com a una existent institució juridicoadministrativa, a la realitat normativa —aquesta sí— del planejament, únic instrument habilitat per l'específica definició de drets i imposició de deures en la matèria, i a la pertinença d'una parcel·la o d'un solar a una d'aquelles suposades “urbanitzacions” al marge del que disposi el planejament li atribueixen amb posterioritat aquelles altres normatives sectorials no urbanístiques —tan estatals com autonòmiques—, efectes jurídics concrets.

Com és possible que acceptem els mateixos professionals del dret, sense ni tan sols qüestionar-nos-ho, l'ús d'un únic i indefinit vocable per referir-nos a realitats tan diferents com ho poden ser el nucli resultant d'una promoció il·legal i il·legalitzable en sòl d'especial protecció, la “urbanització tal” (nota a peu número 421, pàgina 342, en seu d'anàlisi de la Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004, per exemple), la promoció d'un simple eixample adjacent al nucli històric, o el nucli resultant d'una promoció correctament planificada, executada, reparcel·lada i recepcionada (la qual difícilment haurà generat litigiositat de cap mena), però a la qual ens continuem referint —també— com a “urbanització qual”?

No és possible oferir una explicació lògica. Definitivament, alguna cosa ens està fallant. I no és d'avui. Ni d'abans d'ahir.

La idea no ja de què sigui una “urbanització” —perquè una “urbanització”, s'argumentarà i es defensarà, no és, o no hauria de considerar-se que fos res més enllà del seu procés, no gaudeix, o no hauria de gaudir, de substantivitat conceptual pròpia com a objecte del dret—, sinó només de què sigui allò que per “urbanització” s'hagi d'entendre —ni que sigui per evitar malentesos—, no pot ser copsada de cap manera si no és atenent a l'anàlisi exhaustiva dels seus antecedents i l'esdevenir dels seus usos normatiu i jurisprudencial, des del seu origen <sup>1</sup>.

I tot i així en resulta una idea confusa o, si més no, complexa, perquè —tot i els intents d'un gran nombre de tractadistes per crear un *corpus* doctrinal entorn d'allò que les “urbanitzacions”, o “urbanitzacions privades” haguessin de ser, principalment durant els anys setanta i vuitanta del passat segle vint—, el mateix indefinit ús normatiu —i

---

<sup>1</sup> PARADA VÁZQUEZ, R. i LORA-TAMAYO, M. (2017) a *Derecho administrativo III, Bienes Públicos, Derecho Urbanístico*, 16 edició, Madrid, Ediciones Académicas UNED, afirmen (302):

“El Derecho urbanístico no es materia sencilla sino compleja, pero **hay un método infalible para no entenderlo nunca: consiste en entrar directamente en el estudio de la normativa vigente, prescindiendo de los avatares de su vida, de su regulación en otras normas que le han precedido**”.

conseqüent de jurisprudencial— ha variat camaleònicament al llarg del temps, i com a conseqüència d'això, manta vegades s'ha sobreentès o s'ha malinterpretat, influenciat tot plegat per l'ús col·loquial del terme.

L'anàlisi de quin va ser l'origen d'aquesta situació, de quins han estat els ítems que han portat a l'actual cojuntura de caòtica i pertorbadora indefinició, de disfunció conceptual entorn de l'ús del vocable únic, que ha derivat en el fet que les “urbanitzacions” s'hagin efectivament erigit en el dret positiu en aparents tot i que encara indefinides institucions juridicoadministratives —però no, paradoxalment, les que propugnaren aquells autors, principalment civil·listes<sup>2</sup>—, objectes del dret administratiu, fins i tot en entitats de població, constitueix el primer objectiu del present treball.

La Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, amb la introducció per primera vegada —en un intent de regular allò que ja s'esdevenia sobre el territori— del concepte de la “**urbanització particular**”, com a realitat diferenciada de la simple execució per la gestió privada (o “particular”, *sic*) d'un procés d'urbanització (regulació administrativa, pròpia de la gestió urbanística), configurarà, sense definir-lo, un presumpte nou objecte del dret administratiu sobre el que era, en realitat, una específica modalitat de la comunitat de béns —objecte unitari del dret privat—, regulada en aquell moment només a l'article 396 del Codi Civil, i amb això s'avançà no només en quatre anys a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, sinó en més de quaranta a la positivització, dins d'aquesta darrera norma, del concepte de “complex immobiliari privat”, que no va ser introduït en aquella regulació civil fins a la reforma de 1999.

La regulació en quatre concrets articles de diferents especificitats de la “urbanització particular” que no es definí, d'una institució civil en una norma administrativa com ho era la Llei del Sòl de 1956 —la qual cosa resulta ja d'inici pertorbadora—, i per més contrasentit, sota la cobertura del mateix i únic instrument administratiu aplicable a qualsevol promoció de sòl d'iniciativa pública o d'iniciativa privada —el pla parcial— contribuï sens dubte, ja que aquest fou un factor desencadenant clau, a l'actual situació de —increïblement, tàcitament acceptada com a inevitable— confusió.

La posterior evolució terminològica d'aquell concepte, particularment en la refosa de 1976, de “urbanització particular” a “urbanització d'iniciativa particular”, i en la normativa reglamentària de desenvolupament associada, de “urbanització d'iniciativa particular” a simple “urbanització”, comportà la definitiva positivització d'aquell batibull. Contribuí —coadjuvada per l'eternització dels processos d'implantació de moltes d'aquelles realitats— a la falsa percepció de l'efectiva existència d'una presumpta nova institució juridicoadministrativa —la “urbanització” ja sense cognoms— un aparent nou objecte del dret administratiu urbanístic, i a que els significats de les diverses i heterogènies realitats que s'atribuïren al vocable únic “urbanització”<sup>3</sup> simplement se sobreentenguessin en cada cas a conveniència, sobre la

<sup>2</sup> Vid. la nota a peu número 48, pàgina 43.

<sup>3</sup> El catàleg complet d'usos identificables s'oferirà finalment a l'apartat “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461, un cop haurem analitzat els ítems que ens han portat a l'actual situació d'ús pacífic d'un terme, “urbanització”,



base, en el millor dels supòsits, de qualsevol d'aquells pronunciaments jurisprudencials, els quals, per definició, atenen a les peculiaritats dels casos concrets que enjudicien, i no a teoritzacions doctrinals que no siguin les emanades dels seus mateixos òrgans.

És plausible postular —així se'ns evidenciarà i així ho posarem de manifest— que la regulació d'aquelles realitats plasmada en el bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 —respecte de l'originària regulació del 1956, simplement deficient, o imperfecta— no fou només el producte d'una negligent positivització, sinó que fou el resultat d'una premeditada voluntat subjacent<sup>4</sup> de propiciar, com a resultat de l'absoluta confusió conceptual que se'n derivà, la “publicació” de les en aquell moment ja implantades “urbanitzacions d'iniciativa particular”.

Perquè totes aquelles “urbanitzacions particulars històriques”<sup>5</sup>, a data d'avui, ja no existeixen com a tals. D'una manera o altra, la pràctica totalitat<sup>6</sup> van ser reconvertides. Van patir un procés que arrenca en l'època de la transició —l'època justament, i considerem, ateses les peculiars circumstàncies històriques que hi concorregueren, que no és casual<sup>7</sup>, de la promulgació dels tres reglaments de desenvolupament del Text refós de 1976—, procés que anomenem, com hem dit, de “**publicació**”, dut a terme, estimem, amb una plausible voluntat subjacent propiciadora que fos la mateixa ambivalent i confusa normativa la que comportés, quasi bé com un acte degut, aquesta “publicació” —en molts casos flagrantment incorrecta<sup>8</sup>— d'aquelles realitats, amb el conseqüent trasllat de les responsabilitats privades d'execució i manteniment —amb la definitiva aportació de les “entitats de conservació”, imputable aquesta aportació, en exclusiva, al Reglament de Gestió— a l'àmbit públic.

Explicar en quina manera es van cimentar els condicionants normatius dels processos de “publicació” dels objectes unitaris del dret privat “urbanitzacions particulars”, i com es van esdevenir aquests, constitueix el segon —i probablement principal, pel seu caràcter transversal al llarg de tot el conjunt de pronunciaments analitzats a l'epígraf

---

imprecís com pocs, que —com s'ha dit— no ha estat mai objecte de definició positiva inequívoca.

<sup>4</sup> Vid. per exemple la pàgina 144, en seu de “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, i el catàleg final de tot el conjunt d'indícis i evidències, al punt 6, pàgina 470, de l'epígraf “11.2, Sistematització de les conclusions”.

<sup>5</sup> Sobre la significació que en el present treball atribuïm al concepte de “urbanitzacions particulars històriques”, vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24.

<sup>6</sup> Amb alguna que altra excepció anecdòtica. Vid. per exemple el cas de la “urbanització” Cala Nova del municipi de l'Ametlla de Mar, que es comenta a la nota a peu número 568, pàgina 462, en seu de “11. , Conclusions globals”, “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”.

<sup>7</sup> Vid. les reflexions de la pàgina 81, a §“6.1.1, Respecte de l'explicació i la significació dels processos de ‘publicació’”.

<sup>8</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

“10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, i per haver estat fins a la data inexplicat com a fenomen generalitzat— dels objectius de la investigació <sup>9</sup>.

Aquella situació d’ambivalència i embroll generalitzat, coadjuvada per l’efectiva percepció social —àdhuc col·loquial— d’allò que una “urbanització” (“urbanització particular” en el seu origen, però ja “publicada”) fos, s’ha arrossegat fins a l’actualitat, s’ha traslladat —i això és un fet indiscutible, vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, pàgina 190— a altres àmbits normatius, sectorials no urbanístics, i ha comportat pronunciaments jurisprudencials confusos o manifestament erronis <sup>10</sup>, en què —salvades excepcions <sup>11</sup>— es continua fent ús de l’ambivalent terme “urbanització” com si d’una sola realitat es tractés, arribant al punt que tots plegats acceptem, sense rebel·lar-nos, l’ús indiscriminat d’un vocable únic per referir-nos a realitats tan ben diferenciades i allunyades les unes de les altres, fàcticament i jurídica, com les que abans s’han assenyalat, la de la promoció de sòl il·legal i il·legalitzable, i la de la promoció de sòl planificada i executada amb escrupulós respecte en el compliment de la normativa.

L’evolució del dret positiu posterior al bloc normatiu de 1976, que arrenca amb la Llei 8/1990, de 25 de juliol, *sobre reforma del Règimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*, entorn —abans i després— de la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, i en particular, l’actual regulació dels complexos immobiliaris privats, emanada del mateix subjecte normador —l’Estat— a què és imputable en exclusiva la caòtica indefinició i confusió que envolta l’ús del vocable únic “urbanització”, però respecte de la qual situació, de manera astoradora —i com a conseqüència dels pronunciaments del mateix Tribunal Constitucional—, ha quedat definitivament deslliurat de l’obligació de posar-hi ordre que li correspondria, fa innecessari —per suposat— i contraproduent que es continuï considerant en l’actualitat en el dret administratiu la “**urbanització particular**” que configurarà la Llei de 1956 —i de què deriva l’actual impropï ús de l’indefinit terme “urbanització” com a presumpte objecte del mateix dret administratiu—, si no és només per fixar, en les normes del planejament urbanístic que correspongui, la fixació de les característiques tècniques i constructives que hagin de respectar aquells complexos, a l’igual que es fixen les de la resta dels objectes de dret privat (“*terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y*

---

<sup>9</sup> L’exposició sistematitzada de quins fossin aquests condicionants es conté a l’apartat “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107. L’evidència dels processos de “publicació” de les “urbanitzacions particulars” els pronunciaments jurisprudencials de què són objecte d’estudi a l’epígraf “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, pàgina 200, s’exposa quan és el cas, i fins a on ha estat possible verificar aquelles evidències, en les corresponents notes a peu de cadascuna de les sentències analitzades.

<sup>10</sup> Vid. § “5.2.2, Casos detectats d’indeguda aplicació”, pàgina 66, en seu de “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>11</sup> Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

*carteles*”, en la terminologia de l’article 168 de la Llei de 1956), i entre aquests, específicament, les dels edificis plurifamiliars —blocs de pisos o apartaments, també en règim de propietat horitzontal, encara que no “tombada”<sup>12</sup>—.

L’anàlisi de quina hagi estat aquella evolució normativa post “bloc normatiu de 1976”, que ens ubica en l’actual conjuntura temporal, constitueix el tercer objectiu.

Per això el quart objectiu, com a conseqüència derivada inevitable, no pot ser altre que el d’apuntar —si és que això es considera, ni que sigui per no deixar buit de contingut jurídic l’ús que del terme se’n fa i malauradament, de ben segur encara se’n farà<sup>13</sup>, realment necessari i imprescindible—, no el que una “urbanització” sigui, sinó, simplement, què sigui allò que per “urbanització” hagi d’entendre’s.

Oferir una plausible definició normativa inequívoca del vocable en l’àmbit del dret administratiu no tant per dotar-la de cap contingut novedós, sinó justament, per negar-li el que no li correspon, aquella categorització d’objecte o d’institució immerescudament assolida. Proposar, en definitiva, una simple conceptualització sense objecte.

Conceptualització que, de positivitzar-se, a data d’avui ja no correspondria fer-ho a l’Estat, sinó que hauria de ser assumida pels diferents drets autonòmics<sup>14</sup>. Els mateixos drets urbanístics autonòmics que a data d’avui, cap d’ells, no ha definit tampoc, encara, el que una “urbanització” sigui.

Potser perquè —apuntem— internament tots intuïm, d’una manera o una altra, que una “urbanització”, s’ha necessàriament de concloure, no és res, no gaudeix de cap característica inherent que la faci mereixedora de constituir-se en cap objecte del dret conceptualitzable com a tal.

---

<sup>12</sup> Sobre la plausible però sibil·lina diferenciació acadèmica entre els “complexos immobiliaris” i les “divisions horitzontals tombades”, vid. la nota a peu número 37, pàgina 33.

<sup>13</sup> Vid. el segon paràgraf del punt 11, pàgina 475, de l’apartat “11.2, Sistematització de les conclusions”.

<sup>14</sup> Vid. la nota a peu número 210, pàgina 163, sobre els riscos d’inconstitucionalitat inherents a qualsevol iniciativa per regular en l’actualitat les “urbanitzacions” com a objectes del dret.

## 2. INTRODUCCIÓ

Una de les situacions amb què es troba el nou professional del món del dret que més sobta, i més perplexitat provoca, és la que s'esdevé quan, per vocació o per necessitat, s'introdueix aquell nou professional en les procel·loses aigües del dret administratiu, i més concretament, en les de l'urbanisme o les del món de l'administració local i, usualment de manera incidental, per prendre-la com a base d'un argument de reforç a qualsevol altra qüestió puntual que se li hagi plantejat, es troba en la tessitura d'anar a la recerca de la definició normativa —definició formal, definició positiva— d'allò que una "urbanització" sigui.

Perquè, al cap i a la fi, tothom ho sap, el que és una "urbanització". Fins i tot és possible que aquell nou professional hi tingui casa seva en una d'elles...

Després d'uns pocs minuts o unes quantes hores —en funció dels graus d'esbalaïment o d'estupefacció assolits—, la reacció més instintiva acostuma a ser la de deixar-ho córrer. "*Me'n devia saltar alguna classe*", o "*...no m'agradà mai aquesta matèria*". O "*...és tard i estic cansat, no pensó bé*", "*...la família m'espera*", i "*...demà serà un altre dia*".

Però l'endemà, tot just arribat al despatx, amb la ment clara i descansada, tampoc no es troba. No ja la delimitació precisa, sinó ni tan sols uns simples trets definitoris que posin una mica d'ordre en la jungla que constitueix el conjunt dels pronunciaments jurisprudencials que a les "urbanitzacions" es refereixen.

I ja li comença a fer falta, a aquell nou professional del món del dret, per —tot denotant magisteri i sapiència— tancar el cercle a aquell tràmit o escrit de qualsevol altra mena que li resta pendent.

Tornem-hi.

Passen els dies.

I passen els mesos, i els anys. I no es troba aquella inequívoca definició en el dret positiu. Arriba un punt que ni tan sols ja no es busca, perquè, sense que ningú li hagi expressat obertament (les "urbanitzacions", tot-hom n'és conscient, continuen sent a data d'avui un tema pseudo-tabú), aquell ja no tan nou professional ha interioritzat —ja ho havia sospitat des d'aquells primers dies de recerca, però la seva mentalitat analítica de jurista conspicu li privà d'acceptar-ho— que el seu no és un cas únic. Si ho fos, podria certament ser qualificat com d'un absolut incompetent. Però no, l'aparença de digníssima impertorbabilitat i flegma britànica davant de l'astorament provocat per aquell buit existencial és compartida, i de manera generalitzada, per la col·lectivitat dels professionals del dret.

Definitivament, no s'havia saltat cap classe.

– "Com és possible? Si... si..."

– "Si les normes del dret positiu en fan referència, a les 'urbanitzacions'!"

– "Si és que n'hi han a cabassos, de sentències que resolen conflictes relatius a les 'urbanitzacions'!"

Efectivament, en fan referència les normes, i n'hi han a cabassos, de sentències que s'hi refereixen. I amb aquesta mateixa sorprenent nomenclatura explícita i única de “urbanització” tal, “urbanització” qual, o “urbanització” pasqual. Totes elles sense cognom, però amb nom de pila.

L'ús del terme “urbanització” no com a simple procés —el que seria l'execució d'una específica modalitat d'obres (la urbanització), incloent-hi el resultat d'aquest procés—, sinó com a concepte referit també a una aparent realitat objectiva —l'ús del terme “urbanització”, en definitiva, en el seu sentit col·loquial, aquell que justament perquè engloba tots els significats possibles en realitat no n'ofereix cap—, és d'ús habitual entre els professionals del dret.

De fet, és lloc comú de qualsevol operador que, tot apel·lant als quatre raonaments bàsics de qualsevol d'aquells pronunciaments jurisprudencials —escollit, això sí, segons convingui, perquè n'hi ha de tots els colors<sup>15</sup>—, es poden denotar aquells magisteri i sapiència en el cas concret sense deixar entreveure que, en realitat, tothom es troba en la mateixa situació d'estar executant un ball al caire del precipici, perquè la “urbanització” com a aparentment plausible concepte autònom (allò que, en definitiva, col·loquialment tothom sap que una “urbanització” sigui), com a institució juridicoadministrativa, com a presumpte objecte de dret, fins i tot com a “entitat de població”), no ha estat mai definida com a tal. Ni de manera clara i precisa, ni de cap altra manera.

Ni ho va ser a la normativa urbanística estatal amb caràcter de generalitat, quan corresponia, ni ho ha estat amb posterioritat a les normatives urbanístiques autonòmiques.

Ni la defineix tampoc ni que fos —que ni això— als seus exclusius efectes la sectorial d'altra mena —no urbanística—, estatal o autonòmica, tant hi fa<sup>16</sup>, que en fa ús del vocable, la qual dona el concepte per sobreentès, com a efectivament existent objecte de dret.

Ni falta que en fa, que es defineixi el terme, a judici de qui subscriu, si no és tan sols per deixar clar, justament, allò que, jurídicament, una “urbanització” no és. O amb més propietat —perquè constitueix una evidència que ho són en l'actual dret positiu—, no hauria de considerar-se que fos.

---

<sup>15</sup> Vid. § “10.1, Consideracions prèvies”, pàgina 200, de “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, i la nota a peu 626, pàgina 477.

<sup>16</sup> Vid. § “9. , Exemples d'usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, pàgina 190.

### 3. CONSIDERACIONS PRÈVIES. ELS DIFERENTS USOS IDENTIFICABLES DEL VOCABLE ‘URBANITZACIÓ’.

La delimitació precisa de quin sigui l’objecte d’estudi del present treball fa necessari assentar, amb caràcter previ, els diferents usos identificables —propis o impropis, no hi entrarem, de moment— del polisèmic mot “urbanització”, els usos purament lingüístics de què deriva l’ús col·loquial i de què deriven també els, suposadament, estrictament jurídics, amb l’objectiu de convenir un significat inequívoc a cadascuna de les ocurrences del terme per a futures referències en què, segons avançarem, esdevindrà necessària i indefugible aquesta identificació precisa.

#### 3.1. DELIMITACIÓ LINGÜÍSTICA

##### 3.1.1. Diccionari de la llengua catalana de l’Institut d’Estudis Catalans

Al Diccionari de la llengua catalana, segona edició, de l’Institut d’Estudis Catalans, hi apareix:

###### Urbanització

- 1 f. [LC] Acció d’urbanitzar; l’efecte.
- 2 f. [GG] Fenomen consistent en la creixença accelerada de les ciutats en població i en superfície i en l’expansió de les maneres de viure urbanes.
- 3 1 f. [AQ] Terreny delimitat artificialment on hom fa les operacions necessàries per a poder edificar-hi un nucli de població.
- 3 2 f. [AQ] Poblat, barri, etc., establert de nou segons un pla de conjunt.

...corresponent les abreviatures [LC] a “lèxic comú”, [GG] a “geografia”, i [AQ] a “arquitectura”.

Curiosament, a cap dels significats se li atribueix l’abreviatura [DR] (“dret”).

En similars termes es pronuncia el diccionari de l’Enciclopèdia catalana, si bé:

- a) En les abreviatures epítetiques de la definició segona s’especifica “DEMOG” (demografia) i “GEOG HUM” (geografia humana).
- b) Les accepcions 3.1 i 3.2 s’engloben en l’abreviatura “URBAN” (urbanisme), i respecte de l’accepció 3.1 s’especifica que “...*les operacions necessàries...*” per edificar un nucli de població són les de “*traçat de carrers, clavegueram, xarxa elèctrica, etc*”.

L’entrada, molt més extensa —naturalment enciclopèdica—, de la Gran Enciclopèdia Catalana no afegeix cap dada d’interés a l’àmbit d’estudi, perquè no fa esment del fenomen de les “urbanitzacions” a què aquest treball es refereix.

### 3.1.2. Diccionari de la llengua espanyola de la Real Academia

En la versió electrònica de consulta gratuïta del *Diccionario de la lengua española de la Real Academia* (23<sup>a</sup> edició), hi figura:

Urbanización

1. f. Acción y efecto de urbanizar.
2. f. Núcleo residencial urbanizado.

### 3.1.3. Diccionario del español jurídico de la Real Academia

Al *Diccionario del español jurídico de la Real Academia*, sorpresivament —o no tant?—, no hi figura l'entrada "urbanització". Sí que hi apareix, en canvi, la de "**urbanització privada**", que es defineix de la següent manera:

*"urbanización privada. 1. Civ. Resultado de convertir un terreno en soporte apto para la construcción de edificios que reúnan, como mínimo, las condiciones normales de habitabilidad hasta alcanzar, en una sucesiva gradación de superiores objetivos, la satisfacción de más altas necesidades o intereses de **la comunidad asentada en ella**, y a tal fin disponer de los servicios adecuados para cubrir sus exigencias. 2. Civ. **Forma especial del dominio** cuyo objeto es un conjunto de parcelas y edificios de propiedad independiente con zonas y servicios comunes para su servicio, sometido a una regulación que sujeta, en interdependencia de cargas y derechos, a unos y otros. LPH, art. 24."*

### 3.1.4. Altres fonts

No em puc resistir a afegir, a risc de ser titllat de poc acadèmic, no la, sinó les definicions que ofereix la Wikipedia en català, perquè distingeix ja d'inici, en diferents entrades, entre "Urbanització" i "Urbanització (nucli)", avançant en aquesta darrera entrada —encara que, com era d'esperar i després s'argumentarà, no suporta una mínima anàlisi tècnica crítica com a concepte— aspectes clau de la pertorbadora conceptualització del mot com a aparent objecte del dret, entitat o institució.

Així:

Urbanització:

*"La urbanització és el creixement de les zones urbanes com a conseqüència del desenvolupament de la societat. Les Nacions Unides preveia que la meitat de la població mundial viuria en àrees urbanes a finals de 2008. La urbanització està estretament vinculada a la modernització, la industrialització i el procés sociològic de la racionalització. La urbanització pot descriure una situació*

*específica en un temps establert, és a dir, la proporció de la població total o l'àrea en ciutats o pobles, o el terme per descriure l'augment d'aquesta proporció en el temps. Pel que la urbanització termini pot representar el nivell de relació urbana a la població en general, o pot representar la velocitat a la qual la proporció urbana va en augment."*

Urbanització (nucli):

*"Una **urbanització és un complex residencial**, normalment extrapolat (fora del centre) d'un municipi, i que en depèn administrativament.*

*Particularitats*

*'Urbanització' ve de la paraula llatina urbis. Actualment és una forma comuna de fer referència a un conjunt d'habitatges humans desenvolupats de forma organitzada, igual que les zones industrials i àrees comercials. Normalment aquestes zones residencials se situen fora dels nuclis de població establerts, per exemple a l'antic medi rural, vessants de muntanyes i zones costaneres.*

***Una urbanització no és un poble pròpiament dit. Consta bàsicament de xalets o edificis no massa grans i d'una xarxa de camins o de carreteres.** A la segona meitat del segle XX les cases de les urbanitzacions eren sobretot de segona residència.*

*A la zona del mediterrani molts d'aquests nuclis de població s'oposen a la forma de viure tradicional, car la gran majoria són inaccessibles amb els medis de transports públics i depenen totalment del transport privat. Algunes, i especialment les construïdes durant el "boom" immobiliari de 1990-2007, **no solen tenir tots els serveis que calen per esdevenir nuclis viables.***

***Amb el creixement, hi ha urbanitzacions que poden esdevenir barris de poblacions més grans.** D'altra banda, també n'hi ha que poden ser inviables i acabar degradant l'entorn."*

La definició segona de la Viquipèdia "Urbanització (nucli)" és el paradigma de la confusió.

Se n'extreuen ja d'inici les següents irresoltes contradiccions o incongruències:

1. És un "complex residencial" (hom suposa per tant que privat, si atenem a l'accepció tecnicojurídica d'aquest concepte?) però pot esdevenir un barri (com és això possible, si és privat?).
2. No és pròpiament un poble, però és indubtablement quelcom (no se sap ben bé el què), una "realitat" que gaudeix de substantivitat, i per tant d'entrada pròpia ["Urbanització (nucli)"], amb una determinada tipologia edificatòria, i usualment infradotada de serveis.

No només és el paradigma de la confusió. Paradoxalment, és també el paradigma del sentit col·loquial del terme. Reflecteix —i amb això honora la seva declarada vocació d'enciclopèdia lliure i popular<sup>17</sup>— tot allò que no només qualsevol profà, sinó també

---

<sup>17</sup> "El lema de la Viquipèdia és «L'enciclopèdia lliure que qualsevol pot editar» i, segons paraules del seu cofundador Jimmy Wales, el projecte constitueix '...un esforç per a crear i distribuir una enciclopèdia lliure, de la més alta qualitat possible, a cada persona del planeta, en el seu idioma', per a aconseguir



els mateixos professionals del dret acceptaríem, *prima facie*, com a veritables trets definitoris essencials d'allò que conforma el que les "urbanitzacions" aparentment siguin (vid. § "3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial", pàgina 30).

## 3.2. ACCEPCIONS JURÍDIQUES

Poden identificar-se en conseqüència diverses accepcions jurídicament ben diferenciades en l'ús del mateix mot o vocable "urbanització", accepcions que convé reclassificar i desenvolupar, ja en aquest moment —ni que sigui parcialment—, per tal d'evitar posteriors equívocs.

Aquestes accepcions són (descartem d'inici la consideració de l'accepció segona del Diccionari de l'Institut d'Estudis Catalans, geogràfica "*Fenomen consistent en la creixença...*" per resultar irrellevant per a l'objecte d'estudi):

- a) Significació primera. La "urbanització" com a procés.
- b) Significació segona. La "urbanització" com a "urbanització particular".
- c) Significació tercera. La "urbanització" com a presumpta institució juridicoadministrativa.

### 3.2.1. Significació primera. La 'urbanització' com a procés.

L'accepció del lèxic comú (*acció d'urbanitzar; l'efecte*), és la que identifiquem com **el procés d'execució d'una específica modalitat d'obres**, amb independència de la seva complexitat i de qui sigui qui l'hagi promoguda, si la iniciativa privada o la pròpiament pública.

És la "urbanització" en el seu significat primigeni, el procés genèric d'urbanització (l'acció), ja es correspongui aquest procés a una actuació de fet, o no, i sens perjudici també que es tracti d'una actuació aïllada —ho seria la simple substitució del panot d'un tram de carrer—, de l'execució de l'obra urbanitzadora en un polígon, o de la completa execució de la "urbanització" de tot un sector, *ex novo*. Essent indiferent també que la "urbanització" s'executi amb finalitats predominantment residencials o no (industrials, comercials i/o lúdiques).

Als efectes de la present investigació deixarem de banda —excepte en l'anàlisi de la jurisprudència, quan sigui necessari per posar de manifest, justament, tot allò que evidenciarem i, eventualment, denunciarem<sup>18</sup>— les implantacions d'altra mena que les

---

*'...un món en el qual cada persona del planeta tingui accés lliure a la suma de tot el saber de la humanitat'* ”.

<https://ca.wikipedia.org/wiki/Viquip%C3%A8dia>

[Consulta: 19 de novembre de 2017].

<sup>18</sup> Com és el cas, per exemple, d'alguna de les sentències ressenyades a l'apartat "5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72, en seu de "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pertanyent a

residencials de baixa densitat i usualment separades del nucli històric, i identificarem la significació del terme “urbanització”<sup>19</sup> com la relacionada amb la implantació d’aquestes.

No s’esgota però el procés en l’execució material, perquè inclou també la seva planificació (el projecte d’obres o d’urbanització, si és que hi són), l’assumpció o el repartiment dels costos inherents, en la manera que sigui —amb o sense instrument d’equidistribució—, i el resultat d’aquest procés (l’efecte, la “urbanització” —l’obra— que es recepciona o no, bé sigui d’un contractista si s’ha gestionat directament, bé d’un promotor urbanístic), entenent per aquest “resultat”, per tant, la mera constatabilitat de l’existència física sobre el territori d’allò executat.

Afegim a aquesta significació primera, també, l’accepció tercera (3.1) de les del Diccionari de l’Institut, perquè aquesta (la “*delimitació del terreny*” i el “*fer les operacions*” per “*edificar un nucli*”) no es més, en definitiva, que part del procés mateix que s’acaba d’especificar, referit a tot un polígon o sector.

Ens hi referirem, normalment, com a “**urbanització com a procés**”, sense més.

### 3.2.2. Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.

És la que es correspon a l’accepció de la paraula “urbanització” com a complex immobiliari residencial de caràcter privat.

S’hi refereix indubtablement la segona de les accepcions del Diccionario del español jurídico de la Real Academia, i molt probablement també la primera sempre que s’entengui —perquè no s’especifica—, que l’apel·lació a la “comunitat” en l’expressió “*necesidades o intereses de la comunidad asentada en ella*” es refereix no a la comunitat en el sentit col·loquial de la generalitat dels seus habitants, sinó a la “comunitat de propietaris”, subjecte, que n’és titular.

Es considera en qualsevol cas que així ha d’entendre’s, en tractar-se d’un diccionari de caràcter tècnic que, per més, especifica respecte d’aquesta accepció —a l’igual que ho fa respecte de la segona— que es tracta d’una accepció de l’àmbit del dret civil (*Civ.*). Pot assimilar-se també amb la segona accepció possible de la definició de la Viquipèdia. “*...complex residencial... ..de xalets o edificis...*”.

Es tracta d’una accepció estrictament jurídica —ben delimitada en l’actualitat, per tant, encara que en els seus inicis no pel dret positiu, sinó per la doctrina, tant la civil com

---

“5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”.

<sup>19</sup> “Urbanització” en sentit col·loquial, vid “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”, pàgina 30. Tot i què, com es veurà, ni la tipologia d’ús (predominantment residencial), ni la baixa densitat, ni el fet de tractar-se d’una actuació adjacent o deslligada del nucli principal, no s’han constituït mai en el dret positiu, ni haurien de constituir-se, en trets definitoris d’allò que una “urbanització” hagi de ser.

l'administrava— tot i que, paradoxalment, és també en ella a on s'identifica l'origen de la històrica confusió en l'ús del vocable entre els mateixos professionals del dret.

Constitueix la veritable gènesi històrica de les primeres “urbanitzacions” dels darreres anys cinquanta <sup>20</sup>, i la de les dels anys seixanta i setanta del passat segle (vid. § “4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 32).

La seva consideració com a objecte unitari del dret civil —una comunitat de béns— té per tant una extraordinària importància sobre l'objecte d'estudi, ja que l'anàlisi de quin va ser l'origen de l'actual catàleg d'usos impropis dins del món jurídic del vocable únic “urbanització” (que sistematitzarem finalment al subapartat “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461, en seu de “11. , Conclusions globals”) constitueix un dels objectius del present treball, encara que, en l'actualitat, no només l'evolució dels fets (vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d'inflexió o de no retorn”, pàgina 79), i la pertorbadora influència del llenguatge col·loquial (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial”, pàgina 30) ha pràcticament oblidat i postergat aquesta figura amb la identificació d'allò que una “urbanització” presumptament sigui —arribant al punt de restar-ne excloses de la proposta de definició que finalment oferirem <sup>21</sup> tot i ser-ne el seu veritable origen—, sinó que, a més, la seva existència efectiva com a realitat d'aparença física exterior assimilable a la de una “urbanització en sentit col·loquial” ha quedat, com a conseqüència mateixa del generalitzat fenomen de les “publicacions” que constitueix l'objecte d'estudi principal, reduïda a l'anècdota.

Ens hi referirem, en **reconeixement explícit al seu origen**, i perquè és l'opció menys susceptible d'equívocs, com a “**urbanització particular**” (indefinida nomenclatura de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana) o “**urbanització d'iniciativa particular**” (indefinida nomenclatura del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril). O, per referir-nos-en de manera global, com a “**urbanitzacions particulars històriques**”.

I, hem d'afegir necessàriament —encara que això impliqui avançar-nos al detall de l'exposició—, entendrem per **històrica** qualsevol “urbanització particular” implantada a l'empara d'un pla anterior (sens perjudici dels “casos frontera” a què al·ludim a l'epígraf “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, pàgina 121) a la data d'entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny <sup>22</sup>, ja que aquesta norma reglamentària és la que, per primera vegada, estableix

---

<sup>20</sup> Excepcionalment, alguna de les primeres “urbanitzacions” s'implanten fins i tot abans d'aquest període. Aquest és el cas, per exemple, del pla parcial de la zona Centre de la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas, dels anys quaranta (vid. la nota a peu número 424, pàgina 345).

<sup>21</sup> Vid. § “11.3, Proposta d'una innecessària definició normativa”, pàgina 476.

<sup>22</sup> L'elenc d'objectes del dret privat identificats com a “urbanitzacions particulars” implantades abans (vid. per exemple la nota a peu número 20, pàgina 25, zona ‘centre’ de La Moraleja), o a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, és casuísticament molt més

(*extra legem*, però estableix) l'obligatorietat —que es palesarà com a fonamental, i així ho considerem<sup>23</sup>— que els instruments de planejament haguessin necessàriament de preveure la destinació, pública o privada, dels diferents tipus o classes de terrenys o espais —edificables d'aprofitament privat o públic, vials, espais lliures, etc— de la promoció (vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98), havent quedat aquesta essencial qüestió, en la immensa majoria<sup>24</sup> dels plans de cobertura<sup>25</sup> de “urbanitzacions particulars” anteriors, en el pitjor dels casos astoradorament indefinida.

---

ampli i extens que el de les —de la mateixa condició, vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.”, pàgina 51— “urbanitzacions d'iniciativa particular” implantades a l'empara del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.

Els plans de cobertura de “urbanitzacions” formulats amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament ja preveuen —no es coneix de l'existència de cap cas discordant, vid. la pàgina 122, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, i el punt f), pàgina 464, de “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”, en seu de “11. , Conclusions globals”— la destinació pública dels seus sistemes i dotacions, de manera que no van gaudir mai de la condició d'objectes unitaris del dret privat, comunitats de béns, que corresponia a les “urbanitzacions particulars”, ni, per tant, —i amb això ens tornem a avançar al decurs de l'exposició— no van haver de ser objecte de cap procés de “publicació”, perquè ja van néixer amb una inequívoca vocació de ser simples processos, realitats públiques —encara que fossin d'iniciativa i gestió privada— amb previsió de destinació pública de la seva vialitat i resta de dotacions i sistemes. I no objectes del dret privat.

Les veritables “urbanitzacions d'iniciativa particular” implantades a l'empara del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976 són per tant només les corresponents a l'estreta finestra temporal —dos anys i poc— que va transcórrer entre l'entrada en vigor d'aquella norma i l'entrada en vigor del Reglament de planejament. Les posteriors “urbanitzacions”, com es tornarà a posar de manifest a la nota a peu número 165, pàgina 140, no s'implanten ja com a “urbanitzacions d'iniciativa particular”. O si més no, no s'ha trobat, com s'ha dit, cap constància ni evidència en el procés d'investigació. Sí que s'han trobat en canvi, com també s'ha dit, evidències de casos contraris, en què plans parcials de “urbanitzacions particulars” anteriors al Reglament de planejament preveien la cessió a l'Administració de determinats elements de la comunitat (vialitat, espais lliures...). Cessions parcials per tant. Vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118.

<sup>23</sup> Vid. a la pàgina 122: “...el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, és el punt d'inflexió normatiu en què se sustenta i es fonamenta el punt d'inflexió fàctic de no retorn: el de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”.

<sup>24</sup> Per no dir la pràctica totalitat, amb alguna que altra excepció. En el decurs de la investigació s'han trobat, certament, plans parcials de “urbanitzacions particulars històriques” que sí que preveien —encara que aquesta previsió de planejament no respongués al compliment de cap deure legal dels promotors— la destinació pública d'algunes —no totes— de les infraestructures i serveis que avui coneixem com a “dotacions” i “sistemes” i que han de ser cedides gratuïtament a l'Administració. Vid. sobre aquesta qüestió, § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118.

<sup>25</sup> Usualment “plans parcials”, la mateixa figura única prevista per a qualsevol promoció de sòl. comuna, de gestió pública, o de gestió privada o “particular”. O plans especials. Sobre les pertorbadores conseqüències d'aquesta disfunció addicional, vid. les reflexions de la pàgina 99, en seu també de “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”.

I en el millor, establerta en sentit contrari, negant justament l'existència de qualsevol mena d'espai o infraestructura pública dins de l'àmbit de la promoció <sup>26</sup>.

### 3.2.3. Significació tercera. La 'urbanització' com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.

*"Poblat, barri, etc., establert de nou segons un pla de conjunt"* (Diccionari de l'Institut), o *"Núcleo residencial urbanizado"* (Diccionario de la RAE), o *"complex residencial"* (Viquipèdia) <sup>27</sup>.

Aparentment, aquesta significació tercera resulta, així establerta, indistingible de la primera, perquè la "urbanització" (el poblat establert, el nucli urbanitzat, o el complex residencial edificat), no és més que el "resultat del procés", que és justament una de les accepcions —aquest resultat— que hem atribuït a la significació primera.

Succeeix però que, des de l'època —mitjans dels anys cinquanta del passat segle— en què es començà a estendre sobre el territori de manera generalitzada el fenomen de les "urbanitzacions particulars", processos de transformació urbanística del sòl per part de la iniciativa privada per a la implantació d'una determinada tipologia edificatòria predominantment residencial —tampoc no entrarem en més detalls respecte d'això, en aquest moment, perquè tampoc no s'entrava en l'època <sup>28</sup>—, tot un seguit de factors coadjuvaren paulatinament a crear la percepció que una "urbanització" era quelcom més que el simple resultat d'un procés d'acció urbanitzadora ("urbanització com a procés") duta a terme per la gestió privada.

Entre aquests factors n'hi hagué d'estrictament jurídics.

Ho foren, en l'inici, la manca —o clara i patent insuficiència— de previsió normativa específica per regular el fenomen adequadament (només l'article 369 del Codi Civil, vid. la nota a peu número 42, pàgina 40), i poc després, hi influí decisivament la deficient positivització <sup>29</sup>. Amb això ens referim no a la positivització pròpiament civil,

---

<sup>26</sup> Vid. per exemple el cas que s'exposa a la nota a peu número 108, pàgina 93, en seu de "6.2.1, Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.", de la "urbanització" Calafat del municipi de l'Ametlla de Mar,

<sup>27</sup> Prengui's aquesta definició de "urbanització" com a "complex residencial" de la Viquipèdia —com per altra banda correspon a la seva autoria—, no en l'accepció tecnicojurídica de "complex immobiliari residencial" (inherentment privat), sinó en un simple ús —d'entre els possibles, perquè els engloba tots— del terme en sentit col·loquial (vid. § "3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial", pàgina 30).

<sup>28</sup> Vid. § "6.2.1, Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.", pàgina 91, i "6.2.2, Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 94. Ambdós, subtítols de "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació'".

<sup>29</sup> La simple conceptualització —que no definició— en el dret administratiu positiu (la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (vid. § "4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la 'urbanització particular' a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 32) de la "urbanització particular" (objecte del dret civil) com a realitat

que no s'esdevé fins l'any 1999 amb la introducció de la regulació dels complexos immobiliaris a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, sinó a la que dugué a terme —certament de manera impròpia, i gairebé d'amagatotis— la Llei del sòl de 1956, certament agreujada amb posterioritat pel Text refós de la Llei del sòl de 1976 o el Reglament de disciplina (vid. els subapartats “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.”, pàgina 51, i “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60, ambdós subtítols de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d'iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d'iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”).

En últim terme —i no necessàriament en ordre d'importància— d'entre els factors estrictament jurídics, hem d'esmentar també el tractament i els nombrosos intents de conceptualització doctrinal (més civil que administrativa, la qual cosa denota ja, *ab initio*, el caràcter civil d'aquelles realitats) de les “urbanitzacions particulars”, que mai reeixiren en el que es refereix al seu trasllat al dret positiu <sup>30</sup>.

I n'hi hagué també d'externs. Factors de fet com ara l'abandonament d'aquelles promocions per part dels seus promotors un cop obtingut el lucre, o —amb o sense

---

diferenciada d'un “procés d'urbanització” dut a terme per la gestió privada (“particular”).

<sup>30</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. (1987) a *Las urbanizaciones privadas*, Madrid, Montecorvo, esmenta i analitza —entre molts d'altres, com no podia ser d'altra manera atenent quin era el seu objecte d'estudi— alguns dels que s'esmenten a l'epígraf “13. , Bibliografía”, pàgina 507, que han resultat clau per a la confecció del present treball. Així per exemple, AMORÓS GUARDIOLA, M. *Aspectos registrales de las urbanizaciones*; ÁVILA ÁLVAREZ, P. “El Régimen jurídico privado de las urbanizaciones: Aspectos notariales”; BLANQUER UBEROS, R. “La unificación de los sujetos en el régimen jurídico-privado de las urbanizaciones”; CÁRDENAS HERNÁNDEZ, L. “Urbanizaciones y parcelaciones en suelo rústico”; CHICO ORTIZ, J. M. “Las urbanizaciones, la Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad”; DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. “Los límites del derecho de propiedad en la legislación urbanística”; LASO MARTÍNEZ, J. L. “Sobre relaciones de vecindad dimanantes de urbanizaciones privadas sujetas a un Plan de ordenación”; MARTÍN BLANCO, J. *Las urbanizaciones privadas y su posible configuración jurídica*; MOLA DE ESTEBAN CERRADA, F. “Valoración de los intereses públicos y privados en las urbanizaciones particulares”; NASARRE ALASTRUEY, R. (*Las urbanizaciones particulares. La Ley del Suelo ante el fenómeno turístico*); SAPENA TOMÁS, J. (1968) *Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas*”.

I per suposat —afegim nosaltres—, RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *Las urbanizaciones privadas*.

Adverteixi's com en el títol de totes aquestes publicacions hi subjau ja, implícitament, la consideració de les “urbanitzacions particulars” com a objectes del dret.

Afirma l'autora a la pàgina 66, en seu de “III. Régimen jurídico de las urbanizaciones privadas”, subapartat “A) Ausencia de legislación aplicable”, el següent:

“...el legislador aunque ha realizado algunos intentos (90), todavía no ha ofrecido a los particulares la normativa que el fenómeno real de las urbanizaciones están reclamando en la practica; esta laguna legal, el margen de los problemas jurídicos que plantea, y a que luego nos vamos a referir, provoca el hecho de que todo aquél que se acerca al tema de las urbanizaciones privadas, sienta la necesidad de indagar previamente en torno a su naturaleza jurídica para poder establecer en un momento posterior, el régimen normativo aplicable a ellas...”.

I a l'esmentada nota a peu número 90 afegeix la següent postil·la:

“Existe en la Comisión general de codificación, un anteproyecto de ley sobre propiedad especial de urbanizaciones privadas”.

Avantprojecte de llei que, és evident, mai no va anar més enllà. Ni civilment, ni administrativa, ni conjunta.

abandonament— la inexecució o manca de finalització de determinades infraestructures bàsiques (elements comuns de la comunitat, privats), situacions aquestes que eternitzaren aquells processos fins al punt que, a data d'avui, moltes d'aquelles primeres **“urbanitzacions particulars”** continuen encara formalment, pel mateix transcurs del temps, en fase de “urbanització com a procés” (vid. § “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés”, pàgina 23), encara que, com a conseqüència dels processos de “publicació” (vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79) ja no de “urbanitzacions particulars”, i havent adquirit però en l’inconscient col·lectiu (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”), degut a l’extraordinària i inusitada durada d’aquella fase d’execució, carta de naturalesa com a veritables realitats no només en el llenguatge col·loquial, que per suposat també, sinó en els mateixos llenguatges normatiu —tot i que a data d’avui encara sense definició expressa— i correlatiu de doctrinal i jurisprudencial, als quals, sense justificació addicional de cap mena, va penetrar, ha penetrat i encara penetra aquella falsa percepció de gaudir, la “urbanització”, d’una substantivitat pròpia com a presumpte objecte del dret administratiu.

Així, a l’actual normativa catalana (vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, “9.1, A la normativa autonòmica catalana” pàgina 191).

O a la normativa estatal, en què, per més, es perverteix profundament el bagatge de la jurisprudència constitucional relativa al repartiment competencial perquè, tractant-se d’usos del vocable “urbanització” —en el seu vessant de ser un vocable indubtablement administratiu-urbanístic— clarament posteriors a la Sentència del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20/3/1997, l’ús que se’n fa deriva d’una posició de sobreenteniment del contingut conceptual d’un suposat objecte de dret la inexistència de definició del qual, en qualsevol cas, no correspondria ja a l’Estat, sinó a la comunitat autònoma corresponent (vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, “9.2, A la normativa estatal” pàgina 194).

La simple constatació de l’existència en el dret positiu actual d’aquests usos impropis del vocable “urbanització” com a objecte de dret, o presumpta institució juridicoadministrativa, justifica, en ella mateixa, la consideració d’aquesta significació tercera.

Ens hi referirem, segons el context i la situació, com a **“urbanització com a (presumpte) objecte de dret”**<sup>31</sup>, **“urbanització com a (presumpta) institució juridicoadministrativa”** o **“urbanització com a (presumpta) entitat”**.

<sup>31</sup> No és l’objectiu d’aquesta recerca —ni constitueix per suposat l’objecte de la seva recerca, per a la qual, si hi fos el cas, l’autor es declararia des de ja directament incompetent— analitzar o aprofundir en l’antiga discussió acadèmica relativa a quina sigui la significació que s’hagi d’atribuir al concepte “objecte de dret”. Menys encara, quan alguna de les més “modernes” definicions existents en la sibil·lina conceptualització civil (en particular, la que considera que només la conducta humana pot ser considerada “objecte de dret”) resulta profundament pertorbadora, quan no inútil als afectes de la present investigació. Per aquest motiu, ens conformarem amb una definició clàssica, com ho és la de CASTÁN TOBEÑAS, J.:

*“El objeto del derecho es la entidad sobre la cual recae el poder o señorío del titular del derecho subjetivo y que le sirve de medios para sus fines”.*

### 3.3. LA PERTORBADORA INDEFINIÇÃO DE L'ÚS COL·LOQUIAL

En qualsevol moment, al tractament de qualsevol d'aquestes diferents accepcions jurídiques convencionalment establertes se pot superposar, subreptíciament i amb aparença de plena juridicitat, el pertorbador i ambivalent ús col·loquial (allò que tothom sobreentén o creu entendre que una “urbanització” —sense cognom— eminentment residencial, usualment separada del nucli —encara que no sempre—, i de baixa densitat, sigui).

Ús aquest que, per definició no ho pot ser, de concepte, perquè justament, en ésser col·loquial, resta (també) indefinit i, per més, engloba qualsevol significació possible. Però que malauradament tampoc no podem menystenir ni perdre de vista.

No podem perdre'l de vista perquè és més que plausible postular que és justament aquest indefinit ús col·loquial el que s'ha acabat imposant en el dret positiu (i consegüentment, en l'ús jurisprudencial), i per això manta vegades, més de les que

---

En la mateixa línia, LACRUZ BERDEJO, J. L. afirma:

*“El objeto del derecho viene definido, así, por el derecho subjetivo: se entiende por objeto aquel bien sobre el cual puede recaer el poder de la voluntad... ..Jurídicamente, el objeto del derecho es algo externo al sujeto titular y que en alguna forma se halla a disposición suya, sometido a su voluntad”.*

Font: LACRUZ BERDEJO, J. L., LUNA SERRANO, A., I RIVERO HERNÁNDEZ, F. (1984) *Elementos de Derecho Civil, I*, Volum tercer: “El dret subjectiu”. Barcelona. Editorial Libreria Bosch.

Anys després (1991) reafirma LACRUZ BERDEJO, J. L.:

*“...objeto es lo que se contrapone al sujeto pensante y constituye materia de su conocimiento. Jurídicamente, el objeto del derecho (béns o drets, especifica més endavant) es algo externo al sujeto titular y que en alguna forma se halla a disposición suya, sometido a su voluntad”.*

El mateix LACRUZ BERDEJO, J. L. argumenta, respecte del que abans s'ha dit en relació amb la discussió acadèmica sobre el tema, el següent:

*“Para ciertos autores, sólo puede ser objeto del derecho la conducta humana, al no haber relación jurídica posible más que entre personas. Otros alegan que precisamente la conducta no puede serlo nunca, al ser directamente incoercible y escapar, por tanto, al ámbito de poder del titular del derecho. Ambas posiciones extremas son discutibles, pues ni el hecho de ocurrir la relación jurídica entre personas impide la real existencia y ejercicio del derecho subjetivo sobre los entes inanimados o irracionales, es decir, la posibilidad inmediata (sin auxilio externo) y exclusiva de aprovecharlos, retenerlos o influir sobre ellos; ni la incoercibilidad de la conducta suprime su papel de protagonista en tema de obligaciones jurídicas; aunque incoercible, es exigible, y ello basta para ser objeto del derecho de crédito.”*

Font:

[http://www.mercaba.org/Rialp/D/derecho\\_objeto\\_del\\_derecho.htm](http://www.mercaba.org/Rialp/D/derecho_objeto_del_derecho.htm)

[Consulta: 19 de novembre de 2017].

Cortesia d'Editorial Rialp. Gran Enciclopedia Rialp, 1991.

Segons ALBADALEJO, M.:

*“Seria equivocado entender por objeto sólo las cosas materiales del mundo exterior (una finca, un mueble, etc.). Objeto del derecho es la entidad o parte de la realidad sobre la que recae el poder concedido al sujeto”.*

Font: ALBADALEJO, M. (1985 novena edició) *Derecho Civil, I (Introducción y parte general)*, Volum segon: “La relación, las cosas y los hechos jurídicos”. Barcelona. Editorial Libreria Bosch.

Un objecte de dret és comunament acceptat, en definitiva, com a “quelcom”, i “quelcom” és, per definició, antonòmic al “no res”, o si més no, a allò que no resulta convenient o necessari definir perquè no gaudeix d'una substantivitat pròpia, sinó aparent.



serien acceptables fins al punt d'haver esdevingut la norma en comptes de l'excepció, aquest ús col·loquial i sobreentès ha passat i passa, àdhuc per als professionals del dret, per davant del que seria el mínim rigor exigible <sup>32</sup>.

El seu ús normalment comporta una contradicció interna, intrínseca, en ell mateix, perquè constitueix una clara i flagrant amfibologia <sup>33</sup> incompatible amb la recta integritat conceptual exigible de les significacions jurídiques, que posa de manifest la seva mateixa naturalesa.

Per aquest motiu ens resistim a catalogar-ho com a "significació", perquè, de significat, en encabir tots els possibles, en realitat no n'ofereix cap. Només pertorba la correcta percepció del que correspondria d'entre els possibles (vid. una primera aproximació a l'epígraf § "3.2, Accepcions jurídiques", pàgina 23, i la recapitulació final a l'epígraf § "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", pàgina 461, en seu de "11. , Conclusions globals").

Per això ho qualifiquem, simplement, d'ús (ús certament impropi, encara que, inexplicablement, finalment positivitzat).

Ens hi referirem, quan calgui, com a "**urbanització en sentit col·loquial**" <sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> Sobre l'insòlit procés pel qual l'expressió "**urbanització d'iniciativa particular**" acaba fagocitant la significació "**urbanització particular**", i com amb posterioritat el simple vocable "**urbanització**" acaba per fagocitar-los a tots dos, esdevenint amb això simple llenguatge col·loquial positivitzat, vid. § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.", pàgina 51, vid. també la nota a peu número 65, pàgina 55, i § "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny." pàgina 60.

I sobre la sobrevinguda forçada congelació en el temps d'aquesta disfunció, vid. la nota a peu número 183, pàgina 152, i "7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l'anterior situació", pàgina 161, de l'apartat "7.2.4.1, Consideracions generals", de "7.2, Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997".

<sup>33</sup> Sobre la conceptualització de l'amfibologia, i altres figures retòriques que esdevenen perfectament aplicables a l'ús del vocable únic "urbanització" que estudiarem i denunciarem, vegeu la nota a peu número 242, pàgina 183, en seu de "7.4.3.4, Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.", a "7.4.3, Catalunya ", "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

<sup>34</sup> En l'anàlisi dels pronunciaments sintetitzats a l'epígraf "10.2, Pronunciaments" en seu de 10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats" procurem identificar, en les corresponents notes a peu —i a mena de simple posada de manifest, no exhaustiva—, els usos més significatius i paradigmàtics del vocable "urbanització" que considerem tècnicament impropis i per tant més que qüestionables, bé sigui perquè són proclius a la confusió per assimilació de la "urbanització" com a procés amb la "urbanització" com a presumpte objecte del dret, bé perquè donen peu a entendre la plausibilitat de ser les "urbanitzacions" veritables objectes de dret o, en el pitjor dels casos, perquè es tracta d'usos palmàriament col·loquials, directament inacceptables.

## 4. L'ORIGEN DE L'AMBIVALÈNCIA CIVIL I ADMINISTRATIVA: LA 'URBANITZACIÓ PARTICULAR' A LA LLEI DE 12 DE MAIG DE 1956, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

### 4.1. ANÀLISI DE LA PLASMACIÓ POSITIVA

A la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, hi apareixen fins a un total de 124 instàncies del vocable "urbanización" (o "urbanizaciones").

A l'epígraf "12.2, Annexos normatius", annex "12.2.1, La Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 493, s'ofereix la ubicació (o el detall, en el cas de les específicament referides a les "urbanitzacions particulars") de les 124 instàncies.

La preocupació de la norma, respecte dels processos d'urbanització, sembla centrar-se en els creixements descontrolats de les perifèries urbanes derivades dels fenòmens migratoris interns dins de l'Estat (quart paràgraf de l'exposició de motius I, de manera explícita), que ja hi tenien lloc a les acaballes de l'època de l'autarquia <sup>35</sup>, i que culminarien en el primer dels tres "Plans de desenvolupament", el "Pla d'Estabilització" de 1959. Així ho corrobora o dona a entendre, també, el redactat mateix d'altres preceptes implicats (primer paràgraf de l'exposició de motius V, per exemple, amb l'al·lusió a la "disponibilidad de solares a precio justo", o el segon i tercer paràgrafs de l'exposició de motius VI, referits a la iniciativa en el desenvolupament de l'acció urbanística, particularment a les capitals de província i grans ciutats, que fou allà on es concentraren aquells moviments migratoris).

---

<sup>35</sup> FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R. a "La regulación legal del mercado del suelo" (1997), afirma:  
*"El legislador de 1956, que hubo de enfrentarse a un súbito y fortísimo proceso de urbanización de la sociedad española a resultas de las tensiones migratorias interiores desencadenadas por la superación de la larguísima crisis provocada por la guerra civil, puso su fe en... ..habría de permitir la regulación y encauzamiento racional de los movimientos migratorios de forma que estos llegaran ya apaciguados a los núcleos urbanos y sus problemas pudieran ser resueltos... ..mediante la creación ordenada del suelo urbano necesario para construir las viviendas necesarias para albergar a las gentes que abandonaban el campo, en el que ya no podían mantenerse, y buscaban en las ciudades y en las nuevas industrias que comenzaban a instalarse en éstas la oportunidad de una vida mejor."*

Font: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/274428.pdf>

[Consulta: 19 de noviembre de 2017]

Per aquest motiu, d'aquelles 124 instàncies, 116 fan en efecte referència al vocable “urbanización” en la seva accepció tradicional i més bàsica, això és, la que es refereix al procés genèric d’urbanització, a l’execució de les obres, o al resultat d’aquest procés (urbanització com a procés, vid. § “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés”, pàgina 23).

Són les que s’identifiquen a l’apartat “12.2.1.1, Urbanització”, pàgina 493, de l’annex “12.2.1, La Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, i constitueixen, en definitiva, usos equivalents als únics existents fins a la data, als que, respecte del mateix vocable, havia emprat ja la Llei d’exemple de les poblacions de Madrid i Barcelona de 1892 —articles 4 (2), 5, 6 (2), 18, i 24—<sup>36</sup>.

Llei aquesta darrera, per cert, que la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, assistida per la inefabilitat del “nou règim”, ni es molestà en derogar de manera expressa —tot i esmentar-la de manera explícita al setè paràgraf de l’exposició de motius IV— més enllà del que establí la seva Disposició final segona.

La Llei del sòl de 1956, però, atenent a una realitat que, encara que de manera incipient, ja s’estenia com taca d’oli sobre el territori, anà més enllà, i de manera subreptícia introduí, a les vuit instàncies restants del vocable —en **quatre articles, comptats**—, el de manera indubtable nou concepte —que no definí— de la “urbanització particular”. Són les vuit instàncies que es reproduïxen íntegrament, aquestes sí, a l’apartat “12.2.1.2, Urbanització particular”, pàgina 495, de l’annex “12.2.1, La Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”.

Constitueixen la primera aparició, en el dret positiu, d’un plausible nou objecte de dret introduït però d’amagatotis, encara que, paradoxalment, no es tracta de la presumpta institució juridicoadministrativa l’actual existència mateixa de què es combatrà en el present treball, sinó d’una institució civil, una nova modalitat de comunitat de béns que avui coneixem com a “complex immobiliari” de caràcter, naturalment, privat (en règim de condomini, la propietat horitzontal tombada<sup>37</sup>).

---

<sup>36</sup> PARADA VÁZQUEZ, R. i LORA-TAMAYO, M. (2017) *Op. cit. a la nota a peu número 1, pàgina 13*, en seu de “LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO DE LA LEY DEL SUELO DE 1956”, afirmen (305):

*“En el siglo XIX es claro que la potestad urbanizadora o el derecho a urbanizar, entendido como la creación, ampliación o reforma de la ciudad a través de los planes de reforma interior, ensanche y extensión de poblaciones, es una potestad pública que se concreta en una obra, también pública, que no pueden acometer los privados por sí solos invocando su propiedad sobre los terrenos que van a soportar la urbanización.*

...

(306) *...la concepción del urbanismo como obra pública con expropiación de viales y, además, de los terrenos que después van a ser solares (las zonas laterales) para que la plusvalía urbanística reste en la comunidad se va a imponer definitivamente en la legislación municipal de Primo de Rivera (Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924 y Reglamento de Obras de 14 de julio de 1924) y en la posterior de Régimen Local (Texto Refundido de 1955), y morirá en la Ley del Suelo de 1956.*

...

(314) *El sistema de urbanismo de obra pública y plusvalía urbanística, que de existir, se atribuye a la comunidad, o a ésta y su concesionario, y que hasta aquí hemos descrito, se mantiene vigente durante la mitad del presente siglo hasta la Ley del Suelo de 1956.”*

<sup>37</sup> No pretenem desconeixer les teoritzacions doctrinals que distingeixen —com a realitats diferenciades de difícil separació, però— els “complexos immobiliaris” de les “divisions horitzontals tombades”. Així per exemple, ALCÁZAR MONTERO, R. a “*Los complejos inmobiliarios y su inscripción*

Correspon en conseqüència analitzar en detall aquests preceptes, perquè constitueixen el tret de sortida a partir del qual es desenvolupa fins a l'actualitat, en què roman encara indefinit, l'ús normatiu i jurisprudencial d'aquest presumpte objecte del dret administratiu, aquesta presumpta nova institució juridicoadministrativa que coneixem —i acceptem— com a “urbanització” sense cognoms.

Em nego a afirmar que es positivitza per primera vegada un nou objecte del dret administratiu perquè la introducció de la “urbanització particular” com a plausible aparent realitat o institució juridicoadministrativa, diferent per tant d'allò que sigui un simple procés d'urbanització —per definició públic, encara que el dugui a terme la

---

*catastral*” (2012), Revista CT/Catastro número 76, de desembre de 2012, afirma (pàgina 10):

*“En la práctica, la naturaleza jurídica de los complejos inmobiliarios y de la división horizontal puede llegar a ser difusa, siendo necesario establecer algún elemento que nos permita distinguir con más claridad cuando se trata de una propiedad horizontal, especialmente si es tumbada, y cuándo de un complejo inmobiliario”.*

Malgrat això, estimem que aquesta discussió, als efectes de l'objecte d'estudi del present treball, resulta intranscendent. La mateixa autora ha afirmat amb anterioritat (pàgina 7):

*“Con frecuencia nos encontramos con juntos de propiedades urbanas integrados por parcelas o viviendas unifamiliares, tanto aisladas como pareadas o en hilera o bloques de edificios, en los que se establecen elementos comunes a todos ellos como zonas de paso y ajardinadas, piscinas, etc. Hay supuestos de edificios sobre parcelas independientes en los que cada edificio, a su vez, es una comunidad, pudiendo incluso ser construidos por diferentes promotoras en distintas fases. Estas configuraciones, complejas y variadas, se encuadran, en su mayoría dentro del concepto de complejos inmobiliarios o urbanizaciones privadas, cada vez más frecuentes en la práctica”.*

I reconeix posteriorment que:

*“...Los Complejos Inmobiliarios Privados, aunque les sea de aplicación el régimen de la LPH, no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha. Mientras que la propiedad horizontal bajo el calificativo de “tumbada”, tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal ya que las fincas mantienen en común el suelo, vuelo (en su caso) y la unidad de la finca recibiendo la denominación de tumbada, porque los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales.*

*Algunos autores establecen como aspecto esencial que distingue estas figuras el que, en el complejo inmobiliario el objeto de las propiedades separadas consiste en cosas (parcelas edificadas o edificables) que, en lo principal, son independientes entre sí, a diferencia del régimen de propiedad horizontal en el cual, cada unidad inmobiliaria objeto de las diversas propiedades separadas (vivienda, garaje o local) consiste en parte integrante de una misma cosa: el edificio.*

*El otro aspecto importante a considerar es que, en el caso de la división horizontal, el suelo es común en su totalidad. Y es entorno a esta circunstancia donde la doctrina ha establecido una clara postura al considerar que la atribución de un uso exclusivo sobre partes del suelo a titulares de elementos privativos, se debe considerar como una verdadera división y por tanto es obligatorio el otorgamiento de la correspondiente licencia de parcelación, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en cada caso.*

*Esta consideración cobra especial interés en el caso del suelo rústico, ya que puede evitar posibles fraudes en los supuestos en los que se intente esconder bajo la apariencia formal de una división horizontal tumbada, auténticas divisiones del terreno que den lugar a la fragmentación de estos suelos...”.*

Sobre l'extraordinària importància que la distinció entre “complex immobiliari” i la “ propietat horitzontal tumbada” adquireix quan les figures es projecten, justament, sobre **sòl rústic**, vid. també OLTRA DE SANTIAGO, R. “Consideraciones sobre la propiedad horizontal tumbada” (2010) a la mateixa revista CT/Catastro, número 70, de desembre de 2010.

Vid. § “8. , Els complexos inmobiliaris”, pàgina 188.

iniciativa privada <sup>38</sup>— genèricament considerat (urbanització com a procés, vid. § “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés”, pàgina 23), a la mateixa Llei de 1956, apartat “12.2.1.1, Urbanització”, pàgina 493, de l’annex “12.2.1, La Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”) es referí com s’ha dit, com era pacífic en l’època, i com es demostrarà seguidament com a

---

<sup>38</sup> PARADA VÁZQUEZ, R. i LORA-TAMAYO, M. (2017) *Op. cit. a la nota a peu número 1*, pàgina 13, afirmen (322):

*“...la característica más sobresaliente de la Ley del Suelo de 1956 es haber alterado profundamente el estatuto de la propiedad inmobiliaria en favor de algunos propietarios, los de suelo urbano y de reserva urbana (posteriormente calificado como suelo urbanizable), atribuyéndoles, dentro, claro está, de las previsiones genéricas del Plan General de Ordenación, el derecho a urbanizar, a hacer ciudad y, asimismo, a apropiarse las plusvalías derivadas de la obra urbanizadora según las edificabilidades previstas en los planes, mientras que ese mismo derecho a urbanizar se niega los restantes propietarios, los de suelo rústico (después se llamará no urbanizable). Como decía la Exposición de Motivos, «el beneficio que puede obtenerse de transformar terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor». No se puede decir más claramente que la potestad pública de urbanizar se ha convertido en el derecho privado a urbanizar que se atribuye a los propietarios.*

*En el nuevo modelo urbanístico de la Ley del Suelo de 1956, la Administración se retranquea a la función planificadora y la urbanización pasa a ser un negocio privado, reservado prácticamente en exclusiva a los propietarios de suelo urbano o de reserva urbana; esos pocos propietarios no son ya, como antes, unos sufridos expropiados que se ven privados de sus fincas mediante justiprecios que no incorporan plusvalías o aprovechamientos derivados de los planes sino unos privilegiados, los protagonistas principales, que ejecutan a su costa la urbanización y se atribuyen los beneficios. En otras palabras, la obra urbanizadora ya no es una obra pública, sino, fundamentalmente, aunque necesite ser bendecida en los planes públicos, una obra privada, con todo lo que esta calificación comporta sobre el destino final de sus beneficios y riesgos...*

*... ampliar la ciudad, crear nuevos barrios, urbanizar en suma es ahora competencia y negocio de los propietarios que tienen sus terrenos enclavados en las zonas que el Plan define como suelo urbano y de reserva urbana o urbanizable.*

...  
(327) *...la Ley del Suelo de 1956 produjo una desnacionalización o privatización del derecho de urbanizar, un derecho que antes de la Ley del Suelo de 1956, como vimos, no estaba en el paquete de potestades de la propiedad. Por ello es sorprendente un ejercicio de cinismo o de ignorancia sin precedentes, que la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 1956 sitúe como horizonte ideal a la que no se puede llegar por razón de sus costes el de socialización del suelo. ¡Esa era justamente la situación legal anterior que la Ley deroga: el urbanismo monopolizado por la técnica de obra pública que expropia todos los terrenos necesarios para viales y solares a precios iniciales o rústicos, es decir, sin tener en cuenta plusvalía urbanística alguna!*

*La Exposición de Motivos de la Ley de 1956 confiesa, en efecto, que «el ideal de la empresa urbanística pudiera ser que todo el suelo necesario para la expansión de las poblaciones fuera de propiedad pública, mediante justa adquisición, para ofrecerlo, una vez urbanizado, a quienes desearan edificar». La solución, sin embargo, no es viable en España --dice- porque «requeriría fondos extraordinariamente cuantiosos que no pueden ser desviados de otros objetivos nacionales y causaría graves quebrantos a la propiedad y a la iniciativa privada ». Sin embargo, la verdadera razón de la reforma, que es la de trasladar a la propiedad el derecho a urbanizar, antes socializado o municipalizado en régimen de monopolio, aflora de inmediato cuando se afirma que «el beneficio que puede obtenerse de transformar un terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor». ¡Olvida el legislador que el beneficio no deriva de urbanizar o construir, sino del lápiz del planificador, es decir, de la atribución de edificabilidades a unos terrenos sí y a otros no que lleva a cabo la Administración!”.*

**assentament d'una premisa o postulat fonamental de l'objecte d'estudi** —el desemmascament de la posterior “publicació” d'aquells objectes del dret privat—, a una nova institució civil.

I es feu, per més, de manera precària —sense oferir una definició, ni precisa ni imprecisa—, provocant amb això la posterior ambivalència conceptual, definitivament consagrada al bloc normatiu de la refosa de 1976 (vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.”, pàgina 51, al Títol “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d'iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d'iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”).

D'aquesta conceptualització implícita d'un indefinit objecte del dret civil en una norma administrativa, del seu tractament doctrinal, i de la seva posterior evolució normativa i ús jurisprudencial, coadjuvat tot plegat per l'inconscient col·lectiu —allò que fa que tothom cregui saber, per suposat, el que una “urbanització” (inherentment conceptual) sigui (3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial, pàgina 30)—, deriva l'actual situació de confusió.

Els preceptes implicats en la introducció d'aquest nou concepte de la “**urbanització particular**” per part de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana —que es tractà en realitat d'una nova modalitat d'una institució civil—, foren:

a) De l'exposició de motius, i de manera implícita:

1. El desè paràgraf de l'exposició de motius III.

*“No cabe, en efecto, admitir –como no lo admite ya la legislación vigente, aunque esto se haya olvidado con frecuencia– que bajo el **disfraz de actos particulares de parcelación** se ejecuten **urbanizaciones**, sin atenderse al procedimiento dispuesto...”*

2. El primer paràgraf de l'exposició de motius IV.

*“...Se trata, con ello, de orientar el esfuerzo urbanístico hacia los sectores de preferente utilidad y evitar los daños de las **urbanizaciones desordenadas, emprendidas bajo la presión de intereses particulares** y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario...”*

b) De l'articulat, i explícitament: **articles 41.2, 43.3, 50.2, i 168.1.**

Respecte de les al·lusions de l'exposició de motius referides, és cert que cap d'elles de manera aïllada no fa referència expressa a la “urbanització particular”, però resulta evident que totes dues, conjuntament, s'hi refereixen, perquè les afirmacions “...*bajo el disfraz de actos particulares de parcelación se ejecuten **urbanizaciones**, sin atenderse al procedimiento dispuesto*”, i “...*La acción urbanizadora debe desarrollarse... ...Se trata, con ello, de orientar el esfuerzo urbanístico hacia los sectores de preferente utilidad y evitar los daños de las **urbanizaciones desordenadas, emprendidas bajo la presión de intereses particulares** y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario*” tenen poca cosa a veure amb, o si més no es poden diferenciar clarament de “...*la acción*

*urbanística desde perspectiva puramente local y circunscrita a su reducido ámbito, se satisface con intentar la solución de los problemas derivados del aumento de la población*" (tercer paràgraf de l'exposició de motius I), de *"...la carencia de una opinión celosa del desarrollo de las ciudades, ha motivado... ...la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de **urbanización** desproporcionadas e inasequibles..."* (quart paràgraf de l'exposició de motius I), de *"...la disponibilidad de solares a precio justo"* com ja s'ha dit (primer paràgraf de l'exposició de motius V), o de *"...las obligaciones de los Ayuntamientos de capitales de provincia o de más de cincuenta mil habitantes..."* (tercer paràgraf de l'exposició de motius VI), les quals expressions sí que al·ludeixen, indubtablement, al creixement urbà descontrolat de les perifèries de les grans ciutats.

És en els quatre preceptes del text articulat esmentats on la Llei del sòl de 1956 desenvolupa la idea de la "**urbanització particular**" com a nova realitat que, en aquell moment, s'oferí al món del dret.

Analitzem-los.

Article 41 (41.2):

- "1. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener..."*
- 2. Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos:**
  - a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la **urbanización**.*
  - b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.*
  - c) Modo de ejecución de las obras de **urbanización** y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*
  - 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; y*
  - f) Medios económicos de toda índole."*

Article 43 (43.3):

- "3. La publicidad relativa a **urbanizaciones particulares** deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas".*

Article 50 (50.2):

- "2. En las enajenaciones de terrenos de **urbanizaciones particulares**, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las **parcelas** y compromisos con los adquirentes".*

Article 168 (168.1):

- "1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones particulares**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos".*

Els sistematitzarem d'aquesta altra manera —perquè és en la que anirem analitzant la seva evolució posterior, en la mateixa forma i disposició, al llarg del temps i les successions normatives<sup>39</sup>, fins a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones:

- \* Documentació dels plans i projectes. Article **41.2** de la Llei de 1956.
- \* Publicitat. Article **43.3** de la Llei de 1956.
- \* Alienacions de terrenys. Article **50.2** de la Llei de 1956.
- \* Deure de conservació. Article **168.1** de la Llei de 1956.

És d'assenyalar, com a principal tret característic d'aquesta nova idea de la indefinida "**urbanització particular**" que la Llei del sòl de 1956 introdueix —definitori del fet que el que es regula és en realitat un nou objecte del dret privat—, que el seu significat no és en absolut equiparable, ni pot ser assimilat —tot i la seva evolució posterior—, al de la "urbanització" d'iniciativa —planificació, gestió i execució— privada (o, paradoxalment, particular, per definició sinonímica d'allò que sigui privat) però de destinació pública (atribució pública de les seves "dotacions" i "sistemes").

Així, mentre els paràgrafs 6 a 9 de l'exposició de motius IV pontifiquen respecte de qualsevol promoció urbanística (pública o privada):

*"La empresa urbanística podrà ser realitzada por gestión pública o privada.*

***Bajo la forma de gestión pública, las obras de urbanización se ejecutarán por las Corporaciones o por concesionarios.***

*Los propietarios de terrenos que se urbanicen con arreglo a este procedimiento podrán constituirse en Asociación administrativa con el fin de colaborar y fiscalizar la actuación de los órganos gestores, puesto que aquéllos contribuyen a costear la urbanización.*

***Para fomentar la gestión privada se admite que los planes sean ejecutados por los propietarios que hubieren de sufragar total o parcialmente su coste, sometidos a la dirección y fiscalización pública. El Estado y las Corporaciones locales podrán emplear este modo de gestión en las obras que ejecutaren a su costa, ya mediante***

---

<sup>39</sup> El *continuum* normatiu posterior d'aquests mateixos quatre preceptes s'exposa a la pàgina 52 pel que fa al Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril (i a la pàgina 63 conjuntament amb els preceptes reglamentaris que s'hi relacionen); a la pàgina 150, en seu de "7.1, Normativa estatal, prèvia a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997.", pel que fa al Text refós de la Ley sobre el règimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny; a la pàgina 151, en seu de "7.2.1, Preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' afectats pel pronunciament" (del Tribunal Constitucional, número 61/1997, de 20/3/1997); i a la pàgina 153, en seu de "7.2, Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997", pel que fa a la Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.

Aquesta Llei 6/1998, de 13 de abril, és la darrera norma estatal en què es pot reconèixer encara —amb les degudes adaptacions i reviscolades derivades del pronunciament del Tribunal Constitucional— aquesta específica estructura dels quatre preceptes implicats en la introducció en el món del dret per part de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, del nou concepte de la "**urbanització particular**". I ja no es reproduirà més enllà.



*constitución de Sociedades anónimas, cuyas acciones pertenezcan exclusivamente a la Administración o de Empresas mixtas, entre diversas Entidades públicas o entre éstas y los particulares.”*

...l'article 4 de la Llei estableix que:

*“1. La gestión urbanística podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.*

*2. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la **iniciativa privada** y la sustituirá, cuando...”*

...i l'article 176 prescriu que:

*“4. **Cuando estuvieren ejecutadas las obras**, los gastos de entretenimiento, conservación y modificación de la urbanización serán de cargo del Presupuesto ordinario.”*

...l'article 168 estableix en canvi, específicament i exclusiva respecte de les **“urbanitzacions particulars”** —en seu d'ordres d'execució derivades del deure de conservació i manteniment d'objectes del dret privat—, el següent:

*“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones particulares**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.*

*2. ...”*

Sense expressar-ho obertament, la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, està diferenciant de manera prou entenedora entre el que sigui una “urbanització” (“urbanització” com a procés) —essent indiferent que hagi estat promoguda i executada la “*empresa urbanística*” en qüestió per la gestió pública o per la gestió privada (insidiosament, sinònim de “particular”) que es fomenta, es dirigeix i es fiscalitza (últim paràgraf de l'exposició de motius IV)—, la destinació de la qual urbanització, un cop culminada, no pot ser altra que la de ser mantinguda amb càrrec als pressupostos públics (article 176), i una **“urbanització particular”**, que es configura com a realitat diferenciada, nou objecte del dret civil, conjuntament amb tota una sèrie d'altres objectes de dret ja existents pertanyents tots ells també a l'àmbit de les relacions jurídiques privades (terrenys, edificacions i cartells, article 168). A la qual “urbanització particular” se li imposa, conseqüentment, el corresponent deure particular de conservació perpetu (sense condicions, ni limitacions temporals) derivat de l'obligació del manteniment de les “*...condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos*”.

Resulta evident, per tant, que la Llei refereix el nou concepte de **“urbanització particular”** a una realitat equivalent a el que és, avui en dia, un complex immobiliari residencial, privat, en règim de propietat horitzontal tombada (vid. § “8. , Els complexos inmobiliaris”, pàgina 188). Altrament, de cap manera pot ser entesa l'expressió **“Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles...”** de l'article 168, perquè les “urbanitzacions” (en el general sentit ampli del “resultat del procés”, no en el de les “particulars”) no tenen un propietari (únic o en condomini),

titular del domini i jurídicament identificable com a tal propietari, al qual li pugui ser exigible —en conseqüència— aquell deure de conservació un cop conclosa l'execució de la promoció.

I no el tenen, justament, perquè qualsevol "urbanització" ("urbanització" com a procés), un cop executada per gestió directa, o recepcionades del seu promotor les obres (o no encara), però delimitats en qualsevol cas pel planejament (i ja adjudicats, o no encara) els sistemes públics i els diversos aprofitaments <sup>40</sup>, no pot ser, i no és, cap objecte de dret. Objectes de dret <sup>41</sup> ho hauran passat a ser, des d'aquell moment, i de manera singular, els vials, la resta de dotacions i sistemes, i els solars o edificacions susceptibles d'aprofitament —privat o públic—, però mai la "urbanització" entesa en la seva global i completa totalitat.

És indubtable per tant, i en definitiva, que la Llei del sòl de 1956, quan apunta aquesta nova idea de les "**urbanitzacions particulars**" —que recordem que ja s'estenien pel territori—, la està referint a una nova i específica modalitat de les comunitats de béns. Comunitats de béns que en aquell moment es regulaven, exclusivament, a l'article 396 del Codi Civil <sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> Això ja es despenia dels preceptes implicats corresponents de la Llei, encara que no és fins deu anys després que, mitjançant Decret 1006/1966, de 7 d'abril, no s'aprova el "Reglamento de Parcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana".

<sup>41</sup> Vid. la nota a peu número 31, pàgina 29.

<sup>42</sup> El qual article 369 del Codi Civil resava, abans de la reforma operada per la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, el següent:

*"Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de ellos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbre, etc.*

*Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.*

*Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos.*

*El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable.*

*Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.*

*En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllas fuesen iguales, será preferido el propietario del piso ó parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.*

*Ningún propietario podrá variar esencialmente el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados."*

És la mateixa Llei però la que —i és aquí, en aquesta contradicció interna, a on ja es pot identificar una part de la gènesi del posterior caos conceptual que s’ha arrossegat fins a l’actualitat i al qual l’Estat, subjecte normador causant, ja no hi pot posar solució<sup>43</sup>—, al seu article 41, prescriu que “*los planes y proyectos redactados por particulares... .. Cuando se refieran a urbanizaciones particulares...*” hauran de consignar, a més, els “*...compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador... ..y los futuros propietarios de solares*”.

Cóm pot qualificar la norma de “solars” als espais privatis d’una “urbanització particular” al/s propietari/s de la qual “urbanització particular” constituïts en comunitat (i no als dels seus espais privatis individualment considerats) s’imposa el deure de conservació perpetu de la total “urbanització”? Com es pot qualificar de “solars” als espais privatis d’aquella específica modalitat de comunitat de béns que la mateixa Llei ha insinuat conceptuant-la *ex novo* com a “**urbanització particular**”, com a objecte unitari del dret privat de règim assimilable al dels *terrenys, edificaciones i cartells*?

La Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, palesa en aquest específic punt una clara, flagrant i irresoluble contradicció interna, en ella mateixa —en els termes suara exposats— i també perquè, qualificant de “solars” aquells espais privatis, els hi nega a aquests el compliment del que la mateixa Llei, a l’apartat tercer del seu article 63, i en termes similars a com ho han fet les normatives urbanístiques posteriors, tant estatals com autonòmiques, qualifica de “solar”:

*“3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que **la vía** (se sobreentén que pública) **a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.**”*

El front d’un dels espais privatis (civils, dits impròpiament en aquest article 41 de la Llei del sòl de 1956 “solars” —administratiu— en injustificable farrigo-farrago de nomenclatures jurídiques) d’una “**urbanització particular**” entesa com el complex immobiliari residencial de caràcter privat que la mateixa Llei insinua i que es positivitzarà l’any 1999 podrà donar, o no, a via pública, però això serà, en qualsevol cas, incidental, perquè, usualment, el front a on haurà de fer cap és el dels “espais comuns” d’aquella comunitat en règim de propietat horitzontal tombada, a la vialitat privada interna d’aquelles promocions<sup>44</sup>. Així es podia ja entendre, i de manera meridiana, del redactat del primer paràgraf de l’article 396 del Codi Civil vigent en aquell moment.

Aquesta aberració conceptual és exclusiva d’aquest article, i no es repeteix en la resta dels quatre preceptes del text articulat implicats en la introducció del nou concepte de la

---

<sup>43</sup> Vid. el subapartat “7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l’anterior situació”, pàgina 161, de l’apartat “7.2.4.1, Consideracions generals”, en seu de § “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>44</sup> Vid. el cas de la “urbanització” Cala Nova del municipi de l’Ametlla de Mar, que s’ha comentat a la nota a peu número 6, pàgina 15.

“urbanització particular” (així, article 50.2: “...*las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas* —i no solars— *y compromisos con los adquirentes...*”), però contribuï, sens dubte, a la posterior confusió terminològica i doctrinal.

El mal —i per sobre d’aquest, els imputables a, primer, la regulació de la realitat civil en la norma administrativa, i segon, la seva cobertura emparada en el mateix instrument, el pla parcial (o especial), de qualsevol promoció de sòl, d’iniciativa pública o d’iniciativa privada— ja estava fet, i les realitats que regulava ja s’estenien àmpliament —i no de manera simplement anecdòtica— pel territori.

Es podrà contra-argumentar a aquesta primera i temprana imputació de responsabilitat que tot plegat no és més que el producte merament incidental de la temporalitat, de la seva època, que la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, és anterior a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, i anterior per tant també, per suposat, a la introducció dins d’aquesta darrera norma del concepte de propietat horitzontal tombada sota l’epígraf dels “complexos inmobiliariis privats” (Capítol 3, article 24), que no es positivitzen fins a la reforma operada en aquella norma civil per la Llei 8/1999, de 6 d’abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal.

Però això, aquesta plausible explicació, serà predicable en qualsevol cas només de la pertorbadora indefinició, però no justifica la contradicció interna.

Expressat d’una altra manera: la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i sobre la única base del que en aquell moment disposava l’article 396 del Codi Civil, s’avança no ja en quatre anys a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, sinó en més de quaranta, en la conceptualització (que no definició, ni que hagués estat als únics seus efectes urbanístics) d’allò que mig segle després acabarien constituint en el dret positiu (civil) els complexos residencials privats en règim de propietat horitzontal tombada <sup>45</sup>, i aquesta circumstància podria arribar a excusar la inicial indefinició, però en res no excusa la contradicció inherent a que, plasmada aquella conceptualització, es qualifiquin de “solars”, en la mateixa norma administrativa urbanística, els espais privatis d’aquelles noves realitats civils que s’insinuen en la norma administrativa.

El mateix article 396 del Codi Civil, així com el bagatge doctrinal civilista de l’època —com ho denota una simple lectura del redactat mateix de l’exposició de motius de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal—, haurien d’haver estat recursos més que suficients com perquè la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, hagués atès —o, justament, no ho hagués fet, derivant la qüestió a la norma civil—, a la realitat dels fets i a la futura realitat d’allò que ja s’esdevenia sobre el territori i hauria d’esdevenir-se en el futur immediat amb molta més intensitat.

El que no és acceptable però, des de la perspectiva de la redacció de la norma administrativa —i sense voler menystenir els mèrits globals d’aquella norma—, és que es convingui tàcitament la necessitat de positivitzar una regulació per a l’existència d’aquelles noves realitats, que es conceptualitzi la “**urbanización particular**” com a

---

<sup>45</sup> Vid. la nota a peu número 37, pàgina 33, i l’epígraf “8. , Els complexos inmobiliariis”, pàgina 188.

específica modalitat de la comunitat de béns —objecte unitari de dret privat—, que no es defineixi, i que s'oblidi (o s'ignori) en la mateixa norma administrativa aquesta conceptualització definitivament civil per qualificar seguidament, ni que sigui de manera incidental, de "solars" als espais privatis d'aquelles comunitats, en clara contravençió (o més pròpiament, en clara impossibilitat de compliment) del que la mateixa norma prescrivia al seu article 63 respecte dels veritables "solars" (institució administrativa).

Ni tampoc no ho és, d'acceptable —o constitueix com a mínim una opció més que discutible des del punt de vista de la pulcritud jurídica i la necessària prevenció de l'ambivalència que n'hauria de ser inherent a aquella pulcritud, com es posarà de manifest amb posterioritat de les greus derivades que en matèria de confusió s'havien d'esdevenir <sup>46</sup>—, que s'encomanés la planificació d'aquelles noves realitats civils al mateix instrument —el "pla parcial" <sup>47</sup>— establert per a la implantació d'una veritable promoció de sòl diguem-ne "comuna" —d'iniciativa pública o d'iniciativa privada, tant hi fa—, però amb previsió en qualsevol cas de destinació pública dels seus sistemes i dotacions, netament objectes del dret administratiu.

Com s'ha dit, a aquesta ambigüitat, a aquesta ambivalència de règims de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, agreujada encara més amb les variacions terminològiques i conceptuals que s'esdevingueren en la refosa de la Llei operada l'any 1976 (vid. § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.", pàgina 51), sobre allò que una "**urbanització particular**" (vid. § "3.2.2, Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques.", pàgina 24) fos, i al posterior tractament per la doctrina civil i administrativa i la jurisdicció —essencialment de l'orde contenciós administratiu, sens perjudici de l'existència també de pronunciaments civils en matèries com són ara la de deutes a associacions <sup>48</sup> per quotes impagades de despeses comunes, o la de resolució de contractes de compravenda—, de la nova institució civil —com si en realitat es tractés de dilucidar

---

<sup>46</sup> Vid. § "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació", pàgina 87.

<sup>47</sup> Vid. la pàgina 99, en seu de "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", i la pàgina 121, en seu de "6.3, La casuística de les 'publicacions' prèvies, *extra legem*."

<sup>48</sup> A comunitats de propietaris o associacions privades de propietaris, no a entitats col·laboradores. Vid. per exemple la Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015, epígraf "10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015", pàgina 443, relativa a la "urbanització" La Paz del municipi de Gilet.

Constitueix un fenomen d'allò més que peculiar el que, mentre que els intents de conceptualització de les "urbanitzacions" històriques —se sobreentenia encara en aquell moment que "particulars" o "privades", objectes unitaris del dret privat en qualsevol cas— foren principalment d'autoria, naturalment civilista (vid. la nota a peu número 30, pàgina 28), la litigiositat generada al voltant d'aquelles realitats ha estat, en canvi, majoritàriament contenciosa, com a conseqüència principalment —estimem— del sorgiment el 1978, per mor del Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, de les "entitats de conservació" (vid. § "6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació" pàgina 132), superposades a aquelles preexistències, un cop aquestes van ser "publicades".

aspectes relatius a la simple execució d'una "urbanització" per la iniciativa privada (vid. § "3.2.1, Significació primera. La 'urbanització' com a procés", pàgina 23)— cal atribuir gran part de l'origen de la posterior confusió terminològica, i finalment, que no només en l'inconscient col·lectiu i en el llenguatge col·loquial, sino també, en el llenguatge jurídic dels professionals, i en el mateix àmbit jurisprudencial (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62), les "urbanitzacions" ja sense cognom, tot i romandre indefinides en qualsevol de les seves possibles accepcions, s'hagin erigit en aparents institucions juridicoadministratives (vid. § "3.2.3, Significació tercera. La 'urbanització' com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.", pàgina 27), arribant aquesta disfunció a penetrar l'àmbit normatiu i, amb això, a traspassar la frontera de l'aparença a la pertorbadora realitat (vid. § "9. , Exemples d'usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic 'urbanització' com a presumpte objecte de dret", pàgina 190").

El que resulta indiscutible en qualsevol cas, és que la "**urbanització particular**" que la Llei del sòl de 1956 introduí en aquells quatre articles (41.2, 43.3, 50.2, i 168.1) es conceptuà com a una específica modalitat de la comunitat de béns, objecte unitari del dret privat, per tant.

Això era pacífic en l'època, **constitueix com s'ha dit un postulat fonamental de l'objecte d'estudi**, i és inqüestionable, com ho denota no només l'àmplia producció doctrinal civilista al respecte (vid. la nota a peu número 30, pàgina 28, i l'epígraf "13. , Bibliografia", pàgina 507), sinó també, i principalment, l'examen directe dels expedients administratius de l'època, de tramitació de projectes per a la implantació d'aquelles primeres "urbanitzacions", de què es desprén invariablement que per a l'aprovació dels "*plans o instruments*" (plans parcials o especials) que havien de donar cobertura a aquelles "urbanitzacions particulars" s'exigia, si no la constitució formal de la comunitat (civil), sí com a mínim la presentació del "projecte d'estatuts" de la futura comunitat, i es condicionava suspensivament l'aprovació a aquella presentació, encara que amb posterioritat no es reaccionés contra l'efectiva execució de la "urbanització particular" amb incompliment de la condició. Vid. per exemple la temprana Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978, epígraf "10.2.2, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978" pàgina 204, referida a la "urbanització" Las Cabezuelas I del municipi de Guadarrama; la Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986, epígraf "10.2.10, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986" pàgina 220, referida a la "urbanització" El Chaparral del municipi de Navalafuente; o la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf "10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009" pàgina 407, referida a la "urbanització" Lago de Barasona del municipi de Puebla de Castro. Totes elles "**urbanitzacions particulars**" implantades a l'empara de la Llei del sòl de 1956.

## 4.2. MODIFICACIONS DE LA LLEI DE 12 DE MAIG DE 1956, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

El Decret Llei 7/1970, de 27 de juny, sobre actuaciones urbanísticas urgentes, en res no afecta les determinacions de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, respecte dels quatre articles implicats en la introducció del concepte de les “urbanitzacions particulars”.

Tampoc cap de les nombrosíssimes modificacions introduïdes per la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana <sup>49</sup>, que comporten (Disposició final segona) la posterior promulgació del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, incideixen en el concret redactat dels preceptes afectats (articles 41.2, 43.3, 50.2, i 168.1) <sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Vid. un comentari específic sobre aquesta norma a § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”.

<sup>50</sup> En particular, les modificacions introduïdes per la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (Llei formal, de manera que, encara que fos amb les limitacions pròpies del seu temps agonitzant, hagué de passar per “Las Cortes Españolas”), en res no afecten la nomenclatura explícita de **“urbanitzacions particulars”** dels articles esmentats.

De tal forma que s’ha de concloure, inequívocament, que la posterior atribució a aquestes mateixes realitats de la nova denominació de **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** constitueix com a poc una extralimitació de la refosa, una inexplicada **“aportació” íntegrament imputable al Text refós de 1976** (emanat d’un poder executiu no només encara preconstitucional, sinó plenament franquista, previ a les primeres eleccions democràtiques celebrades el 15 de juny de 1977), la parca —per gairebé inexistent— exposició de motius de la qual norma no ofereix cap mena d’explicació o motivació a aquest canvi de nomenclatura —veritable variació no només terminològica sinó també conceptual, en realitat, com argumentarem—.

Sobre el perquè d’aquesta afirmació de no tractar-se només d’un intranscendent canvi de nomenclatura, i les conseqüències d’aquesta variació, vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51.

Mancant altres possibles fonts d’investigació, només hi caben, per explicar el fet —i això entra de ple, certament, dins del camp de la pura especulació— dues possibilitats: o bé es tracta d’una més que improbable, per inexplicada, simple “aportació tècnica”, o bé —més versemblant, ateses les peculiars circumstàncies de l’època històrica—, un cop reconeguda internament la impropietat d’haver-se introduït aquella regulació civil en la norma administrativa, i atenent les conseqüències que ja s’albiraven i que se n’havien de derivar en el futur immediat en seu de responsabilitats dels promotors davant dels parcel·listes adquirents de mantenir-se inalterada aquella regulació, s’introduí entre bastidors la variació terminològica de manera conscient, amb l’ànim inequívoc de contribuir, justament, a la total confusió i dilució d’aquelles responsabilitats principals dels promotors i subsidiàries dels parcel·listes copropietaris (vid. la nota a peu número 200, pàgina 160), traslladant-les a l’àmbit públic i afavorint així, dins del possible, la posició futura d’aquells promotors de promocions inacabades. Vid. sobre això § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57; i “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60.

Es conegut i notori, i convé no oblidar-ho per fer-se una idea cabal de la plausibilitat d’aquesta hipòtesi explicativa (sobre la qual apuntarem més indicis al llarg de la investigació, que sistematitzem finalment al punt 6, pàgina 470, de l’aparatat “11.2, Sistematització de les conclusions”), que les promocions de **“urbanitzacions particulars”** dels darrers anys cinquanta, anys seixanta, i primers setanta, del segle passat, no s’atorgaven precisament a qualsevol mindundi —per molta propietat de terra i idoneïtat geogràfica de la promoció pretesa que pogués acreditar—, i menys encara, a fills o parents de represaliats,

Ressaltar si de cas, respecte d'aquesta Llei de modificació, les següents afirmacions dels paràgrafs primer i segon de l'exposició de motius II:

*“El examen... ..el proceso de desarrollo urbano se caracteriza, en general, por la densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la **indisciplina urbanística** y los precios crecientes o injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades.*

*Las causas de esta situación son, evidentemente, complejas. **Algunas se pueden situar con seguridad en el marco del ordenamiento jurídico** <sup>51</sup>, sin que ello deba sorprender si se tiene en cuenta que **la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se promulga antes de que se inicie con todo su vigor el proceso de «urbanización» acelerada en España.**”*

Indisciplina que en aquell concret i precís moment era predicable, sens dubte, de “*los cascos centrales de las ciudades*” i les seves perifèries, però també i de manera principal, consolidat ja “*...con todo su vigor el proceso de «urbanización» acelerada...*”, dels en aquell moment ja nombrosíssims processos de transformació del sòl de les “urbanitzacions particulars” <sup>52</sup>.

---

dirigents i afins d'organitzacions il·legals (PCE, PSUC, CCOO, CNT, o tantes d'altres) convenientment fitxats per la Brigada Político-Social, a gent amb antecedents al TOP (Tribunal de Orden Público), o a persones amb antecedents simplement policials que els identifiquessin com a “elements subversius”. Per a l'aprovació —o mera tolerència, en molts casos de franca il·legalitat, vid. la nota a peu número 106, pàgina 91, a “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’— d'aquelles primeres promocions (que corresponia atorgar a les “Comisiones Provinciales de Urbanismo” integrades —no ho oblidessim— en els Governos Civils) no era suficient, tampoc, ni tan sols el “*certificado de buena conducta*”. Eren necessaris contactes, una certa posició ideològica (“*afección al régimen*”), una “*raigambre nacional*” que obria les portes a la promoció desitjada encara que el que hi manqués en aquells casos fos, justament, el requisit de la idoneïtat geogràfica.

“*Atado y bien atado*”.

<sup>51</sup> Sobta —i sorprèn positivament— la sinceritat d'aquest reconeixement, especialment, si es compara amb el redactat del setè paràgraf de l'Exposició de motius I de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo (vid. la nota a peu número 201, pàgina 160, en seu del subapartat “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d'una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.”, apartat “7.2.4.1, Consideracions generals” de l'epígraf “7.2.4, Segona etapa. L'abandonament per part de l'Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>52</sup> L'exposició de motius de la Llei 197/1963, de 28 de desembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, declarada vigent de manera expressa per la Taula de vigències del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, declara:

*“El gran incremento de la corriente turística ha dado lugar a la aparición de fenómenos de saturación y agobio en determinadas zonas y localidades del territorio nacional más favorecidas por la afluencia de visitantes, planteando problemas a resolver con urgencia, mediante la debida coordinación de los esfuerzos necesarios a tal fin, consistentes de manera principal en la pronta adecuación de nuestro equipo turístico receptor y de la programación y ejecución de las correspondientes obras de infraestructura.*

*El desconocimiento u olvido de estos problemas pudiera originar la contracción de las corrientes turísticas que afluyen a nuestra Patria a consecuencia tanto de la incapacidad de los servicios receptivos como de los comunitarios, especialmente los de abastecimientos de agua, urbanización, saneamientos y otros cuyas deficiencias puedan causar un gran perjuicio a nuestro crédito turístico.”*

Podria ser, especulem, que s'estigués referint —sense esmentar-les— a les “urbanitzacions particulars”?



### 4.3. JURISPRUDÈNCIA RELACIONADA AMB LA LLEI DE 12 DE MAIG DE 1956, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

El nou concepte de la “**urbanització particular**” introduït per la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, és tractat per la jurisprudència en diverses sentències.

Per al correcte discerniment del perquè de la nomenclatura emprada per aquests pronunciaments s’ha de considerar, o convé no perdre de vista, que en el moment en què es dicten s’havia procedit ja, en el dret positiu, a la fonamental i inexplicada variació terminològica entre la “**urbanització particular**” i la “**urbanització d’iniciativa particular**” (vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51), i en molts casos, també a la posterior assimilació de la “**urbanització particular**” o la “**urbanització d’iniciativa particular**” sota el vocable únic de “**urbanització**” (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60).

Adverteixi’s com justament la primera de les sentències analitzades, la Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978, epígraf “10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978”, pàgina 203, opta ja per no seguir ni l’una ni l’altra nomenclatures, i es refereix a la realitat d’allò que enjudicia com a “**urbanización privada con la cobertura legal de un Proyecto particular de urbanización y parcelación**” —sic— (paràgraf primer dels reproduïts, fonament jurídic segon), la qual cosa palesa el grau —ja des de l’inici— de la confusió establerta.

Constitueixen pronunciaments <sup>53</sup>, d’entre els analitzats, directament relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, els següents:

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978, relativa a una taxació expropiatòria en l’àmbit de la “urbanització” El Goloso del municipi de Madrid (abans, municipi de Fuencarral). Epígraf “10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978”. pàgina 203.
2. La Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978, relativa a la “urbanització” Las Cabezuelas I del terme municipal de Guadarrama. Epígraf “10.2.2, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978”, pàgina 204.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1979, relativa a la “urbanització” El Condado, a cavall dels municipis de Alfajarín i Nuez de Ebro. Epígraf “10.2.3, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1979”, pàgina 206.

---

<sup>53</sup> Vid. § “10.1, Consideracions prèvies”, pàgina 200, de l’epígraf “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”.

4. La Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981, relativa a una denegació d'escomesa d'aigua a edifici plurifamiliar de la "urbanització" Can Canyet del municipi de Llicà de Vall. Epígraf "10.2.4, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981", pàgina 207.
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries), relativa a la "urbanització" Cala Galdana, o Cala Santa Galdana, del municipi de Ferrerries. Epígraf "10.2.7, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries)", pàgina 212.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986, relativa a la "urbanització" El Chaparral del municipi de Navalafuente. Epígraf "10.2.10, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986", pàgina 220.
7. La Sentència del Tribunal Suprem de 30 de gener de 1987, relativa a la "urbanització" Castellnou – Can Mir del municipi de Rubí. Epígraf "10.2.12, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de gener de 1987", pàgina 223.
8. La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987, relativa a la "urbanització" Mont-Ros del municipi de Nàquera. Epígraf "10.2.13, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987", pàgina 225.
9. La Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), relativa a la "urbanització" La Coneja, o La Huerta de La Coneja, del municipi de Marbella. Epígraf "10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)", pàgina 228.
10. La Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990, relativa a la "urbanització" Sant Blai del municipi de Carcaixent. Epígraf "10.2.21, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990", pàgina 241.
11. La Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994, relativa a la "urbanització" Cas Corso del municipi de Felanitx. Epígraf "10.2.28, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994", pàgina 255.
12. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003, relativa a la "urbanització" Son Gual I del municipi de Palma de Mallorca. Epígraf "10.2.64, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003", pàgina 324.
13. La Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004. Epígraf "10.2.71, relativa a la "urbanització" Lagos del Serrano del municipi de Guillena, Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004", pàgina 339.
14. Les Sentències del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 11 de juliol de 2005, relatives a la "urbanització" Lago de Barasona del municipi de Puebla de Castro. Epígraf "10.2.77, Sentències del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 11 de juliol de 2005", pàgina 355.
15. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007, relativa a la "urbanització" Rio de Oro —*Riu d'Or*— del municipi de Calonge i Sant Antoni. Epígraf "10.2.89, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007", pàgina 388.
16. La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007. Epígraf "10.2.90, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007", pàgina 391, relativa a la "urbanització" Los Lagos a cavall dels municipis de Alfarp, Alginet, i Carlet.

17. La Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, relativa a la “urbanització” Lago de Barasona, del municipi de la Puebla de Castro. Epígraf “10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009”, pàgina 407.
18. La Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011, relativa a la “urbanització” Lagos del Serrano del municipi de Guillena. Epígraf “10.2.103, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011”, pàgina 420.
19. La Sentència de l’Audiència Provincial de València de 2 d’abril de 2015, relativa a la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet.. Epígraf “10.2.112, Sentència de l’Audiència Provincial de València de 2 d’abril de 2015”, pàgina 443

## **5. EL BLOC NORMATIU RESULTANT DE LA REFOSA DE 1976: DE LA 'URBANITZACIÓ PARTICULAR' A LA 'URBANITZACIÓ D'INICIATIVA PARTICULAR', I DE LA 'URBANITZACIÓ D'INICIATIVA PARTICULAR' A LA SIMPLE 'URBANITZACIÓ'.**

L'ambivalència i confusió conceptual establerta per la Llei del sòl de 1956, propiciada amb la regulació de determinades característiques —sense definició, però— d'aquella nova realitat civil a la norma administrativa, té la seva lògica continuïtat, encara que certament empitjorada, i en diverses fases, en el bloc normatiu —i té el seu reflex també, inevitablement, en la jurisprudència associada— resultant de la seva refundició <sup>54</sup>, això és:

- \* En el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril. Vid. l'epígraf § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.", pàgina 51.
- \* En el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Vid. l'epígraf § "5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 57.
- \* En el Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny. Vid. l'epígraf § "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.", pàgina 60.

El Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, no conté en canvi, aparentment, cap previsió específica referida a les "urbanizaciones de iniciativa particular". Com a mínim, es pot dir que no conté cap referència explícita.

---

<sup>54</sup> Considerem inclosa dins d'aquest bloc normatiu previ al de la "7. , Normativa posterior, urbanística o 'de suelo'", pàgina 150, també —encara que en res no afecta el règim de les "urbanitzacions d'iniciativa particular" ("urbanitzacions particulars")—, el Reial decret llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de Plans Generals d'Ordenació Urbana.

D'entre les 97 instàncies del vocable “urbanización” o “urbanizaciones” que hi apareixen a la versió original del Reglament de Gestió urbanística de 1978 no se n'identifica cap que no sigui pertanyent a la significació de “urbanització com a procés”.

Això no vol dir, però, que no hi contribueixi també a la confusió. Ho fa certament, i de manera palmària i transcendental —pel perllongament en el temps de la mateixa situació de confusió afegida que comportarà la seva aportació—, en la manera (analitzada a “6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 132, subepígraf de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’, en seu de ‘6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”) com positivitza la regulació de les “entitats col·laboradores”, i en particular, de les “entitats de conservació” al Títol Segon “Drets, obligacions i càrregues dels propietaris”; Capítol IV, “Conservació de la **urbanització**”, expressió aquesta darrera que, si podia donar a entendre que implicava quelcom més que el simple procés, s'esmena tot seguit amb l'expressió que obre l'article 67: “*Artículo 67. La conservación de las obras de urbanización...*”.

## 5.1. PLASMACIÓ POSITIVA DE LA DEFINITIVA CONFUSIÓ TERMINOLÒGICA

### 5.1.1. Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'ídèntiques realitats.

És d'esmentar, com a principal tret característic de la disposició que obre el bloc normatiu resultant de la refundició de la Llei de 1956 —el Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril—, que, malgrat que les “**urbanitzacions particulars**” —indefinites objectes del dret privat, com s'ha demostrat— ja s'havien estés com taca d'oli sobre el territori a la temprana data de l'entrada en vigor de la norma, aquesta, en canvi, abandona immotivadament (tot i tractar-se d'una refosa) aquella nomenclatura explícita, i es refereix a aquelles realitats —que, per suposat, continuaven sent les mateixes realitats privades<sup>55</sup> (“urbanitzacions particulars”)—, com a “**urbanitzacions d'iniciativa particular**”<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *Op. cit. a la nota a peu número 30, pàgina 28*, en seu de l'epígraf “II. CONCEPTO DE URBANIZACIONES PRIVADAS”, punt “B) LAS URBANIZACIONES PRIVADAS COMO FENÓMENO JURÍDICO”, subpunt “e) La definición de las urbanizaciones privadas y los elementos que provocan su aparición”, afirma (52):

*“Llegados a este punto, bien podemos proporcionar una definición de las urbanizaciones privadas, que al mismo tiempo que ponga fin a estos aspectos jurídicos-públicos que estamos tratando, nos sirva de punto de partida esencial para estudiar su régimen jurídico y en definitiva los aspectos privados que su aparición origina.*

*Aun cuando la L. S. y la legislación complementaria utiliza en varias ocasiones la expresión «Urbanizaciones de iniciativa particular», no ofrece, sin embargo, una definición o un concepto de lo que por las mismas hayamos de entender (68). Esta circunstancia, que quizá sea ventajosa si tenemos en cuenta los problemas que, por ofrecer una determinada formulación, plantea, en ocasiones, el legislador, no es obstáculo para que combinando los elementos precisos obtengamos el*

Així, d'entre les 74 instàncies del vocable “urbanización” o “urbanizaciones” que hi apareixen a la redacció original del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, es troben els següents paral·lelismes —discordants només en aquest concret i petit però en absolut intranscendent “detall”— entre els preceptes de la Llei de 1956 implicats en la introducció del nou concepte de la “**urbanització particular**” (articles 41.2, 43.3, 50.2, i 168.1), i els correlatius (articles 53.2, 55.3, 62.2, i 181.1) del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril<sup>57</sup>:

- \* Documentació dels plans i projectes. Article **41.2** de la Llei de 1956 → article **53.2** del Text refós de 1976.
- \* Publicitat. Article **43.3** de la Llei de 1956 → article **55.3** del Text refós de 1976.
- \* Alienacions de terrenys. Article **50.2** de la Llei de 1956 → article **62.2** del Text refós de 1976.
- \* Deure de conservació. Article **168.1** de la Llei de 1956 → article **181.1** del Text refós de 1976.

Es reproduïxen al subepígraf “12.2.2.1.2, Urbanització d’iniciativa particular (“urbanització particular”)” de l’epígraf “12.2.2.1, Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976” de l’annex “12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.”, pàgina 496. Títol “12.2, Annexos normatius”.

Amb aquesta senzilla operació estètica de, aparentment, simple maquillatge terminològic<sup>58</sup> comença l’assimilació, sense més, de dues realitats diferenciades —ous

---

*resultado apetecido.*

*Es necesario pues establecer esos elementos característicos de una urbanización privada y ofrecerles una fórmula conjunta. La misma denominación empleada nos da ya, una idea de su contenido, al poner en contacto los términos urbanización y de iniciativa privada, sin perjuicio de reconocer como lo hace AMORÓS GUARDIOLA (69), la dificultad que entraña su carácter de figura compleja.”*

I apostilla en aquella nota a peu número 68:

*“Ha sido la L. S: de 1976 la que ha sustituido la denominación de «urbanizaciones particulares», que aparecía en la Ley de 1956, por la de «urbanizaciones de iniciativa particular.»”*

<sup>56</sup> Vegeu la nota a peu número 50, pàgina 45.

<sup>57</sup> Vegeu la nota a peu número 39, pàgina 38.

<sup>58</sup> És d’apreciar també la introducció en el Text refós de 1976, respecte de l’original de la Llei de 1956, d’alguna altra “novetat” —provinent, en aquest cas sí, de la reforma operada en aquella Llei de 1956 per la Llei 19/1975, de 2/5/1975, de què derivà la refosa de 1976 (vid. § “4.2, Modificacions de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 44)—, que ve a distorsionar encara més la confusió terminològica.

Així, a la conceptualització a la reforma de 1975 del sòl urbanitzable com a “programat” o “no programat” s’atribueix que la darrera versió de l’article 12 de la Llei de 1956 —article 16 del Text refós de 1976— disposi, en seu de programes d’actuació urbanística (paràgraf segon), divisió del territori per al desenvolupament d’etapes (punt d-), segon incís, que, a més dels plans parcials i els projectes d’urbanització, “*En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación*”, en termes similars a com ho feia, en seu de “urbanitzacions particulars”, l’article 41 “...*Quando se refieran a*

i castanyes—, la propietat horitzontal tombada (encara en aquell moment, 1976, no positivitzada la horitzontal tombada, però sí ja la horitzontal) netament objecte del dret privat —amb vocació expressa de què havien nascut les ja en aquell moment nombrosíssimes promocions de “**urbanitzacions particulars**”—, i la institució administrativa —pròpia del dret públic, en conseqüència—, com ho és la modalitat de gestió (gestió privada, o “particular” —sic—) d’un procés d’urbanització (la “urbanització com a procés”).

És fàcilment constatable, malgrat aquesta circumstància de la variació terminològica, que el concepte que s’amaga i hi subsisteix sota la nova nomenclatura de “**urbanització de iniciativa particular**” és el mateix al que responia el concepte —indubtablement objecte del dret privat, com s’ha posat de manifest— de “**urbanització particular**” a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

I això, no només per la ja palesada correlació de (quasi) absoluta identitat dels preceptes implicats d’una i l’altra norma, cosa aquesta per altra banda inevitable tractant-se com es tractava l’una d’una refosa respecte de l’altra, sinó perquè, a més, aquesta és la única conclusió que és possible extraure d’una anàlisi sistemàtica de la norma, més detallada:

- a) Perquè les “urbanizaciones de iniciativa particular” es continuen conceptuant, a l’article 181, conjuntament amb tota la sèrie d’altres objectes de dret pertanyents a l’àmbit de les relacions jurídiques privades (terrenys, edificacions i cartells), amb què ja s’havien assimilat les “**urbanitzacions particulars**” a l’article 168 de la Llei de 1956.
- b) Perquè, mentre que per a la globalitat de les “urbanitzacions” (“urbanitzacions com a procés”) es mantenia la prescripció que “*Cuando estuvieren ejecutadas las obras, los gastos de entretenimiento, conservación y modificación de la urbanización serán de cargo del presupuesto ordinario* (de l’ens local)” (article 192, correlatiu del 176 de la Llei del sòl de 1956), per a les “**urbanizaciones de iniciativa particular**” es mantenia també a l’article 181, derivat del deure de manteniment de les “*...condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos*” dels objectes del dret privat, el deure perpetu de conservació privada (article 168 de la Llei de 1956)<sup>59</sup>.

---

*urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos”.*

És licit per tant preguntar-se: a quina realitat s’està referint ara la norma amb l’expressió “**promociones privadas**”? S’està referint a la gestió privada de qualsevol promoció de sòl, o s’està referint més aviat, com sembla evident, a la figura de la “**urbanització particular**”, la nomenclatura (que no la seva existència) específica i explícita de què —com a vergonyant realitat civil que era en una norma administrativa, i que el legislador i el poder executiu més que probablement ja coneixien, però no podien reconèixer— desapareix del dret positiu just en aquell moment amb la mateixa impúdica sibil·linitat amb què havia aparegut al 1956?

<sup>59</sup> Encara que, sorpresivament, aquesta previsió legal fos poc després, en un exercici de clara, patent i aberrant previsió *contra legem*, objecte de modulació pel part del Reglament de Planejament (vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57).

Les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** del Text refós de la Llei del sòl de 1976 són, per tant, realitats no només assimilables, sinó plenament equiparables a les **“urbanitzacions particulars”** de la Llei del sòl de 1956. Són els mateixos objectes del dret privat, comunitats de propietaris, complexos immobiliaris residencials en règim de propietat horitzontal (Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal) tombada (Llei 8/1999, de 6 d’abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal)<sup>60</sup>. **I aquest fet incontrovertible constitueix un segon postulat fonamental de l’objecte d’estudi.**

La implantació de noves “urbanitzacions d’iniciativa particular”, però, tenia ja en aquell moment els dies comptats. No s’implantarà cap més “urbanització d’iniciativa particular” a partir del moment que, dos anys i poc després, entrarà en vigor el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny (vid. § “6.2.2.2, Els plans parcials al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 95, i “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98).

La variació terminològica no és, però, ni innocent, ni innòcua, perquè comporta o provoca que es dificulti de manera extraordinària, o que esdevingui definitivament impossible en endavant si no es té en consideració el concepte de la **“urbanització particular”** de la Llei de 1956, la diferenciació entre ambdues realitats: l’objecte del dret privat, i la forma de gestió (privada) —la “iniciativa” en la planificació, gestió i execució— d’una institució juridicoadministrativa (el procés d’urbanització) per definició pública.

Es prepara el terreny per tant —postulem—, amb aquella immotivada variació terminològica, per a l’assimilació d’aquelles originàries “urbanitzacions particulars” per l’indefinit i pertorbador terme únic “urbanitzacions”, i per a la imminent “publicació”<sup>61</sup>, en últim terme, d’allò que era (i hauria d’haver continuat essent, perquè no s’ofereix cap explicació de la mutació) privat<sup>62</sup>, procés endegat de manera majoritària —just en el precís mateix moment històric— amb l’adveniment dels primers ajuntaments escollits democràticament (vid. el subepígraf § “6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101, a l’epígraf “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”).

S’ha de dir també que, establerta de manera inequívoca aquesta identitat conceptual com a objectes de dret privat entre el que fossin la **“urbanització particular”** de la Llei de 1956 i la **“urbanización de iniciativa particular”** del Text refós de la Llei del sòl de

---

<sup>60</sup> Vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

<sup>61</sup> Vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79.

<sup>62</sup> Vegeu la nota a peu número 50, pàgina 45.



1976, roman també inalterada —encara que més difuminada, com a conseqüència de la mateixa situació de confusió o ambivalència provocada per la variació terminològica— la contradicció interna relativa a que es qualifiqui de “solars” als espais privatis (les parcel·les) d’aquelles realitats civils (article 53.2.d) del Text refós de la Llei del sòl de 1976, tributari del 41.2.d) de la Llei del sòl del 1956)<sup>63</sup>.

Es consagra al Text refós de la Llei del sòl de 1976 en definitiva, i com s’ha dit, una confusió no només terminològica, sinó també conceptual.

La “**urbanització d’iniciativa particular**” no només distorsionà el veritable origen d’aquelles ja existents realitats com a “**urbanitzacions particulars**”, sinó que l’amagà, i feu indestriable —tendint a la unificació en conseqüència d’ambdues realitats en una de sola— el saber si una concreta d’aquelles “urbanitzacions” residencials usualment separades del nucli històric i de baixa densitat era o no era, en el seu origen (que sí que ho foren en la seva immensa majoria, per no dir la pràctica totalitat<sup>64</sup>), una veritable i vocacional “**urbanització particular**” (comunitat de béns, objecte unitari del dret privat).

Comportant això, a la llarga<sup>65</sup>, l’assimilació de conceptes no només de les originàries “**urbanitzacions particulars**” o “**urbanitzacions d’iniciativa particular**” com a “**urbanitzacions d’iniciativa privada**” (“urbanització com a procés” —públic encara que de gestió privada—), que també, sinó de les unes i les altres, conjuntament, i de

---

<sup>63</sup> Sobre l’explicació de quina sigui aquesta irresoluble contradicció interna, vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, de l’epígraf “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”.

<sup>64</sup> La pràctica totalitat de les disperses (nous nuclis). L’excepció la solen constituir les “urbanitzacions” que, encara que fossin també de promoció i de gestió privada, i també —o no— de baixa densitat (“3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial, pàgina 30), eren adjacents als nuclis històrics existents, a mena d’eixample d’aquests. En aquests casos (tret, òbviament, que fossin il·legals, en el qual supòsit sempre, per definició, es tractava de “urbanitzacions particulars”, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109, i el cas de la “urbanització” La Roureda del municipi de Castellcir, dels anys setanta, epígraf “10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988”, pàgina 226, i nota a peu número 284, pàgina 227), la “urbanització” en aquests casos d’adjacència, dèiem, usualment no s’implantava, tot i ser anterior al Reglament de Planejament, com a “urbanització particular”, sinó ja com a realitat pública. Vid. per exemple el cas del barri Los Vallines del municipi de Villablino, dels anys cinquanta (epígraf “10.2.8, Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985”, pàgina 216, i nota a peu 274, pàgina 216); el cas del “Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche” del municipi de Pamplona, anterior al 1975 (epígraf “10.2.17, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989”, pàgina 232, i nota a peu número 292, pàgina 233); o el cas de la “urbanització” Cas Corso del municipi de Felanitx —adjacent al nucli històric de Porto Colom—, amb pla parcial de l’any 1976 però implantada encara a l’empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (epígraf “10.2.28, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994”, pàgina 255, i nota a peu número 318, pàgina 255).

<sup>65</sup> O a la curta —o no tan llarga—. És tot just transcorreguts dos anys des de la promulgació del Text refós de la Llei de 1976 que l’article 10 del Reglament de disciplina urbanística ja trasllada aquesta assimilació, per primera vegada, al dret positiu, en disposar al seu apartat primer que “**Los propietarios de terrenos, urbanizaciones** (sense cognom), *edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público*”. Vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60.

manera indistinta, com a simples **“urbanitzacions”**, sense més (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60). “Urbanitzacions” que, d’aquesta manera, esdevindran —també definitivament— institucionalitzades com els indefinits objectes del dret administratiu que avui en dia encara aparenten ser, objectes de dret que malgrat tot, i atenent els antecedents analitzats, cal qualificar de ficticis com a globalitat comprensiva de totes les realitats que s’hi subsumien o que encara s’hi subsumeixen <sup>66</sup>, però la versemblança de què, des d’aleshores, ha sigut i és comunament acceptada no només per l’opinió popular de l’inconscient col·lectiu (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”, pàgina 30), sinó també, per tota mena d’operadors, tant els no estrictament jurídics —parcel·listes, promotors, o polítics— com els jurídics —advocats, funcionaris, jutges i magistrats—, arribant la perversió al punt de fer-se de les **“urbanitzacions”** com a presumptes objectes del dret administratiu un impúdic ús normatiu (vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, pàgina 190) de significació presumptament unitària tot i romandre encara indefinit el concepte, impúdic ús que ha arribat a assimilar-les a les “entitats de població” (vid. § “9.2.3, Normativa sectorial del padró municipal d’habitants”, pàgina 199).

És qüestió transcendental el no perdre de vista en cap moment, ni menystenir, aquesta relació d’absoluta identitat conceptual entre les **“urbanitzacions particulars”** de la Llei de 1956, les corresponents **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** del Text refós de 1976 i del Reglament de planejament, i les **“urbanitzacions”** de l’article 10 del Reglament de disciplina (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60) com a comunitats de béns, objectes unitaris del dret privat, perquè, sense tenir-la present, resulta impossible d’acceptar l’evidència de la indeguda aplicació, per part no només de la jurisprudència (encara que fonamentalment per aquesta) sinó també de la resta de la totalitat d’operadors, de normativa adreçada en exclusiva a les “urbanitzacions particulars” a realitats que, o ja no ho eren perquè ja havien estat “publicades” (vid. l’epígraf § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79), o no ho havien estat mai per ésser posteriors al Reglament de planejament <sup>67</sup>.

---

<sup>66</sup> Vid. § “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461, en seu de “11. , Conclusions globals”.

<sup>67</sup> Es repeteix com a evidència addicional, i s’ampliarà a la nota a peu número 103, pàgina 90, en seu de “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”: no es té constància que mai s’hagi implantat una veritable “urbanització d’iniciativa particular” amb posterioritat a l’entrada en vigor del Reglament de planejament de 1978. S’argumentarà a la pàgina 122, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, de l’epígraf “6. La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, que “...el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, és el punt d’inflexió normatiu en què se sustenta i es fonamenta el punt d’inflexió fàctic de no retorn: el de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”.

Indeguda aplicació que, en els seus diferents vessants, s'explica a l'epígraf "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62, i que l'únic que denota en definitiva, com ja s'ha dit, és l'estat d'absoluta confusió terminològica i conceptual —es podrà discutir tan sols si provocada deliberadament o no— entorn de les "urbanitzacions" (vocable únic) derivada de l'activitat normativa de l'Estat.

### 5.1.2. Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.

De les 75 instàncies del vocable "urbanización" o "urbanizaciones" que hi apareixen a la versió original del Reglament de planejament urbanístic de 1978 s'identifiquen les següents quatre, que es reproduïxen a l'epígraf "12.2.2.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 497, de l'annex "12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.", "12.2, Annexos normatius", com a pertanyents no a la significació de "urbanització com a procés", sinó específicament a la de "**urbanització d'iniciativa particular**" ("**urbanització particular**", per tant).

1. Article 46 (determinacions dels plans parcials que es refereixin a **urbanitzacions d'iniciativa particular**).

Noti's en aquest precepte, respecte de la conservació, de quina subreptícia manera es va reblant la punta, es va preparant la cimentació de la ja imminent "publicació" —curiosament, o no, només en allò que es refereix a les obligacions— de la cosa privada. Així, mentre que l'article 53 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, especificava que els plans que es referissin a "**urbanizaciones de iniciativa particular**" havien de consignar la "*previsión sobre la futura conservación de las mismas* (les obres d'urbanització)" —deure de conservació perpetu derivat, recordem-ho, del de manteniment de les condicions de "*seguridad, salubridad y ornato*" que corresponen a qualsevol objecte del dret privat (article 181)—, l'article 46 del Reglament de planejament concreta en canvi, respecte d'això, que la previsió es refereix a la "*...conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación*"<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Vid. sobre aquesta mateixa qüestió l'epígraf "6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 132, i els paradoxals pronunciaments que es contenen a la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, de l'orde contenciós, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361, relativa a la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet.

Establerta la completa identitat conceptual entre les **“urbanitzacions particulars”** de la Llei del sòl de 1956 i les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** del Text refós de la Llei del sòl de 1976, com a comunitats de béns, objectes unitaris del dret privat —avui en dia “complexos immobiliaris”, comunitats de propietaris en règim de propietat horitzontal tombada—, insulta la lògica que l’administració —ni que ho prevegi cap pla parcial— hagi de fer-se càrrec, ni en el moment present ni en cap de futur, de cap manteniment. Ningú pretén que l’administració hagi de recepcionar ni de fer-se càrrec del manteniment de la façana, ni de les escales, ni de cap altre dels elements comuns d’una comunitat no tombada. Ni tampoc de les instal·lacions internes de distribució de serveis o els seus consums (llums de l’escala), ni de la recollida interna dels residus entre els veïns fins al seu dipòsit als espais habilitats pel servei municipal de recollida, ni de cap altre aspecte del funcionament intern de la comunitat. Per quin motiu, amb quina habilitació legal, o amb quina inexplicada argumentació jurídica s’estableix doncs aquesta possibilitat per a aquests específics objectes del dret privat en el precepte reglamentari?

Adverteixi’s també, per més, en aquest article 46 del Reglament de planejament, un altre flagrant detall —o preterició conscient?— que coadjuva a la confusió terminològica, a la dilució i l’oblit del veritable origen i naturalesa de les **“urbanitzacions particulars”** com a comunitats de béns i la identificació de les responsabilitats que se’n deriven: els **“propietaris de les parcel·les”** ho seran per suposat d’aquestes parcel·les (els seus respectius espais privatis), però de manera principal ho seran també, en règim de condomini, de la total urbanització entesa com a “urbanització particular”, essent a aquesta titularitat de la comunitat sobre el global objecte unitari del dret civil amb els seus espais comuns —vials interns privats, espais lliures privats— i serveis comuns, i no directament als individuals propietaris dels espais privatis integrats en ella, a la que atribueix l’ordenament (la norma administrativa) el deure perpetu (excepte supòsit de ruïna) de manteniment i conservació.

L’article 46 del Reglament de planejament passa per alt aquest “petit matís”, com si la consideració dels **“propietaris de les parcel·les”** com a **copropietaris de la “urbanització particular”** (expressió aquesta ja desapareguda del dret positiu en aquell moment) no fos important, o fos sobrera o molesta <sup>69</sup>. Atribuïnt als “propietaris de les parcel·les” (i no a la comunitat integrada per aquells

---

<sup>69</sup> Els motius a què cal atribuir tots aquests esglaons progressius de variació terminològica i conseqüent caos conceptual són desconeguts i no són susceptibles d’investigació, per la qual cosa, la formulació de qualsevol hipòtesi entra, com en el cas de la nota a peu número 50, pàgina 45, en el terreny de la pura especulació.

Pel que fa però a aquest concret aspecte de la preterició de la comunitat com a titular de l’obligació, i conseqüent substitució (si més no nominal) d’aquella per la dels seus integrants individualment considerats, és plausible considerar que fou deguda al fet que el poder executiu titular de la potestat reglamentària era ja en aquell moment (1978), més que plenament conscient del fet que la immensa majoria de les “urbanitzacions” que ja s’havien establert en el territori sota el paraigua de la **“urbanització particular”** de la Llei de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana no havien arribat mai —tot i haver-se’ls obligat a aportar el “projecte d’estatuts” en fase d’aprovació de l’instrument planificador— a formalitzar la constitució de la comunitat.

mateixos propietaris) aquell deure de conservació de les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** es dona una volta més al rebliment dels processos d’oblit i confusió conceptual <sup>70</sup> d’allò que una **“urbanització particular”** fos i de preparació de la **“publicació”** <sup>71</sup> de les obligacions, i es fomenta en canvi, o es propicia, l’aparició imminent (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60) del vocable únic **“urbanització”** com a presumpte nou objecte del dret administratiu (vid. § “3.2.3, Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.”, pàgina 27). Objecte del dret administratiu al qual, però, no se li atribueix cap significació específica, motiu pel qual, paradoxalment, resta assimilat a l’ús col·loquial del vocable que engloba qualsevol significació possible (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”, pàgina 30) fins a l’actualitat, en què resta indefinit.

2. Article 64 (especificitats de la documentació dels plans parcials de les **urbanitzacions d’iniciativa particular**).
3. Article 139 (especificitats de la tramitació dels plans parcials de les **urbanitzacions d’iniciativa particular**).
4. Article 167 (requisits de la publicitat de les **urbanitzacions d’iniciativa particular**).

La confusió terminològica entre l’objecte del dret privat (la comunitat) i la institució pública (el procés d’urbanització, encara que el dugui a terme la gestió privada), i conseqüent poti-poti resultant, té en aquest article un reflex paradigmàtic. Encara que d’una primera lectura pugui semblar, per causa de la ubicació de l’expressió, que l’al·lusió a les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** és merament incidental, una segona de més reposada denota que és tot l’article el que estableix especificitats d’aplicació exclusiva a aquestes, a les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”**.

No és un article que estableixi requisits de la publicitat de les indefinides **“urbanitzacions”**, entre elles les **“d’iniciativa particular”**, i hi prevegi sancions, sinó que és un article que estableix requisits de publicitat, i preveu sancions en cas d’incompliment, només per a les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”**, barrejant en la tipificació de la conducta omissiva (tipificació *sui generis*, pero tipificació al cap i a la fi) —consistent en no expressar-se en aquella publicitat la

---

<sup>70</sup> Una successora directa d’aquesta situació de confusió —per paradigmàtica— la constitueix la Llei 5/2003, de 22 d’abril, de mesures de prevenció d’incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals (analitzada a la pàgina 192, en seu de “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, “9.1, A la normativa autonòmica catalana”, i les pertorbadores previsions que s’hi contenen.

<sup>71</sup> Sobre la **“publicació”**, vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79. I en particular, el subepígraf “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”, pàgina 87.

data d'aprovació de l'instrument que correspongués—, elements de naturalesa diversa, administrativa-urbanística, i civil (...ventas de **parcelas**, edificadas o sin edificar, **solares**, **pisos** y **locales comerciales o industriales...**”), quan és palés que, tractant-se, com es tractava, d'objectes del dret privat (“**urbanitzacions particulars**”), no hi hauria hagut de cabre en cap cas l'al·lusió als “solars”, pels mateixos raonaments exposats a “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva” de “4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 32.

### 5.1.3. Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.

De les 6 instàncies del vocable “urbanización” o “urbanizaciones” que hi apareixen a la versió original del Reglament de disciplina urbanística de 1978 s'identifica només una com a no pertanyent a la significació de “urbanització com a procés”.

És l'article 10, que, per interpretació lògica que atèn el precepte legal que desenvolupa (l'article 181.1 del Text refós de la Llei del sòl de 1976, tributari del 161.1 de la Llei de 1956) cal entendre, de manera indubtable i inevitable, que es refereix a la “**urbanització d'iniciativa particular**” (a l'objecte del dret privat “**urbanització particular**”, per tant).

És reproduït a l'epígraf “12.2.2.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 498, de l'annex “12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.”, “12.2, Annexos normatius”.

Aquest ús del terme “**urbanització**” sense més, no és tampoc, en absolut, innocu, perquè suposa la primera aparició del **vocable únic** com a indefinit presumpte objecte del dret administratiu.

Adverteixi's l'evolució normativa:

- \* L'article 168.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, havia disposat:

*“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones particulares**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”.*

- \* L'article 181.1 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, havia disposat:

*“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones de iniciativa particular**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”.*

- \* I l'article 10 del Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, disposa finalment:

*“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones**, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público”.*

Tot i que és evident —encara que això només sigui copsable, justament, si es reseguix el detall d'aquesta evolució normativa— que tots tres preceptes es refereixen a la mateixa realitat (o se n'haurien de referir, ni que sigui per una pura qüestió de tècnica normativa, atès el caràcter de refosa d'un dels preceptes legals respecte de l'altre, i atesa la relació jeràrquica entre normes amb rang de llei formal i reglaments), es refereixen, dic, a les “**urbanitzacions particulars**”, als objectes del dret privat regulats per primera vegada a la Llei de 1956 —quatre anys abans de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal—, això queda ja completament desdibuixat al Reglament de disciplina urbanística.

A quina realitat es pot estar referint l'article 10 del Reglament de disciplina quan parla de “**urbanizaciones**”, sense més?

Resulta impossible oferir una identificació precisa si no es considera, de manera ineludible, l'evolució normativa esmentada, perquè, amb aquesta darrera mutació terminològica, és el mateix dret positiu (sic) el que ha acabat per degradar el vocable no ja a cap “significació” jurídicament identificable, sinó al seu ús més bàsic, a l'inacceptable ús col·loquial que engloba qualsevol significació possible (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial”, pàgina 30).

Igual o més punyent resulta encara, dit sigui de pas, que tractant-se d'un Reglament (Reial decret 2187) de desenvolupament que porta la mateixa data que la del Reglament de planejament (Reial decret 2159) —23 de juny del 1978—, aquest darrer prevegi al seu article 46 —certament *contra legem*, i contra el que disposa el de disciplina, que tot i ser de la mateixa data, és numèricament posterior, amb la qual cosa pot entendre's que, en el mateix dia, aquest deixa sense efecte (encara que es continuarà aplicant sense més recances, ni cap ni una) la previsió del de Planejament— la possible modulació d'aquest deure administratiu perpetu de conservació dels objectes de dret privat (“urbanitzacions d'iniciativa particular”, “**urbanitzacions particulars**”) per part dels corresponents plans parcials, (vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57.

Com si d'una orquestrada operació es tractés: veiem com ambdós preceptes reglamentaris es repartiren les tasques de la difuminació de les realitats —i conseqüents responsabilitats—. L'un (el de planejament) propiciant la “publicació” de la cosa

privada tot admetent que la “conservació de la urbanització” (“d’iniciativa particular”, simplement **“particular”** per tant) pogués ser a càrrec de l’ajuntament o que es limités temporalment l’obligació perpètua de manteniment dels propietaris; l’altre (el de disciplina), “assimilant”—a mena de Borg, de Star Trek— en un sol vocable unitari (“urbanització”) les diferents realitats.

## 5.2. L’EFECTE DE LA INDEGUDA APLICACIÓ DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LES ‘URBANITZACIONS D’INICIATIVA PARTICULAR’ A REALITATS QUE NO EREN ‘URBANITZACIONS PARTICULARS’

### 5.2.1. Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació

A partir d’aquell moment de consagració definitiva de la confusió (recordem, perquè és important considerar-ho ateses les peculiars circumstàncies sociològiques i polítiques de l’època, que és l’any 1978, vid. la pàgina 110, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’”. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”), la indeguda aplicació de les normes reguladores analitzades, adreçades —explícitament i en exclusiva— a les **“urbanitzacions d’iniciativa particular”** a realitats que no eren en canvi **“urbanitzacions d’iniciativa particular”**, bé perquè no havien estat mai “urbanitzacions particulars” per ésser posteriors al Reglament de planejament (vid. la pàgina 98, en seu de “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”) —simples processos d’urbanització per tant, encara que d’iniciativa i gestió privada (“plans d’iniciativa particular”)—, bé perquè, amb el mateix efecte, ja havien deixat de ser-ho perquè havien estat “publicades” (vid § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79), indeguda aplicació que es refereix no només als quatre preceptes legals derivats de la refosa, sinó també, i principalment, als articles reglamentaris de desenvolupament d’aquells, a partir d’aquell moment la indeguda aplicació és, dèiem, nombrosíssima, fins al punt d’esdevenir la regla, amb les constatables excepcions que s’han identificat i s’individualitzen al subepígraf “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

I causa veritable estupefacció constatar la facilitat i rapidesa amb què es va instal·lar l’oblit o menysteniment col·lectiu de quina era encara —o havia estat— la veritable naturalesa d’objectes del dret privat que corresponia a les “urbanitzacions particulars”. Són, aquests pronunciaments que apliquen indegudament la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’, pronunciaments que, sense qüestionar-s’ho —perquè mai no s’han tingut en compte ni en consideració l’existència mateixa i els efectes dels processos de



“publicació”—, segueixen els mateixos raonaments de pronunciaments anteriors, relatius, aquests sí, en canvi, a veritables “urbanitzacions particulars” encara no “publicades”. Com si —no ja les “publicacions” com a fenomen, sinó tampoc, la “publicació” concreta del cas enjudiciat— no hagués existit. Com si la “publicació” en res no hagués mutat la naturalesa jurídica d’aquelles realitats.

Vegi’s, a aquests efectes, la sorprenent constatació de merèixer la mateixa consideració els concrets discordants casos (respecte de la “urbanització” La Coneja o La Huerta de La Coneja del municipi de Marbella —encara no “publicada” en la data de referència dels fets que motiven el plet— i la “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón —ja “publicada” en la data de referència pròpia—) que s’exposen a les notes a peu números 285, pàgina 228, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf “10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)”, i 354, pàgina 290, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)”.

I aquesta indeguda aplicació a ex “urbanitzacions particulars” ja publicades de normativa adreçada a les “urbanitzacions particulars” s’estén també, com s’ha dit, i sorprenentment, a presumptes “urbanitzacions” posteriors al Reglament de planejament, que ni tan sols no havien estat mai “urbanitzacions particulars”, objectes unitaris del dret privat.

Compendiem per tant en aquest moment de manera precisa, com a referència de ràpid accés, quina era, en aquella concreta cruïlla temporal, la totalitat de la normativa explícitament referida —**i en exclusiva, com s’ha dit**— als indefinits objectes unitaris del dret privat, comunitats de béns, “urbanitzacions particulars” (terminologia de la Llei de 1956) o “urbanitzacions d’iniciativa particular” (terminologia del Text refós de 1976)<sup>72</sup>:

Normativa de rang legal (Vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51):

- \* Documentació dels plans i projectes. **Article 41.2 de la Llei de 1956 → article 53.2 del Text refós de 1976.** Es manifesta la indeguda aplicació, especialment, en l’exigibilitat o no de les garanties de l’exacte compliment dels compromisos (article 53.2.e del Text refós de 1976)<sup>73</sup>.

---

<sup>72</sup> Vegeu la nota a peu número 39, pàgina 38.

<sup>73</sup> La confusió respecte de l’exigibilitat d’aquestes garanties (també, article 46.c) del Reglament de planejament) a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” —tot i que es tractés de “plans d’iniciativa particular”— arriba al punt que l’exigibilitat de la garantia a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” és no només incorrectament imposada, sinó acceptada pacíficament pels obligats, i sancionada per la jurisprudència. Vid. per exemple la nota a peu número 317, pàgina 254, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994, epígraf “10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994” —“pla parcial del sector 2” del municipi de Toledo —, la nota a peu número 356, pàgina 292, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d’octubre de 1999, epígraf “10.2.45, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d’octubre de 1999” —“urbanització” Amarilla Golf, del municipi de San Miguel de Abona—, la nota a peu número 390, pàgina 316, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal

- \* Publicitat. **Article 43.3 de la Llei de 1956 → article 55.3 del Text refós de 1976.**
- \* Alienacions de terrenys. **Article 50.2 de la Llei de 1956 → article 62.2 del Text refós de 1976.**
- \* Deure de conservació. **Article 168.1 de la Llei de 1956 → article 181.1 del Text refós de 1976.**

Normativa de rang reglamentari:

- \* **Reglament de planejament** (vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57).
  - Determinacions addicionals que havien de contenir els plans parcials que es referissin a “**urbanitzacions d’iniciativa particular**”. **Article 46.** Es manifesta la indeguda aplicació, especialment, en l’exigibilitat de les garanties de l’exacte compliment dels compromisos (article 46.c del Reglament) a realitats que no eren “urbanitzacions particulars”<sup>74</sup>.
  - Documentació addicional exigible als plans parcials de les “**urbanitzacions d’iniciativa particular**”. **Article 64.**
  - Particularitats de la tramitació dels plans parcials de les “**urbanitzacions d’iniciativa particular**”. **Article 139.** Es manifesta la indeguda aplicació, especialment, en l’exigibilitat o no del requisit de notificació de l’aprovació definitiva del pla, requisit que era exigible, només, de la tramitació dels plans parcials de les “urbanitzacions d’iniciativa particular”<sup>75</sup>.

---

Superior de Justícia d’Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002, epígraf “10.2.59, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002” —“urbanització” Cortijo Grande del municipi de Turre—, la nota a peu número 398, pàgina 322, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002, epígraf “10.2.62, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002” —“Sector 23 del polígon de servicios de Levante” del municipi de Palma de Mallorca—, la nota a peu número 434, pàgina 352, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 1 de març de 2005, epígraf “10.2.75, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 1 de març de 2005” —“urbanització” Viñales del municipi de Pinseque—, la nota a peu número 470, pàgina 373, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006, epígraf “10.2.83, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006” —“urbanització” Miraval del municipi de Valdeolmos-Alalpardo—, la nota a peu número 526, pàgina 426, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 19 d’abril de 2012, epígraf “10.2.105, Sentència del Tribunal Suprem de 19 d’abril de 2012” —“urbanització” Etxe-Beltz/Izarra del municipi de Azpeitia—, o la nota a peu número 558, pàgina 453, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015, epígraf “10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015” —“urbanització” Can Manent del municipi de Sant Vicenç de Montalt—.

I que, amb posterioritat, diverses normatives autonòmiques assumissin ja aquest requisit per a qualsevol “pla d’iniciativa particular” encara que no es tractés ja del pla d’una “urbanització d’iniciativa particular” (vid. § “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, pàgina 173), essent només a partir d’aquest moment que l’exigibilitat d’adequa a dret, en haver-se així establert específicament en normativa autonòmica en exercici de competència pròpia.

<sup>74</sup> Vid. la nota a peu anterior, 73, pàgina 63.

<sup>75</sup> Vid. en relació a les confusions conceptuals relatives a aquesta tramitació, els casos que s’exposen a la nota a peu número 442, pàgina 361, en seu de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia

- Publicitat de les “urbanitzacions d’iniciativa particular”. **Article 167.**
- \* **Reglament de disciplina** (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60).
- Deure de conservació. **Article 10.**

Aquesta mateixa genèrica indeguda aplicació de normativa (normativa adreçada a les “urbanitzacions particulars”) a casos que no eren ja, o no havien estat mai, “urbanitzacions particulars” s’identifica també, de manera més específica:

- a) En els nombrosos pronunciaments de tota gradació jeràrquica i orde jurisdiccional (administratiu i civil) que consideren les entitats de conservació com el desenvolupament reglamentari del mandat legal (articles 41.2.c de la Llei de 12 de maig de 1956, i 53.2.c del Text refós de 1976) relatiu a que els plans que es referissin a “urbanitzacions particulars” havien necessàriament de contenir una previsió sobre la futura conservació de les obres d’urbanització. Els preceptes legals es referien, inequívocament, als objectes del dret privat “urbanitzacions particulars”, mentre que les entitats de conservació es constitueixen —quan les referim a “urbanitzacions particulars” preexistents— només a partir del moment, justament —i no abans—, en que aquestes han estat ja “publicades” i han deixat de ser ja, per tant, “urbanitzacions particulars”. Vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136”, i § “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 139, ambdós subepígrafs de l’epígraf “6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació”, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

---

de 8 de novembre de 2005, epígraf “10.2.80, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia de 8 de novembre de 2005” —sector “SUNP-17 La Carboneria – Cristaleria” del municipi de Alcalá de Guadaíra, la nota a peu número 483, pàgina 384, en seu de la Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006, epígraf “10.2.86, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006” —“urbanització” La Bordeta del municipi de Lleida—, la nota a peu número 499, pàgina 398, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007, epígraf “10.2.92, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007” —sector de sòl urbà industrial Cabezo Cortao, del municipi de Múrcia—, la nota a peu número 515, pàgina 412, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 28 d’octubre de 2009, epígraf “10.2.97, Sentència del Tribunal Suprem de 28 d’octubre de 2009” —“urbanització” La Bufona del municipi de Arrecife—, la nota a peu número 518, pàgina 416, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010, epígraf “10.2.99, Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010” —“Pla Parcial II” del municipi de Algete—, la nota a peu número 519, pàgina 417, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011, epígraf “10.2.100, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011” —polígon industrial Vallegón del municipi de Castro Urdiales—, la nota a peu número 524, pàgina 423, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011, epígraf “10.2.104, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011” — revisió del Pla Parcial de la “urbanització” Almatriche II del municipi de Las Palmas—, o la nota a peu número 558, pàgina 453, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015, epígraf “10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015” —“urbanització” Can Manent del municipi de Sant Vicenç de Montalt—.

b) Més particularment encara, en els nombrosos pronunciaments jurisprudencials que lliguen de manera indisoluble, quasi com a relació de causa i efecte, els articles 46.b.3 del Reglament de planejament (determinacions dels plans parcials de “urbanitzacions d’iniciativa particular” respecte de la conservació de la “urbanització”, vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57), i 67 del Reglament de gestió (conservació i manteniment de les obres d’urbanització a càrrec de l’Administració actuant un cop s’hagi produït la cessió), quan, en realitat, no tenen res a veure perquè es refereixen també, *mutatis mutandis*, a les mateixes diferents realitats: l’article 46 del Reglament de planejament preveu especificitats que necessàriament havien de contenir el plans parcials dels objectes del dret privat “urbanitzacions particulars” o “urbanitzacions d’iniciativa particular”, i no altres, mentre que l’article 67 del Reglament de gestió es projecta, tal i com s’explica a l’epígraf “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136, bé sobre “urbanitzacions” que neixen ja com a realitats públiques (posteriors al Reglament de planejament, vid. § “6.2.2, Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 94, en seu de “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”), bé sobre “urbanitzacions particulars” ja publicades (vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79), que han abandonat definitivament, per tant, la categorització de “urbanitzacions particulars”, objectes unitaris del dret privat.

El requisit *sine qua non* que s’hagi efectuat la cessió de les dotacions i instal·lacions, que estableix aquest article 67 del Reglament de gestió, implica, inherentment, l’existència d’objectes públics (els objectes de cessió) que mantenir, i no hi havien objectes públics a cedir, ni que mantenir, en els objectes unitaris del dret privat que eren les “urbanitzacions particulars”.

### 5.2.2. Casos detectats d’indeguda aplicació

En similars termes al que s’ha explicat al segon paràgraf de la nota a peu número 9, pàgina 16, respecte de l’exposició de les evidències dels processos de “publicació”: els concrets casos detectats d’aquesta indeguda aplicació —per part dels pronunciaments analitzats en el present treball— de normativa que no era aplicable al cas (en els seus exposats tres vessants, el genèric de la indeguda aplicació de la normativa de les “urbanitzacions particulars” a realitats que ja no ho eren o no ho havien estat mai, i els específics, primer, de la pretesa relació normativa entre les previsions dels articles 46.b.3 del Reglament de planejament i 67 del Reglament de gestió, i segon, de la indeguda consideració de les entitats de conservació com a mecanisme de desenvolupament reglamentari de la necessitat de previsió de la conservació exigible a les “urbanitzacions particulars”) s’exposa també en les mateixes —perquè com s’ha argumentat el cas és íntimament lligat al fenomen de la “publicació” quan la indeguda

aplicació deriva del fet d'aplicar-se aquelles normes a "urbanitzacions particulars" ja "publicades"— o correlatives notes a peu dels pronunciaments analitzats a l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats", pàgina 200.

Sistematitzem per tant en aquest punt, simplement, les referències als pronunciaments analitzats en què s'han detectat aquestes circumstàncies d'indeguda aplicació de normativa, amb indicació de la nota a peu explicativa de l'evidència corresponent.

- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983, relativa a obres d'urbanització al nucli "edifici La Paz" del municipi de Sevilla. Epígraf "10.2.5, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983", pàgina 209. Vid. la nota a peu número 269, pàgina 210.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989, relativa a la "urbanització" Somosaguas, del municipi de Pozuelo de Alarcón. Epígraf "10.2.16, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989", pàgina 230. Vid. la nota a peu número 288, pàgina 231.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990, relativa a la "urbanització" Hacienda Dos Mares, del municipi de Cartagena. Epígraf "10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990", pàgina 237. Vid. la nota a peu número 300, pàgina 239.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991, relativa a la "urbanització" Polígon XIII de Santa Ponça, del municipi de Calvià. Epígraf "10.2.23, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991", pàgina 247. Vid. les notes a peu números 310, pàgina 249, i 311, pàgina 249.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994, relativa al "Pla parcial del sector 2" de sòl urbanitzable programat del municipi de Toledo. Epígraf "10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994", pàgina 254. Vid. la nota a peu número 317, pàgina 254.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998, relativa al Pla Especial del Sector Costa A-1 del municipi de Badalona. Epígraf "10.2.33, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998", pàgina 265. Vid. la nota a peu número 327, pàgina 266.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo), relativa a la frustrada "urbanització" Valcresco del municipi de Torredelcampo. Epígraf "10.2.37, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo)", pàgina 272. Vid. la nota a peu número 335, pàgina 273.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999, relativa a la "urbanització" Maltemps del municipi d'Arenys de Mar. Epígraf "10.2.42, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999", pàgina 281. I en particular, el que s'estableix al seu fonament de dret cinquè. Vid també, sobre la seva argumentació, el comentari de la nota a peu número 346, pàgina 284.
- \* L'esmentat Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999, relatiu a la "urbanització" Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón. Epígraf "10.2.43.2, Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999", pàgina 288. Dictat en cassació de la Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 24 d'octubre de 1994, epígraf "10.2.43.1, Sentència de l'Audiència Provincial de

- Madrid de 24 d'octubre de 1994". Ambdues sota l'epígraf genèric de "10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)". Vid. la nota a peu número 353, pàgina 289. Vid. també, en especial, sobre la confusió de criteri entorn de les "urbanitzacions privades" (sic), el contingut de la nota a peu número 349, pàgina 287.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999, relativa a la "urbanització" Amarilla Golf del municipi de San Miguel de Abona. Epígraf "10.2.45, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999", pàgina 291. Vid. la nota a peu número 356, pàgina 292.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999, relativa a la "urbanització" Cerro del Aire del municipi de Majadahonda. Epígraf "10.2.46, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999", pàgina 292. Vid. la nota a peu número 357, pàgina 293.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000, relativa a la "urbanització" Las Camaretas del municipi de Golmayo. Epígraf "10.2.49, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000", pàgina 297. Vid. la nota a peu número 365, pàgina 298.
  - \* La Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000, relativa a la "urbanització" Serranillos Playa, del municipi de San Román de los Montes. Epígraf "10.2.50, Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000", pàgina 299. Vid. les notes a peu números 369, pàgina 300, i 370, pàgina 300.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000, relativa a la "urbanització" Aixerrota del municipi de Getxo. Epígraf "10.2.52, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000", pàgina 302. Vid. la nota a peu número 372, pàgina 302.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000, relativa a la "urbanització" Valdelagua del municipi de Santa Marta de Tormes. Epígraf "10.2.54, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000", pàgina 305. Vid. la nota a peu número 378, pàgina 306.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001, relativa al Pla Especial de Reforma Interior "Acción 26" del municipi de Salamanca. Epígraf "10.2.55, Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001", pàgina 308. Vid. la nota a peu número 380, pàgina 309.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001, relativa al Pla Especial de Reforma Interior "Acción 26" del municipi de Salamanca. Epígraf "10.2.57, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001", pàgina 312. Vid. la nota a peu número 386, pàgina 313.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002, relativa a la "urbanització" Cortijo Grande del municipi de Turre. Epígraf "10.2.59, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002", pàgina 315. Vid. la nota a peu número 390, pàgina 316.

- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002, relativa a la "urbanització" Aiguaviva Parc, del municipi de Vidreres. Epígraf "10.2.60, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002", pàgina 317. Vid. la nota a peu número 393, pàgina 320.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002, relativa al pla parcial del "Sector 23 del polígon de servicis de Levante". Epígraf "10.2.62, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002", pàgina 321. Vid. la nota a peu número 398, pàgina 322.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002, relativa a la "Manzana 119 Ensanche (Guardería)" del municipi de Gandia. Epígraf "10.2.63, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002", pàgina 323. Vid. la nota a peu número 399, pàgina 324.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003, relativa al pla parcial "03 09 Recaré 2" del municipi de Vigo. Epígraf "10.2.65, Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003", pàgina 325. Vid. la nota a peu número 401, pàgina 326.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004, relativa a la "urbanització" Can Valls del municipi de Caldes de Montbui. Epígraf "10.2.67, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004", pàgina 328. Vid. la nota a peu número 404, pàgina 331.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005, relativa a la "urbanització" Viñales del municipi de Pinseque. Epígraf "10.2.75, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005", pàgina 352. Vid. la nota a peu número 434, pàgina 352.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005, relativa a la "urbanització" El Campillo del municipi de Múrcia. Epígraf "10.2.76, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005", pàgina 353. Vid. la nota a peu número 435, pàgina 354.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia), relativa a la "urbanització" Campo de Vuelo (I Fase del Sector Urbanitzable de Las Cañadas) del municipi de Alhama de Murcia. Epígraf "10.2.79, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia)", pàgina 359. Vid. la nota a peu número 439, pàgina 359.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005, relativa al pla parcial del sector "SUNP-17 La Carbonería – Cristalería" del municipi de Alcalá de Guadaira. Epígraf "10.2.80, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005", pàgina 360. Vid. la nota a peu número 442, pàgina 361.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, relativa a la "urbanització" La Paz del municipi de Gilet. Epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361. Vid. la nota a peu número 447, pàgina 364.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006, relativa a la "urbanització" Miraval del municipi de Valdeolmos-Alalpardo. Epígraf "10.2.83, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de

- Madrid de 21 de febrer de 2006”, pàgina 372. Vid. la nota a peu número 470, pàgina 373.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006, relativa a la “urbanització” La Bordeta del municipi de Lleida. Epígraf “10.2.86, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006”, pàgina 382. Vid. la nota a peu número 483, pàgina 384.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006, relativa a la “urbanització” Los Arroyuelos del municipi de Los Molinos. Epígraf “10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006”, pàgina 384. Sentència que qualifiquem de paradigmàtica perquè exposa i justifica, punt per punt, i amb múltiples referències, justament tot l’argumentari que combatem. Vid. també, sobre aquesta seva argumentació, el comentari de la nota a peu número 486, pàgina 385.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007, relativa a la “urbanització” Las Arenillas del municipi de El Puerto de Santa María. Epígraf “10.2.91, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007”, pàgina 395. Vid. la nota a peu número 497, pàgina 396.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008, relativa a la “urbanització” La Creu de Lloret del municipi de Lloret. Epígraf “10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008”, pàgina 398. Vid. la nota a peu número 502, pàgina 399.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009, relativa a la “urbanització” Albasol, del municipi de La Gineta. Epígraf “10.2.95, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009”, pàgina 404. Vid. la nota a peu número 508, pàgina 406.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, relativa a la “urbanització” Lago de Barasona, del municipi de la Puebla de Castro. Epígraf “10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009”, pàgina 407. Vid. en particular el contingut de la nota a peu número 514, pàgina 411.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 28 d’octubre de 2009, relativa a la “urbanització” La Bufona, del municipi de Arrecife. Epígraf “10.2.97, Sentència del Tribunal Suprem de 28 d’octubre de 2009”, pàgina 411. Vid. la nota a peu número 515, pàgina 412.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010, relativa al “Sector Avenida Andalucía Norte” del municipi de Lepe. Epígraf “10.2.98, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010”, pàgina 412. Vid. la nota a peu número 517, pàgina 414.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010, relativa al “Pla Parcial II” del municipi de Algete. Epígraf “10.2.99, Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010”, pàgina 414. Vid. la nota a peu número 518, pàgina 416.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011, relativa al polígon industrial Vallegón, del municipi de Castro Urdiales. Epígraf “10.2.100,



- Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011”, pàgina 416. Vid. la nota a peu número 519, pàgina 417.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 4 d’octubre de 2011, relativa a la “urbanització” Conil del municipi de Conil de la Frontera. Epígraf “10.2.102, Sentència del Tribunal Suprem de 4 d’octubre de 2011”, pàgina 419. Vid. la nota a peu número 522, pàgina 419.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011, relativa a la “urbanització” Almatriche II, del municipi de Las Palmas. Epígraf “10.2.104, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011”, pàgina 421. Vid. la nota a peu número 524, pàgina 423, en seu d’anàlisi de la d’instància, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Las Palmas) de 4 de juny de 2007, epígraf “10.2.104.1, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Las Palmas) de 4 de juny de 2007”.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 19 d’abril de 2012, relativa a la “urbanització” Etxe-Beltz/Izarra, del municipi de Azpeitia. Epígraf “10.2.105, Sentència del Tribunal Suprem de 19 d’abril de 2012”, pàgina 425. Vid. la nota a peu número 526, pàgina 426.
  - \* La Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012, relativa a la “urbanització” Golf Puerto del Carmen, del municipi de Tías. Epígraf “10.2.106, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012”, pàgina 426. Vid. la nota a peu número 527, pàgina 427.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d’octubre de 2013, relativa a la “urbanització” Fuente Berrocal del municipi de Valladolid. Epígraf “10.2.107, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d’octubre de 2013”, pàgina 427. Vid. la nota a peu número 539, pàgina 433.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013, relativa a la “urbanització” Valparaíso, del municipi de Logroño. Epígraf “10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013”, pàgina 434. Vid. la nota a peu número 542, pàgina 435.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013, relativa a la “urbanització” Valparaíso, del municipi de Logroño. Epígraf “10.2.109, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013”, pàgina 545. Vid. la nota a peu número 545, pàgina 437.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013, relativa a l’actuació Cuatro Torres del municipi de Madrid. Epígraf “10.2.110, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013”, pàgina 438. Vid. la nota a peu número 546, pàgina 439.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014, relativa a la “urbanització” Prado Acero del municipi de El Espinar. Epígraf “10.2.111, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014”, pàgina 439. Vid. la nota a peu número 549, pàgina 441.
  - \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015, relativa a la “Unidad de Ejecución 1” del municipi de Rivas Vaciamadrid. Epígraf “10.2.113, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015”, pàgina 449. Vid. la nota a peu número 557, pàgina 451.

- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015, relativa a la “urbanització” Can Manent del municipi de Sant Vicenç de Montalt. Epígraf “10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015”, pàgina 451. Vid. la nota a peu número 558, pàgina 453.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d’octubre de 2015, relativa a la “urbanització” Navalengua del municipi de Bustarviejo. Epígraf “10.2.116, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d’octubre de 2015”, pàgina 457. Vid. la nota a peu número 563, pàgina 459.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016, relativa al “Pla Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom” del municipi de Espartinas. Epígraf “10.2.117, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016”, pàgina 459. Vid. la nota a peu número 564, pàgina 460.

S’advertirà en la literalitat dels raonaments d’aquests pronunciaments analitzats com, quan més ens allunyem en el temps (es pot visualitzar gràficament a la taula annexada com a “12.1.2, Taula de pronunciaments”, pàgina 482, de l’annex “12.1, Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats”) de la font d’aquella disfunció —la consagració definitiva de la confusió conceptual perpetrada, en el precís moment de la transició democràtica (vid. §6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101; vid. també la pàgina 81, en seu de “6.1.1, Respecte de l’explicació i la significació dels processos de ‘publicació’”), pel bloc normatiu de la refosa de 1976—, amb més aparent naturalitat i despreocupació apareix i s’exerceix aquesta indeguda aplicació.

Vegi’s en especial, per totes, i per paradigmàtic, el fonament de dret sisè de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013, analitzada a la pàgina 438, en què es relacionen, sense explicació ni motivació de cap mena —i per a una actuació (Cuatro Torres, al centre neuràlgic —Passeig de La Castellana— del municipi de Madrid) que palmàriament no havia estat mai ni era una “urbanització particular”— els articles 46 del Reglament de planejament (aplicable només a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”) i 67 del Reglament de gestió (conservació i manteniment de les obres d’urbanització a càrrec de l’Administració actuant un cop s’hagi produït la cessió).

### 5.2.3. Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’

És remarcable, malgrat tot, l’existència d’alguns altres pronunciaments —certament inusuals en comparació amb el volum i nombre dels que s’acaben d’assenyalar, que apliquen indegudament normativa reguladora de les “urbanitzacions d’iniciativa particular” a realitats que no són “urbanitzacions particulars”—, en què s’aplica correctament la normativa (encara que de vegades amb una lògica més que dubtosa, vid. per exemple les notes a peu justificatives d’aquesta afirmació, números 416, pàgina 339 —cas del polígon industrial del municipi de Novelda, Sentència del Tribunal Superior

de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004, epígraf "10.2.70, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004"—, 521, pàgina 418 —cas del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric de Carmona, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011, epígraf "10.2.101, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011"— o 561, pàgina 456 —cas del Sector 22 del municipi de Medio Cudeyo, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015, epígraf "10.2.115, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015"—) relativa a la transcendental diferència entre les "urbanitzacions particulars" o "urbanitzacions d'iniciativa particular" (objectes unitaris del dret privat) i els simples processos d'urbanització duts a terme per la iniciativa i la gestió privada (i amb "pla d'iniciativa particular", per tant).

S'aplica correctament la normativa, diem, amb una claredat conceptual que es palesa de manera encomiable a la Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992, epígraf "10.2.25, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992", pàgina 251, relativa a l'Àrea d'Intervenció U-32-2 del municipi de Saragossa; a la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001, epígraf "10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001", pàgina 314, relativa a l'Àrea d'Intervenció U-51-2 de la mateixa ciutat de Saragossa; o a la Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002, epígraf "10.2.61, Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002", pàgina 320, relativa al "Pla Parcial Industrial" del municipi de Ayala. Claredat conceptual que tant i tant trobem a faltar en els pronunciaments que acabem de referenciar a l'apartat "5.2.2, Casos detectats d'indeguda aplicació", pàgina 66.

Es desconeixen els motius pels quals aquestes rectitud interpretativa i adequada aplicació dels conceptes, i conseqüent normativa, són ignorats o oblidats —essent els pressupòsits fàctics bàsics del debat els mateixos— quan el cas que s'enjudicia no és el d'una unitat d'actuació industrial o residencial en l'àmbit d'una gran ciutat, sinó majoritàriament (tot i que també amb excepcions, tornem a remarcar la pertorbadora Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013, epígraf "10.2.110, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013", analitzada a la pàgina 438, relativa a l'actuació "*Cuatro Torres Business Area*" del municipi de Madrid), el de les "urbanitzacions" de vocació inicial eminentment turística i essencialment residencials, de baixa densitat i separades del nucli històric, que constitueixen l'objecte principal d'estudi del present treball, tant si es tracta de "urbanitzacions particulars" ja "publicades", com si es tracta de "urbanitzacions" que neixen ja com a realitats públiques, perquè a totes dues casuístiques, que ja no són o no han estat mai "urbanitzacions particulars", es refereixen els supòsits d'indeguda aplicació referenciats.

D'entre els escassos supòsits en què s'aprecia <sup>76</sup> aquest correcte discerniment (si més no, com hem dit, en l'estricta literalitat), destaquem els següents <sup>77</sup>:

---

<sup>76</sup> Raonaments similars —encara que més tangencials— es troben també en algunes de les sentències relacionades a l'epígraf "6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125. Així per exemple, al primer incís assenyalat en negreta del fonament jurídic sisè de la Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998, epígraf "10.2.32, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998", pàgina 263, relativa a la "urbanització" El Pardo de Aravaca del municipi de Madrid, o a la Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999, epígraf

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992, relativa al pla especial de reforma interior de l'Àrea d'Intervenció U-32-2 del municipi de Saragossa. Epígraf "10.2.25, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992", pàgina 251.
2. La Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001, relativa al pla especial de la unitat d'execució "Àrea d'Intervenció U-51-2" del Pla General d'Ordenació Urbana de Saragossa. Epígraf "10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001", pàgina 314.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002, relativa al "Pla Parcial Industrial" del municipi de Ayala. Epígraf "10.2.61, Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002", pàgina 320.
4. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004, relativa a legalització d'unes obres determinades, i impugnació indirecta del pla parcial del polígon industrial del municipi de Novelda. Epígraf "10.2.70, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004", pàgina 338.
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 5 de març de 2007, relativa al pla parcial del sector de sòl urbanitzable Ansio-Ibarreta ("urbanització" Ansio-Ibarreta), del municipi de Barakaldo. Epígraf "10.2.88, Sentència del Tribunal Suprem de 5 de març de 2007", pàgina 387.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007, relativa a la delimitació de dues unitats d'actuació per al desenvolupament del sector de sòl urbà industrial Cabezo Cortao, del municipi de Múrcia. Epígraf "10.2.92, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007", pàgina 397.
7. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011, relativa al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric del municipi de Carmona. Epígraf "10.2.101, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011", pàgina 418.
8. La Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015, relativa al pla parcial del Sector 22 del municipi de Medio Cudeyo. Epígraf "10.2.115, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015", pàgina 455.

### **5.3. JURISPRUDÈNCIA RELACIONADA AMB LA NORMATIVA CONSTITUENT DEL BLOC DERIVAT DE LA REFOSA DE 1976**

---

"10.2.44, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999", pàgina 290, relativa a la "urbanització" La Moraleja del municipi de Alcobendas. Pronunciaments en què, explícitament, s'argumenta (encara que de manera certament també més que discutible) la inaplicabilitat dels articles 53 del Text refós de la Ley sobre règim del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i 64 i 139 del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.

<sup>77</sup> Vid. § "10.1, Consideracions prèvies", pàgina 200, de l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats".

Constitueixen pronunciaments <sup>78</sup>, d'entre els analitzats, relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976, els següents:

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983, relativa a les obres d'urbanització del nucli "Edificio La Paz" del municipi de Sevilla. Epígraf "10.2.5, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983", pàgina 209.
2. La Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985, relativa a l'execució d'obres del barri Los Vallines del municipi de Villablino. Epígraf "10.2.8, Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985", pàgina 216.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986, relativa a la "urbanització" Els Pinars, del municipi de Vallirana. Epígraf "10.2.9, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986", pàgina 217.
4. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de novembre de 1986, relativa a la "urbanització" El Zaudín del municipi de Bormujos. Epígraf "10.2.11, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de novembre de 1986", pàgina 221.
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988. Epígraf "10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988", pàgina 226.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989, relativa al "Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche" del municipi de Pamplona. Epígraf "10.2.17, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989", pàgina 232.
7. La Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'octubre de 1990. Epígraf "10.2.22, Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'octubre de 1990", pàgina 244, relativa a la "urbanització" Sol del Este del municipi de Xàbia.
8. La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992, relativa a la qualificació d'un terreny al municipi de Masies de Roda. Epígraf "10.2.24, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992", pàgina 250.
9. La Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992, relativa a una "urbanització" desconeguda <sup>79</sup> del municipi de Pareja. Epígraf "10.2.26, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992", pàgina 252.
10. La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994, relativa al "Pla parcial del sector 2" de sòl urbanitzable programat del municipi de Toledo. Epígraf "10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994", pàgina 254.
11. La Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996, relativa a la "urbanització" Aigua Xelida del municipi de Palafrugell. Epígraf "10.2.29, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996", pàgina 257.
12. La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997, relativa a la qualificació d'un terreny al municipi de Santa Brígida. Epígraf "10.2.31, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997", pàgina 261.
13. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998, relativa al Pla Especial del "Sector Costa A-1", de la façana marítima de

---

<sup>78</sup> Vid. § "10.1, Consideracions prèvies", pàgina 200, de l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats".

<sup>79</sup> Vid la nota a peu número 132, pàgina 114.

- Badalona. Epígraf "10.2.33, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998", pàgina 265.
14. La Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998, relativa a la "urbanització" Can Giralt del municipi de Sant Celoni. Epígraf "10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998", pàgina 266.
  15. La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998, relativa a la "urbanització" La Cueva del municipi de Valdetorres de Jarama. Epígraf "10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998", pàgina 269.
  16. La Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo), relativa a la "urbanització" Valcrespo del municipi de Torredelcampo. Epígraf "10.2.37, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo)", pàgina 272.
  17. La Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero), relativa a la "urbanització" "La Cardosa" del municipi de Valdeavero. Epígraf "10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero)", pàgina 273.
  18. La Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999, relativa a la qualificació d'un terreny al municipi de Arganda del Rey. Epígraf "10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999", pàgina 280.
  19. La Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), relativa a la "urbanització" Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón. Epígraf "10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)", pàgina 284.
  20. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999, relativa a la "urbanització" Amarilla Golf, del municipi de San Miguel de Abona. Epígraf "10.2.45, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999", pàgina 291.
  21. La Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999, relativa a la "urbanització" Cerro del Aire del municipi de Majadahonda. Epígraf "10.2.46, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999", pàgina 292.
  22. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000, relativa a la "urbanització" Sant Sebastià del municipi de Palafrugell. Epígraf "10.2.48, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000", pàgina 295.
  23. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000, relativa a la "urbanització" Las Camaretas, del municipi de Golmayo. Epígraf "10.2.49, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000", pàgina 297.
  24. La Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000, relativa a la "urbanització" Aixerrota del municipi de Getxo. Epígraf "10.2.52, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000", pàgina 302.
  25. La Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000, relativa a la "urbanització" El Plantío del municipi de Albacete. Epígraf "10.2.53, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000", pàgina 303.
  26. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000, relativa a la "urbanització" Valdelagua del municipi

- de Santa Marta de Tormes. Epígraf "10.2.54, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000", pàgina 305.
27. La Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001, relativa al Pla Especial de Reforma Interior "Acción 26" del municipi de Salamanca. Epígraf "10.2.55, Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001", pàgina 308.
  28. La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001, relativa al Pla Especial de Reforma Interior "Acción 26" del municipi de Salamanca. Epígraf "10.2.57, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001", pàgina 312.
  29. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002, relativa al pla parcial del "Sector 23 del polígon de servicios de Levante" del municipi de Palma de Mallorca. Epígraf "10.2.62, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002", pàgina 321.
  30. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004, relativa a la "urbanització" Can Valls del municipi de Caldes de Montbui. Epígraf "10.2.67, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004", pàgina 328.
  31. La Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004, relativa a la comunitat de propietaris de la "urbanització" Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón. Epígraf "10.2.69, Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004", pàgina 333.
  32. La Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia) , relativa a la "urbanització" Campo de Vuelo (I Fase del Sector Urbanitzable de Las Cañadas) del municipi de Alhama de Murcia. Epígraf "10.2.79, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia)", pàgina 359.
  33. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006, relativa a la "urbanització" Miraval del municipi de Valdeolmos-Alalpardo. Epígraf "10.2.83, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006", pàgina 372.
  34. La Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006, relativa a la "urbanització" La Bordeta del municipi de Lleida. Epígraf "10.2.86, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006", pàgina 382.
  35. La Sentència del Tribunal Suprem de 28 d'octubre de 2009, relativa a la "urbanització" La Bufona, del municipi de Arrecife. Epígraf "10.2.97, Sentència del Tribunal Suprem de 28 d'octubre de 2009", pàgina 411.
  36. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010, relativa al "Sector Avenida Andalucía Norte" del municipi de Lepe. Epígraf "10.2.98, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010", pàgina 412.
  37. La Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010, relativa al "Pla Parcial II" del municipi de Algete. Epígraf "10.2.99, Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010", pàgina 414.
  38. La Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011, relativa al polígon industrial Vallegón, del municipi de Castro Urdiales. Epígraf "10.2.100, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011", pàgina 416.

39. La Sentència del Tribunal Suprem de 4 d'octubre de 2011, relativa a la "urbanització" Conilsol del municipi de Conil de la Frontera. Epígraf "10.2.102, Sentència del Tribunal Suprem de 4 d'octubre de 2011", pàgina 419.
40. La Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011, relativa a la "urbanització" Almatriche II, del municipi de Las Palmas. Epígraf "10.2.104, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011", pàgina 421.
41. La Sentència del Tribunal Suprem de 19 d'abril de 2012, relativa a la "urbanització" Etxe-Beltz/Izarra, del municipi de Azpeitia. Epígraf "10.2.105, Sentència del Tribunal Suprem de 19 d'abril de 2012", pàgina 425.
42. La Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012, relativa a la "urbanització" Golf Puerto del Carmen, del municipi de Tías. Epígraf "10.2.106, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012", pàgina 426.
43. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013, relativa a la "urbanització" Valparaíso, del municipi de Logroño. Epígraf "10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013", pàgina 434.
44. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013, relativa a la "urbanització" Valparaíso, del municipi de Logroño.. Epígraf "10.2.109, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013", pàgina 436.
45. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015, relativa a la "Unidad de Ejecución 1" del municipi de Rivas Vaciamadrid.. Epígraf "10.2.113, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015", pàgina 449.
46. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015, relativa a la "urbanització" Can Manent del municipi de Sant Vicenç de Montalt. Epígraf "10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015", pàgina 451.
47. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d'octubre de 2015, relativa a la "urbanització" Navalengua del municipi de Bustarviejo. Epígraf "10.2.116, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d'octubre de 2015", pàgina 457.
48. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016, relativa al "Pla Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" del municipi de Espartinas. Epígraf "10.2.117, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016", pàgina 459.



## 6. LA 'PUBLIFICACIÓ' DE LES 'URBANITZACIONS PARTICULARS' COM A PUNT D'INFLEXIÓ O DE NO RETORN

### 6.1. CONSIDERACIONS GENERALS ENTORN DELS PROCESSOS DE 'PUBLIFICACIÓ'

Hem fet esment manta vegades al llarg del present treball —i encara en farem, perquè el fenomen es palesarà com el seu objecte d'estudi principal—, al fenomen de la "publicació" dels objectes unitaris del dret privat, comunitats de béns, que constitueixen tant les "urbanitzacions il·legals" (vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), les "urbanitzacions particulars" implantades a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, com les "urbanitzacions d'iniciativa particular" —realitats de la mateixa i idèntica naturalesa, com s'ha demostrat<sup>80</sup>— implantades a l'empara del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, abans de l'entrada en vigor del Reglament de planejament<sup>81</sup>. Però no hem concretat amb precisió com expliquem aquest fenomen, quina significació li atribuïm i quines conseqüències se n'han després amb posterioritat.

Aquests són els objectius del present epígraf.

#### 6.1.1. Respecte de l'explicació i la significació dels processos de 'publicació'

És innegable, i conegut i notori —deduïble també de la simple lectura de les sentències analitzades, però per sobre d'això, de l'examen directe dels instruments de l'època—, que una immensa majoria —per no dir la pràctica totalitat<sup>82</sup>— dels milers i milers<sup>83</sup> de les mal anomenades pel *Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana*, aprovat per Reial decret

---

<sup>80</sup> Vid. § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'idèntiques realitats.", pàgina 51, en seu de "5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la 'urbanització particular' a la 'urbanització d'iniciativa particular', i de la 'urbanització d'iniciativa particular' a la simple 'urbanització'."

<sup>81</sup> Vid. la pàgina 122.

<sup>82</sup> Vid. la nota a peu número 64, pàgina 55.

<sup>83</sup> Vid. la nota a peu número 200, pàgina 160.

2187/1978, de 23 de juny, simplement “urbanitzacions”<sup>84</sup>, implantades en el territori durant aquella època i fins al moment de l’entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny (la norma que, per primera vegada, estableix l’obligatorietat que els instruments de planejament havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de terrenys o espais —edificables, vials, espais lliures, etc— de la promoció, vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98), implantades a l’empara, o al descuit, d’aquella normativa urbanística primigènia, encara en bolquers, i desafortunada —respecte del concret aspecte de les “urbanitzacions particulars”— en la seva mateixa concepció<sup>85</sup>, es van implantar amb indubtable vocació de constituir, en la totalitat de la seva superfície, veritables comunitats de béns, el que avui coneixem com a complexos immobiliaris privats (“urbanitzacions particulars” en la terminologia de la Llei de 1956), en ocasions fins i tot amb tanques que impedièren l’accés públic a la seva “vialitat” (privada, *sic*) interna.

Complexos immobiliaris privats aquells que el temps va demostrar jurídicament i econòmicament inviables, perquè en la seva gran majoria no només no van executar en la seva totalitat els “elements comuns”, que en aquelles situacions serien l’equivalent al concepte de “obres i serveis bàsics d’urbanització” dels actuals processos urbanístics, públics o privats, de transformació del sòl, i dels quals en l’actualitat moltes d’elles es troben encara totalment o parcial infradotades, sinó que ni tan sols van arribar a constituir-se mai, com s’ha dit, en comunitats de propietaris mitjançant l’atorgament formal del corresponent instrument civil, allò —en aquell moment encara d’innominada naturalesa— que, en l’actualitat, coneixem com l’escriptura pública de ‘divisió horitzontal tombada’ dels complexos immobiliaris privats, concepte aquest que, com hem vist, no es materialitza en el dret positiu fins l’any 1999<sup>86</sup>.

Aquesta circumstància, la de la manca de formalització d’aquelles realitats com a comunitats, objectes unitaris del dret civil —a la qual coadjuvava sens dubte la mateixa inexistència de regulació positiva d’instrument hàbil i reconegut per dur-la a terme—, conjuntament amb altres factors —aquests, de fet—, com és ara el del gens infreqüent abandonament —manta vegades fraudulent, amb honroses excepcions— de les promocions per part dels seus impulsors o “promotors” originals, de vegades no per abandonament, sinó per simple defunció de la persona física originalment promotora, quedant la finca matriu sobre la que es venia executant la “urbanització” en herència jacent mai acceptada, i usualment, també, fins i tot pendants d’atorgar-se molts dels instruments públics de compravendes (documentades en contractes privats) de les

---

<sup>84</sup> Vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60, en seu de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”

<sup>85</sup> Vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, a “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”.

<sup>86</sup> Vid. la nota a peu número 37, pàgina 33, i el capítol § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

parcel·les (el que haurien d'haver estat els espais privatis d'aquelles realitats), comportà que, passats els anys, els propietaris parcel·listes, farts davant d'aquell estat de les coses, reclamessin una solució als seus problemes, i que per a això, s'adrecessin no a aquells promotors ja desapareguts o —bregats en el circense art de l'escapisme— d'impossible o d'extraordinàriament difícil identificació, sinó als ajuntaments (per totes, per paradigmàtica, l'analitzada Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006, epígraf "10.2.84, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006", pàgina 203, relativa a "urbanitzacions" diverses del municipi de Mogán, que resol, apel·lant al també nebulós concepte de la recepció tàcita <sup>87</sup>, el conflicte d'una veritable "urbanització particular" de l'any 1967).

Per això, per entendre millor la mecànica dels processos de "publicació" és necessari, imprescindible, no perdre de vista que a l'anàlisi jurídica s'ha d'afegir la inseparable consideració de les circumstàncies històriques del moment en què es consolida —quan no, s'inicia formalment allò que ja es gestava— el fenomen, i també, la de les polítiques i sociològiques.

Les sociològiques, perquè per primera vegada els parcel·listes afectats s'associen de manera legítima <sup>88</sup> per a l'exercici de les seves reivindicacions. I les polítiques, perquè els ajuntaments als quals aquells parcel·listes queixosos adreçaren la seva pressió social foren els primers ajuntaments democràtics escollits el de 3 d'abril de 1979, una de les aspiracions primeres dels quals fou justament —si més no en la majoria dels casos—, el trencament amb les formes i maneres de fer del passat immediat.

No és casual que el fenomen de la "publicació" de les "urbanitzacions particulars" s'esdevingués, o s'iniciés de manera massiva, justament en aquell crucial moment de la transició en que hi confluïren poc abans, amb aquelles primeres eleccions locals, la promulgació de la Constitució i l'aprovació dels tres reglaments de desenvolupament del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976, reglaments en què, com ja s'ha vist, s'establí de manera definitiva la confusió conceptual i terminològica entre els vocables "urbanització particular", "urbanització d'iniciativa particular", "urbanització privada", "urbanización privada con la cobertura legal de un Proyecto particular de urbanización y parcelación" (Sentència del Tribunal

---

<sup>87</sup> Vid. § "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", pàgina 147.

<sup>88</sup> Legitimitat emanada directament de la mateixa Constitució a partir de l'entrada en vigor d'aquesta, i no de la legalitat, ni orgànica, ni ordinària. Recordem que la Llei 161/1964, de 24 de desembre, d'associacions, es manté vigent fins al 26 de maig de 2002 (!), i que establia:

*"Artículo 1. Libertad de Asociación*

*1. La libertad de asociación reconocida en el párrafo primero del artículo 16 del Fuero de los Españoles se ejercerá, de acuerdo con lo establecido en la presente ley, para fines lícitos y determinados.*

*2. Se entienden determinados los fines de la asociación cuando...*

*3. Se entiende por **fines ilícitos los contrarios a los Principios Fundamentales del Movimiento** y demás leyes fundamentales, los sancionados por las leyes penales, **los que atenten contra la moral, el orden público** y cualesquiera otros que impliquen un peligro para la unidad política y social de España."*

Suprem de 19 de juny de 1978, epígraf “10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978”, pàgina 203) o simple “urbanització”.

En aquell precís moment eren ja multitud les “urbanitzacions particulars”, promocions privades d’objectes unitaris del dret privat, civil, comunitats de béns, en situacions diverses —per dir-ho d’una manera suau— de franca irregularitat. El catàleg de controvèrsies a què es refereixen les sentències analitzades és ampli i variat. Afegim a la relació les suara esmentades, i sistematitzem les més rellevants de la següent manera: promocions de sòl iniciades —iniciades físicament, amb parcel·les ja venudes i edificades— fins i tot abans de l’aprovació definitiva dels plans que els hi havien de donar cobertura, o sense la cobertura de pla o instrument de cap mena; comunitats de propietaris no formalitzades o inoperatives (projectes d’estatuts presentats però que manta vegades, ni després ni mai, no es formalitzaren, vid. la nota a peu número 69, pàgina 58); incompliment sistemàtic de compromisos envers l’Administració i envers els parcel·listes adquirents —incompliment puntual o definitiu, arribant fins i tot a l’abandonament de la promoció per part del promotor urbanístic—; manca o deficiències d’infraestructures bàsiques; derivació de responsabilitats <sup>89</sup>...

De no haver-se esdevingut els mai reconeguts processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars històriques’, la situació de la gran majoria d’aquelles realitats, mantenint-se com els objectes del dret privat que eren, hauria abocat irremeiablement, tard o d’hora, a la declaració de ruïna de la total ‘urbanització’ —com la que s’aplicaria a un bloc de pisos— i això, aquesta imprevista conseqüència de la deficient positivització del nou objecte del dret civil “urbanització particular” a la norma administrativa, amb independència del millor o pitjor estat de cadascuna de les concretes edificacions (usualment unifamiliars aïllades) que en formessin part.

### 6.1.2. El procés de ‘publicació’

Entenem per “procés de publicació” la sèrie d’ítems o actuacions mitjançant les quals, allò que era inherentment privat en la seva totalitat, derivat del fet incontestable de tractar-se d’un objecte unitari del dret civil, va perdre aquella condició unitària en determinar-se que alguns dels seus elements havien de passar a ser públics pel simple exercici —habitualment incontestat per part dels propietaris interessats, principals beneficiaris del procés, quan no directament per ells sol·licitat, i acollides les sol·licituds per les noves administracions municipals democràtiques— d’una opció planificadora de planejament d’igual <sup>90</sup> o superior rang al de l’originari pla parcial (si n’hi havia), que definí (no modificà, sinó que —per a les “urbanitzacions” implantades amb anterioritat al Reglament de planejament urbanístic—, definí per primera

---

<sup>89</sup> Així per exemple, al cas de la Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978, epígraf “10.2.2, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978”, pàgina 204, relativa a la “urbanització” Las Cabezuelas I del municipi de Guadarrama, a on els mateixos auto-declarats “promotors” es constitueixen en part integrant de la Junta de Compensació —sic—: o s’és promotor, o la promoció la duu a terme la Junta de Compensació (!).

<sup>90</sup> Vid. la nota a peu número 125, pàgina 111.

vegada <sup>91</sup>) i establí com a públics —sistemes generals o locals (de manera principalment determinant, la vialitat <sup>92</sup>)— obres i infraestructures ubicades en l'àmbit d'una "urbanització particular" determinada, fins a aquell moment privades. Seguida o no, aquella planificació, de la formulació i aprovació d'un instrument d'equidistribució — en molts casos encara pendent a data d'avui—, també incontestat, que atribuï a l'Administració la titularitat d'aquelles obres o infraestructures, en endavant seran "sistemes" i "dotacions" <sup>93</sup>.

Els processos de "publicació" de les "urbanitzacions particulars" històriques s'inicien justament en aquell precís moment de la transició, i es perllonguen al llarg de les següents dècades fins a la pràctica desaparició, en l'actualitat —com també és conegut, públic i notori—, d'aquelles realitats com a "urbanitzacions particulars", objectes del dret privat, havent esdevingut, com a conseqüència mateixa de la "publicació" dels seus sistemes que deriva de l'exercici de l'opció planificadora, i en funció del grau de carències físiques o de les particulars característiques jurídiques de cadascuna d'elles, sectors de sòl urbanitzable subjectes a l'aprovació de qualque mena de planejament derivat, polígons d'actuació en sòl urbà, o sòl urbà directe, pur i dur <sup>94</sup>.

Realitats públiques en definitiva —amb previsió d'atribució pública d'aquelles dotacions i sistemes—, en tot cas, excepte en el cas de les escassíssimes realitats que romanen encara com a veritables "urbanitzacions particulars" <sup>95</sup>, o les existències irremeiablement il·legalitzables des del punt de vista del dret administratiu urbanístic —usualment per motius mediambientals—, com ho és el cas de la "segona fase" de la "urbanització particular" de 1967 <sup>96</sup> Lagos del Serrano, del municipi de Guillena, a què es refereixen els pronunciaments civils de la Sentència de l'Audiència Provincial de

---

<sup>91</sup> Vegeu, sobre la rotunditat amb què és possible defensar aquesta afirmació, les consideracions exposades més endavant a § "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació'", en particular, als subapartats § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98, i "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.", pàgina 107.

<sup>92</sup> Vid. les reflexions de la pàgina 100, i el contingut de la nota a peu número 121, pàgina 108, en seu de "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."

<sup>93</sup> I sens perjudici, també, dels comptats casos en què, amb caràcter previ a aquella "publicació" jurídica, s'havia esdevingut ja una "publicació" *extra legem*. Vid. § "6.3, La casuística de les 'publicacions' prèvies, *extra legem*.", pàgina 118.

<sup>94</sup> De vegades per decisió judicial. Vid. per exemple el cas de la "urbanització" La Roureda del municipi de Castellcir a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988, epígraf "10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988", pàgina 226.

<sup>95</sup> Vid. per exemple el subapartat segon del punt b), pàgina 462 —amb la corresponent nota a peu número 568 en què s'explica l'inusual cas de la "urbanització" Cala Nova del municipi de l'Ametlla de Mar—, i el punt d), pàgina 464, de § "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", en seu de "11. , Conclusions globals".

<sup>96</sup> Vid. la nota a peu número 421, pàgina 342.

Sevilla de 4 de novembre de 2004, epígraf “10.2.71, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004, pàgina 339, i de la Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011, epígraf “10.2.103, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011”, pàgina 420 —existències aquestes en qualsevol cas anecdòtiques en comparació amb el volum, la quasi pràctica totalitat, de les “urbanitzacions particulars” que foren publicades—, subjectes a expropiació, o que resten simplement —les seves edificacions, que no la “urbanització” quan justament estem negant a aquestes la seva categorització com a objectes unitaris del dret administratiu— fora d’ordenació.

La “publicació” constitueix, establiment per tant, el punt d’inflexió o de no retorn (vid. la pàgina 111, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”) d’aquelles realitats ja administrativitzades al que era —i amb aquella vocació expressa havien nascut, com palesen com s’ha dit no només la lectura dels pronunciaments jurisprudencials, sinó principalment l’examen directe dels instruments de l’època—, la seva veritable naturalesa, la d’objectes del dret privat, unitaris per demés, comunitats de béns.

A partir del moment de la “publicació” d’una “urbanització particular” determinada qualsevol, la “urbanització” ha deixat ja d’existir com a objecte unitari del dret (privat) de titularitat d’un subjecte (la comunitat, constituïda o no). Com s’ha dit a la pàgina 40, en seu de “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva” de “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”: “...*Objectes de dret ho hauran passat a ser, des d’aquell moment, i de manera singular, els vials, la resta de sistemes, i els solars o edificacions susceptibles d’aprofitament —privat o públic—, però mai la ‘urbanització’ entesa en la seva global i completa totalitat*”.

Dos són per tant els trets definitoris que conformen la veritable naturalesa del fenomen de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”:

- a) Un, verificable i constatable documentalment. El que com a conseqüència, justament, de la posterior opció planificadora —es reitera, habitualment incontestada— s’estableixen com a públiques obres o dotacions (sistemes) que, fins a aquell moment, havien constituït elements comuns d’una comunitat de propietaris.
- b) L’altre, paradoxalment no constatable documentalment —perquè mai no s’ha considerat ni reconegut la “publicació” com a fenomen— però deduïble inequívocament, ja que constitueix l’essència mateixa d’aquests processos: el que, com a conseqüència de l’establiment com a sistemes públics per part de la norma (el planejament, vid. la pàgina 115) d’aquelles obres i instal·lacions fins al moment privades, l’objecte unitari del dret privat (la “urbanització particular” entesa en la seva unitària globalitat) ha deixat d’existir ja com a tal realitat, i per sempre més, encara que hi romanguí encara la “comunitat de propietaris”). I això, sens perjudici com s’ha dit de la constatada existència de supòsits puntuals d’indegudes cessions prèvies (vid. § “6.3, La casuística de les

‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118) que no comportaren, encara, la pèrdua per part d’aquelles realitats de la seva condició d’objectes del dret privat.

### 6.1.3. Respecte de les conseqüències dels processos de ‘publicació’

D’aquesta opció planificadora —i conseqüent abandonament definitiu de la consideració de quina fos la veritable vocació d’aquelles realitats, la de l’objecte unitari de dret privat “urbanització particular”— se’n derivà l’assumpció definitiva per part de les administracions locals d’aquelles existències com a institucions del dret públic, nuclis, o barris (vid. § “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”, pàgina 127), pendents o no de culminació de l’execució i de l’efectiva materialització de l’obtenció de la titularitat d’aquells “sistemes”, i finalment, de manera inevitable, el posterior qüestionament o la difuminació de les obligacions que fins al moment havien estat inherentment privades —amb obligació pública d’acabament de les infraestructures i sistemes, i obligació final de manteniment amb càrrec als fons públics locals<sup>97</sup>, vid. “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.”, pàgina 147— encara que, col·loquialment, però també normativa i jurisprudencial, impròpiament anomenades encara, aquelles existències, com a “urbanitzacions”.

Les categories de subjectes beneficiats pels processos de “publicació” foren per tant —pot concloure’s—, dues:

---

<sup>97</sup> No em puc resistir a treure a col·lació:

- a) La relació d’antecedents fàctics que consideren provats tant la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, Sala tercera, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, com la Sentència de l’Audiència Provincial de València de 2 d’abril de 2015, epígraf “10.2.112, Sentència de l’Audiència Provincial de València de 2 d’abril de 2015”, pàgina 443: que la memòria del pla parcial de la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet, **aprovat el 15 de febrer de 1967**, manifestava que la conservació *‘se llevará a cabo por esta Compañía —la propietaria de los terrenos— girando a cada propietario de parcela... finalizada la Urbanización cesará esta Compañía... constituyéndose en dicho momento la junta de propietarios... (sin que) el Ayuntamiento de Gilet adquiere compromiso alguno, ni con el urbanizador ni con los futuros propietarios de las parcelas urbanísticas, en cuanto a lo que se refiere a conservación y servicios...’*.
- b) Les previsions dels plans parcials de la “urbanització” Villafranca del Castillo del municipi de Villanueva de la Cañada de 1968 —vid. el punt a), pàgina 120, en seu de “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”— (“...*sin que el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada haya de realizar obra o inversión alguna*”) o de la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas de 1971 —punt c), pàgina 121, en la mateixa seu— (“...*las obras de urbanización serán realizadas por Nueva Inmobiliaria Española SA, corriendo a su cargo la conservación de la mismas hasta la transmisión a los compradores de parcelas y una vez constituida la Comunidad de Propietarios*”).

- a) La primera, la dels promotors encara existents, originaris o per subrogació, no declarats formalment com a tals promotors als efectes d'exigència de les seves responsabilitats pendents. Això és, les persones lucrades com a conseqüència de la parcel·lació i venda dels terrenys (en origen "elements privatius" de la comunitat), obligats principals.
- b) La segona, la dels propietaris parcel·listes, respecte de què decau (o decaurà amb posterioritat) el deure perpetu de conservació i manteniment que corresponia als propietaris dels objectes del dret privat ("*...terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles...*", articles 168.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, o 181.1 del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril).

I respecte dels quals decau també, o decaurà en el futur, el deure <sup>98</sup>, sempre subsidiari respecte del dels promotors, d'assumpció íntegra dels costos d'acabament físic i jurídic de la promoció (infraestructures bàsiques, i equidistribució, ni que sigui, aquesta darrera, només per a l'obtenció formal dels sistemes per part de l'Administració). Àdhuc amb l'existència encara d'un promotor amb obligacions pendents no declarat com a tal, en molts casos en que no es va delimitar cap sector o polígon d'execució sistemàtica que possibilités la imposició de quotes (vid. § "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", pàgina 127), part d'aquests costos, referit a les infraestructures —a les obres d'urbanització—, foren certament assumits parcialment pels propietaris, impròpiament en tractar-se d'obres d'urbanització (sentències del Tribunal Suprem de 7/4/1997, o de 10/4/1997, reiterant doctrina consolidada) per la via de les contribucions especials <sup>99</sup>. La qual cosa vol dir, inherentment, que també —en el percentatge que s'hagués establert—, foren assumits en la resta per la col·lectivitat del veïns, per la via dels pressupostos locals.

---

<sup>98</sup> Respecte de l'abast d'aquest deure, un cop establerta la idea principal no entrarem en més detalls, en constatar la variabilitat, primer, en el temps, des de l'any 1978 fins a l'actualitat, del seu contingut, i segon, en els diversos drets aplicables, l'estatal o autonòmics, en funció del tipus de sòl (sòl urbà, consolidat o no consolidat, o sòl urbanitzable —delimitat o no delimitat—) en què aquella originària "urbanització particular" hagués estat classificada, tant en el procés primigeni de "publicació" (l'opció planificadora inicial) com, fins i tot, en posteriors modificacions d'aquesta. Així, com a exemple d'aquesta variabilitat, a Catalunya, les modificacions introduïdes als articles 42 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3/8/2010, per la Llei 3/2012, de 22/2/2012, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.

<sup>99</sup> Del posicionament jurisprudencial vigent (sentències del Tribunal Suprem de 14/6/1997, o de 10/6/2002) respecte del fet imposable d'aquesta figura tributària es desprèn que, actualment, fins i tot aquesta via restaria vedada per a les obres (ja veritables obres públiques, com a conseqüència justament del procés de "publicació", vid. § "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", pàgina 147) que no siguin, estrictament, d'establiment o ampliació, essent per tant les administracions municipals les que han d'assumir, si no poden les obres a executar encabir-se —en funció del tipus de sòl en que hagi estat categoritzada la "urbanització"— dins dels deures urbanístics de les persones propietàries —en el qual cas ja no procediria el plantejament de les contribucions especials—, el cost íntegre de les de renovació o millora.



I una de sola fou, per contraposició, i en conseqüència, la categoria de les persones perjudicades pels processos de “publicació”. Una de sola que, paradoxalment, fou la constituïda per la totalitat de la ciutadania.

## 6.2. COADJUVANTS NORMATIUS DELS PROCESSOS DE ‘PUBLIFICACIÓ’

Ara bé, és imputable en exclusiva, a aquella “opció planificadora” de les noves corporacions locals democràtiques, el procés de “publicació” de les preexistents “urbanitzacions particulars històriques”? Estimem que no, en absolut. I ens explicarem.

Les noves corporacions —escollides el 1979— dels ajuntaments que majoritàriament endeguen els processos d’elaboració dels nous planejaments generals <sup>100</sup>, en realitat, no exercitaren cap veritable “opció” entre fer el que feren (“publicar” les “urbanitzacions particulars” preexistents) o no fer-ho i mantenir-les com a propietats horitzontals tombades (concepte aquest, recordem, en aquell moment encara inexistent en el dret positiu), perquè l’opció, com a tal opció, no hi cabia.

Aquells ajuntaments, el que feren, és simplement aplicar unes normes en què ja s’havia instal·lat de manera definitiva la confusió conceptual i terminològica entre els vocables de “urbanització particular”, “urbanització d’iniciativa particular”, “urbanització privada”, “urbanización privada con la cobertura legal de un Proyecto particular de urbanización y parcelación” (Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978, epígraf “10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978”, pàgina 203), altres denominacions —perquè n’hi ha de tots els colors—, o simple “urbanització”. Confusió conceptual i terminològica atribuïble o imputable, aquesta sí, i en exclusiva, a la prèvia activitat normativa estatal <sup>101</sup>.

I aplicar-les, sens dubte, amb el coneixement, les indicacions, o el consens de l’Administració de què, en últim terme, depenia l’aprovació definitiva d’aquells nous planejaments generals. La qual cosa vol dir, amb el coneixement, les indicacions o el consens dels seus tècnics. I aquella Administració continuà sent el mateix Estat fins al traspàs de competències a les comunitats autònomes, cadascuna en el seu moment <sup>102</sup>.

Però és que, àdhuc essent aquell traspàs efectiu, els tècnics amb què s’hagueren de consensuar les determinacions d’aquells planejaments continuaren sent els mateixos, perquè la transferència competencial a la comunitat autònoma corresponent venia

<sup>100</sup> S’explicarà en detall a l’apartat § “6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101”.

<sup>101</sup> Vid. § “5. ., El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització.’”, pàgina 50.

<sup>102</sup> A Catalunya el traspàs va ser previ a la celebració de les primeres eleccions locals, Reial Decret 1385/1978, de 23 de juny (Presidència), per el que se traspasan competencias de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de urbanismo. Publicat al «BOE» núm. 150, de 24 de juny de 1978.

acompanyada, com tota transferència competencial, dels mitjans **personals**, pressupostaris i patrimonials corresponents (a Catalunya, article 7 del Reial Decret 1385/1978, de 23 de juny).

A què ens estem referint, per tant, quan afirmem que no hi cabia a les noves corporacions un veritable exercici d'opció respecte de les determinacions que els nous planejaments generals havien d'observar en relació amb les "urbanitzacions particulars" ja implantades als seus termes municipals?

Ens referim, senzillament, a que la normativa aplicable —confusa i (deliberadament, m'atreveixo a afirmar, vid. la nota a peu número 50, pàgina 45) ambigua— compel·lí a les administracions locals a endegar, de manera generalitzada i pràcticament inevitable, aquells processos de "publicació" (vid. § "6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. L'opció planificadora.", pàgina 101).

Analitzarem, per tant, en quina manera aquella normativa en el seu moment aplicable hi coadjuvava sense remei a la "publicació" de les "urbanitzacions particulars" ja implantades en el territori, prestant especial atenció a:

- a) Les Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana. Epígraf "6.2.1, Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.", pàgina 91.
- b) Les Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976. Epígraf "6.2.2, Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 94. Dins de què, detallarem:
  - Els plans parcials al Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril. Epígraf "6.2.2.1, Els plans parcials al Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.", pàgina 94.
  - La transcendental aportació i innovació introduïda pel Reglament de planejament, que s'exposa a l'epígraf "6.2.2.2, Els plans parcials al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 95, atribuïble aquesta transcendental aportació i innovació, en exclusiva, i sense suport legal de cap mena (*extra legem*), a aquesta norma reglamentària.
  - N'extraurem unes Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976. Epígraf "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98.
- c) Desenvoluparem posteriorment unes reflexions generals relatives a El tractament, als nous planejaments generals, de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. L'opció planificadora. Epígraf "6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. L'opció planificadora.", pàgina 101, en què analitzarem:

- Les Determinacions dels plans generals al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril. Epígraf "6.2.3.1, Determinacions dels plans generals al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril", pàgina 102.
  - Les Determinacions dels plans generals al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Epígraf "6.2.3.2, Determinacions dels plans generals al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 103.
- d) Per extreure, finalment, unes altres Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades. Epígraf "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.", pàgina 107. Entre les quals conclusions adquireix especial rellevància, i li dediquem per això subcapítol específic, la de Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu. Epígraf "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.", pàgina 115.

Però no sense abans recordar, per no distreure'ns en aquest continu anar endavant i tornar enrere en l'anàlisi de la normativa, les següents prèvies:

- a) El paràgraf primer de l'article 10 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, havia disposat: "*Los Planes parciales de ordenación municipal o comarcal, para el desarrollo del Plan general, contendrán...*". Noti's l'expressió "*para el desarrollo del Plan general*", que, si volia establir qualche mena de condició d'existència prèvia d'un planejament general per a la formulació d'un pla parcial —que segur que no, perquè altrament ho hauria establert de manera inequívoca—, evidentment, no ho va aconseguir. Són multitud els plans parcials, entre ells, els de la immensa majoria de les legalment implantades com a "urbanitzacions particulars" de l'època, normalment en municipis que —en aquell moment— podien qualificar-se de "petits", que les comissions provincials d'urbanisme (article 28.c), això és, els Governos Civils, van aprovar sense cobertura de cap mena de planejament general. De fet, la mateixa llei ja preveia, al seu article 30, que "*Los Planes parciales se formarán en los plazos previstos en el Plan general o en el que determinaren las Comisiones central o provincial de Urbanismo*".
- b) Potser per això el segon incís del paràgraf primer de l'article 13 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, preveia que "*No podrán redactarse Planes Parciales*

*sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento...*". Tot i què, a la vista de la regulació que d'aquestes darreres "*Normas Complementarias y Subsidiarias*" es feu als articles 70 i 71, a la pràctica la situació acabà sent la mateixa que l'existent amb la normativa anterior.

Les "urbanitzacions particulars", d'abans de les primeres eleccions locals —posteriorment aquestes en el temps en pocs mesos, recordem-ho, a l'entrada en vigor del Reglament de planejament<sup>103</sup>—, s'implantaren a qualsevol lloc, amb o sense idoneïtat geogràfica reconeguda tal i com avui entenem aquest concepte —ja ni es plantejava, per sobre d'aquest, el tema de la previsió de costos de prestació de serveis, perquè de les "urbanitzacions particulars", encara que ja amagades en aquell moment en el seu nom i naturalesa, els ajuntaments no havien d'assumir cap compromís "*...en cuanto a lo que se refiere a conservación y servicios...*" (sic<sup>104</sup>)— on qualsevol particular que disposés d'una apreciable i suficient quantitat de terreny tingués també a la seva disposició els suficients contactes o els mitjans d'influència necessaris per assegurar-se l'aprovació de l'autoritat superior.

Normalment, no només sense l'oposició dels ajuntaments —franquistes o democràtics, tots ells, certament, tan o més 'influenciables' que la mateixa 'superioritat'—, sinó amb la clara i enlluernada adhesió d'aquelles corporacions locals a les promocions, absolutament inconscients del devenir immediat d'aquelles realitats no tan sols respecte de la irreparable desgràcia paisatgística i de sostenibilitat, sinó tampoc, respecte de la ruïna o hipoteca econòmica que, en molts casos, se'ls venia a sobre com a conseqüència, justament, de la encara futura però ja també imminent "publicació".

Això, com s'ha dit, pel que fa a les "urbanitzacions particulars" legals. De les il·legals ni en parlem. N'hi ha prou amb apuntar —per a qualsevol bon entenedor<sup>105</sup>— que la

---

<sup>103</sup> No es té constància de la implantació de cap "urbanització particular" amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta norma, vid. la pàgina 122, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'" i el punt f), pàgina 464, de l'epígraf "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", en seu de "11. , Conclusions globals", pàgina 461.

<sup>104</sup> Vid. les previsions del pla parcial de la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet a la nota a peu número 97, pàgina 85.

<sup>105</sup> PARADA VÁZQUEZ, R. i LORA-TAMAYO, M. (2017) *Op. cit. a la nota a peu número 1*, pàgina 13, en seu de "LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO DE LA LEY DEL SUELO DE 1956", afirmen (326):

*"La primera consecuencia que introduce este reconocimiento del derecho a urbanizar y de apropiación de las plusvalías, e incluso la posibilidad de retener especulativamente los terrenos sin exponerse más que a una expropiación en cuyo justiprecio se computan, repetimos, los aprovechamientos urbanísticos que el Plan reconoce, es que introduce la más flagrante desigualdad entre los propietarios del término municipal. Ello es así porque...*

*...La segunda consecuencia, y muy negativa, derivada de la desigualdad es que introduce riesgos muy ciertos de corrupción. Al ser ahora el derecho a urbanizar y a edificar una atribución del Plan de Urbanismo, pero en favor de los propietarios de determinados terrenos calificados de suelo urbano o urbanizable, resulta que el acto de clasificación de un suelo como urbano, reserva urbana o urbanizable es una suerte de lotería que implica la revalorización exorbitante de determinadas propiedades...*

*Una tercera consecuencia, también muy negativa, de la concepción del urbanismo como obra*

lògica indica que la idea de la ‘influència’ en la ‘superioritat’ per aconseguir l’aprovació de la promoció devia ser traslladable, *mutatis mutandis* i sense majors dificultats, a la ‘influència’ en les autoritats locals tendent a assegurar la manca de reacció administrativa davant dels fets consumats <sup>106</sup> (vid. la Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004, epígraf “10.2.71, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004”, pàgina 339, relativa a la “urbanització” Lagos del Serrano del municipi de Guillena).

Influència per altra banda en molts casos fins i tot innecessària, perquè la mateixa crònica manca de recursos materials i personals dels petits municipis per al degut exercici de les seves competències en matèria de disciplina ja assegurava, sense més, aquella manca de reacció.

### 6.2.1. Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Qualsevol persona familiaritzada amb el format, el contingut i les determinacions dels actuals instruments de planejament que tingui l’oportunitat d’accedir a l’examen d’un “*plan o proyecto redactado por particulares que se refiera a una urbanización particular*” (article 41 de la Llei del sòl de 1956) formulat, lògicament, a l’empara d’aquella norma (usualment un “pla parcial” formulat durant els anys 60, o primers 70), se sorprendrà del seu contingut, de la parquedat de les seves determinacions, fins al punt de sospitar i malpensar que se li amaga, s’ha traspaperat, o s’ha perdut informació.

Però no. Els plans de cobertura (especials, o parcials, amb o sense planejament general) d’aquelles primeres “urbanitzacions particulars”, s’ajustaven estrictament, en la seva

---

*privada, es que introduce una extraordinaria lentitud en la ejecución de los procesos de urbanización en cuanto entrega a un grupo de propietarios (la Junta de Compensación, prácticamente en régimen de autogestión, si bien bajo la vigilancia de la Administración) la tarea de reparcelar, dividir entre ellos los costes de la urbanización, llevar a efecto las obras de urbanización contratando las obras y, en fin, la de dividir las parcelas o los derechos de edificabilidad resultantes sobre estas. Frente a la simplificación de la técnica expropiatoria en la ejecución de los planes de reforma interior, ensanche o extensión del anterior sistema liberal, cuando la ejecución del Plan se lleva a cabo por varios propietarios, esos procesos se eternizan a partir de entonces por la multiplicidad de conflictos internos que originan y que deben ser decididos, primero, por la autoridad municipal, y después, por la justicia administrativa.”*

<sup>106</sup> Convé no oblidar que la jurisprudència penal va ser vacil·lant i dubitativa en admetre la possibilitat de comissió del delict de prevaricació administrativa per omissió, i que no és fins bastants anys després que es consolida aquesta possibilitat. Així, sentència del Jutjat Penal núm. 3 de Palma de Mallorca, de 17/2/2012. Comet prevaricació per omissió l’alcalde que permet l’execució, sense llicència, d’obres de rehabilitació d’un hotel i no incoa el preceptiu expedient d’infracció urbanística. Sentència que esmenta, per paradigmàtica, la del Tribunal Suprem de 9/6/1998.

I que, ni el Codi Penal de 1973 (més enllà del que establia el seu article 347 bis, introduït per la reforma operada en aquell per la Llei orgànica 8/1983, de 25 de juny), ni per suposat el de 1932, no contemplaven tipus delictuals equivalents als actuals “*contra l’ordenació del territori i l’urbanisme*” (articles 319 i 320) o “*contra els recursos naturals i el medi ambient*” (articles 325 a 331).

parca definició, a la indefinició de les determinacions de la normativa respecte dels plans parcials (plans parcials en general, no estrictament referits per tant als de les “urbanitzacions particulars”<sup>107</sup>).

Així, l'article 10 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, preveia:

*“Artículo diez*

*1. Los Planes parciales de ordenación municipal o comarcal, para el desarrollo del Plan general, contendrán estos extremos:*

- a) Delimitación de **perímetros de las zonas** en que, por su distinta utilización, se divida el territorio urbano;*
- b) Señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deben conservar, modificar o crear;*
- c) Superficies para espacios libres;*
- d) **Emplazamientos reservados** en cada zona a **edificios y servicios públicos**; y*
- e) Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales, en cada zona.*

*2. Los planes parciales estarán integrados por los documentos siguientes:*

- a) **Memoria** justificativa de la ordenación de las etapas para realizarla y de los medios económico-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan;*
- b) **Planos** de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan;*
- c) **Planos** de proyecto, normalmente a escala de 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) a d) del párrafo anterior;*
- d) **Esquemas de los servicios** de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y, en general, de los servicios mínimos obligatorios asignados a los Municipios por la Ley; y*
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado e) del párrafo anterior.”*

...determinacions a les quals s’havien s’afegir, en l’específic cas dels de les “urbanitzacions particulars” que analitzem, les que assenyalava l’esmentat article 41 (Vid. § “12.2.1.2, Urbanització particular”, pàgina 495, a l’annex “12.2.1, La Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”).

No ha d’estranyar, per tant, que l’anàlisi directa dels plans parcials d’aquelles “urbanitzacions particulars” ens provoquin, en l’actualitat, la perplexitat que ens susciten quan tractem d’esbrinar la seva naturalesa i el seu veritable vocacional origen: usualment es limiten, en la seva part escrita, a una memòria —més literària que tècnica— a on s’integren i es barregen grandiloqüentment les determinacions dels articles 10 i 41 de la Llei de 1956, i a una reglamentació genèrica i difusa, manta vegades reiterativa de les disposicions legals. I en la seva part gràfica, a les delimitacions i els assenyalaments requerits.

---

<sup>107</sup> Vid. les reflexions de la pàgina 99, en seu de “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”.

Però es troba a faltar indefectiblement, hi són mancats d'un punt tan nuclear i essencial com ho és en l'actualitat el de la categorització en claus i subclaus dels diferents espais definits en funció de la seva prevista naturalesa —pública o privada— o destinació.

Explicat d'una altra manera: en el pitjor dels casos, l'analista actual d'un d'aquells plans, després d'haver-lo examinat, serà incapaç de determinar si aquells vials *teletubbiescos*, prego se'm perdoni l'expressió, o *barrufetescos* si es prefereix, tan bellament traçats, o els espais lliures, eren destinats a constituir un sistema de titularitat pública o havien de romandre com a espais comuns, vialitat privada interna, d'una comunitat (com indubtablement hauria correspost, i així se sobreentenia en l'època, perquè com a "comunitats" es constituïen aquelles realitats). I en el millor, trobarà que el que s'explicita de manera expressa és justament la circumstància que aquells espais havien de romandre com a espais privats, comuns d'una comunitat <sup>108</sup>.

Tots aquests i altres elements, que avui coneixem com a sistemes, generals o locals, inherentment públics, simplement, es grafiaven com es grafiaven també les parcel·les —els espais privatis— previstes, sense que cap altra determinació del pla contribuís —en l'expressat pitjor dels casos— a discernir quina fos la seva veritable destinació. I en el millor, que aquesta destinació hagués de ser altra que la privada.

No hi ha, en definitiva, una qualificació rigorosa —i manta vegades, ni no rigorosa— dels diferents tipus de sòl, públics o privats, de la promoció, perquè, de públics, no n'hi

---

<sup>108</sup> El document "Ordenanzas" (de l'any 1964) del pla parcial original de la, en els seus inicis i fins al 1983 "urbanització particular" Calafat, del municipi de l'Ametlla de Mar (fotografia de la Portada, i nota a peu número 148, pàgina 130, en seu de "6.6.1. La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament."), pla parcial que resultà definitivament aprovat per la Comissió Provincial d'Arquitectura i Urbanisme en data 21/5/1971, i que va ser publicat en data 21/1/1974 (Butlletí Oficial de la Província de Tarragona número 17), disposava:

A la pàgina 4 ("Artículo 4º. Destino de las áreas libres"):

*"Los porcentajes de las parcelas no edificadas se consideran afectos de un modo permanente, al uso de espacio libre privado y quedarán destinados al esparcimiento, reposo de los moradores de las viviendas y edificaciones auxiliares. Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia... ..salvo en el caso de parcelas de superficie superior al mínimo establecido y cuya división, quedará sujeta a la autorización de los propietarios de la Urbanización, que podrá denegarla, sin que quede recurso ni reclamación de ninguna clase contra la negativa..."*

A la pàgina 6 ("Artículo 10. Uso comercial"):

*"No podrán destinarse a uso comercial aquellas parcelas o zonas no establecidas como tales, y únicamente los propietarios de la Urbanización podrán otorgar permiso para la alteración del destino de una determinada parcela, cuando..."*

A la pàgina 11 ("Artículo 19. De los servicios"):

*"Los propietarios de la Urbanización lo son a su vez de los caminos o calles abiertas en la zona, zonas libres, instalaciones de captación, elevación distribución y regulación de aguas hasta la acometida a la parcela. Y a ellos corresponde la conservación de los servicios citados y la guardería de la Finca, pudiendo, no obstante, transferir..."*

A la pàgina 12 ("Artículo 19. Circulación por la Urbanización"):

*"Todos los caminos tienen carácter particular, por lo que los propietarios de la Urbanización... .. pueden libremente prohibir la circulación por los mismos, de los vehículos o personas ajenas a las parcelas..."*

A la pàgina 13 ("Artículo 22. Obtención de licencia"):

*"Será necesario el permiso del promotor (sic, no de 'los propietarios') para la ejecución y realización de toda obra que... ..obra de nueva planta, modificación, ampliación, reforma, restauración... ..con total independencia de los permisos que deban necesitarse de los organismos legales".*

havia. La única diferenciació que s'establia era la de les parcel·les —els espais privatis— i els espais comuns de la comunitat privada.

I així, en aquesta forma, foren aprovats aquells plans per les “*Comisiones Provinciales de Urbanismo*”.

## 6.2.2. Determinacions dels plans parcials al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976

### 6.2.2.1. *Els plans parcials al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.*

L'article 13 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, disposava:

#### *Artículo 13*

1. *Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada e una parte de su ámbito territorial, el Plan General y, en su caso, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento; y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.*

*No podrán redactarse Planes Parciales sin Plan General previo o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y otras.*

2. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 75, los Planes Parciales de Ordenación contendrán estas determinaciones:*

a) *Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.*

b) *Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.*

c) *Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.*

d) *Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.*

e) *Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.*



- f) *Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.*
  - g) *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.*
  - h) *Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.*
3. *Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, de terminación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.*
- Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en el apartado d); las relaciones entre éstas y las correspondientes a los apartados b) y c), y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, se fijarán reglamentariamente....*
- ...

...determinacions a les quals s'havien s'afegir, en el cas dels de les "urbanitzacions particulars", les que assenyalava l'article 53 (Vid. § "12.2.2.1.2, Urbanització d'iniciativa particular ("urbanització particular)"), pàgina 496, a l'apartat "12.2.2.1, Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976" de l'annex "12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.").

En aquest context, ens trobem encara en la mateixa o assimilable situació que la vigent amb la Llei de 1956.

#### ***6.2.2.2. Els plans parcials al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.***

Els articles 45 a 56 (determinacions) i 57 a 64 (documentació) del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, **introdueixen determinacions de caràcter fonamental** en el que es refereix a les determinacions mínimes dels plans (de tots els plans, tant els "comuns" com els —article 46— específicament referits a les "urbanitzacions d'iniciativa particular"), disposant, en el que aquí interessa:

##### *"Artículo 45*

*1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:*

*a) Delimitación del área de planeamiento...*

*b) Asignación de **usos pormenorizados y delimitación de las zonas** en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.*

*c) Señalamiento de **reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas**, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18*

*metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.*

*d) Fijación de **reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados** en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.*

*e) Emplazamientos **reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.***

*f) Trazado y características de la **red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones** previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.*

*g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.*

*h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.*

*i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.*

*2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.*

#### *Artículo 46*

*Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes...*

...

#### **Artículo 48**

**1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.**

**2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.**

**3. Si el Plan Parcial establece...**

**4. Las reservas de suelo que se prevean...**

#### *Artículo 49*

**1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.**

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.
3. En la **fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.**

#### Artículo 50

1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente...
2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose **garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.**

#### Artículo 51

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las **redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su accesibilidad** y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

#### Artículo 52

1. El Plan Parcial determinará el **trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones** previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de **servicio público de transporte.**
3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a **aparcamiento** en las proporciones que se fijan en el art. 45 de este reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.
4. El Plan Parcial establecerá, asimismo, las previsiones que procedan con relación a los **aparcamientos de carácter privado.**

#### Artículo 53

1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o normas subsidiarias.
2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

*El Plan Parcial establecerá, asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.*

...

...

#### *Artículo 60*

*1. Los planos de proyecto se redactarán...*

*2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:*

*- Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.*

*- Red viaria, definiendo de forma suficiente...*

...

...”

### **6.2.2.3. Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976**

Amb això, es palesa com la introducció dels conceptes i metodologies que doten al planejament derivat d'una mínima coherència i rigorositat, i els assimilen als que avui en dia reconeixem com a legítims, **en especial en el que es referix a l'específica previsió de la destinació pública o privada dels seus espais** (classificació dels diferents espais del sòl en claus i subclaus), és una aportació íntegrament imputable al Reglament de Planejament. En particular, al que es disposa al seu article 48, que en absolut pot defensar-se que derivi de la previsió legal que, suposadament, només desenvolupava<sup>109</sup>.

El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 no és, si més no en aquest aspecte, un *corpus* unitari i coherent com en canvi pretén fer veure la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, relativa a la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet, a les argumentacions del seu fonament de dret sisè.

Ara bé, no podem passar per alt que tan legítims foren els plans parcials que hagueren de respectar aquestes noves determinacions reglamentàries, com els anteriors<sup>110</sup>. En aquell moment —juny de 1978— eren ja multitud les legals “urbanitzacions particulars” que s’havien implantat a l’empara de “*planes o proyectos*” en què aquesta qüestió

<sup>109</sup> Vid. sobre aquesta qüestió, les reflexions contingudes a “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57, i la nota a peu número 59, pàgina 53.

O, com des d’una altra perspectiva s’expressa a la pàgina 122, en seu de l’epígraf “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, “...el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, és el punt d’inflexió normatiu en què se sustenta i es fonamenta el punt d’inflexió fàctic de no retorn: el de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”.

<sup>110</sup> Vid. § “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’, pàgina 121.

essencial, la relativa a la destinació pública o privada dels espais destinats a “...dotaciones y... ..espacios libres...”, o havia restat indefinida, per òbvia, o s’havia manifestat explícitament pel caràcter privat no només dels espais, sinó també, de les infraestructures comunes que s’hi ubicaven.

Cosa aquesta, per altra banda, lògica des de la perspectiva de l’específic cas de les “urbanitzacions d’iniciativa particular” (“urbanitzacions particulars”), perquè en aquestes realitats, per definició, i en tractar-se inequívocament —com ho palesava la documentació dels seus orígens, els projectes de “estatuts de la comunitat”, i de no haver intermediat els successius esglaons de la confusió terminològica que s’analitzen— d’espais privats d’ús comú dels seus propietaris, els comuns, ja no hi hauria hagut de cabre ni tan sols la possibilitat de plantejar-se la “destinació pública” de cap d’aquells espais (sí del seu ús públic, si així s’hagués establert específicament en el pla, com en efecte es va establir en alguns casos <sup>111</sup>, però mai de la seva titularitat).

Però les determinacions dels plans parcials eren úniques i comunes, aplicables naturalment —perquè així ho establí la normativa— tant als plans parcials comuns (en què, també per definició, els sistemes, i el sòl que ocupen, sempre tenen una destinació de titularitat pública) com als plans parcials de les “urbanitzacions particulars” <sup>112</sup>, essent l’únic afegit dels d’aquestes darreres, respecte dels comuns —pel que fa a les seves determinacions i documentació—, el compliment de les obligacions documentals addicionals que es referien als articles 41 de la Llei de 1956 o 53 del Text refós de 1976.

Adverteixi’s des de ja, perquè aquest és un aspecte clau per entendre l’afirmació que tot seguit desenvoluparem —que la **“publicació” de les “urbanitzacions particulars” en els planejaments generals posteriors no fou el resultat de l’exercici d’una veritable opció, sinó que consistí en un acte pràcticament degut** <sup>113</sup>—, el que es disposa als transcrits articles del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny:

1. Article 48. Els plans parcials han d’expressar “...*el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinan a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos*”.

---

<sup>111</sup> Com és el cas per exemple del pla parcial de 1977 de la “urbanització” Valdelagua del municipi de Santa Marta de Tormes a què es refereix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000, epígraf “10.2.54, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000”, pàgina 305; vid. la nota a peu número 377, pàgina 305.

<sup>112</sup> Un exemple dels resultats d’aquesta aberració conceptual s’exposa al punt 0, pàgina 121, en seu de “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, respecte de la “urbanització” La Moraleja, en què és no ja el pla parcial de la “urbanització particular”, sinó el mateix acte d’aprovació, el que exigeix la cessió a l’administració de determinades porcions de sòl de l’objecte del dret privat.

<sup>113</sup> Vid. § “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107.

2. Respecte de les dotacions i espais lliures, estableix l'apartat primer de l'article 45 que els plans parcials han de contenir les següents determinacions: "*Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines **públicos** (sic \*), zonas deportivas **públicas** (sic \*) y de recreo y expansión, **también públicas** (sic \*), en proporción adecuada...*"; i "*Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social*". (\* <sup>114</sup>).

I els vials? Quines determinacions s'establien respecte de la vialitat? El punt f) del mateix apartat primer de l'article 45 precisa que els plans parcials han de preveure el "*Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de...*". En aquest cas, paradoxalment, ni es planteja l'opció entre la destinació pública o la privada. El poder executiu titular de la potestat reglamentària s'oblida sobtadament d'allò que tres articles endavant establirà respecte de les (altres) dotacions i els espais lliures, i ni en fa esment de la possibilitat que també els vials puguin ser de titularitat privada, com sens dubte hauria correspost als d'una "urbanització particular". Ni tan sols respecte dels vials purament interns. La vialitat, es podia deduir per tant d'aquesta previsió —incorrectament, però es podia deduir, i efectivament es va deduir—, àdhuc la interna d'una comunitat (una "urbanització d'iniciativa particular"), no podia tenir altra destinació i titularitat que no fos la pública <sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> En previsió, si no flagrantment contradictòria, sí certament incoherent amb el fet que l'article 48 preveïés que la destinació de les dotacions i els espais lliures (que no la dels vials) podia perfectament ser privada, i no pública.

Noti's, que quan l'article 48 parla de "les dotacions" i "els espais lliures" que poden ser destinats a la titularitat privada, no fa distincions. Totes les dotacions i tots els espais lliures—i no només aquelles o aquells respecte de què, per la seva naturalesa, seria admissible la previsió de la seva titularitat privada en un pla parcial "comú" (punt d-, *centros culturales y docentes*; o punt e-, *templos, centros asistenciales y sanitarios*), poden trobar-se, per tant, en aquesta situació d'ésser destinats a la titularitat privada.

Arribats a aquest punt de posada de manifest de la confusió conceptual i terminològica (vid. l'últim paràgraf, pàgina 61, del subtítol § "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.", "5.1, Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica" de "5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la 'urbanització particular' a la 'urbanització d'iniciativa particular', i de la 'urbanització d'iniciativa particular' a la simple 'urbanització'."), ha de resultar ja evident a tothom que quan el Reglament de Planejament, en la regulació d'una figura única (el pla parcial) que empara també —impròpiament a judici de qui subscriu, però empara en qualsevol cas— els processos de transformació de les "urbanitzacions particulars", preveu i possibilita que qualsevol dotació, i qualsevol espai lliure, pot ser de "destinació privada", està, implícitament, referint-se, en aquesta específica previsió, a aquestes, a les "urbanitzacions particulars", en les quals, per definició, totes les dotacions (internes) i tots els espais lliures (interns), són de titularitat privada de la comunitat. Com també ho haurien de ser els vials.

Així per exemple, l'actual regulació dels complexos immobiliaris (vid. § "8. , Els complexos immobiliaris", pàgina 188).

<sup>115</sup> Tot i l'evidència dels fets. Per tots, els que s'analitzen a la d'instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008 , epígraf "10.2.96.1, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008 ", pàgina 407) de la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf "10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009", pàgina 407, relativa a la "urbanització" Lago de Barasona del municipi de Puebla de Castro. Per això, esdevé de molt difícil assimilació acceptar que tot aquest seguit d'imperficcions tècniques de

### 6.2.3. El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.

És en aquest concret context històric i normatiu on ubiquem la defensa de la idea que hem apuntat: que **fou el mateix marc normatiu vigent el què coadjuvà a la “publicació” de les “urbanitzacions particulars” preexistents, propiciant-la de manera certament inevitable.**

Recordem la pregunta que ens hem fet a la pàgina 87, en obrir el subtítol “6.2. Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”:

“...és imputable en exclusiva, a aquella “opció planificadora” de les noves corporacions locals democràtiques, el procés de “publicació” de les preexistents “urbanitzacions particulars històriques”? Estimem que no, en absolut. I ens explicarem.”

L’explicació, un cop assentades les premisses prèvies relatives al marc normatiu sobre el qual es formularen els planejaments parcials de les “urbanitzacions particulars”, és íntimament relacionada amb la manera —els condicionants fàctics i jurídics— com els posteriors planejaments generals es plantejaren el tractament jurídic d’aquelles realitats físiques, ja implantades.

És conegut i notori que, tot i la impecable estructura jeràrquica dels plans establerta per la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, desenvolupada pel Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, l’existència de planejaments generals —amb les salvades excepcions de les capitals de província, ciutats, i alguns altres municipis de reconeguda activitat turística o industrial— no era en absolut generalitzada a finals dels anys setanta del passat segle. Menys encara, atesa la possibilitat que hi havia d’acollir-se a normes complementàries i subsidiàries del planejament dictades per organismes d’àmbit superior, que no calia per tant ni tan sols elaborar i aprovar.

I no ho era, en particular, als petits municipis a on majoritàriament s’havien implantat moltes de les “urbanitzacions particulars històriques” eminentment residencials, de baixa densitat i usualment separades del nucli històric, objecte d’estudi en el present treball. Els planejaments generals “generalitzats” —si se’m permet la cacofonia— es comencen a entendre en els petits i mitjans municipis no només com una necessitat inevitable, sinó com un instrument imprescindible, amb l’adveniment dels primers

---

que deriven les confusions conceptuals fossin fruit de l’atzar o la negligència, i no siguin atribuïbles en canvi a una veritable voluntat subjacent, perllongada en el temps i propiciadora dels processos de “publicació” (vid. les reflexions de la nota a peu número 200, pàgina 160, a § “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d’una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.”, “7.2.4.1, Consideracions generals” de “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars.’” de “7.2, Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997”). O la nota a peu número 177, pàgina 143.

ajuntaments escollits democràticament, de manera que, atenent la complexitat certa dels seus processos d'elaboració i tramitació, no és fins ben entrats ja en la dècada dels anys vuitanta del segle vint que aquells plans generals no comencen, progressivament, a entrar en vigor.

En quina situació es troben per tant aquells equips (polítics, tècnics —funcionaris d'Administració General, algun jurista en el millor dels casos, i funcionaris d'Administració Especial, algun tècnic superior en el millor dels casos, o laborals—, juntament amb el professional liberal o personal de l'empresa de torn, contractada *ad hoc*) que —en els inicials anys vuitanta els més matiners— encaren aquelles primeres formulacions d'un planejament general?

En quina manera l'ineludible deure de complir estrictament i escrupulosa la normativa vigent respecte de les determinacions i els requeriments d'un pla general condicionà les "opcions" dels nous ajuntaments respecte de les urbanitzacions <sup>116</sup> ja implantades al seu territori?

Obviarem, en aquest punt, l'anàlisi de les determinacions que per a la redacció d'aquesta mena d'instruments establia la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana (article 9), perquè l'aparent dilema relatiu a la presumpta opció de publicar o no les "urbanitzacions particulars" ja implantades —legalment o il·legal— es planteja en plena vigència del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976. Centrem l'anàlisi per això en els condicionants normatius d'aquest.

#### **6.2.3.1. Determinacions dels plans generals al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril**

L'article 12 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, establia:

*"Artículo 12*

*1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:*

- a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.*
- b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.*
- c) Programación...*

---

<sup>116</sup> L'ús per l'autor del terme únic i sense cometes **urbanització** és, en aquest cas **excepcional, conscient i premeditat**, perquè intenta ser un reflex del que, justament, es trobaren en aquell moment —ja instal·lada la confusió conceptual i terminològica— els integrants d'aquells equips. No es tracta, per tant, de l'ús impropri —la inacceptable translació al món jurídic de l'ús col·loquial de l'ambivalent terme— l'existència mateixa del qual es combat. S'ha d'entendre, per tant, que ens estem referint a les "urbanitzacions particulars històriques" (vid. § "3.2.2, Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques.", pàgina 24).



- d) Medidas para...
  - e) Señalamiento de...
2. Además de las determinaciones de carácter general, los planes generales deberán contener las siguientes:

2.1. **En suelo urbano:**

- a) Delimitación de su perímetro...
- b) **Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.**
- c) **Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.**
- d) **Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.**
- e) **Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.**
- f) **Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como...**
- g) **Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.**
- h) **Evaluación económica...**

En estas **determinaciones se expresará las que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente.** Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

2.2. **En suelo urbanizable programado:**

- a) **Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.**
- b) **Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.**
- c) **Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.**
- d) **División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.**

**El contenido del Plan General incorporará a esta categoría de suelo las determinaciones de Plan General contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete.**

2.3. **En el suelo urbanizable no programado:**

..."

**6.2.3.2. Determinacions dels plans generals al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.**

I el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, per la seva banda, establia:

“CAPITULO IV. DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACION

*SECCION PRIMERA. Disposiciones generales*

...

*Artículo 15*

*1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación **clasificarán el suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente**; definirán los elementos...*

*Artículo 16*

*1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico **en el suelo urbano** completar su ordenación mediante **la regulación detallada del uso de los terrenos** y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.*

*2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.*

...

*SECCION SEGUNDA. De las determinaciones de carácter general*

*Artículo 19*

*1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación **contendrán las siguientes determinaciones de carácter general**:*

*a) **Clasificación del suelo**, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divide.*

*b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los **elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.***

...

*Artículo 25*

*1. Los **elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General** teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:*

*a) La **asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales** cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.*

*b) El **sistema general de comunicaciones**, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las **reservas de suelo** necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.*

*c) El **sistema general de espacios libres** constituido por:*

*- **Parques urbanos públicos**, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.*

*- **Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo**, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.*

- d) **El sistema general de equipamiento comunitario**, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:
- Administrativos.
  - Comerciales.
  - Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
  - Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
- e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.
2. Los **Planes Generales** habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del **Planeamiento en Planes Parciales** o Especiales.
3. Los **equipamientos** a que se refieren los **aps. 1 c) y 1 d)** se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los **Planes Parciales**, debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención **del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario**, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.
- ...

#### SECCION TERCERA. De las determinaciones en suelo urbano

##### Artículo 29

1. **En suelo urbano**, los **Planes Generales** contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:
- a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.
  - b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
  - c) **Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas**, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
  - d) Delimitación de los **espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas**. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el art. 25,1 c) de este reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.  
**El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.**
  - e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, **públicos o privados**, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.

*f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.*

*g) Previsión de **aparcamientos públicos**, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.*

*h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.*

*i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.*

#### *SECCION CUARTA. De las determinaciones en suelo urbanizable programado*

##### *Artículo 30*

*En el **suelo urbanizable programado**, el Plan General de Ordenación deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:*

*a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 de este reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.*

*b) Fijación del aprovechamiento medio...*

*c) **Asignación de usos globales a las diferentes zonas**, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse...*

*d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento...*

*e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planos Parciales.*

##### *Artículo 39*

*1. Los planos de información...*

*2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:*

*A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:*

*a) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.*

*b) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.*

*c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.*

*B) Para suelo urbano:*

***Planos referidos a los extremos señalados en los aps. a), b), c), d), e), f), g) e i) art. 29 de este reglamento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.***

*C) Para el suelo urbanizable programado:*

*a) Planos de situación a escala conveniente.*

*b) Planos referidos a los extremos señalados en los aps. a), c), d) y e) art. 30 de este reglamento, a escala mínima 1:500.*

*D) Para suelo urbanizable no programado:*

*a) Plano de situación a escala adecuada; y*

*b) Planos referidos a los aps. a) y b) art. 34 de este reglamento, a escala mínima 1:5.000.*

E) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.  
..."

#### 6.2.4. Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.

De manera que, posant-nos en la pell de les persones integrants d’aquells equips redactors —enlluernats pel dret a la igualtat proclamat com a fonamental per la recent estrenada Constitució—, que encaraven l’elaboració dels primers plans generals dels petits municipis i es plantejaven la manera com aquests havien d’abordar l’existència prèvia de les “urbanitzacions particulars” ja implantades sobre el territori, ens trobem en una situació en que:

- a) La normativa que regulava el contingut i les determinacions dels plans generals no feia menció explícita —com si no hi fossin— a la punyent existència de les “urbanitzacions particulars” ja implantades, existència que ja havia estat, en canvi, àmpliament tractada per la doctrina <sup>117</sup>, i les mencions que podien considerar-se implícites eren difuses i indefinides. Així, trobem només, a l’article 12 del text refós de la Llei de 1976, la que es refereix a la necessitat de expressar les determinacions que “*conservin, modifiquin i perfeccionin l’ordenació existent*” (últim incís assenyalat de l’apartat 2.1, pàgina 103 — respecte del sòl urbà—) i la que es refereix a la necessitat d’incorporar a la categoria de sòl urbanitzable programat “...*las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planes Parciales que respete*” (últim incís assenyalat de l’apartat 2.2, pàgina 103).
- b) S’havia completat ja, a la normativa aplicable i a l’ús que se’n feia, el procés de confusió i difuminació semàntica dels conceptes “urbanització particular”, “urbanització d’iniciativa particular”, “urbanització privada”, “urbanització privada con la cobertura legal de un Proyecto particular de urbanización y parcelación” (Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978, epígraf “10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978”, pàgina 203), o simple “urbanització”. Vid. § “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització.’”, pàgina 50 <sup>118</sup>.

<sup>117</sup> Vid. la nota a peu número 30, pàgina 28.

<sup>118</sup> L’examen de les sentències analitzades denota que, quan no hi ha una ferma i decidida oposició per part dels mateixos copropietaris comuns, s’oblida absolutament —a mena d’improbable però constatable abducció col·lectiva— el caràcter d’objectes del dret privat d’aquelles “urbanitzacions”. Només en el cas que hi sigui aquella voluntat de romandre com a veritable “comunitat” hi subsisteix la diferenciació. Malgrat això, tard o d’hora, fins i tot aquestes realitats acabaren sent objecte de

Per arrodonir i tancar el cercle de la confusió, des de la Llei de 1956 era la mateixa figura única, el **pla parcial** (o especial), la que emparava tant una promoció de sòl de règim comú —com la que podia dur a terme la iniciativa pública o la iniciativa privada en qualsevol, posem per cas, ciutat dormitori o polígon industrial— com la promoció de sòl d'una veritable “urbanització particular”<sup>119</sup> —objecte unitari del dret privat—.

- c) Respecte de les “urbanitzacions” (particulars) legítimament implantades amb la cobertura de **plans parcials** formulats abans de l'entrada en vigor del Reglament de planejament (a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, o a l'empara del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril<sup>120</sup>), però encara inconcluses, i per suposat no recepcionades —entre d'altres coses, perquè aquesta, la de ser objecte de recepció, no era la seva originària vocació—, ningú s'havia plantejat fins al moment, no se sabia, i a més a més, en el pitjor dels casos era impossible saber (vid. § “6.2.1, Determinacions dels plans parcials a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.”, pàgina 91) qui era —qüestions registrals a banda— o qui havia de ser el destinatari final de la titularitat dels terrenys destinats a “vialitat” i “dotacions” (inclosos espais lliures), si és que havia de ser algú de diferent de les comunitats mateixes (usualment no constituïdes o inoperatives, i per tant, incapaces de constituïr-se en interlocutor vàlid, i amb el promotor original, quan no desaparegut, amagat i en silenci, a l'espera dels aconteixements). Recordem (pàgina 98), la transcendent qüestió que és el Reglament de planejament el que estableix per primera vegada que els plans havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl de la concreta promoció.
- d) Malgrat això, d'aquesta nova (i per tant encara no clarament interpretada per la jurisprudència) normativa reglamentària vigent semblava dependre's (vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98) que, així com les dotacions i els espais lliures podien ser de titularitat pública o de titularitat privada, els vials, en canvi, sempre havien de tenir una titularitat pública<sup>121</sup>.

---

“publicació”. Vid. per totes, per paradigmàtica, la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf “10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009”, pàgina 407, i quina ha estat la transformació última, un cop ja publicada, de la “urbanització particular “Lago de Barasona” del municipi de Puebla de Castro.

<sup>119</sup> Vid. la pàgina 99, en seu de “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”.

<sup>120</sup> Vid. la nota a peu número 22, pàgina 25.

<sup>121</sup> De l'estat d'absoluta confusió —poti-poti— instal·lat en l'època al voltant de les “urbanitzacions” (ja terme únic tot i que pressumiblement es refereix, segons declara la mateixa autora, a les “privades” (encara “particulars”, encara, per tant, no “publicades”), en dona fe RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J., a “Las urbanizaciones privadas”, *Op. cit. a la nota a peu número 30, pàgina 28*, de l'any 1987. Afirmar l'autora a la nota a peu número 81, pàgina 58, en seu de “II. Concepto de urbanizaciones privadas”, apartat “B) Las urbanizaciones privadas como fenómeno jurídico”, subapartat “e) La

I si això era així per a les “urbanitzacions” (ja vocable únic des de la promulgació del Reglament de disciplina, vid. § “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització.’”, pàgina 50) posteriors a la promulgació del Reglament de planejament, per què no ho havia de ser per a les “urbanitzacions” implantades a l’empara del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, però abans de la promulgació del Reglament de planejament?

I si això era així per a aquestes, perquè no ha havia de ser, també, per a les “urbanitzacions” implantades a l’empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana?

- e) Fins i tot respecte de les “urbanitzacions” implantades il·legalment <sup>122</sup> però en què ja no era possible imposar mesures de restauració. Hi havia l’obligació, **en**

---

*definición de las urbanizaciones privadas y los elementos que provocan su aparición”, el següent:*

*“En esta materia de conservación de la urbanización y cesión de viales, jardines o parques, se ha planteado una gran polémica en la doctrina, avalada por la falta de una regulación legal específica, en relación con las urbanizaciones privadas. Siguiendo a A. ORTEGA GARCÍA (Los derechos o cargas de la legislación urbanística, cit., pags. 252 y ss.), podemos constatar la existencia de tres posiciones doctrinales fundamentales; una de ellas se inclina por el carácter de dominio público de esos viales, parques o jardines y su conservación a cargo del ayuntamiento, una vez producida aquélla; otra postura admite una propiedad privada de aquellos elementos, aunque un uso público de ellos, y por fin, lo mas reciente, se pronuncia por la propiedad particular de los mismos y en consecuencia, por su conservación a cargo de sus titulares.*

*En este tema y no obstante, lo anterior tras la reforma de 1976, ha evado a algún autor, no sin argumentos, a pronunciarse por la improbabilidad de urbanizaciones privadas como núcleos de propiedad privada, correspondiendo, entonces, al ayuntamiento la conservación de viales, parques o jardines. Si bien puede imponerse en base al artículo 53, 54, 62, 88, etc. y en virtud de pacto con la administración; que los titulares de las parcelas llevan a cabo su conservación, apunta J. A. LÓPEZ PELLICER («Costes y cuotas de urbanización y conservación», cit., RDU, 1980, pags. 105-106) que «en estos supuestos, sin perjuicio de que los terrenos -viales, jardines públicos, etc.- de la urbanización, pasen a ser de propiedad municipal, y por tanto, de titularidad pública, los gastos de conservación de la misma seran a cargo de los propietarios de fincas situadas en la urbanización.»*

Als apartats “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars””, pàgina 136, i “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars”” pàgina 139, argumentarem i defensarem per què, sense “publicació”, ni hi ha “entitat de conservació” possible, ni hi cap debat de cap mena sobre la conservació, perquè la conservació d’un objecte de dret privat —com ho eren les “urbanitzacions particulars”, assimilades als edificis, als terrenys i als cartells— hauria d’haver estat, sempre, privada. Per aquest motiu avancem, amb ocasió de comentar la textual reproduïda —escrita, recordem-ho, l’any 1987, en plena eferescència de les “publicacions” generalitzades de les “urbanitzacions particulars”— el que ampliarem a la nota a peu número 172, pàgina 142, respecte de la jurisprudència: “...sense tenir en compte, justament, l’existència mateixa dels processos de “publicació”, és impossible entendre, o oferir una explicació lògica i coherent, del caos conceptual que entorn de les “urbanitzacions” va originar-se de amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i l’evolució normativa posterior”.

<sup>122</sup> Totes les “urbanitzacions” il·legals —de qualsevol època, moment o circumstància— neixen, per definició, com a “urbanitzacions particulars” o com a “urbanitzacions d’iniciativa particular” —objectes del dret privat—, perquè, sense pla urbanístic de cobertura, malament podia haver-se previst la destinació pública de la seva vialitat i resta de dotacions. I això, amb independència que la “urbanització” il·legal de

**aquell moment absoluta** (vid. § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115), de classificar com a sòl urbà el consolidat en un determinat percentatge per l’edificació. Si això era així, com no se’ls havien d’aplicar també a aquelles “urbanitzacions”, que vol dir, als propietaris parcel·listes aliens a les irregularitats comeses pel promotor, els mateixos criteris? De la categorització com a sòl urbà (urbanitzable, en el pitjor dels casos) d’aquestes realitats, se’n derivà també en aquell moment, de manera natural, la qualificació pública dels seus elements comuns (en endavant, seran “sistemes”). La “publicació” de la completa actuació, en definitiva <sup>123</sup>.

En farem esment més detallat de la “classificació deguda” com a sòl urbà —per la transcendència atribuïble a aquest concret factor en els processos de “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”— al final del present epígraf, a l’abans esmentat subapartat específic “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115.

Afegim a aquests factors —condicionants indiscutibles, estrictament normatius—, en primer lloc, la pressió social, àdhuc política, exercida per veïns o propietaris queixosos davant de l’incompliment —amb o sense desaparició— dels promotors, tant en “urbanitzacions” legalment implantades com il·legals; i en segon lloc, la voluntat renovadora —de fer taula rasa del franquisme— de les noves corporacions locals democràtiques, i ja tenim la totalitat dels ingredients per culminar l’elaboració del còctel perfecte de la “publicació” de les “urbanitzacions” (ja terme únic, i aparentment plausible objecte del dret administratiu) de qualsevol mena i condició: de les implantades a l’empara de la Llei de 1956, a l’empara del Text refós de 1976 <sup>124</sup>, o sense empara normativa de cap mena; legals o il·legals; serioses o “*pucherazos*”; de les correctament executades o de les infradotades; de les implantades, en fi, prèvia correcta planificació i amb criteris de racionalitat, o de les implantades a cop de fet consumat en costeres impracticables o zones inundables.

---

què es tracti hagi estat amb posterioritat totalment o parcial, o no ho hagi estat, objecte de ‘publicació’.

<sup>123</sup> Vid. per exemple el cas de la “urbanització” La Cueva del municipi de Valdetorres de Jarama (Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998, epígraf “10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998”, pàgina 269), en què, havent-se decretat al 1987 el manteniment de la classificació com a sòl no urbanitzable de l’àmbit, la “urbanització” és finalment “publicada” i per tant legalitzada, a les normes subsidiàries del municipi de 1997 (article 14 de la Llei autonòmica 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d’actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid, plans de nuclis de població en sòl no urbanitzable), vid. “7.4.5.2.1, Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d’actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid”, pàgina 186, a “7.4.5, Madrid”, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

Una normativa d’abast similar és la de 7.4.2, Castella – La Manxa , pàgina 174.

<sup>124</sup> Vid. la nota a peu número 22, pàgina 25.



Aquest és el veritable punt de no retorn.

L'assumpció —com s'ha dit, habitualment incontestada per part dels interessats, principals beneficiaris del procés, quan no directament per ells sol·licitada— pels nous planejaments generals (o també, per la via de la modificació del pla parcial o especial original d'implantació <sup>125</sup>) formulats amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament d'aquelles realitats prèvies en l'estat en què es trobaven cadascuna d'elles, amb o sense convenis <sup>126</sup>, no com el que havien nascut o havien volgut ser, "urbanitzacions particulars" —objectes unitaris del dret privat—, sinó com a veritables barris adjacents o nuclis de població separats, infradotats, en estat precari o d'abandonament, àdhuc il·legals en origen, comporta que, com a conseqüència de la previsió d'atribució pública dels seus "sistemes", en endavant deixi de tenir sentit la discussió sobre quina fos, o havia estat, la inicial i veritable vocació i naturalesa d'aquelles realitats. A partir d'aquell moment seran sòl urbà directe, o seran —en funció (o no) de les particulars carències físiques i/o jurídiques de cadascuna d'elles—, unitats d'actuació amb polígons delimitats, o sectors pendents de nou planejament derivat <sup>127</sup>.

---

<sup>125</sup> Com són els casos, per exemple, de la "urbanització" Cala Galdana del municipi de Ferreries (Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferreries), epígraf "10.2.7, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferreries)", nota a peu número 272, pàgina 213), de la "urbanització" Aigua Xelida del municipi de Palafrugell (Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996, epígraf "10.2.29, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996", nota a peu número 321, pàgina 258), de la "urbanització" Cotobro del municipi de Almuñécar (Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998, nota a peu número 334, pàgina 270), de la "urbanització" Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón (Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), epígraf "10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)", nota a peu número 347, pàgina 285), de la "urbanització" Sant Sebastià del municipi de Palafrugell (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000, epígraf "10.2.48, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000", nota a peu número 362, pàgina 296), de la "urbanització" Valdelagua del municipi de Santa Marta de Tormes (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000, epígraf "10.2.54, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000", nota a peu número 377, pàgina 305), de la "urbanització" Aiguaviva Parc del municipi de Vidreres (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002, epígraf "10.2.60, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002", nota a peu número 391, pàgina 318), o de la "urbanització" Son Gual I, del municipi de Palma (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003, epígraf "10.2.64, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003", nota a peu número 400, pàgina 324).

<sup>126</sup> Gens infreqüents, particularment amb els promotors. Ens estem referint al cas de la Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008, epígraf "10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008", pàgina 398, relativa a la "urbanització" La Creu de Lloret, del municipi de Lloret de Mar, o al cas de la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361, relativa a la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet. Però també amb els propietaris, com és el cas de de l'abans referenciada Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf "10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009", pàgina 407, relativa a la "urbanització" Lago de Barasona, del municipi de Puebla de Castro.

<sup>127</sup> Com es reconeix explícitament en molts d'aquells planejaments generals que "publicaren" "urbanitzacions particulars" prèvies. Per tots, el cas que s'exposa i comenta a la nota a peu número 267, pàgina 207, en relació amb la "urbanització" Can Canyet, del municipi de Lliçà de Vall, o el que s'exposarà a la nota a peu número 405, pàgina 332, relativa a la "urbanització" Can Garriga, del municipi

Realitats, en qualsevol cas que, com s'ha dit a la pàgina 84 en seu de "6.1.2, El procés de 'publicació'", han abandonat ja la categorització unitària d'objectes del dret privat que corresponia a les "urbanitzacions particulars" per esdevenir realitats definitivament administrativitzades, amb vialitat, espais lliures, i resta de dotacions de destinació pública, obtinguda i materialitzada, o no, i solars (o encara simples "parcel·les", per la inexistència dels serveis obligatoris) d'aprofitament privat.

El procés de "publicació" d'alguns dels casos més paradigmàtics de "urbanitzacions particulars" implantades a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, que generaren litigiositat, estudiats en el present treball, fou el que s'especifica:

- a) En l'intricadíssim cas del municipi de Gilet (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361 <sup>128</sup>), en què la 'urbanització particular' "La Paz" s'havia implantat a l'empara d'un pla parcial de 1967, sense planejament general, el municipi disposà d'un planejament general l'any 1977, que es remetia a la regulació del Pla parcial original, que incorporava.  
L'any 1981 la mercantil promotora **cedeix a la "Junta de Propietaris"**, constituïda de conformitat amb el que es preveia al pla parcial original de 1967 <sup>129</sup>, "...la totalidad de las obras de urbanización y servicios". La mateixa promotora, ja en liquidació, atorga escriptura pública el 4/12/1999 (havent estat la "urbanització" ja "publicada cinc anys enrere) per la qual cedeix a l'entitat **urbanística col·laboradora** <sup>130</sup> aquelles obres d'urbanització i serveis.

---

de Marratxí. Arguments similars als utilitzats en aquests instruments són identificables, *mutatis mutandis*, en tots i cadascun dels posteriors planejaments generals que "publiquen" "urbanitzacions particulars històriques" preexistents.

<sup>128</sup> Vid. també, dins de l'epígraf de la sentència, la nota a peu número 449, pàgina 365.

<sup>129</sup> Veritable "comunitat de propietaris" de l'objecte del dret privat, encara que, paradoxalment, en formaven part també, perquè així disposava el pla parcial original de 1967 que havia de ser, "...el Sr. *Alcalde Presidente del Ayuntamiento y un Vocal de la Comisión de Urbanismo de dicha localidad*". (Aquestes dades relatives a la concreció precisa de cadascun dels ítems temporals i fàctics de la "publicació" de la "urbanització" La Paz s'extreuen no només de la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361, sinó també de la molt detallada Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015, epígraf "10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015", pàgina 443. Vid. també, dins de l'epígraf d'aquesta darrera sentència, la nota a peu número 555, pàgina 447). És potser per aquest motiu de la representació municipal *ab initio* dins d'aquell subjecte del dret privat (la comunitat de propietaris o "*Junta de propietarios*") que aquesta personificació privada, anterior a la data en què el Reglament de gestió positivitzarà la conceptualització de les entitats de conservació (Vid. § "6.6.2.1, La positivització de les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 132), s'assimila d'alguna manera —impròpiament, però s'assimila al cap i a la fi— a una veritable entitat de conservació, de què deriva sens dubte que la mateixa Junta de propietaris acordi el 23/2/1986 constituir-se en entitat urbanística de conservació i que l'Ajuntament n'aprovi els estatuts el 6/5/1988, sis anys abans de la veritable "publicació" de la "urbanització".

<sup>130</sup> Aquesta dada del document públic, relativa a quina fos la identitat del subjecte cessionari, que constitueix un fet provat (fonament de dret quart, 5, de la Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015, epígraf "10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de

La plena “publicació” —jurídica— de la “urbanització” La Paz s’esdevé en la revisió del Pla General del municipi de Gilet publicada al Butlletí Oficial de la Província de València número 292, de 9/12/1994, essent aquest instrument el que assenyala finalment la destinació de titularitat pública d’aquells sistemes, fins a aquell moment normativament —vol dir-se, en previsió de planejament (el pla parcial de 1967)— de titularitat privada de la comunitat (document privat de 1981, de cessió de la promotora a la “Junta de Propietaris”·de què també en formaven part representants municipals) encara que cedit posteriorment —el 1999— a la ja constituïda, des del 1988, entitat de conservació.

Segons el document “Homologación Global Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana”, aprovada per la Comissió Territorial d’Urbanisme de València el 31/1/2001, la “urbanització” La Paz (B-1), ara classificada com a “subzona B” (unifamiliar aislada), “...dispone de plan parcial aprobado y urbanización integral ejecutada”, però no ha estat reparcel·lada. I, probablement, no ho haurà de ser mai si no és que s’han de regularitzar parcel·les d’aprofitament privat, perquè la titularitat dels sistemes —qüestions registrals a banda— ja és pública (de l’entitat de conservació, però pública) des de la data d’aquell instrument notarial de 1999.

- b) En el cas del municipi de Mogán (Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006, pàgina 374), en què la ‘urbanització particular’ “La Cornisa del Sur” s’havia implantat a l’empara d’un pla parcial, també, del 1967, unes primeres normes subsidiàries del 1987 es remeteren en la seva integritat, per regular-la, a aquell planejament parcial. La definitiva “publicació” de la “urbanització” —amb previsió d’atribució pública dels “sistemes” i “dotacions”— no es produeix fins al 2008, en un posterior text refós de les normes subsidiàries publicat al Butlletí Oficial de la Província de Las Palmas número 162, de 19/12/2008.
- c) En el cas del municipi de Lloret (Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008, epígraf “10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008”, pàgina 398). La ‘urbanització particular’ “Creu de Lloret” es desenvolupa a l’empara d’un pla parcial del 1965. Tot i que hi hagué un Pla General d’Ordenació Urbana de 1966, el conveni amb el promotor de 1984 és el que comporta que la “urbanització” es publiques a la revisió del Pla General d’Ordenació Urbana de 1985.
- d) En el cas del municipi de Puebla de Castro (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf “10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009”, pàgina 407), la ‘urbanització particular’ “Lago de Barasona” es desenvolupa a l’empara d’un pla parcial de 1969, sense planejament general. La “publicació” de la “urbanització” Lago de Barasona es produeix a les primeres normes subsidiàries del municipi <sup>131</sup> aprovades definitivament amb suspensió el

---

2015”, pàgina 443) és discordant amb la que ens ha proporcionat l’Ajuntament, que assegura que el cessionari en aquell acte del 1999 fou l’Ajuntament, i no l’entitat de conservació.

<sup>131</sup> Es dedueix aquesta dada, inequívocament, de les Sentències del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó

2/4/1992 i que entren en vigor al maig de 1996 mitjançant l'acceptació d'un Text refós. La data de 2001 a què al·ludeix la sentència és la de l'expedient de "homologació-modificació de las Normas Subsidiarias del municipio a Plan General de Ordenación Urbana, conforme LUA", essent poc després d'aquesta homologació que la "urbanització" Lago de Barasona és finalment reparcel·lada.

S'exposen només a tall d'exemple.

La constatació dels processos de "publicació" de la pràctica totalitat de les "urbanitzacions particulars" (per històriques o per il·legals) que són objecte d'estudi s'exposa, quan és el cas, a cadascun dels pronunciaments que s'analitzen a l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats", pàgina 200, en les corresponents notes a peu, com ja s'havia advertit a la nota a peu número 9, pàgina 16, que es faria. Se sistematitzarà el catàleg complet, finalment, a la taula de l'annex "12.1, Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats", pàgina 481.

En alguns dels casos —particularment, quan la "publicació" es produeix en un planejament que ja no és vigent i que no és consultable *on-line*, i quan les memòries d'informació o d'ordenació dels planejaments vigents no ofereixen els necessaris detalls històrics—, hem hagut de contactar directament amb els serveis corresponents tècnics i/o jurídics dels ajuntaments afectats per verificar i contrastar alguna o algunes de les dades —que era impossible deduir dels pronunciaments—, o corroborar determinats aspectes que no eren prou clars o entenedors. En altres ocasions hem contactat no tant per verificar i contrastar com per, directament, obtenir la confirmació de les dades precises de l'evidència de la "publicació"<sup>132</sup>.

---

de 11 de juliol de 2005, epígraf "10.2.77, Sentències del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 11 de juliol de 2005", pàgina 355, que resolen el plet plantejat al 2001 en l'expedient de "homologació-modificació" que sotmeté l'àmbit de la "urbanització" Lago de Barasona a un procés de reurbanització integral qualificant-la com a sòl urbà no consolidat, quan s'afirma (argument sisè del fonament jurídic segon) que constituïa una de les pretensions dels litigants "*...mantener por tanto la clasificación como suelo urbano consolidado*".

<sup>132</sup> En algun altre cas —s'ha de dir, excepcional— ha estat impossible establir cap mena de contacte. Exposem per paradigmàtic, i denunciem —perquè s'adiu molt malament amb la correcta aplicació dels principis de transparència i bon govern, quan en cap cas no es demanaven dades personals— el cas de l'Ajuntament del municipi de Pareja (Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992, epígraf "10.2.26, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992", pàgina 252), en què no només es va negar a l'autor, i de manera absoluta i categòrica, la possibilitat de poder parlar amb el/la titular de la Secretaria Intervenció o el personal tècnic al servei de la institució, sinó que, a més, se li va advertir que la consulta s'havia de verificar per correu electrònic específic perquè només l'alcalde podia autoritzar, si ho estimava oportú (sic) —es desconeix en base a quins criteris—, que es proporcionessin les dades que se sol·licitaven, que mutatis mutandis eren, com en la resta de casos en què ha estat necessari establir aquest contacte:

- a) A quina "urbanització" es referia la sentència (d'entre les tres que consten implantades al municipi —El Paraíso, Las Anclas, i Peñalagos—).
- b) En quin any s'implanta la "urbanització", i en particular, si s'implanta abans o després de l'entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.
- c) I, si s'havia implantat abans com a "urbanització particular", en quin moment amb posterioritat, i en virtut de quin instrument s'estableixen com a públiques la vialitat i la resta de dotacions (es "publica" la "urbanització", en definitiva).

Evacuada la consulta per la via indicada, ni tan sols no es va rebre mai resposta.

En qualsevol cas, el punt temporal exacte de l'efectivitat del procés de "publicació" de qualsevol "urbanització particular històrica" pot ser resseguit i trobat, encara que la "urbanització" no hagi generat litigiositat de cap mena, atenent al moment en què un tipus qualsevol de planejament de rang igual<sup>133</sup> o superior al de l'originari pla parcial d'implantació —usualment un pla general, però podrien ser unes normes subsidiàries, una "homologació", o qualsevol altra figura equivalent o substitutòria en funció del dret autonòmic actualment aplicable— formulat amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament, hagi qualificat com a públiques —sens perjudici de la constatada existència de la "publicació" *extra legem* d'algunes "urbanitzacions", prèvia a la "publicació" jurídica (vid. § "6.3, La casuística de les 'publicacions' prèvies, *extra legem*.", pàgina 118)— les dotacions i la vialitat —principalment aquesta, la vialitat<sup>134</sup>—, de una "urbanització" (ja no "urbanització particular") determinada. I això és així, la "urbanització" de què es tracti ha estat ja publicada a tots els efectes<sup>135</sup>, a partir d'aquell moment, encara que —si no es va qualificar l'àmbit de sòl urbà directe— el polígon o el sector<sup>136</sup> es trobi avui, des de fa un, dos, o trenta anys, tant hi fa —des de l'exercici de la "opció" (*sic*) planificadora—, pendent de reparcel·lar per a l'efectiva obtenció dels terrenys d'aquells sistemes (o de declarar formalment la innecessarietat d'aquella reparcel·lació, si fos el cas que s'hagués obtingut per qualsevol altra via la seva titularitat —com per exemple, d'una cessió unilateral del titular registral, el promotor, original o per subrogació—, i fos innecessària la regularització de les parcel·les d'aprofitament privat).

**6.2.4.1. Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.**

---

<sup>133</sup> Vid. la nota a peu número 125, pàgina 111.

<sup>134</sup> Vid. les reflexions de la pàgina 100, en seu de "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976".

<sup>135</sup> La qual cosa no exclou que sigui viable encara, i amb posterioritat, tramitar expedient de responsabilitat per obligacions pendents contra la persona física o jurídica —si existeix i s'identifica, i es disposa dels suficients indicis—, a qui es pugui atribuir la condició de "promotor urbanístic" amb obligacions pendents. Que vol dir, que s'hagi lucrado del procés de parcel·lació i venda dels terrenys de la "urbanització". Ho serà usualment, en l'actualitat, una persona jurídica, per subrogació del promotor original —usualment també— persona física.

<sup>136</sup> Com a casos d'imaginació normativa desbordada que evitès l'enderrocament de construccions d'origen il·legal —encara que amb els mateixos efectes—, el que s'analitza a la nota a peu número 405, pàgina 332, relativa a la "urbanització" Can Garriga, del municipi de Marratxí (Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004, epígraf "10.2.68, Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004") en què la "urbanització" es constitueix en "àmbit d'execució" d'un "nucli rural en sòl rústic".

O també, els derivats de l'aplicació de la normativa de la Comunitat de Madrid, "7.4.5.2.1, Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d'actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid", pàgina 186, o de la de Castella – La Manxa, pàgina 174.

Menció especial requereix, a la vista dels sorprenents pronunciaments jurisprudencials existents, l'anàlisi de la conceptualització de les "*classificacions degudes com a sòl urbà*".

L'article 78 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, establí al seu apartat a) que constituïa el sòl urbà...

*"Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél (el Pla general municipal d'ordenació, article 77) determine".*

Noti's, encara que no es vulgui veure, com no es va voler veure en el seu moment, que la norma fa servir la disjunció "o", i no la conjunció "i".

I —és palés— que "o" vol dir "o", i "i" vol dir "i".

Per als components dels equips redactors dels planejaments generals a què s'ha fet referència a la pàgina 107, però també, per a les Administracions responsables de la seva tramitació última i aprovació definitiva, el deure de classificació deguda com a sòl urbà era per tant, en aquell moment, absolut per a les "urbanitzacions particulars", àdhuc il·legals, "*...consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie...*", encara que no disposessin de la totalitat dels serveis que s'assenyalaven o es trobessin "deslligades".

No és fins anys després que la jurisprudència —per sortir del pas—, perfila i consolida l'abast i els condicionants d'aquestes '**classificacions degudes**', en particular, respecte del requisit de trobar-se el terreny en l'entramat de la "*mallà urbana*". Vid. per totes la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006, epígraf "10.2.82, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006", pàgina 367, relativa a la "urbanització" La Pèrgola del municipi de Albacete, i les que allà s'hi esmenten i relacionen, que són —indubtablement per crear una falsa aparença de coherència i rigorositat— moltes.

Tot i el que afirmen amb palmària lleugeresa el fonament jurídic segon de la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992, epígraf "10.2.24, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992" pàgina 250, relativa a la no classificació d'un terreny com a urbà al municipi de Masies de Roda, el fonament jurídic vuitè de la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998, epígraf "10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998" pàgina 266, relativa a la "urbanització" Can Giralt del municipi de Sant Celoni, o el fonament jurídic tercer de la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999, epígraf "10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999" pàgina 280, relativa a la no classificació d'un terreny com a urbà al municipi de Arganda del Rey, respecte de la transcendental "il·lustració" de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana ("**exposició de motius**" i "**article 21**", manifesten explícitament) en la delimitació de la idea d'ésser la classificació deguda del sòl urbà condicionada a la ubicació d'aquell sòl en l'entramat de la "*mallà urbana*", ni l'exposició de motius d'aquella Llei 19/1975, de 2 de maig (una única ocurrència del concepte "*mallà*", al setè

paràgraf de l'apartat V), ni l'article 21 (es desconeix a quin article es refereixen, perquè la Llei 19/1975, de 2 de maig, consta d'un únic article que modifica, introdueix o deroga tot un seguit d'articles de la Llei de 12 de maig de 1956, entre què, per demés, ni tan sols no es compta el número "21" <sup>137</sup>), avalen aquella afirmació. Vid. també l'esmentada Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006, epígraf "10.2.82, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006" pàgina 367, relativa a la "urbanització" La Périgola del municipi de Albacete.

El requisit addicional (inexistent conjunció "i") d'haver de ser el sòl sobre què sigui aplicable la "classificació deguda com a sòl urbà" ubicat en l'entramat de la "*mallà urbana*" és una construcció exclusivament jurisprudencial, pudorosament però burda justificada en aquella "exposició de motius" (sic) i en aquell inexistent "article 21" (sic) per poder encomiablement superar, sense que es notés gaire que en realitat estava el poder judicial en aquest punt innovant la normativa, l'absurditat que l'article 78 del Text refós de 1976 hagués erròniament (o no?) emprat la disjunció "o" (existència de serveis, o consolidació de l'edificació), en comptes de la conjunció "i" (existència de serveis, i consolidació de l'edificació), amb què, *de facto*, es propiciava la "classificació a saltirons" a què amb tant d'encert i gràcia es refereix el fonament jurídic setè de la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997, epígraf "10.2.31, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997" pàgina 261, relativa a una no classificació al municipi de Santa Brígida.

---

<sup>137</sup> Es deuen referir, molt probablement —com en canvi sí expressa encertadament de manera inequívoca la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988, epígraf "10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988", pàgina 226, relativa a la "urbanització" La Roureda del municipi de Castellcir—, a l'article 21 del Reglament de planejament, article aquest que en efecte sí que fa referència al cas però que malauradament pateix, també, de la mateixa disfunció disjuntiva que l'article 78 del Text refós de la Llei de 1976.

*"Artículo 21*

***Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:***

a) ***Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.***

b) ***Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.***

Del que es varen oblidar els equips redactors d'aquells planejaments generals "publicadors" dels primers anys de la transició, i també, les Administracions responsables de la tramitació i aprovació, és de l'últim incís assenyalat en negreta. Les "urbanitzacions" infradotades mai no haurien hagut de classificar-se com a sòl urbà directe. Vid. § "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", pàgina 127, com va ser el supòsit de la mateixa "urbanització" La Roureda del municipi de Castellcir, encara que en aquest cas, no per l'actuació de les administracions responsables, sinó com a conseqüència directa, justament, del pronunciament judicial. Vid. la nota a peu número 145, pàgina 129.

### 6.3. LA CASUÍSTICA DE LES 'PUBLIFICACIONS' PRÈVIES, *EXTRA LEGEM*.

En el decurs de la investigació hem trobat, i constatat i verificat, l'existència de casos en què el procés de "publicació" trenca la lògica —o en certa manera s'avança, ni que sigui parcialment— a la regla general d'esdevenir-se la "publicació" com a conseqüència d'una (aparent) opció de planejament posterior a l'entrada en vigor del Reglament de Planejament, opció exercida sobre la "urbanització particular" ja implantada.

Aquests supòsits no invaliden ni contradiuen les conclusions que defensem entorn de l'explicació i l'existència dels processos de "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques" com a fenomen generalitzat, la seva significació, i les conseqüències que se'n derivaren. Si de cas l'únic que confirmen és, simplement, la innegable existència de l'absolut caos conceptual entorn de les "urbanitzacions" ja instal·lat des d'aquells primers dies.

Són casos —inusuals, però existents— en què unes cessions indegudes, habitualment només parcials com s'ha dit, prèvies a la plena "publicació" jurídica (vid. § "6.1.2, El procés de 'publicació'", pàgina 82) s'esdevenen al marge del que, en aquells moments, constituïen els deures dels promotors de les "urbanitzacions particulars". Recordem que els planejaments parcials anteriors al Reglament de planejament urbanístic de 1978 no havien necessàriament de preveure —i usualment no preveïen— la destinació pública o privada de cadascun dels diferents tipus de sòls de la promoció —vid. la pàgina 98, en seu de § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976"—, menys encara en el cas dels de les "urbanitzacions particulars", en què, per definició, tot el sòl era, o hauria d'haver estat, privat.

Aquestes poques, però existents casuístiques ens obliguen —puntualment i sense major transcendència, i amb l'únic ànim d'evitar disfuncions interpretatives de les conclusions d'allò que s'intenta posar de manifest, l'efectiva existència dels processos de "publicació" com a fenomen— a diferenciar entre la veritable "publicació" jurídica de les "urbanitzacions particulars" (vid. l'epígraf § "6.1.2, El procés de 'publicació'", pàgina 82, i la pàgina 111, en seu de "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."), que s'esdevé per l'exercici d'una aparent opció de planejament que muta de manera radical, definitiva i irreversible la naturalesa d'aquelles realitats —perquè comporta que abandonin per sempre més aquella originària categorització unitària d'objectes del dret privat—, i una "publicació" que anomenem *extra legem*, de caràcter previ a la veritable "plena publicació" jurídica, "publicació" prèvia —sovint només d'elements concrets—, que no varia encara, però, aquella categorització de comunitat civil, com ho denota el fet que aquesta es manté a efectes de conservació i manteniment d'aquelles encara "urbanitzacions particulars", avançant-se en el temps a les, ja no civils sinó administratives "entitats de conservació" que regularà el Reglament de Gestió urbanística (vid. § "6.6.2.1, La positivització de les entitats urbanístiques de conservació, pàgina 132), entitats de conservació que, en el que es refereix a les



“urbanitzacions particulars” es constituïran només, justament —i no abans—, quan aquestes ja han deixat de ser-ho, quan ja han estat “publicades” (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136)<sup>138</sup>.

I, dins d’aquestes casuístiques de “publicacions” prèvies *extra legem*, hem de diferenciar també, addicionalment, dues subcategories:

- a) Una, la de les cessions indegudes per, tot i haver-se previst incorrectament en el planejament, no respondre aquesta previsió al compliment de cap obligació normativa vàlida i reconeguda dels promotors de les “urbanitzacions particulars” envers l’Administració.

Hem de diferenciar-la com a subcategoria específica perquè és evident que, havent-se previst aquelles cessions —encara que fos incorrectament en tractar-se de “urbanitzacions particulars”— en el planejament parcial d’implantació, no podem parlar —sense atemptar a la recta integritat de les accepcions jurídiques que defensem, justament pel caràcter normatiu del mateix planejament—, que l’obligació no fos una obligació “normativa”. Entengui’s, per això, que en aquests casos, quan parlem d’obligació “normativa”, l’estem referint a la única existent en aquell moment de rang superior al del planejament mateix, la legal, bé fos aquesta la provinent de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, bé fos la provinent del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, però abans de la l’entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic (vid. la nota a peu número 22, pàgina 25).

- b) L’altra, les de les altres cessions indegudes, que comprenen:

- Les cessions indegudes no previstes, no ja per la normativa, sinó tampoc per l’específic planejament implicat.
- Les cessions indegudes per —amb el mateix efecte— haver estat incorrectament imposades com a condició, sense ésser previstes, per part de l’administració responsable de l’aprovació definitiva. Mateix efecte però encara pitjor diagnòstic, perquè la imposició, no venint suportada per cap precepte legal, trencava radicalment per demés —i coadjuvava així a augmentar encara més la confusió—, la lògica jurídica dels objectes del dret privat “urbanitzacions particulars”.

Anomenem a aquestes poques casuístiques “publicacions” *extra legem* perquè les cessions que comportaren, encara que jurídicament vàlides, s’esdevingueren, com s’ha dit, absolutament al marge del compliment de qualsevol relació obligacional legal reconeguda i exigible, de cap deure imputable als promotors.

---

<sup>138</sup> Amb l’anecdòtica excepció que es comenta a la nota a peu número 157, pàgina 136, relativa a la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet.

D'entre les "urbanitzacions particulars" litigioses analitzades destaquem els següents casos detectats de "publicacions" prèvies, *extra legem*, ordenades dins de cada apartat per la data del pronunciament:

- a) Cessions indegudes per, tot i haver-se previst incorrectament en el planejament d'implantació, no respondre aquesta previsió al compliment de cap obligació normativa.
  - El cas de la "urbanització" Villafranca del Castillo del municipi de Villanueva de la Cañada (Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990, epígraf "10.2.20, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990", pàgina 239), en que —verificat documentalment— és el mateix pla parcial de 1968 (sic) el que estableix —en compliment, segons declara explícitament, de l'article 41 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (*Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, cuando los planes se refieran a urbanizaciones particulares*)— estableix, diem, el compromís del promotor, persona física, de "...ceder gratuitamente a la corporación municipal las superficies viales y de parques y jardines públicos, y conservar las obras ejecutadas, **sin que el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada haya de realizar obra o inversión alguna**", preveient-se per demés que "*Las obligaciones derivadas del compromiso de conservación serán transmisibles, por subrogación, a los futuros adquirentes de las parcelas resultantes de la urbanización...*", i que estableix també (deu anys abans que el Reglament de Gestió regulés per primera vegada les entitats de conservació, vid. § "6.6.2.1, La positivització de les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 132), estableix, diem, que "*A dicho efecto, se constituirá una **Asociación Administrativa o Comunidad de Propietarios...** ...a la que pertenecerán obligatoriamente 'propter rem' los titulares del dominio y otros derechos reales sobre parcelas u otras porciones de terreno de la urbanización, fijándose un canon anual para atender a los gastos comunitarios, proporcional...*".
  - El cas de la "urbanització" San Blas —*Sant Blai*— del municipi de Carcaixent (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990, epígraf "10.2.21, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990", pàgina 241). Sobre les evidències de tractar-se efectivament d'una "urbanització particular", vid. la nota a peu número 305, pàgina 243.
  
- b) Cessions indegudes per no ser previstes, no ja per la normativa, sinó tampoc pel planejament d'implantació.

És el cas de la "urbanització" Maltemps del municipi d'Arenys de Mar (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999, epígraf "10.2.42, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999", pàgina 281), implantada a l'empara d'un pla parcial de 1956, en què, tot i que la mateixa sentència indica que es tractava d'una "urbanització d'iniciativa particular" subjecta a l'article 53.2 del Text refós de 1976 (en realitat, una "urbanització particular" subjecta a l'article 41 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana), els mateixos

promotor i Ajuntament havien assumit, en canvi, el contrari, de què deriva que l'Ajuntament acceptés la cessió dels vials i les zones verdes l'any 1977, un any abans de la promulgació del Reglament de planejament.

No ha estat possible verificar fefaentment si l'exigència venia efectivament incorrectament imposada pel pla parcial —com en el cas de les “urbanitzacions” a què es refereix el punt a) anterior— o si, com ens han assegurat des del mateix Ajuntament —intuïm que sense corroborar-ho amb l'examen de l'instrument original— aquelles indegudes cessió i acceptació van respondre a una mera liberalitat, va ser el fruit voluntari d'una tàcita precognició de què allò, aquella indeguda cessió, era el que finalment, amb el decurs del temps i un cop “publicades”, hauria de correspondre per a totes les ja inidentificables “urbanitzacions”. Vid. la nota a peu número 345, pàgina 283, a l'anàlisi de l'esmentada Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999.

- c) O cessions indegudes per —amb el mateix efecte— haver estat incorrectament imposades com a condició per part de l'administració responsable de l'aprovació definitiva.

És el cas de la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas (Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004, epígraf “10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004”, pàgina 343), en què, en canvi, fou l'acte d'aprovació del pla parcial, de 1971 (!), el que condicionà l'aprovació a la cessió a l'Ajuntament de zones verdes i espais lliures (que no vials —sic—), tal i com posa de manifest la relació de fets rellevants que s'exposen al fonament jurídic setè de la sentència d'instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 20/1/2000), que especifica també que en el pla parcial “...se estableció que la ejecución de las obras de urbanización serían realizadas por Nueva Inmobiliaria Española SA, **corriendo a su cargo la conservación de la mismas hasta la transmisión a los compradores de parcelas y una vez constituida la Comunidad de Propietarios**”, (i de manera perpètua, afegim nosaltres) com no podia ser d'altra manera tractant-se d'un objecte del dret privat. Vid. la nota a peu número 424, pàgina 345, a l'anàlisi de l'esmentada Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004.

En qualsevol cas, tots els casos de “publicacions” prèvies, *extra legem*, l'únic que evidencien, i en tota la seva intensitat, és l'extraordinària inadequació que la mateixa figura única del pla parcial fos la que emparés, també, les promocions de sòl de les indefinides figures del dret civil “urbanitzacions particulars” (vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, en seu de “4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”).

## 6.4. LA CASUÍSTICA DELS ‘CASOS FRONTERA’

És també d'especial interès l'estudi dels casos en que la tramitació i aprovació dels instruments (planejaments generals “publicadors” de “urbanitzacions particulars”

preexistents, legals o il·legals, o planejaments parcials de cobertura —de “urbanitzacions” legalment implantades, per tant—) coincideix justament amb l’entrada en vigor del Reglament de planejament.

Són casos detectats en els quals les previsions d’aquests instruments, ja redactats i en tramitació, alguns fins i tot en fase d’aprovació definitiva, es veuen sobtadament afectats per les noves exigències d’aquella norma (vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98, i § “6.2.3.2, Determinacions dels plans generals al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 103), exigències sobrevingudes respecte de les més genèriques previsions que respecte d’aquests instruments establia el Text refós de la Llei (vid. § “6.2.2.1, Els plans parcials al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril.”, pàgina 94, i § “6.2.3.1, Determinacions dels plans generals al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril”, pàgina 102), entre les quals no hi era certament la d’haver de preveure la destinació final pública o privada de cadascun dels tipus de sòl de la promoció, i que afectaven per tant, molt especialment, les “urbanitzacions particulars” ja implantades (cas de la coincidència de l’entrada en vigor del Reglament de planejament amb la tramitació d’un nou planejament general) o en procés d’implantació (cas de la coincidència de l’entrada en vigor del Reglament de planejament amb la tramitació de l’específic pla parcial o especial de cobertura, o de la seva modificació).

Per això els anomenem “casos frontera”. Són d’especial interès no només perquè les solucions trobades siguin d’allò més imaginatives <sup>139</sup>, sinó també, i principalment, perquè demostren la extraordinària transcendència i significació que en l’exposició de la història de les “urbanitzacions” sense cognom va tenir l’entrada en vigor del Reglament de planejament: no es té constància de la legal <sup>140</sup> implantació de cap veritable “urbanització d’iniciativa particular” —objecte unitari del dret privat— amb posterioritat a l’entrada en vigor d’aquesta norma reglamentària, i les ja existents van iniciar, a partir d’aquell moment, el seu procés de “publicació”.

Explicat d’una altra manera: el Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, és el punt d’inflexió normatiu en què se sustenta i es fonamenta el punt d’inflexió fàctic de no retorn: el de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”.

S’han detectat els següents claríssims “casos frontera” durant la investigació:

- \* El cas de la “urbanització” Sol del Este del municipi de Xàbia (Sentència del Tribunal Suprem de 9 d’octubre de 1990, epígraf “10.2.22, Sentència del Tribunal Suprem de 9 d’octubre de 1990”, pàgina 244), en què el seu pla parcial

---

<sup>139</sup> Encara que, com es veurà, finalment totes responen a la mateixa filosofia, a la del “¿Qué tengo que hacer para arreglar lo mío?”.

<sup>140</sup> Deixant de banda, per tant, les il·legals posteriors, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109.

de cobertura —formulat amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament, i que no preveia, per suposat, cap destinació pública de cap espai de la promoció— coincideix amb l'entrada en vigor d'aquell text reglamentari, la qual cosa provocà <sup>141</sup> que s'incorporés a l'expedient (durant la tramitació d'un instrument ja redactat) un document de compromís del promotor, de data 11/12/1978 (un mes i pocs dies després de l'entrada en vigor del Reglament) que expressava que se cedirien gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats "*...a viales, parques, jardines públicos y los de los centros culturales y docentes, mediante escritura pública cuando fuese requerido para ello*".

Aquella cessió gratuïta no arribà a dur-se a terme en aquell moment, i es trobava encara pendent d'atorgar-se la corresponent escriptura al 2013. El cas denota, primer, fins a quin punt s'havia instal·lat ja en aquell moment la confusió conceptual i terminològica entorn de les "urbanitzacions", i segon, la inadequació que la mateixa figura única —el pla parcial— regulés ambdues realitats, la d'un procés de promoció de sòl comú, i la de les "urbanitzacions particulars", fins al punt que les determinacions d'un precepte reglamentari respecte dels plans parcials (comuns, o "en general") s'apliquen també, mitjançant la incorporació d'un document a l'expedient i sense que ho preveïés l'instrument en tramitació, als objectes del dret privat que constituïen aquelles altres realitats, les "urbanitzacions particulars".

- \* El cas de la "urbanització" Can Giralt del municipi de Sant Celoni (Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998, epígraf "10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998", pàgina 266), il·legal en origen, en què la "urbanització", que ja havia estat grafiada com a sòl urbà a la Delimitació del Sòl de l'any 1972 —sense que això impliqués la seva "publicació"—, s'adapta a les noves determinacions exigibles per mor del Reglament de planejament mitjançant la introducció d'ofici per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 17/7/1979, d'una prescripció sobre les "Normes d'Ordenació Complementàries i Subsidiàries" del municipi que ja havien estat aprovades en data 26/5/1977, en la forma que s'explica a la nota a peu número 331 pàgina 268.

I es posa de manifest l'existència d'aquests altres casos, de coincidència de tramitació del pla amb l'entrada en vigor del Reglament de planejament, en que no ha estat possible verificar de manera fefaent amb l'Ajuntament corresponent en quina mesura la circumstància de tractar-se d'un "cas frontera" (pla redactat i tramitat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la norma reglamentària, com a "urbanització particular", però que neix ja com a realitat pública perquè s'adapta a les noves determinacions mitjançant la incorporació d'un document —unilateral o no— o la introducció d'una prescripció determinada) es plasmà en l'instrument o en l'expedient:

- \* El cas de la "urbanització" Bonaire, del municipi d'Alcúdia a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985, epígraf "10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985", pàgina 211, desenvolupada a

---

<sup>141</sup> Vid. també, dins de l'epígraf de la sentència, la nota a peu número 308, pàgina 245.

l'empara de, com a mínim, dos plans parcials (Paraíso, aprovat definitivament en data **20/11/1978**<sup>142</sup>, i Pinars, aprovat definitivament en data 8/10/1979). Atenent al fet que l'acte litigiós (relatiu a l'aprovació de la constitució de l'entitat urbanística de conservació) és un acord municipal de 24/12/1980, és més que plausible, encara que no s'ha pogut verificar de manera fefaent, postular —per analogia al que sí hem constatat en els altres supòsits analitzats— que la “urbanització” Bonaire neix ja com a realitat pública (no com a objecte del dret privat “urbanització d’iniciativa particular”) per mor molt probablement, en el cas de l'àmbit “Paraíso”, de la introducció en l'expedient durant la seva tramitació d'algun escrit de compromís o conveni sobrevingut, i en el cas de l'àmbit “Pinars”, de la rectificació o modificació del projecte durant les seves redacció o tramitació.

- \* El cas de la “urbanització” Els pinars, del municipi de Vallirana a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986, epígraf “10.2.9, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986”, pàgina 217. Encara que implantada il·legalment en origen (implantada per tant com a “urbanització particular”, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), com recull la sentència d'instància que ho era (consideració cinquena de les reproduïdes a l'antecedent de fet tercer) en constatar que a l'expedient ja s'havia acreditat que “...*se han vendido casi todas las parcelas y que están construidas* (abans per tant de l'aprovació del pla de cobertura sobre què versa el plet) *36 viviendas de las 106 parcelas...*”, aquesta circumstància és, als efectes que pretenem demostrar en aquest específic epígraf, irrellevant. Adquireix transcendència, en canvi, el “*document de compromís*” signat entre alcalde i promotor en data 12/1/1980 per adaptar-se a les “*cargas y gravámenes a fin de asegurar la ejecución correcta del Plan*” a què es fa referència a la nota a peu número 277, pàgina 218, “document de compromís” al qual no s'ha pogut tenir accés. És plausible postular, però, que l'instrument, aprovat inicialment en data 21/4/1977, difícilment podia haver previst allò —la destinació pública o privada de cadascun dels diferents tipus de sòl de la promoció— que el Reglament de planejament establirà com a determinació obligatòria dels plans un any i mig després, i que es tractava per tant del pla d'una “urbanització d'iniciativa particular”. I postular també, en conseqüència, que aquell “*document de compromís*” incorporat a l'expedient durant la tramitació de l'instrument el que va fer fou, justament, “publicar” (vid. la pàgina 115) la dissenyada en origen com a “urbanització particular”. O millor expressat, propiciar que la “urbanització” Els Pinars s'implantés jurídicament ja com a realitat pública.
- \* El cas de la “urbanització” Sant Sebastià, del municipi de Palafrugell, a què es refereix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000, epígraf “10.2.48, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000”, pàgina 295, implantada a l'empara d'un pla parcial aprovat en data 14/7/1964 (vid. la nota a peu número 362, pàgina 296). En aquest cas, la naturalesa de “cas frontera” no seria predicable del pla parcial

---

<sup>142</sup> El Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, fou publicat el **15/9/1978**, i entrà en vigor el **5/10/1978**.

d'implantació, sinó de l'expedient de modificació d'aquest pla parcial, expedient de modificació que fou objecte d'aprovació inicial en data 19/8/1978 (un mes i mig abans de l'entrada en vigor del Reglament de planejament) i objecte d'aprovació definitiva en data 23/1/1979 (dos mesos i mig després d'aquella entrada en vigor). La "urbanització" Sant Sebastià segueix per tant una trajectòria similar —excepte en la categorització com a "cas frontera"— a la de la "urbanització" Aigua Xelida a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996, epígraf "10.2.29, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996", pàg 257, del mateix municipi de Palafrugell, implantada a l'empara d'una pla parcial del 1970 modificat l'any 1981 (vid. la nota a peu número 321, pàgina 258). No ha estat possible però verificar amb l'Ajuntament de Palafrugell el contingut i les determinacions d'aquest expedient de modificació del pla parcial de la "urbanització" Sant Sebastià de 1979, i si aquest anava acompanyat, o no, d'algun document de compromís unilateral o conveni, o si fou objecte d'alguna prescripció sobrevinguda que comportés la "publicació", ja en aquell moment, de la "urbanització".

- \* El cas de la "urbanització" Miraval, del municipi de Valdeolmos Alalpardo a què es refereix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006, epígraf "10.2.83, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006", pàgina 372, "urbanització" implantada a l'empara d'un pla parcial aprovat provisionalment en data 20/9/1979. Encara que la "urbanització" Miraval, molt probablement, ja no va ser mai —encara que el pronunciament ho doni a entendre de manera contrària (apel·lació als articles 53.2 del Text refós de 1976, i 46 i 139 del Reglament de planejament)— un objecte del dret privat "urbanització d'iniciativa particular", no s'ha pogut verificar de manera fefaent aquesta circumstància. Vid. la nota a peu número 470, pàgina 373.

## **6.5. RECONeixEMENTS JURISPRUDENCIALS IMPLÍCITS A L'EFECTIVA EXISTÈNCIA DELS PROCESSOS DE 'PUBLIFICACIÓ'**

La "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques", naturalment mai no reconeguda per la normativa —menys encara, amb aquesta nomenclatura explícita—, no ha estat objecte tampoc de tractament específic per part de la jurisprudència, la qual, malgrat tot, sí que n'ha fet esment en algun que altre pronunciament, encara que de manera tangencial. No assumint-la com a veritable fenomen generalitzat, cosa que tampoc li correspondria fer quan, per definició, la seva funció no és ni la de normar<sup>143</sup> ni la de pronunciar-se sobre fenòmens generalitzats, sinó atendre el cas concret que

---

<sup>143</sup> Encara que de vegades es trobi en la tèsitura ineludible d'haver de normar per suplir les deficiències del dret positiu, vid. "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.", pàgina 115.

enjudicia, però sí reconeixent-la en ocasions en què ha hagut de pronunciar-se sobre temes de planejament relacionats amb “urbanitzacions particulars històriques” preimplantades i ja publicades.

Són pronunciaments <sup>144</sup> en què es denota aquest tractament tangencial relatiu a la publicació d’una “urbanització” determinada els següents:

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990, relativa a la “urbanització” Via Marina del municipi de Mont-roig del Camp. Epígraf “10.2.18, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990”, pàgina 235, que atribuïm en canvi al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145). A l’últim incís del fonament jurídic sisè (pàgina 237), s’afirma:

*“...el Plan General de 1983 ha venido a modificar el Plan Parcial de 1964 al establecer la constitución obligatoria de las entidades de conservación; si tenemos en cuenta, repetimos, todas estas circunstancias, hemos de llegar a la conclusión de que lo que hacen los propietarios de la urbanización en 1984 es adaptarse a la nueva situación y promueven la constitución de la ‘Entidad Colaboradora de Conservación Vía Marina’ que, tras las rectificaciones ordenadas por el Ayuntamiento de Montroig, culmina en la aprobación de los estatutos...”*

Sobre la “publicació” de la “urbanització” Via Marina, vid. la nota a peu número 294, pàgina 236. Adverteixi’s com l’entitat de conservació es constitueix, justament, quan la “urbanització” ja ha estat objecte de “publicació” (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136).

2. La Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998, relativa a la “urbanització” El Pardo de Aravaca del municipi de Madrid. Epígraf “10.2.32, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998”, pàgina 263.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999, relativa a la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas. Epígraf “10.2.44, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999”, pàgina 290.
4. La Sentència del Tribunal Suprem de 17 d’octubre de 2000, relativa a la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas. Epígraf “10.2.51, Sentència del Tribunal Suprem de 17 d’octubre de 2000”, pàgina 301.
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004, relativa a la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas. Epígraf “10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004”, pàgina 343.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007, relativa a la “urbanització” Los Lagos a cavall dels municipis de Alfarp, Alginet i Carlet. Epígraf “10.2.90, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007”, pàgina 391, que atribuïm en canvi al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana

---

<sup>144</sup> Vid. § “10.1, Consideracions prèvies”, pàgina 200, de l’epígraf “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”.



(“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

En seu de reproducció dels fonaments de la d’instància que acull (fonament jurídic segon, pàgina 391), s’afirma:

**“...Las impugnaciones se sustentan -en definitiva- en la cuestión de fondo de que la acción urbanizadora a la que se quiere obligar a dicha mercantil -y las medidas cautelares para garantizar dicha acción urbanizadora- se dirigen a unas determinaciones que exceden de los contenidos del Plan Parcial de iniciativa particular que fue aprobado en 1992 , único al que viene obligada la mercantil, y que fue sustancialmente modificado por el Plan General aprobado en 1980”.**

I al fonament jurídic setè (pàgina 391) s’insisteix:

**“Las previsiones urbanizadoras contempladas en el Plan Parcial de 1972, fueron asumidas y modificadas por el PGOU de 1980, al cual se adapta el Proyecto de Urbanización de 1996”.**

7. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 23 de juny de 2008 , relativa a la “urbanització” Lago de Barasona del municipi de Puebla de Castro. Subepígraf “10.2.96.1, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 23 de juny de 2008 ”, pàgina 407. És la d’instància del Pronunciament del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, epígraf “10.2.96.2, Pronunciament del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009”, pàgina 409, que atribuïm en canvi al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència. Hi a un palmarí reconeixement de la “publicació” de la “urbanització” —implantada com a “urbanització particular” a l’empara d’un pla parcial de l’any 1969— quan s’afirma (pàgina 409) que:

**“...puesto que el 7-9-2001 se aprobó la homologación y modificación de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana, que, impugnadas mediante la interposición de los recursos mencionados, han sido desestimados. Dicha normativa sustituye y deroga la anterior, así como las medidas de ejecución que se adoptaron para su cumplimiento como es, el compromiso que se suscribió por ambas partes... ..el enclave... ..debe acoplarse a su nueva situación como suelo urbano no consolidado... ..a desarrollar mediante el sistema de cooperación con el objeto de la renovación integral de la urbanización e infraestructuras...”.**

Sobre la “publicació” de la “urbanització” Lago de Barasona, vid. la pàgina 113.

## 6.6. CONSEQÜÈNCIES DELS PROCESSOS DE ‘PUBLIFICACIÓ’

### 6.6.1. La qüestionable classificació d’un gran nombre de

## ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.

Tot el conjunt de coadjuvants normatius dels processos de “publicació” analitzats, molt especialment, el ressenyat al punt e) de la pàgina 109, en seu del subepígraf “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, de l’epígraf “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, comportaren no només la “publicació” d’aquelles “urbanitzacions particulars”, sinó que manta vegades aquesta “publicació” es dugués a terme de manera frívola, interpretant a conveniència la normativa vigent (l’article 78 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril) i qualificant en moltes ocasions, com a sòl urbà directe ni més ni menys —ni polígon, ni sector delimitat—, l’àmbit de “urbanitzacions particulars històriques” infradotades que molt probablement haurien d’haver estat classificades, en el més optimista dels supòsits, com a sòl urbanitzable.

Ens estem referint als nombrosíssims casos en què es qualificaren indegudament “urbanitzacions particulars” a on el servei de “*evacuación de aguas*” (“*desagües*”, en la terminologia de l’article 63.3 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana) era inexistent.

Diem que la classificació es dugué a terme de manera frívola, i interpretant la normativa a conveniència, perquè si l’article 78 del Text refós de 1976 disposava el que disposava en relació al grau de consolidació de l’edificació de l’àmbit (amb la pertorbadora disjunció “o” respecte dels serveis existents), també —s’ha de tenir en compte el que es dirà a la nota a peu número 268, pàgina 209, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986, epígraf “10.2.10, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986”, relativa a la “urbanització” El Chaparral del municipi de Navalafuente— l’article 82 del mateix text refós disposava (en similars termes a com ho havia fet l’article 63.3 de la Llei de 1956), que només podien ser considerats com a solars les superfícies de sòl urbà que comptessin, entre d’altres, amb els serveis, justament, de l’article 78.

Aquesta flagrant contradicció conceptual interna del Text refós de 1976, que donava peu a l’existència d’un sòl urbà directe infradotat (no polígon, ni sector que haguessin possibilitat la imposició de quotes per a l’efectiu repartiment dels costos que s’havien de generar de l’acabament d’aquelles infraestructures pendents), en la immensa majoria dels casos es resolgué de la banda de la consolidació de l’edificació, i no de la de l’efectiva existència dels serveis (i tampoc, per suposat, de la conjunta concurrència d’ambdós requisits, que, com hem vist —vid. § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115—, és, més que una “interpretació”, una “aportació” exclusivament jurisprudencial).

I ens hi hem de referir necessàriament —i denunciar, alhora la irresponsable complicitat i connivència en aquella interpretació de les administracions superiors, estatals o

autonòmiques <sup>145</sup>, sancionadores de l'aprovació definitiva d'aquells planejaments "publicadors"— perquè la implantació d'aquest servei —el d'evacuació d'aigües residuals— és, de llarg, la més costosa (d'entre els sistemes estrictament locals, deixant de banda, per tant, hipotètiques actuacions de modificació o reforç de sistemes generals que la concreta actuació requereixi) de les de qualsevol promoció de sòl <sup>146</sup>. Més encara, quan s'ha d'implementar *ex novo* sobre un desenvolupament de sòl ja parcialment executat, amb la inherent reposició d'altres infraestructures o serveis afectats que això suposa.

Es dona però la paradoxa, en aquest cas, que la manca de contestació —ni per part de parcel·listes, ni, per suposat, de promotors— a aquelles indegudes classificacions comportà que, òbviament, no es generés litigiositat de cap mena respecte de la classificació rebuda, per la qual cosa, la jurisprudència majoritària a disposició és justament la del punt de vista contrari, la que sanciona la correcció jurídica de la denegació de la classificació com a sòl urbà d'aquelles "urbanitzacions particulars" (les nombroses sentències existents sobre aquest posicionament, però, i per demés, es refereixen usualment a finques concretes <sup>147</sup>, i no a "urbanitzacions") en procés de

---

<sup>145</sup> Sense que, certament, els hi sigui imputable a aquelles Administracions, en exclusiva, aquesta responsabilitat, a la qual coadjuvaren, sens dubte, alguns dels paradoxals pronunciaments jurisprudencials del moment. Així per exemple, la Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries), epígraf "10.2.7, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries)", pàgina 212, relativa a la "urbanització" Cala Galdana del municipi de Ferreries, o la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988, epígraf "10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988", pàgina 226, relativa a la "urbanització" La Roureda del municipi de Castellcir.

L'exigència de l'existència del sistema és invariable des de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana: sistema de "desagües" (en la terminologia de l'article 63.3 d'aquella norma) o de "evacuación de aguas" (en la terminologia de l'article 78, per remissió del 82, del Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9/4/1976) —sanejament mitjançant clavegueram (en estat d'operativitat, per suposat), en l'actual terminologia—, sense el qual, l'àmbit no podia contenir "solars aptes per l'edificació".

<sup>146</sup> Vid. § "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", pàgina 147.

<sup>147</sup> Hem inclòs alguna que altra malgrat tot, bé sigui per la contundència lògica dels seus arguments, bé perquè ens ha semblat adequat per posar de manifest alguna altra circumstància, com la relativa al requisit d'integració en la "malla urbana" per a la "qualificació deguda" (vid. § "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.", pàgina 115, en seu de "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.").

Així per exemple, la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992, epígraf "10.2.24, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992" pàgina 250, relativa a una pretensió de qualificació com a sòl urbà d'un terreny del municipi de Masies de Roda; la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997, epígraf "10.2.31, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997" pàgina 261, relativa a una pretensió de qualificació com a urbana d'una porció de sòl del municipi de Santa Brígida; la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999, epígraf "10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999" pàgina 280, relativa a similar pretensió al municipi de Arganda del Rey; o la Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004, epígraf "10.2.66, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004" pàgina 326, relativa a similar pretensió —relacionada però amb autorització d'execució d'obres— al municipi de Escalante.

“publicació”, en els casos —certament minoritaris en comparació amb el volum de casos de “urbanitzacions particulars” que foren incorrectament classificades<sup>148</sup>— en què es denegà aquella classificació.

---

<sup>148</sup> És impossible recopilar —perquè no existeix cap font a disposició— dades feaents relatives al volum de “urbanitzacions particulars” que es classificaren indegudament durant el procés de la seva “publicació”, però és un fet inqüestionable i notori que les indegudes classificacions que es denunciaven efectivament existiren. La prova més rotunda i concloent la constitueix la constatació del fet que és encara extraordinari el nombre de “urbanitzacions particulars” “publicades” com a sòl urbà (sòl urbà directe, o delimitat en polígon/s d’actuació en el millor dels casos) que, a data d’avui, no han resolt encara aquella problemàtica, i continuen “evacuant” (sic) les aigües residuals mitjançant pous negres, amb la inherent afectació del medi natural que aquesta circumstància suposa respecte, principalment, dels aqüífers. En l’experiència professional de l’autor —de gairebé trenta anys— com a funcionari d’administració local amb habilitació de caràcter nacional —si s’accepta com a vàlida— s’ha tingut ocasió de comprovar abastament aquesta circumstància. A tall de simple exemple: al municipi de l’Ametlla de Mar, a on ha exercit gran part de la seva trajectòria, les tres grans “urbanitzacions particulars històriques” d’ocupació extensiva de sòl, no pas petites precisament, consolidades en el seu ús edificatori privat des dels anys seixanta i primers setanta del passat segle (“urbanització” Tres Cales primera fase —**229 hectàrees, 1.830 unitats urbanes** aproximadament—, “urbanització” Sant Jordi d’Alfama —**24 hectàrees, 580 unitats urbanes** aproximadament—, i “urbanització” Calafat —**73 hectàrees, 980 unitats urbanes** aproximadament—), encara sense servei de sanejament cap d’elles a data d’avui, són objecte de “publicació” (vid. la pàgina 115) al Pla general municipal d’ordenació de 1983, a on es classifiquen com a diferents unitats d’actuació en sòl urbà. Això, sense comptar amb una “ampliació” —de la mateixa època, també “urbanització particular històrica”, i també edificada des d’aquell temps en la seva pràctica totalitat— de la “urbanització” Sant Jordi d’Alfama, d’unes **155 hectàrees addicionals**, que es classificà, en aquell planejament general del 1983, com a sector de sòl urbanitzable.

Aquestes classificacions —que impediaven certament l’obtenció de noves llicències d’edificació per inexistència d’un dels serveis urbanístics bàsics, vid. respecte d’això, el que s’exposa al subepígraf “9.2.1, Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986” pàgina 194, en seu de “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret.” dins de “9.2, A la normativa estatal”— es reproduïren al Pla General d’Ordenació Urbana de 1992, i al Pla d’ordenació urbanística municipal de 2010, declarat aquest últim nul pel Tribunal Suprem (sentències números 1337/2016 i 1338/2016, ambdues de 8/6/2016).

Aquest darrer planejament general del 2010, declarat nul, classificà l’àmbit de la “urbanització” Tres Cales primera fase com a sòl urbà directe tot i que, ni en aquell moment ni a data d’avui, l’àmbit no disposa encara de servei d’evacuació d’aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram. Sí que disposa de la infraestructura local, executada pel declarat —com a conseqüència de la tramitació l’any 2001 del corresponent expedient de declaració de responsabilitats— “*promotor urbanístic amb obligacions pendents*” (una mercantil, per subrogació), però no del servei, per manca d’estació depuradora destinatària, estació depuradora que correspon executar a l’Agència Catalana de l’Aigua i la construcció de què (que hauria de preveure’s per donar servei a les tres grans “urbanitzacions” esmentades, i alguna altra encara no executada en la seva totalitat però ja parcialment edificada des dels anys setanta del segle passat —“urbanització” Tres Cales segona fase, sòl urbanitzable, **150 hectàrees addicionals aproximadament, 2.000 potencials habitatges addicionals** aproximadament—, es trobava inclosa ja al PSARU (Programa de Sanejament d’Aigües Residuals Urbanes) ...de 2005!! (sic) i respecte de què, tretze anys després de l’aprovació d’aquell Pla, no es coneix encara ni tan sols la ubicació a on la infraestructura de depuració s’ha d’executar.

Respecte de la “ampliació” de la “urbanització” Sant Jordi d’Alfama de 155 hectàrees addicionals (també “particular històrica”, també “publicada” l’any 1983, i també completament edificada) com sigui que per causa del grau d’ocupació (total) li és impossible complir els estàndards que avui en dia són exigibles a aquesta mena de sòl (urbanitzable) si no és ampliant la superfície mateixa de l’àmbit, molt probablement acabarà sent requalificada com a sòl urbà no consolidat (amb estàndards menys exigents), havent estat aquesta possibilitat formalment suggerida per la mateixa administració autonòmica (l’administració matriu de l’Agència incapaç d’executar l’estació depuradora, sic) que haurà d’aprovar definitivament la corresponent modificació puntual *ad hoc* del nou Pla general de 2017.

Posem de manifest, en definitiva, la problemàtica, molt més extensa del que podria imaginar-se i del que denota la litigiositat existent, de les ex “urbanitzacions particulars” ja “publicades” encara a data d’avui sense servei d’evacuació d’aigües residuals mitjançant una infraestructura de clavegueram (i amb sortida, lògicament a estació depuradora, i no a abocament directe a llera pública, que també n’hi han que es troben en aquesta tesitura).

Per aquest motiu, sistematitzem en aquest punt no la relació de pronunciaments que anul·len aquelles indegudes classificacions —perquè són, pels motius que s’han exposat, pràcticament inexistents—, sinó com s’ha dit, pronunciaments on se sanciona la correcció jurídica de la denegació de la classificació (usualment referits, repetim, a finques concretes, i que per tant no sistematitzem), o relacionats amb puntuals litigis derivats de la inexistència del servei de clavegueram en “urbanitzacions” determinades.

- \* Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981, relativa a una denegació d’escomesa d’aigua a edifici plurifamiliar de la “urbanització” Can Canyet del municipi de Lliçà de Vall. Epígraf “10.2.4, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981”, pàgina 207. Vid. la nota a peu número 268, pàgina 209. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal, encara no publicada a la data dels fets litigiosos. Vid. la nota a peu número 267, pàgina 207.
- \* Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998, relativa a la “urbanització” Can Giralt del municipi de Sant Celoni. Epígraf “10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998”, pàgina 266. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal. Vid. la nota a peu número 331, pàgina 268.
- \* Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998, relativa a la “urbanització” La Cueva del municipi de Valdeterres de Jarama. Epígraf “10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998”, pàgina 269. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal. Vid. la nota a peu número 332, pàgina 269.
- \* Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero), relativa a la “urbanització” La Cardosa del municipi de Valdeavero. Epígraf “10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero)”, pàgina 273. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal. Vid. la nota a peu número 336, pàgina 274.
- \* Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000, relativa a la “urbanització” El Plantío del municipi de Albacete. Epígraf “10.2.53, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000”, pàgina 303. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal. Vid. la nota a peu número 375, pàgina 304.
- \* Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006, relativa a la “urbanització” La Pérgola del municipi de Albacete. Epígraf “10.2.82, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006”, pàgina 367. “Urbanització particular” en el seu origen, per il·legal. Vid. la nota a peu número 455, pàgina 368.

Adverteixi's —casualitat o no— l'origen il·legal de la totalitat de les “urbanitzacions particulars” afectades a què es denegà la classificació com a sòl urbà.

## 6.6.2. Les entitats urbanístiques de conservació

### 6.6.2.1. La positivització de les entitats urbanístiques de conservació

Les entitats urbanístiques de conservació sorgeixen per primera vegada al món del dret positiu al Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Es regulen, als articles 24 a 30 en seu de “entitats urbanístiques col·laboradores”, conjuntament amb les juntes de compensació —pròpies, òbviament, del sistema d'execució per compensació— i les associacions administratives de propietaris pròpies del sistema d'execució per cooperació. I específicament, als articles 67 a 70, en seu de “Conservació de la urbanització”.

Són els preceptes que es reproduïxen, en el que aquí interessa, a l'epígraf “12.2.2.4, Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.”, pàgina 499, de l'annex “12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.”.

Ni la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, ni el Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, feien menció de cap mena a les “entitats de conservació” (vid. la pàgina 50).

La única referència que pot a primer cop d'ull semblar assimilable —encara que, com després s'argumentarà, d'assimilable no ho és en absolut, perquè els preceptes es refereixen a unes realitats diferents d'aquelles sobre què es constitueixen les entitats de conservació— és la de la genèrica previsió que els “plans i projectes” dels **objectes del dret privat “urbanitzacions particulars”** o **“urbanitzacions d'iniciativa particular”** havien de consignar el “*Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas*” (articles 41 i 53 de la Llei del 1956 i del Text refós de 1976, respectivament) —deure de conservació perpetu que derivava, recordem-ho <sup>149</sup>, del de manteniment de les condicions de “*seguridad, salubridad y ornato*” que corresponen a qualsevol objecte del dret privat (article 181.1 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, tributari del 168.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana)—.

---

<sup>149</sup> Vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, de “4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”. I també, “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.”, pàgina 51, a “5.1, Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica” de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d'iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d'iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”

### 6.6.2.2. Delimitació de l'objecte d'anàlisi

L'anàlisi de la nombrosíssima litigiositat generada per, o al voltant de les entitats de conservació, requereix de l'assentament d'unes prèvies que, encara que aparentment òbvies —i no ho són tant, en alguns aspectes—, no podem deixar de posar de manifest a tall de premisses, recordatòries o de primer establiment, per no donar peu a la impressió que encara generem més complexitat innecessària, primer, a la que ja és intrínseca a l'estudi del devenir al llarg del temps de les “urbanitzacions”, i en especial, de les “urbanitzacions particulars històriques”, i segon, a les conclusions que en treiem a l'epígraf “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 139.

És nombrosíssima també la bibliografia a disposició, antiga i moderna, entorn de les entitats col·laboradores de l'Administració, i en particular, la referida a les entitats de conservació <sup>150</sup>.

No entrarem, per tant, en el detall de la naturalesa i les funcions d'aquestes personificacions públiques més enllà de l'oferiment d'una aproximació clàssica (vid. § “6.6.2.3, Una aproximació clàssica”, pàgina 134) que prepara ja, en els comentaris corresponents de les notes a peu que s'hi contenen, aquelles conclusions que hem anunciat.

L'únic que interessa als efectes del present treball, en relació amb les entitats de conservació, és només **argumentar i posar de manifest dues qüestions clau, que considerem essencials:**

- a) La primera, la relació entre els processos de “publicació” de les “urbanitzacions particulars” i les entitats de conservació. “6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136.
- b) La segona, que les entitats de conservació no poden, en cap manera, ser considerades —tot i que l'afirmació de la posició contrària és sorprenentment contínua i pacífica en el conjunt dels pronunciaments jurisprudencials analitzats— el producte del desenvolupament reglamentari del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les “urbanitzacions particulars” que els plans d'aquestes havien necessàriament de contenir (articles 41.2.c de la Llei de 12 de maig de 1956, i 53.2.c del Text refós de 1976, desenvolupat en flagrant excés *contra legem* <sup>151</sup> per l'article 46.b.3 del Reglament de planejament). “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 139.

---

<sup>150</sup> Entre les més recents, “Entidades de conservación (aspectos prácticos y doctrinales)”, Pere Figareda i Cairol. Editorial Civitas, 2000.

<sup>151</sup> Vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57. Vid. també la nota a peu número 59, pàgina 53).

### 6.6.2.3. Una aproximació clàssica

Ho és per exemple la que ofereix la “Enciclopèdia jurídica” <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/inicio-enciclopedia-diccionario-juridico.html>

#### **“Entidades urbanísticas colaboradoras**

*[DAd] Entidades de Derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de los fines previstos en la legislación del suelo. Pueden ser de tres clases: 1) Juntas de Compensación; 2) Asociaciones administrativas de propietarios, y 3) Entidades de Conservación. JSSL TRLS-1976; arts. 126, 127, 131; RGU, arts. 24 a 30.*

*Sistema de compensación; Sistema de cooperació.*

*Son agrupaciones que canalizan la participación de los interesados en el urbanismo. La modalidad participativa de más arraigo es la de gestión privada de la ejecución del planeamiento y ésta se verifica a través de las referidas entidades, que pueden materializarse en (1) entidades de conservación, cuya única finalidad es la de conservar la urbanización y cooperar en su administración con el Municipio; y (2) asociaciones administrativas de propietarios, que cooperan, participan y colaboran en la ejecución del planeamiento.”*

Font: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/entidades-urban%C3%ADsticas-colaboradoras/entidades-urban%C3%ADsticas-colaboradoras.htm>

[Consulta: 19 de novembre de 2017]

#### **“Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación**

*Derecho Urbanístico*

*La urbanización una vez realizada puede conservarse, bien por la Administración, bien por los particulares en caso de que así lo disponga el Plan, en cuyo caso; estos habrán de integrarse, obligatoriamente, en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.*

*«Las Entidades de Conservación implican la previa realización de la urbanización y su objeto es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada». (S.T.S. 14 de abril 1992).*

*Como premisa fundamental es preciso señalar que estas Entidades están vinculadas siempre a un elemento territorial.*

*Este tipo de Entidades Colaboradoras: constituyen una colectividad, considerada como unidad, territorial y de intereses, es por tanto lógica la pertenencia obligatoria de todos los propietarios incluidos en su ámbito y las facultades que le son propias, como su nombre indica, vienen referidas a la adopción de medidas precisas para la conservación de las obras de urbanización y el **mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos** <sup>152</sup> en condiciones adecuadas, de seguridad, salubridad y ornato público, con una clara finalidad pública e interés general.*

---

<sup>152</sup> De què s’infereix de manera necessària el caràcter públic de tot allò que ha de ser objecte de l’obligació privada de manteniment. Es refereix, per tant, bé a “urbanitzacions particulars” publicades, bé a nuclis o barris posteriors al 1978, en què ja s’havia previst la destinació pública dels seus sistemes. Simples processos d’urbanització, per tant, encara que haguessin estat promoguts i gestionats per la iniciativa privada, i no “urbanitzacions particulars” (objectes unitaris del dret privat).



*Se podría definir «entidad urbanística colaboradora de mantenimiento y conservación», como un ente urbanístico colaborador, de naturaleza administrativa que adquiere personalidad jurídica plena desde el momento de su inscripción el Registro de entidades correspondiente. En principio está integrada por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito territorial de la unidad de ejecución o polígono. Son por tanto Asociaciones privadas de propietarios a las que se les confiere el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo referidas a la gestión urbanística. Asumen, en ese orden de cosas, las facultades que le confiere el ordenamiento jurídico y sus Estatutos que debidamente aprobados los desarrollan, su objeto principal es la conservación de las obras de urbanización y el **mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos** <sup>153</sup> que se encuentren dentro del ámbito territorial al que pertenecen.*

*Es en definitiva una forma de participación orgánica de los ciudadanos que se rige por la técnica de la auto-administración, son los propios interesados los sostenedores y destinatarios de la acción administrativa, sin perjuicio de la tutela de la Administración actuante que no alcanzará a los supuestos de naturaleza jurídico-privada.*

*El elemento subjetivo, se refiere al sujeto obligado a soportar la carga de la conservación, en principio, y según la regla general, recae sobre la Administración; la excepción, hace recaer esta obligación sobre las personas físicas, jurídico-privadas y jurídico-públicas que sean titulares dominicales dentro del ámbito territorial.*

*El elemento objetivo, sobre el que recae la «carga de la conservación», viene referido a todo lo que constituye la infraestructura urbanística y al denominado equipamiento social y comunitario, referido a los bienes afectados al **uso o servicio público (dotaciones y servicios públicos)** <sup>154</sup>.*

*En lo que se refiere a la conservación de las obras de urbanización, esta podría extenderse a: la pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres; redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes; red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales; red de distribución de energía eléctrica; red de alumbrado público; jardinería en el sistema de espacios libres y al denominado mobiliario urbano.*

*Las características fundamentales de estas Entidades serían: Desde el momento de su inscripción en el correspondiente Registro, adquieren personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; el ejercicio de funciones públicas es lo que determina que sus actos sean administrativos, susceptibles por tanto de recurso de alzada y de revisión ante la jurisdicción contencioso-administrativa; El ejercicio de estas funciones públicas ha de ser ejercido por los propietarios integrados en una Entidad de Conservación, que supone por tanto un cauce institucional de participación; La pertenencia a ellas es obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial.*

---

<sup>153</sup> Id. nota a peu número 152.

<sup>154</sup> Id. nota a peu número 152.

*Los elementos jurídico-públicos <sup>155</sup> a los que hemos hecho alusión, en principio, deben ser conservados por el promotor, quién los cederá en perfecto estado a la Administración, que asumirá su mantenimiento salvo que por disposición reglamentaria este previsto que corran a cargo de los propietarios que, en este caso, habrán de integrarse una Entidad de Conservación. La pertenencia a esta Entidad es obligatoria e ineludible.*

*La participación de los interesados en la gestión urbanística a través de las Entidades de Conservación, se traduce fundamentalmente en el costeamiento de los gastos materiales y personales para el funcionamiento de los servicios y las reparaciones de tipo ordinario, abarcando cualquier tipo de obra necesaria para que el funcionamiento **de la urbanización** <sup>156</sup> sea efectivo”.*

Font:

<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/entidades-urbanisticas-colaboradoras-de-conservacion/entidades-urbanisticas-colaboradoras-de-conservacion.htm>

[Consulta: 19 de novembre de 2017]

#### **6.6.2.4. L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'**

La necessitat o conveniència, o no, de l'existència d'una entitat urbanística de conservació no es planteja en abstracte i en qualsevol moment respecte de qualsevol “urbanització particular” històrica la conservació de la qual, per definició, i amb caràcter absolut i perpetu, hauria d'haver correspost als seus propietaris com a objectes del dret privat que eren aquelles “urbanitzacions”, sinó que es planteja justament, i només —es pot verificar de l'anàlisi detallat de cadascun dels casos que s'investiguin <sup>157</sup>—, a partir del moment en què aquelles preexistents “urbanitzacions

---

<sup>155</sup> Id. nota a peu número 152.

<sup>156</sup> Ús impropï —en aquest cas no jurisprudencial— del vocable “urbanització”, com a objecte de dret. O, en el menys dolent dels casos, un ús col·loquial, no tècnic, del terme (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial”, pàgina 30).

<sup>157</sup> Vid. per exemple la nota a peu número 392, pàgina 320, en seu d'anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002, epígraf “10.2.60, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002”, relativa a la “urbanització” Aiguaviva Parc del municipi de Vidreres, i molts d'altres casos en què es posa de manifest l'evidència a la corresponent nota a peu.

S'ha trobat un únic cas, absolutament discordant, en què l'entitat de conservació es constitueix amb anterioritat a la “publicació”. No es tracta d'un cas de “publicació” prèvia *extra legem* (vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118), sinó d'un cas en què, veritablement, l'entitat de conservació es constitueix essent la “urbanització”, encara, un objecte del dret privat. Es tracta del cas de la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet (vid. a la pàgina 112 l'explicació del seu particularment complex procés de “publicació”, que no s'esdevé fins l'any 1994).

S'atribueix la disfunció —encara que no és l'objectiu de la recerca el trobar cap mena de lògica al fenomen de les “urbanitzacions”, perquè el lector ja haurà advertit a aquestes alçades que el fenomen, de lògica, en va tenir ben poca— a les peculiaríssimes circumstàncies que del subjecte del dret privat “Junta de propietarios” que havia previst el pla parcial original de 1967 en formaven part no només els copropietaris, sinó també, “...*el Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento y un Vocal de la Comisión de Urbanismo de dicha localidad*” (vid. la nota a peu número 129, pàgina 112), i al fet que, en el moment

particulars” van ser objecte de “publicació” (vid. § “6.1.2, El procés de ‘publicació’”, pàgina 82), i van deixar de ser, per tant, “urbanitzacions particulars”.

Això, a banda de respondre fidelment a la cronologia dels ítems fàctics que s’estudien, perquè primer es van implantar les “urbanitzacions parcials històriques” i després es va promulgar el Reglament de gestió <sup>158</sup>, resulta d’una lògica jurídica inqüestionable, perquè el règim de conservació privada de l’article 68 del Reglament de gestió urbanística s’estableix com a excepció al règim general de conservació pública de les obres d’urbanització de l’article 67, article aquest darrer que pressuposa —aplicable per tant a tots dos supòsits, això s’infereix sense majors dificultats de l’anàlisi conjunt de la redacció d’ambdós preceptes— que “...se haya efectuado la cesión...” <sup>159</sup>. Es dedueix també inequívocament de l’article 70, que assenta la disjuntiva entre l’obligació pública o privada de manteniment respecte de realitats en què, tan en l’un com l’altre cas, l’Administració actuant és ja “...titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria”. Així ho corroboren, també, els paràgrafs assenyalats de la definició que de les entitats de conservació ofereix l’Enciclopèdia Jurídica a què es refereixen les notes a peu números 152 (pàgina 134), 153 (pàgina 135), 154 (pàgina 135), i 155 (pàgina 136).

En l’específic cas de les preexistents “urbanitzacions particulars”, perquè s’hagi produït tal cessió és necessari que s’hagi produït amb anterioritat —sens perjudici de la constatada existència de la “publicació” *extra legem* d’elements concrets d’algunes “urbanitzacions”, prèvia a la plena “publicació” jurídica (vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118)— la “publicació” d’allò que, en origen, era privat i, per tant, no destinat a ésser cedit a l’administració.

I hem vist (“6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107) que el procés de “publicació” d’una “urbanització particular” preexistent o “històrica” només es pot considerar efectiu des del moment que la posterior entrada en vigor d’un planejament de rang igual <sup>160</sup> o superior al de l’originari pla parcial o especial de la “urbanització particular” li fa perdre a aquesta la seva qualificació d’objecte unitari del dret privat, i estableix i classifica —normalment de manera incontestada— com a “de destinació pública” la totalitat dels sistemes (les

---

que es constitueix l’entitat de conservació (1988) el promotor ja havia cedit amb anterioritat (en document de 1981) en favor no de l’Ajuntament, sinó d’aquell subjecte del dret privat “Junta de propietarios” amb representació municipal “...la totalidad de las obras de urbanización y servicios”. La qual cosa comportà certament que el mateix Ajuntament —assumint d’alguna inexplicada manera que “allò” ja era públic— es convertís en impulsor de la constitució d’aquella entitat de conservació, en primer lloc, en l’adopció el 23/2/1986 per part de la Junta de propietaris —de la qual en formava part— de l’acord de constituir-se en entitat urbanística col·laboradora de conservació, i en segon lloc, en l’aprovació el 6/5/1988 dels estatuts d’aquesta.

<sup>158</sup> Dos mesos posterior al de planejament. I ja s’ha dit (pàgina 122) que “...no es té constància de la legal implantació de cap veritable “urbanització d’iniciativa particular” —objecte unitari del dret privat— amb posterioritat a l’entrada en vigor d’aquesta norma reglamentària”.

<sup>159</sup> Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>160</sup> Vid. la nota a peu número 125, pàgina 111.

dotacions, els espais lliures i la vialitat; justament, tot allò que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta) d'aquella realitat fins al moment civil, i ja així "administrativitzada".

I sens perjudici, també, de quin sigui el moment posterior en què es faci efectiva aquesta ja establerta nova destinació.

Les entitats de conservació són teleològicament per tant, de manera inequívoca, filles dels processos de "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques" encara que la norma (l'article 68 del Reglament de gestió) disposés que la figura fos aplicable no només a aquelles, sinó també, a les "urbanitzacions" (ja pertorbador vocable únic) posteriors al Reglament de planejament de 1978 i que no van haver de ser publicades perquè ja van nèixer amb vocació de destinació pública dels seus sistemes, com a realitats públiques en definitiva i no com els objectes del dret privat que les "urbanitzacions particulars" en canvi havien estat <sup>161</sup>.

Encara que això —que les entitats de conservació siguin conseqüència teleològica dels processos de "publicació"— no s'expressés en aquell moment ni es reconegui, a l'igual com tampoc no s'ha reconegut mai obertament —ni tan sols s'ha plantejat— l'existència mateixa dels processos de "publicació" com el que s'evidencia que han estat: una monumental operació tal vegada no espontània —altrament ja no seria una "operació"—, sinó orquestrada des de l'ombra, de trasllat de les obligacions i les responsabilitats privades a l'àmbit públic <sup>162</sup>.

Per refutar la previsible contra-argumentació —que aquesta afirmació d'haver-se ideat les entitats de conservació per a la seva aplicació a les "urbanitzacions particulars" preexistents al 1978 i destinades des d'aquell moment a ser publicades, és gratuïta i no fonamentada—, és suficient amb acudir a l'evidència dels fets: una gran part de la nombrosíssima total litigiositat generada entorn de les "entitats de conservació" és relacionada amb l'existència de "urbanitzacions particulars històriques" (prèvies al Reglament de Planejament), un cop "publicades".

---

<sup>161</sup> Com és el cas, per exemple, de la "urbanització" Polígon XIII de Santa Ponça del municipi de Calvià a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991, epígraf "10.2.23, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991", pàgina 247, de la "urbanització" Viña del Rey del municipi de Otura a què es refereix la Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999, epígraf "10.2.47, Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999", pàgina 294, o de la "urbanització" Los Arroyuelos del municipi de Los Molinos, a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006, epígraf "10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006", pàgina 384. I moltes d'altres. Com s'ha dit, la totalitat de les implantades amb posterioritat a la data d'entrada en vigor del Reglament de planejament.

Es tracta, en definitiva, de simples processos d'urbanització (vid. § "Significació primera. La 'urbanització' com a procés", pàgina 23), que donen lloc a un barri, o a un nucli però que, per algun ignot disseny dels arcs majors, continuem anomenant "urbanització" (vid. § "La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial", pàgina 30), quan, com és palès, no es tracta d'una "urbanització particular" o "urbanització d'iniciativa particular" (vid. § "Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques.", pàgina 24) —ni publicada ni pendent de publicar—, simples processos d'urbanització que no poden erigir-se en objectes del dret, ni privat, ni públic.

<sup>162</sup> La sistematització de tot el conjunt d'indisicis que fan que esdevingui plausible aquesta postulació es detalla a l'apartat 6 (pàgina 470) de l'epígraf "11.2, Sistematització de les conclusions".

Hi coincideix l'època, i hi conflueixen, certament, les circumstàncies (vid. la pàgina 81).

Les entitats urbanístiques de conservació es constitueixen, quan es constitueixen sobre “urbanitzacions particulars” “publicades”, sobre realitats respecte de les quals pot existir —i continuar coexistent amb posterioritat, com efectivament es constata en algunes de les sentències analitzades que continua coexistent i actuant— el preexistent subjecte del dret privat “comunitat de propietaris”, essent això ja, però, i des del moment de la “publicació” i la constitució de l’entitat, indiferent al dret administratiu encara que en ocasions siguin aquestes personificacions, comunitats civils, i no les entitats administratives, els subjectes litigants.

#### **6.6.2.5. Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’**

Resulta equivocat per tant —essent que la figura de l’entitat de conservació requereix ineludiblement d’objectes públics que mantenir o conservar (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136) i que s’aplica en conseqüència a realitats que, o no han estat mai “urbanitzacions particulars” o ja no ho són per haver estat “publicades”—, considerar que la regulació que de les entitats de conservació fan els articles 67 a 70 del Reglament de Gestió sigui un desenvolupament del que, respecte dels objectes del dret privat “urbanitzacions particulars” (o “d’iniciativa particular”), estableixen, ni les disposicions legals original (article 41.2.c) i refosa (article 53.2.c) —relativa a la necessitat que els plans d’aquestes explicitessin les previsions relatives al “*Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas*”—, ni l’article 46 del Reglament de Planejament, de desenvolupament, que especificà, respecte d’aquest mateix assumpte, que els plans d’aquelles (de les “urbanitzacions particulars”) havien de concretar les previsions relatives a la “*Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación*”. Aquests preceptes es referien explícitament, com ja s’ha dit <sup>163</sup>, a les “urbanitzacions particulars”, i no a les realitats resultants dels seus processos de “publicació”, les (ex) “urbanitzacions particulars” publicades que no són ja, per tant, “urbanitzacions particulars” i a les quals no se’ls poden aplicar, en conseqüència, disposicions exclusives del règim d’aquestes. Ni, per suposat, i amb menys motiu encara, es poden referir tampoc a les “urbanitzacions” posteriors al Reglament de Planejament <sup>164</sup> que neixen ja com a realitats públiques, nuclis o barris, que no han gaudit mai de la consideració d’objectes unitaris del dret privat que

---

<sup>163</sup> I com s’ha demostrat a “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 32, i a “5.1, Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica” de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”, pàgina 50.

<sup>164</sup> Vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98.

corresponia a les “urbanitzacions particulars”, ni per tant, han estat tampoc objecte de “publicació” de cap mena <sup>165</sup>.

I no és congruent tampoc, en conseqüència, fonamentar en aquesta disposició reglamentària relativa al “...*período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación*”, referida en exclusiva, repetim, a les “urbanitzacions particulars”, la posterior deriva jurisprudencial relativa al cessament progressiu d’aquest deure de manteniment sobre realitats que ja no són “urbanitzacions particulars”, íntimament lligada a la de la “recepció tàcita” (vid. § “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.” pàgina 147), progressiu cessament que els pronunciaments jurisprudencials refereixen, es repeteix perquè sobta i pertorba la unanimitat de criteri, a “urbanitzacions particulars” ja publicades o a “urbanitzacions” (simples processos) que no han estat mai “urbanitzacions particulars”. **Per limitar temporalment el deure de conservació privat de “urbanitzacions” públiques *ab initio* o ja “publicades”, que estableix l’article 25.3 del Reglament de Gestió urbanística per a aquells supòsits en que “...*el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales*” s’hauria d’haver estat, exclusivament, al que en cada moment haguessin establert, bé els plans, bé aquestes disposicions legals (ja autonòmiques) <sup>166</sup>, resultant impropri, en canvi, el derivar aquesta “limitació temporal del deure” de l’aplicació d’unes normes que es referien a una altra realitat, la de les “urbanitzacions particulars”, en què, per definició, la conservació hauria d’haver estat sempre privada i sense limitació temporal —com a objectes del dret privat que eren— si no hagués estat per l’aberrant previsió *contra legem* de l’article 46 del Reglament de planejament <sup>167</sup> que concretà que els plans de les “urbanitzacions particulars” podien indicar —limitar per tant— el període de temps (inherentment perpetu) a què s’estendria aquella obligació en aquestes altres realitats, privades i conceptualment diferents de les “urbanitzacions” públiques o ja “publicades”.**

---

<sup>165</sup> De fet, ja s’ha dit que no es té constància de la implantació de cap objecte del dret privat “urbanització d’iniciativa particular” (“urbanització particular” en la terminologia de la Llei de 1956) amb posterioritat a l’entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic. Sí de la implantació de “urbanitzacions” de gestió privada i sota la cobertura de “plans particulars” (redactats per particulars) amb inicial destinació pública dels seus sistemes, però no de “urbanitzacions particulars”. Vid. la pàgina 122, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, i el punt f), pàgina 464, de l’apartat “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’”, a l’epígraf “11. , Conclusions globals”.

<sup>166</sup> Com és el cas, per exemple, de la Disposició Transitòria tercera de la Llei del Parlament de Catalunya 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, que, per primera vegada, limità l’extensió temporal del deure tot establint una durada de com a màxim cinc anys. Vid. § “7.4.3, Catalunya ”, pàgina 176, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

<sup>167</sup> Vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57.

Som conscients que aquesta postulació, que les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’, que ens resulta inqüestionable i d’una lògica rotunda —però que només és copsable si s’accepta l’evidència de l’existència dels processos de “publicació” d’aquells objectes del dret privat com a veritable fenomen—, pot resultar extraordinàriament polèmica, quan no inadmissible o inacceptable, perquè contradiu frontalment —i no en cap detall sense importància— una doctrina jurisprudencial sense fissures, absolutament unitària i consolidada que considera justament —o més aviat dona per assentat com a premissa indiscutible, perquè en cap dels pronunciaments ni tan sols no es planteja la possibilitat d’una plausible discrepància com la que posem sobre la taula—, considera, diem, les entitats de conservació com l’instrument ideat pel Reglament de Gestió per donar compliment a la previsió legal que els plans o instruments de les “urbanitzacions particulars” havien de pronunciar-se sobre les previsions de futura conservació, i a la de concreció —més que discutible— que d’això en feu l’article 46 del Reglament de Planejament.

Aquests posicionaments jurisprudencials, d’ingredida aplicació de normes referides a les “urbanitzacions particulars”, s’aplica invariablement tant a les “urbanitzacions particulars” o “urbanitzacions d’iniciativa particular” ja publicades, que ja no són, per tant, “urbanitzacions particulars”, com a les “urbanitzacions” posteriors al 1978, al Reglament de planejament, que neixen ja amb vocació pública (simples processos per tant, vid. § “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés, pàgina 23), que ni tan sols no han estat mai els objectes de dret privat a què les normes aplicades explícitament es referien.

Els casos detectats —d’entre els analitzats— en què es posa de manifest aquest pacífic, però estimem que erroni, posicionament jurisprudencial, s’han referenciat sistemàticament a l’epígraf “5.2, L’efecte de la ingredida aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62, junt amb d’altres supòsits d’ingredida aplicació, i s’analitzen a les notes a peu corresponents de cadascun dels pronunciaments implicats a “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, pàgina 200.

S’atribueix, com s’ha dit, la imputabilitat d’aquesta disfunció generalitzada de la jurisprudència a un únic i exclusiu factor: a la manca de consideració de l’existència mateixa dels processos de “publicació”<sup>168</sup> com un esdeveniment que, es vulgui reconèixer o no, i es vulgui admetre o no, és palès —perquè els fets així ho evidencien— que va existir.

Cap norma va explicitar en l’època de referència —la dels inicis de la transició— que es procediria a la “publicació” de les “urbanitzacions particulars” preexistents. Més aviat

---

<sup>168</sup> Un cas paradigmàtic, diferent però similar, de les perniciosos conseqüències d’aquesta manca de consideració dels processos de “publicació” és el que es detalla a la nota a peu número 354, pàgina 290, en seu de la Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 , epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 ”, relativa a la “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón, en comparació amb el tractament que la mateixa jurisprudència fa de la “urbanització” La Coneja o La Huerta de La Coneja del municipi de Marbella a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf “10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)”.

al contrari. Va ser un procés, dilatat en el temps, que tot indica que, des dels seus orígens, va ser premeditat i per tant dirigit, però disfressat <sup>169</sup>, o distret, entre les successives variacions —de vegades subtils— de la normativa i la mateixa complexitat de l'objecte d'estudi, particularment si es considera al llarg de seixanta anys.

I cap norma, per suposat, ha reconegut amb posterioritat explícitament <sup>170</sup> haver-se procedit a cap "publicació", ni que cap cosa assimilable hagi mai succeït, i menys encara, que hagi estat pilotjada de manera conscient i premeditada.

Cap sentència <sup>171</sup>, ni cap autor, que coneguem, ha considerat tampoc —ni per tant s'ha posat en evidència—, la "publicació" de les "urbanitzacions particulars" històriques com a fenomen, resultant això especialment pertorbador per a qui subscriu quan la simple evidència dels fets, amb l'anàlisi conjunta i detallada de tots els aconteixements històrics (vid. § "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.", pàgina 107) que han derivat en l'actual situació ja administrativitzada d'aquelles realitats, denota, sense cap mena de dubte que el fenomen la "publicació" de les "urbanitzacions particulars" no és cap hipòtesi, ni el producte de cap calor febril de l'autor agafat amb pinces amb l'únic objectiu d'extreure l'objecte d'estudi d'una tesi, sinó una realitat, un procés —podrà discutir-se només si sobrevingut o premeditadament pilotjat— que efectivament va tenir lloc, i que es troba ja, a data d'avui, pràcticament culminat <sup>172</sup>. No es coneix, o no es té constància de, la supervivència com a objecte del dret privat —complex immobiliari— de cap "urbanització particular" legalment implantada a l'empara de la Llei de 1956 o

---

<sup>169</sup> Vid. la nota a peu número 115, pàgina 100.

<sup>170</sup> Sí que hi ha hagut, en canvi, un reconeixement —implícit, això sí— de la confusió terminològica i conceptual originada l'any 1956 entorn de les "urbanitzacions particulars". Vid. § "7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 166, en seu de "7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

<sup>171</sup> Tot i que, paradoxalment, el fenomen si que ha estat apuntat de manera incidental, com s'ha posat de manifest a "6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125.

<sup>172</sup> L'única plausible explicació d'aquest unànime però al nostre parer erroni posicionament jurisprudencial respecte de la relació de quasi causa i efecte entre l'existència d'una "urbanització particular" i l'existència d'una entitat de conservació —que es refereix i s'implanta sobre una realitat diferent, una "urbanització particular" que ja ha deixat de ser-ho perquè ja ha estat "publicada"—, la constitueix la consideració que, sense tenir en compte, justament, l'existència mateixa dels processos de "publicació", és impossible entendre, o oferir una explicació lògica i coherent, del caos conceptual que entorn de les "urbanitzacions" va originar-se de amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i l'evolució normativa posterior.

Jutges i magistrats van ser i han estat víctimes, a l'igual que ho hem estat la resta dels operadors jurídics, i, a l'igual que ho ha estat la resta dels mortals, de la total confusió semàntica instal·lada al voltant de les "urbanitzacions" sense cognom. Confusió que, afirmem ja de manera definitiva per si a aquestes alçades hi roman encara alguna mena de dubte al respecte, al nostre parer, i des del bloc normatiu de la refosa de 1976, va ser introduïda de manera conscient, perpetrada amb l'objectiu inequívoc de traslladar a l'àmbit públic, i "...para que se consiga el efecto sin que se note el cuidado...", obligacions que corresponia assumir a subjectes privats (vid. la nota a peu número 50, pàgina 45, i també, la nota a peu número 200, pàgina 160, a "7.2.4.1.2, Plausible interpretació d'una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.").



“urbanització d’iniciativa particular” legalment implantada a l’empara del Text refós de 1976. I foren milers les desenvolupades amb aquella característica. La pràctica totalitat <sup>173</sup> de les deslligades del nucli històric anteriors al Reglament de planejament <sup>174</sup>. I les “urbanitzacions” posteriors a aquesta norma ja no es van implantar, en cap cas, com a “urbanitzacions particulars”.

Explicat d’una altra manera: les entitats de conservació tenen a veure, sí, amb les “urbanitzacions particulars”, però no com a instrument o mecanisme reglamentari desenvolupador de la previsió relativa a la seva conservació, perquè es constitueixen sobre “urbanitzacions particulars” ja publicades, realitats que han deixat de ser ja, per tant, “urbanitzacions particulars” <sup>175</sup>.

Les entitats de conservació tenen a veure amb les “urbanitzacions particulars” perquè l’existència d’aquelles deriva teleològicament com s’ha dit dels processos de “publicació” d’aquestes, com s’ha argumentat a l’apartat “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136.

Adverteixi’s la incongruència intrínseca —o definitiva constatació dels resultats de la gran operació duta a terme— de tot plegat: en el tret de sortida que marca l’inici dels processos de “publicació”, que recordem que es dispara amb l’entrada en vigor del Reglament de planejament <sup>176</sup>, hi conflueix:

- a) Per una banda, la regulació *extra legem* per part del Reglament de Gestió —dos mesos posterior al de Planejament—, d’unes “entitats de conservació” presentades asèpticament com a aplicables a qualsevol procés d’urbanització però que, indubtablement, foren pensades per a les ja nombrosíssimes “urbanitzacions particulars” que, en endavant, havien de començar a publicar-se com a conseqüència de la previsió del Reglament de Planejament —previsió també asèptica, aparentment una simple precisió tècnica— relativa a la necessitat de previsió d’aquelles destinacions públiques o privades <sup>177</sup>. Entitats

---

<sup>173</sup> Vid. la nota a peu número 64, pàgina 55.

<sup>174</sup> Vid. § “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, pàgina 121.

<sup>175</sup> Sens perjudici de la constatació de l’efectiva existència d’un únic i inusualíssim cas detectat, en que la constitució de l’entitat s’esdevingué amb anterioritat a la “publicació”, cas relatiu a la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet, i explicat a la nota a peu número 157, pàgina 136, en seu de “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>176</sup> La norma que estableix per primera vegada que els instruments de planejament havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl de l’àmbit físic. Vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98 (excepte vialitat, vid. pàgina 100), i “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’”. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107.

<sup>177</sup> Un altre indicati del que ja hem dit a la nota a peu número 115, pàgina 100, o a la nota a peu número 162, pàgina 138, respecte de la més que plausible existència d’una voluntat subjacent propiciadora dels

de conservació suposadament afavoridores, per tant, dels interessos públics, en tant que traslladaven a l'àmbit privat les obligacions públiques de manteniment.

- b) Per l'altra, la regulació *contra legem* —ja desemascarada a la nota a peu número 59, pàgina 53— de l'article 46 del mateix Reglament de Planejament, relativa a la modulació de la previsió legal del deure absolut de conservació privada de les veritables “urbanitzacions d’iniciativa particular”, admetent que aquell deure —que derivava, recordem-ho, de l'obligació legal de perpetu manteniment (excepte, naturalment, supòsits de ruïna) dels objectes del dret privat en condicions de *seguridad, salubridad y ornato públicos*— pogués ser traslladat als ajuntaments. Modulació aquesta, com és patent, absolutament contrària a la defensa dels interessos públics.

Reiterem el que hem dit a “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98: el bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 no és un *corpus* unitari i coherent. I, molt probablement, no ho és no per negligència, sinó perquè al darrere de la positivització de les normes implicades en la conceptualització —que no definició— de les “urbanitzacions d’iniciativa particular” —i propiciadores de la seva imminent publicació<sup>178</sup>— hi subjagueren altres interessos.

Reprenem per tant en aquest punt —i completament— el que hem dit al paràgraf final, pàgina 61, de l'epígraf “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”.

Dèiem allà:

“Com si d'una orquestrada operació es tractés: veiem com ambdós preceptes reglamentaris es repartiren les tasques de la difuminació de les realitats —i conseqüents responsabilitats—. L'un (el de planejament) propiciant la “publicació” de la cosa privada tot admetent que la “conservació de la urbanització” (“d’iniciativa particular”, simplement “**particular**” per tant) pogués ser a càrrec de l'ajuntament o que es limités temporalment l'obligació perpètua de manteniment dels propietaris; l'altre (el de disciplina), “assimilant”—a mena de Borg, de Star Trek— en un sol vocable unitari (“urbanització”) les diferents realitats.”

I reformulem ara:

Com si d'una orquestrada operació es tractés: veiem com tots tres preceptes reglamentaris es repartiren les tasques de la difuminació conceptual de les diferents realitats —i conseqüents responsabilitats—. L'un, el de planejament, propiciant (article 46) la “publicació” de la cosa privada tot admetent que la “conservació de la urbanització” (“d’iniciativa particular”, simplement “**particular**” per tant, objecte

---

procesos de “publicació”. Vid. apartat 6, pàgina 470, a § “11.2, Sistematització de les conclusions”.

<sup>178</sup> Vid. l'epígraf “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”, pàgina 87.

del dret privat) pogués ser a càrrec de l'ajuntament o que es limités temporalment l'obligació perpètua de manteniment dels propietaris. Previsió contrària als interessos públics, i clarament *contra legem*. Un altre, el de gestió, regulant *extra legem* (articles 76 a 70) unes "entitats de conservació" suposadament afavoridores dels interessos públics en tant que, per a qualsevol "urbanització", traslladaven a l'àmbit privat les obligacions públiques de manteniment. Entitats, però, indubtablement ideades per a les "urbanitzacions particulars" que a partir d'aquell moment havien de ser objecte de "publicació", i respecte de què, de no haver-se adobat el terreny propiciador, justament, de la "publicació" que va començar a esdevenir-se seguidament, mai no hauria hagut ni de plantejar-se altra conservació, en tractar-se d'objectes del dret privat assimilats per la norma legal als "*terrenos... (urbanizaciones particulares), edificaciones y carteles...*", que no fos l'estrictament privada. I l'últim, el de disciplina, "assimilant"—a mena de Borg, de Star Trek— en un únic vocable unitari ("urbanització" ja sense cognoms) les diferents realitats (article 10).

#### **6.6.2.6. Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació**

Constitueixen pronunciaments <sup>179</sup>, d'entre els analitzats, específicament relacionats i de manera principal amb les entitats urbanístiques de conservació, els següents:

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985, relativa a la "urbanització" Bonaire del municipi d'Alcúdia. Epígraf "10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985", pàgina 211.
2. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989, relativa a la "urbanització" Somosaguas del municipi de Pozuelo de Alarcón. Epígraf "10.2.16, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989", pàgina 230.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990, relativa a la "urbanització" Via Marina del municipi de Mont-roig del Camp. Epígraf "10.2.18, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990", pàgina 235.
4. La Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990, relativa a la "urbanització" Hacienda Dos Mares de La Manga del Mar Menor, del municipi de Cartagena. Epígraf "10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990", pàgina 237
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990, relativa a la "urbanització" Villafranca del Castillo, del municipi de Villanueva de la Cañada. Epígraf "10.2.20, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990", pàgina 239.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991, relativa a la "urbanització" Polígon XIII de Santa Ponça, del municipi de Calvià. Epígraf "10.2.23, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991", pàgina 247.

---

<sup>179</sup> Vid. § "10.1, Consideracions prèvies", pàgina 200, de l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats".

7. La Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998, relativa a la "urbanització" Cotobro del municipi de Almuñécar. Epígraf "10.2.36, Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998", pàgina 270.
8. La Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998, relativa a la "urbanització" El Gasco del municipi de Torreledones. Epígraf "10.2.39, Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998", pàgina 275.
9. La Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999, relativa a la "urbanització" Viña del Rey, del municipi de Otura. Epígraf "10.2.47, Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999", pàgina 294.
10. La Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000, relativa a la "urbanització" Serranillos Playa, del municipi de San Román de los Montes. Epígraf "10.2.50, Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000", pàgina 299.
11. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002, relativa a la "urbanització" Aiguaviva Parc, del municipi de Vidreres. Epígraf "10.2.60, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002", pàgina 317.
12. La Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004, relativa a la "urbanització" Can Garriga, del municipi de Marratxí. Epígraf "10.2.68, Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004", pàgina 332.
13. La Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005, relativa a la "urbanització" Mont-Ros del municipi de Nàquera. Epígraf "10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005", pàgina 345.
14. La Sentència del Tribunal Suprem de 23 de febrer de 2005, relativa a la "urbanització" La Sierrilla del municipi de Càceres. Epígraf "10.2.74, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de febrer de 2005", pàgina 348.
15. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005, relativa a la "urbanització" El Campillo (polígon únic del pla parcial "El Campillo") del municipi de Múrcia. Epígraf "10.2.76, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005", pàgina 353.
16. La Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello), relativa a la "urbanització" Ampliación de la Dehesa de Pancorbo del municipi de Maello. Epígraf "10.2.78, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello)", pàgina 357.
17. La Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006, relativa a la "urbanització" El Torreón del municipi de Mairena del Alcor. Epígraf "10.2.85, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006", pàgina 377.
18. La Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006, relativa a la "urbanització" Los Arroyuelos, del municipi de Los Molinos. Epígraf "10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006", pàgina 384.
19. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d'octubre de 2013, relativa a la "urbanització" Fuente Berrocal, del municipi de Valladolid. Epígraf "10.2.107, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d'octubre de 2013", pàgina 427.

20. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013, relativa a l'actuació Cuatro Torres CTBA (Cuatro Torres Business Area), del municipi de Madrid. Epígraf "10.2.110, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013", pàgina 438.

### 6.6.3. El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.

A la pàgina 140, en seu de "Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", hem argumentat que:

"Resulta equivocat per tant —essent que la figura de l'entitat de conservació requereix ineludiblement d'objectes públics que mantenir o conservar (vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136) i que s'aplica en conseqüència a realitats que, o no han estat mai "urbanitzacions particulars" o ja no ho són per haver estat "publicades"—, considerar que la regulació que de les entitats de conservació fan els articles 67 a 70 del Reglament de Gestió sigui un desenvolupament del que, respecte dels objectes del dret privat "urbanitzacions particulars" (o "d'iniciativa particular"), estableixen, ni les disposicions legals original (article 41.2.c) i refosa (article 53.2.c) —relativa a la necessitat que els plans d'aquestes explicitessin les previsions relatives al "*Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas*"—, ni l'article 46 del Reglament de Planejament, de desenvolupament, que especifica, respecte d'aquest mateix assumpte, que els plans d'aquelles (de les "urbanitzacions particulars") havien de concretar les previsions relatives a la "*Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación*". Aquests preceptes es referien explícitament, com ja s'ha dit, a les "urbanitzacions particulars", i no a les realitats resultants dels seus processos de "publicació", les (ex) "urbanitzacions particulars" publicades que no són ja, per tant, "urbanitzacions particulars" i a les quals no se'ls poden aplicar, en conseqüència, disposicions exclusives del règim d'aquestes. Ni, per suposat, i amb menys motiu encara, es poden referir tampoc a les "urbanitzacions" posteriors al Reglament de Planejament que neixen ja com a realitats públiques, nuclis o barris, que no han gaudit mai de la consideració d'objectes unitaris del dret privat que corresponia a les "urbanitzacions particulars", ni per tant, han estat tampoc objecte de "publicació" de cap mena.

I hem conclòs, respecte d'això, que:

“I no és congruent tampoc, en conseqüència, fonamentar en aquesta disposició reglamentària relativa al “...*período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación*”, referida en exclusiva, repetim, a les “urbanitzacions particulars”, la posterior deriva jurisprudencial relativa al cessament progressiu d’aquest deure de manteniment sobre realitats que ja no són “urbanitzacions particulars”, íntimament lligada a la de la “recepció tàcita” (vid. § “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.” pàgina 147), progressiu cessament que els pronunciaments jurisprudencials refereixen, es repeteix perquè sobta i pertorba la unanimitat de criteri, a “urbanitzacions particulars” ja publicades o a “urbanitzacions” (simples processos) que no han estat mai “urbanitzacions particulars”. **Per limitar temporalment el deure de conservació privat de “urbanitzacions” públiques *ab initio* o ja “publicades”, que estableix l’article 25.3 del Reglament de Gestió urbanística per a aquells supòsits en que “...*el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales*” s’hauria d’haver estat, exclusivament, al que en cada moment haguessin establert, bé els plans, bé aquestes disposicions legals (ja autonòmiques) , resultant impropï, en canvi, el derivar aquesta “limitació temporal del deure” de l’aplicació d’unes normes que es referien a una altra realitat, la de les “urbanitzacions particulars”, en què, per definició, la conservació hauria d’haver estat sempre privada i sense limitació temporal** —com a objectes del dret privat que eren— si no hagués estat per l’aberrant previsió *contra legem* de l’article 46 del Reglament de planejament que concretà que els plans de les “urbanitzacions particulars” podien indicar —limitar per tant— el període de temps (inherentment perpetu) a què s’estendria aquella obligació en aquestes altres realitats, privades i conceptualment diferents de les “urbanitzacions” públiques o ja “publicades”.

***6.6.3.1. Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—.***

Constitueixen pronunciaments <sup>180</sup>, d’entre els analitzats, específicament relacionats i de manera principal amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —incloent la recepció tàcita—, els següents:

1. La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997, relativa a la “urbanització” Mas Pere del municipi de Calonge. Epígraf “10.2.30, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997”, pàgina 259.

---

<sup>180</sup> Vid. § “10.1, Consideracions prèvies”, pàgina 200, de l’epígraf “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”.

2. La Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999, relativa a la "urbanització" Altomira del municipi de Navajas. Epígraf "10.2.40, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999", pàgina 278.
3. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999, relativa a la "urbanització" Maltemps del municipi d'Arenys de Mar. Epígraf "10.2.42, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999", pàgina 281.
4. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001, relativa a la "urbanització" Can Carbonell, del municipi de Caldes de Malavella. Epígraf "10.2.56, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001", pàgina 309.
5. La Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, relativa a la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet. Epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361.
6. La Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006, relativa a diverses "urbanitzacions" del municipi de Mogán. Epígraf "10.2.84, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006", pàgina 374.
7. La Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008, relativa a la "urbanització" La Creu de Lloret del municipi de Lloret. Epígraf "10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008", pàgina 398.
8. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009, relativa a la "urbanització" Bell-Lloc II del municipi de Santa Cristina d'Aro. Epígraf "10.2.94, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009", pàgina 400.
9. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014, relativa a la "urbanització" Prado Acero del municipi de El Espinar. Epígraf "10.2.111, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014", pàgina 439.

## 7. NORMATIVA POSTERIOR, URBANÍSTICA O 'DE SUELO'.

### 7.1. NORMATIVA ESTATAL, PRÈVIA A LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20/3/1997.

#### 7.1.1. Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

A la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, hi apareixen fins a un total de 37 instàncies del vocable "urbanización", de les quals, onze, al preàmbul, i les restants 26, al text articulat. Cap d'elles no s'identifica amb una significació diferent de la que sigui la "urbanització com a procés".

Destacar, si de cas, el que hi apareix al segon paràgraf del preàmbul, I:

*"...el marco normativo siempre será inservible sin una firme actuación de las Administraciones competentes, asumiendo un claro protagonismo en la adopción de decisiones sobre los espacios que se deben urbanizar y los que deben mantenerse al margen de ese proceso en función de unos **criterios generales de ordenación definidos en el planeamiento (y no como mera respuesta a iniciativas aisladas de particulares)** y manteniendo con rigor la disciplina para asegurar el cumplimiento de la ordenación existente."*

#### 7.1.2. Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.

El Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, publicat al BOE 156, de 30 de juny, en tractar-se d'una refosa (autoritzada per la Disposició final segona de la Llei 8/1990, de 25 de juliol) de la **totalitat de "las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana"**, recupera els preceptes relatius a les "**urbanitzacions particulars**" sota la mateixa nomenclatura de "**urbanitzacions d'iniciativa particular**" introduïda pel Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i amb la mateixa estructura, de la següent manera <sup>181</sup>:

---

<sup>181</sup> Vegeu la nota a peu número 39, pàgina 38.



- \* Documentació dels plans i projectes. Article 41.2 de la Llei de 1956 → article 53.2 del Text refós de 1976 → **article 105.2 del Text refós de 1992.**
- \* Publicitat. Article 43.3 de la Llei de 1956 → article 55.3 del Text refós de 1976 → **article 45.5 del Text refós de 1992.**
- \* Alienacions de terrenys. Article 50.2 de la Llei de 1956 → article 62.2 del Text refós de 1976 → **article 45.2 del Text refós de 1992.**
- \* Deure de conservació. Article 168.1 de la Llei de 1956 → article 181.1 del Text refós de 1976 → **article 245.1 del Text refós de 1992.**

Són els articles que es reproduïxen a l'annex "12.2.3, El Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992.", pàgina 500.

De les 80 instàncies (excloses les cinc de l'índex, en total, 85) dels vocables "urbanización" o "urbanizaciones" que hi apareixen en aquell Text refós, cap de les 76 de restants no en fa un ús que no sigui equiparable al de "urbanització com a procés".

### 7.1.3. Reial decret llei 5/1996, de 7 de juny, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

La instància única del vocable (article 4.ú, modificació de la Llei 7/1985, de 2/4/1985, reguladora de les bases de règim local), es refereix a la competència per a l'aprovació dels projectes d'urbanització ("urbanització com a procés", per tant).

## 7.2. NORMATIVA ESTATAL, POSTERIOR A LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 61/1997, DE 20/3/1997.

### 7.2.1. Preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' afectats pel pronunciament

L'abast de la inconstitucionalitat i nul·litat dels preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, declarada per la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, és el següent <sup>182</sup>:

- \* Documentació dels plans i projectes. Article 41.2 de la Llei de 1956 → article 53.2 del Text refós de 1976 → article 105.2 del Text refós de 1992. **Nul l'article**

---

<sup>182</sup> Vegeu la nota a peu número 39, pàgina 38.

**105 en la seva totalitat, aprovat amb eficàcia supletòria (pronunciament segon).**

- \* Publicitat. Article 43.3 de la Llei de 1956 → article 55.3 del Text refós de 1976 → article 45.5 del Text refós de 1992. **Nul l'apartat cinquè de l'article 45, aprovat amb eficàcia supletòria (pronunciament segon).**
- \* Alienacions de terrenys. Article 50.2 de la Llei de 1956 → article 62.2 del Text refós de 1976 → article 45.2 del Text refós de 1992. **No afectat.**
- \* Deure de conservació. Article 168.1 de la Llei de 1956 → article 181.1 del Text refós de 1976 → article 245.1 del Text refós de 1992. **No afectat.**

### 7.2.2. Llei 7/1997, de 14 d'abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.

Vid. § "7.1.3, Reial decret llei 5/1996, de 7 de juny, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales.", pàgina 151, a "7.1, Normativa estatal, prèvia a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997."

### 7.2.3. Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones.

La Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones, deroga el Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26/6/1992, excepte els preceptes esmentats a la Disposició derogatòria única, 1, que no havien resultat afectats per la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997<sup>183</sup> (preceptes que serien posteriorment derogats

---

<sup>183</sup> Constitueix un exercici d'allò més que saludable la relectura periòdica d'aquesta paradigmàtica sentència —fins i tot del seu vot particular discrepant—, en què el Tribunal Constitucional delimità quina fos la matèria que, en relació amb els respectius títols competencials, corresponia regular a l'Estat o a les comunitats autònomes, i que pràcticament expulsà de l'ordenament jurídic el Text refós de la Llei sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, a excepció dels preceptes d'aquest que constitueixen principis essencials de l'estatut de la propietat immobiliària o que formaven part d'altres títols competencials puntuals, com són ara les bases del règim jurídic de les administracions públiques, el procediment administratiu comú, la legislació sobre expropiació forçosa, o la responsabilitat patrimonial de l'administració.

En particular, l'Estat és **incompetent per dictar, encara que sigui només amb caràcter supletori**, normes que incideixen sobre una matèria que, com és el cas de l'urbanisme, ha estat assumida per totes les comunitats autònomes en exclusiva. Recollí en aquest aspecte el Tribunal la doctrina establerta en l'anterior sentència 147/1991, de 4/7/1991, segons la qual són viciades d'incompetència, i per això nul·les, les normes que l'Estat dicta amb l'únic propòsit de crear dret supletori del de les comunitats autònomes en matèries que són de exclusiva competència de la totalitat d'aquestes. **L'Estat no és titular de cap títol competencial específic que legitimi l'adopció d'aquesta mena de normativa.**

**L'Estat no pot ni alterar ni derogar la normativa urbanística prèviament existent.** Afirmar el Tribunal Constitucional en el fonament jurídic dotzè:

*"Si, como hemos señalado, la cláusula de supletoriedad no es una fuente atributiva, en positivo, de competencias estatales, ni aún con carácter supletorio, tampoco puede serlo en negativo; es decir, tampoco puede ser un título que le permita al Estado derogar el que era su propio derecho, en este*

pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl).

De manera que en resulta:

- a) D'entre les 18 instàncies del vocable "urbanización" o "urbanizaciones" que hi apareixen a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, només una fa referència a les "urbanizaciones de iniciativa particular" ("**urbanitzacions particulars**"). És l'article 21.2.c), que es reproduïx a l'annex "12.2.4, La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.", pàgina 501. La resta de 17 aparicions són, totes elles, usos assimilables al de la "urbanització com a procés".
- b) Entre els preceptes que restaren vigents del Text refós de 1992, l'article 245.1, regulador de l'específic deure de manteniment i conservació de les "urbanizaciones de iniciativa particular" ("**urbanitzacions particulars**"). Vid. § "7.2.1, Preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' afectats pel pronunciament", pàgina 151.

Com queda doncs amb la Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, aquest específic règim de les "**urbanitzacions particulars**" que es venia arrossegant a la normativa estatal des de l'any 1956? Doncs romangué i paradoxalment roman encara <sup>184</sup> inalterat. Queda essencialment de la mateixa manera, per la complexa conjunció de tots els factors que seguidament s'especifiquen <sup>185</sup>:

- \* Documentació dels plans i projectes.

Article **41.2 de la Llei de 1956**.

→ Article 53.2 del Text refós de 1976.

→ Article 105.2 del Text refós de 1992.

Sense equivalent a la Llei de 1998, en aplicació de la doctrina establerta a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, que declarà inconstitucional i nul·l aquell article 105 (pronunciament segon, inconstitucionalitat i nul·litat de preceptes aprovats amb "eficàcia supletòria"), i que disposà, a més, que l'Estat no podia alterar ni derogar la normativa urbanística prèviament existent.

→ Recobra automàticament la seva vigència l'article **53.2 del Text refós de 1976**, com a conseqüència de la declaració d'inconstitucionalitat i nul·litat

---

*caso sobre urbanismo, pero que ya ha dejado de serlo o, más exactamente, que ya no se encuentra a su disposición, ya sea para alterarlo (aun con eficacia supletoria) o para derogarlo".*

<sup>184</sup> Encara que fos ja inútil. No es té constància que mai s'hagi implantat una veritable "urbanització d'iniciativa particular" amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament (vid. la pàgina 122, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'", i el punt f), pàgina 464, del subepígraf "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", en seu de "11. , Conclusions globals").

<sup>185</sup> Vegeu la nota a peu número 39, pàgina 38.

(pronunciament tercer) de l'incís de la Disposició derogatòria única del Text refós de 1992 que derogava el Text refós de 1976.

\* Publicitat.

Article **43.3 de la Llei de 1956.**

→ Article 55.3 del Text refós de 1976.

→ Article 45.5 del Text refós de 1992.

Sense equivalent a la Llei de 1998, en aplicació de la doctrina establerta a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, que declarà inconstitucional i nul·l aquell article 45.5 (pronunciament segon, inconstitucionalitat i nul·l litat de preceptes aprovats amb "eficàcia supletòria") i que disposà, a més, que l'Estat no podia alterar ni derogar la normativa urbanística prèviament existent.

→ Recobra automàticament la seva vigència l'article **55.3 del Text refós de 1976**, com a conseqüència de la declaració d'inconstitucionalitat i nul·l litat (pronunciament tercer) de l'incís de la Disposició derogatòria única del Text refós de 1992 que derogava el Text refós de 1976.

\* Alienacions de terrenys.

Article **50.2 de la Llei de 1956.**

→ Article 62.2 del Text refós de 1976.

→ Article 45.2 del Text refós de 1992.

→ Article **21.2.c) de la Llei 6/1998, de 13 d'abril**, sobre régimen del Suelo y valoraciones.

\* Deure de conservació.

Article **168.1 de la Llei de 1956.**

→ Article 181.1 del Text refós de 1976.

→ Article 245.1 del Text refós de 1992.

No em puc resistir, abans de passar pàgina a l'anàlisi d'aquesta Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones, a la necessitat de deixar constància, primer, de la perplexitat que produeixen les següents altres afirmacions i previsions de la norma, i segon, de la més que conseqüent plausibilitat de les insinuacions que —a mena de conclusions— se'n deriven, perquè, mancant una ulterior normativa estatal de caràcter declaradament i neta urbanístic relativa a les "**urbanitzacions particulars**" — com a conseqüència de l'abandonament forçat, per part de l'Estat, de la regulació administrativa urbanística d'aquestes realitats, (vid. § "7.2.4, Segona etapa. L'abandonament per part de l'Estat de la regulació específicament urbanística de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 158)—, aquesta és l'última ocasió en que és possible dur-les a terme amb ocasió de trobar-les al dret positiu estatal.

1. Paràgrafs primer i segon de l'Exposició de Motius I:

*"Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano, lo que, unido a la limitación de la oferta de suelo, ha contribuido decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables la conclusión de las operaciones de*

*urbanización y ulterior edificación, haciendo imprevisible su coste y dificultando una adecuada...*

*La última de dichas reformas, llevada a cabo por la Ley 8/1990, de 25 de julio, y recogida en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, que ha sido objeto de la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997... ..llevó esta línea de tendencia a sus últimas consecuencias y su fracaso, que hoy es imposible ignorar, reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que...*

A quina realitat es pot estar referint la norma quan parla de la demora “...*hasta extremos irrazonables* (de) *la conclusión de las operaciones de urbanización...*”?

És potser coneguda l’existència d’alguna altra realitat en què es doni aquesta circumstància d’eternitzada manca de conclusió de les operacions d’urbanització, que no sigui la de les “**urbanitzacions particulars històriques**”<sup>186</sup>, massivament implantades durant els darrers anys cinquanta, anys seixanta, i anys setanta —fins a l’entrada en vigor del Reglament de Planejament—, del passat segle?

És per altra banda creïble que s’imputi la responsabilitat de l’existència d’aquelles realitats, operacions d’urbanització inconcluses sobre objectes del dret privat, a “*l’increment de la complexitat*” de “*les successives reformes*”?

És creïble que s’imputi, en particular, especial responsabilitat a “*la última de dichas reformas, llevada a cabo por la Ley 8/1990, de 25 de julio...*”, que “*...llevó esta línea de tendencia a sus últimas consecuencias y su fracaso...*”, quan és el cas, justament, que cap dels preceptes d’aquella Llei feia referència explícita a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”<sup>187</sup>, sinònimic concepte establert des del 1976 per referir-se a les “**urbanitzacions particulars**”<sup>188</sup>?

Es pot afirmar amb rotunditat que no ens van voler fer passar, una altra vegada, bou per bèstia grossa, com en el cas de la nota a peu número 50, pàgina 45<sup>189</sup>?

## 2. Article 14:

---

<sup>186</sup> Vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24.

<sup>187</sup> Vid. § “7.1.1, Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.”, pàgina 150.

<sup>188</sup> Vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51.

<sup>189</sup> Convé no perdre de vista, per respondre’s a aquesta pregunta, la perspectiva de quina va ser la composició parlamentària sorgida de les eleccions generals celebrades el 3 de març de 1996, de quin va ser el posicionament dels diferents grups en la tramitació d’aquell projecte de llei, i de quins van ser els resultats de les votacions.

Consultable a:

<http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/Congreso/Iniciativas>

*“Deberes de los propietarios de suelo urbano*

*1. Los propietarios de terrenos en **suelo urbano consolidado por la urbanización** deberán **completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar**, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.*

*2. Los propietarios de **terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización** deberán asumir los siguientes deberes:*

*...”*

A quines realitats es pot estar referint l'article 14.2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, quan estableix —en paradoxal previsió normativa sense antecedent equivalent— que *“Los propietarios de **terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización** deberán asumir los siguientes deberes:...”?*

L'article 8 (“suelo urbano”) de la mateixa Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, establia que tenien la consideració de sòl urbà, **exclusivament**, *“a) El suelo ya transformado por contar..., i b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento **hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo**”.*

Com és possible aleshores l'existència d'un **sòl urbà mancat d'urbanització**?

No és possible, i el precepte palesa una irresoluble contradicció intrínseca si no es considera que el que la norma està fent és reconèixer, implícitament, l'existència (existència física i constatable, i amb veïns queixosos, no una mera existència jurídica “virtual”) d'uns quants milers (bastants milers, vid. la nota a peu número 200, pàgina 160) de molestes i pertorbadores **“urbanitzacions particulars històriques”** ja “publicades” o en procés de “publicació” —massa vegades com a sòl urbà<sup>190</sup>—, eternitzades en els seus processos de transformació —d'execució dels “elements comuns”—, (demorades *“...hasta extremos irrazonables...”*).

I què caldria entendre per *“terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización”* que han de *“...completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar”* (apartat 1)? S'han de considerar com a una subcategoria o especificitat —menys greu— dels *“terrenos de suelo urbano que **carezcan de urbanización**”* (apartat 2)?

És palès que la impròpia redacció del precepte es refereix, per una interpretació (article 3.1 del Codi Civil) doble, a) contextual conjunta amb el que disposa l'article 8 (suelo urbano), i b) d'antecedents històrics i legislatius<sup>191</sup>, als

---

<sup>190</sup> Encara que això, normativament, no hauria d'haver estat possible quan, al procés de transformació del sòl que es “publicava” el que li mancava era, justament, un dels serveis urbanístics bàsics, principalment, el d'evacuació d'aigües residuals. Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127.

<sup>191</sup> L'article 81.2 del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial

“terrenos en suelo urbano consolidado por la **edificación** (i no ‘la urbanización’), ja que —i en els mateixos termes deductius del paràgraf anterior—, tenint la consideració de sòl urbà, exclusivament, “a) **El suelo ya transformado por contar...**, i b) **Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo**”, malament pot postular-se l’existència d’un sòl urbà “consolidat” per una urbanització (que encara —sic— s’ha de “completar”).

És potser coneguda alguna altra existència —no puntual ni anecdòtica, sinó generalitzada fins al punt de justificar el seu tractament normatiu— d’una realitat en què es doni qualsevol d’aquestes circumstàncies (d’existència de “terrenos en suelo urbano...[pendents de] ...completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la **condición de solar**”, o de “terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización”, conceptes metafòrics en definitiva, per a qualsevol bon entenedor, del que una “urbanització com a procés, i també, en sentit col·loquial, *inacabada*” sigui), diferent de la de les “urbanitzacions particulars històriques”?

L’única diferència substancial en aquesta Llei de 1998, respecte de l’impropi ús del terme “solars” que en el seu moment havia fet servir l’article 41 de la Llei del sòl de 1956 (vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, a “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”), és que, al 1998, l’ús d’aquest terme havia passat ja a ser un ús propi, perquè la immensa majoria de les originàries “urbanitzacions particulars” —i pel simple exercici d’una aparent “opció” planificadora (vid. § “6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101)— havien abandonat ja en aquell moment aquella categorització d’objectes unitaris del dret privat per erigir-se —amb la problemàtica de les carències i infradotacions encara però pendents de resoldre— en veritables “nuclis de població”, sectors, o polígons de sòl urbà (realitats amb previsió de destinació pública de les seves dotacions i sistemes), delimitats, justament, amb la finalitat essencial —que no única, si és que hi havien encara, que usualment també, deures de cessió pendents <sup>192</sup>— de completar l’obra l’urbanitzadora.

---

decret 1346/1976, de 9 d’abril, disposava:

“Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas **consolidadas por la edificación** al menos en la mitad de su superficie se incluyan en...”

Vid. § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, a “6.2, Coadjunts normatius dels processos de ‘publicació’”.

<sup>192</sup> “Cessió”, com en els casos, prèvia tramitació de l’oportú expedient amb vista a la declaració formal de responsabilitat, d’existència encara d’un promotor jurídicament identificable com a tal promotor —usualment, una societat mercantil a la qual les persones físiques promotors originals transmetien, en el

## 7.2.4. Segona etapa. L'abandonament per part de l'Estat de la regulació específicament urbanística de les 'urbanitzacions particulars'.

### 7.2.4.1. Consideracions generals

#### 7.2.4.1.1. Plantejament. L'abandonament efectiu.

La Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones —tot i les prevencions competencials que es proclamaven a la seva exposició de motius, derivades de la per a l'Estat traumàtica Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997— continuava essent, des d'un punt de vista substantiu, una norma estatal pròpiament urbanística <sup>193</sup>.

No entraré en la discussió relativa a si els posteriors pronunciaments del Tribunal Constitucional <sup>194</sup> van suposar, o suposen o no, a la pràctica, un veritable trencament implícit, no reconegut, de la doctrina establerta en aquelles primeres sentències, 61/1997, de 20/3/1997, i 164/2001, d'11/7/2001, respecte de l'exclusiva atribució competencial autonòmica en matèria urbanística, fonamentada la discussió en el fet que, tot i les proclames retòriques del suposat respecte a aquesta atribució que es contenen al

---

mateix acte de constitució, o en una ampliació de capital, i en concepte d'aportació no dinerària, la resta de la finca matriu sobre la qual es venia executant la urbanització, aquesta mena de escapisme jurídic ideat per eludir responsabilitats personals per obres d'urbanització pendents d'execució va constituir una pràctica usual de les persones físiques que havien estat els promotors originals de moltes de aquelles "urbanitzacions"—, o simple "obtenció", com en els casos en què els terrenys destinats a sistemes públics formen encara part d'una finca registral matriu —la descripció de resta de què, per cert, en ocasions no arriba a cobrir ni la totalitat de la superfície d'aquells— integrant d'una herència ja acceptada, i que esdevenen formalment públics per la simple atribució, normalment incontestada, per part de l'instrument d'equidistribució corresponent, d'aquells terrenys.

<sup>193</sup> Justament, per tractar-se d'una norma que regulava aspectes urbanístics i envaïa en conseqüència competències exclusives de les comunitats autònomes, el Tribunal Constitucional va haver de pronunciar-se novament en Sentència 164/2001, d'11/7/2001, i va declarar:

- Que era inconstitucional i nul l'article 16.1 (dret a promoure la transformació del sòl urbanitzable).
- Que era inconstitucional i nul l'article 38 (aprovació i efectes del procediment de taxació conjunta).
- Que era inconstitucional la DF única, en allò que es referia als articles 16.1 i 38.
- Que els articles 9, 11, 14.2.a) i b), 15, 17.1, 18.1, 18.2, i 18.3, en allò que es referien a les expressions "planejament general", "planejament de desenvolupament", "plans d'ordenació territorial", "legislació sectorial", "planejament sectorial", "sistemes generals" o "dotacions públiques de caràcter local", eren conformes amb la Constitució només si s'interpretaven de conformitat, respectivament, amb els fonaments jurídics 14, 16, 21, 25, 29 i 30.

<sup>194</sup> Principalment, sentència 141/2014, d'11/9/2014, que resolgué diversos recursos d'inconstitucionalitat interposats contra determinats preceptes de la Llei 8/2007, de 28/5/2007, de suelo, i de manera acumulada, contra els correlatius del Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008, que la refongué, i en disposà desestimant-los en la seva totalitat excepte en dues petites apreciacions anecdòtiques; i sentència 17/2016, de 4/2/2016, que resolgué el recurs interposat per l'Estat en relació amb diversos preceptes de la Llei catalana 3/2012, de 22/2/2012, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.



preàmbuls de la norma impugnada a la primera d'aquestes dues posteriors sentències, aquestes venen a establir, i així ho consagren els pronunciaments, especialment el de 2014, una autèntica reïnterpretació dogmàtica de la matèria en la seva globalitat: l'habilitació de l'Estat per regular, sota el paraigua dels títols competencials esgrimits, quasi omnicomprendius i sempre al·legats<sup>195</sup>, aspectes que incideixen clarament en una competència, la urbanística, que ja no té, fins i tot tot disfressant-los en el seu nom (així, "situacions" o "estats" del sòl, en comptes de "classes de sòl", i molts d'altres).

No hi entrarem perquè la discussió, marcadament ideològica, desborda clarament els objectius del present treball, per als quals esdevé inútil.

L'únic que interessa, als efectes de la present investigació, és constatar que l'Estat com a subjecte normador, des del moment de la segona de les sentències, 164/2001, d'11/7/2001, i havent ja positivitzat inequívocament en el ordenament civil, dos anys enrere, els complexos immobiliaris residencials<sup>196</sup>, abandona de manera definitiva qualsevol aspiració de regulació urbanística del règim de les "**urbanitzacions particulars**" ("urbanitzacions d'iniciativa particular", "urbanitzacions privades" o similars o equivalents usos de l'ambivalent vocable "urbanització" com a concepte, objecte del dret) l'últim intent de què s'havia plasmat a la Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, a què la sentència es referia.

#### *7.2.4.1.2. Plausible interpretació d'una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.*

Malgrat això sí que és d'assenyalar, i també com a simple constatació d'un fet objectiu de què és possible derivar la conseqüent especulació, una circumstància de la qual cadascú, en funció del seu grau d'acceptació o assimilació de la plausible premeditació orquestrada de tot plegat, pot inferir les conclusions que consideri oportunes: entre el 1999, moment de la introducció a l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, del concepte dels "complexos immobiliaris privats", i la promulgació de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, primera de les normes implicades en aquesta segona de les dues etapes de regulació estatal posteriors a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, pràcticament s'havia enllestit ja, o culminat, a tot l'Estat, el procés —que havien iniciat ajuntaments de tots els colors de l'arc polític des del moment de la celebració de les primeres eleccions municipals, de 3 d'abril de 1979—, de la "publicació"<sup>197</sup> de la immensa majoria —per no dir la pràctica totalitat<sup>198</sup>— de les originàries "**urbanitzacions particulars**".

---

<sup>195</sup> Així, vid. per exemple § "7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas", pàgina 165, o la nota a peu 222, pàgina 170.

<sup>196</sup> Reforma operada en la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, per la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal (vid. § "8. , Els complexos immobiliaris", pàgina 188).

<sup>197</sup> Vid. § "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn", pàgina 79, i "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació'", pàgina 87.

<sup>198</sup> Vid. un dels pocs exemples discordants a la nota a peu número 568, pàgina 462.

històriques (les dels anys, cinquanta, seixanta, i setanta del passat segle <sup>199</sup>), amb la qual cosa, per tant, aquelles molestes realitats sobre el territori havien deixat de ser “urbanitzacions particulars”, havien abandonat ja —i de manera definitiva— la categorització d’objectes unitaris del dret privat, per esdevenir —en funció de quines fossin les carències físiques i/o jurídiques pendents de resoldre—, sectors de sòl urbanitzable, polígons d’actuació, o sòl urbà pur i dur (vid. el subepígraf § “6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101, a l’epígraf “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”) amb previsió en qualsevol cas de destinació pública d’aquells dels seus elements comuns que, en qualsevol procés urbanitzador diferent justament del de les “urbanitzacions particulars”, havia de ser objecte de cessió lliure i gratuïta a l’Administració (“dotacions” i/o “sistemes”).

No és difícil imaginar en aquestes circumstàncies que, superats —o reduïts a l’anèctoda— els riscos que en matèria de responsabilitats però no només de responsabilitats <sup>200</sup> es podien haver derivat del fet de dir abans les coses pel seu nom propi, resultés més senzill per al legislador estatal de 2007 aplicar i atènyer-se, finalment —encara que sense reconèixer, això mai, quin havia estat l’origen de la disfunció <sup>201</sup>—

---

<sup>199</sup> Vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24.

<sup>200</sup> Riscos per als promotors —si encara existien— originals o per subrogació (sobre els promotors originals, i les circumstàncies de l’època, vid. les reflexions de nota a peu número 50, pàgina 45) als quals els mateixos propietaris d’espais privatis, parcel·les, de les “urbanitzacions particulars” poguessin exigir la constitució mateixa de la comunitat i l’acabament dels elements comuns. Riscos per als parcel·listes, que en cas d’inexistència per desaparició o insolvència del promotor haurien hagut de fer-se càrrec, puntualment, de les despeses d’acabament de l’execució d’aquells elements comuns, i de manera ordinària i periòdica —i amb caràcter de perpetuïtat—, de les corresponents quotes de manteniment, conservació, i prestació dels serveis comunitaris.

I **riscos extraordinaris, també, per als partits polítics**: imaginem (imaginem perquè no hi han dades oficials fiables... i no n’hi han, potser, apuntem també, perquè no és possible recomptar indefinides diferents i heterogènies realitats, unificades sota el mateix indefinit vocable?) imaginem, dic, el nombre de “urbanitzacions” (eminentment residencials, separades del nucli històric i de baixa densitat, “urbanització” en sentit col·loquial en definitiva) de tot l’Estat (només a Catalunya s’estima que són unes 2.300), apliquem-li el percentatge que valorem com a adequat per considerar les “urbanitzacions històriques” —això és, les implantades com a **“urbanitzacions particulars”** amb anterioritat a l’entrada en vigor del Reglament de planejament—, (no menys del 80%), i estimem també finalment —atesa la seva àmplia tipologia—, un nombre de “espais privatis” (xalets, apartaments, bungalows...) que en total s’hi contenen. Ara, multipliquem aquesta xifra per una mitjana de, posem per cas, entre propietaris i familiars, tres o quatre usuaris habituals, quan no residents, d’aquells xalets, apartaments, bungalows, o com se li vulgui dir. Si fem el compte, són milions i milions de vots potencials.

Sembla evident que la **“publicació” de les “urbanitzacions particulars”** (Vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79), **en definitiva, va esdevenir objectiu inevitable** no només des del punt de vista de la política local, que també, sinó principalment, i amb caràcter certament estratègic, de la política estatal, encara que vergonyosament silenciada. Dels costos de la posada en ordre i regularització d’aquells objectes del dret privat se n’han fet càrrec finalment, en la majoria dels casos, la totalitat de les comunitats veïnals —en sentit ampli— per la via dels pressupostos de les entitats locals, amb o sense contribucions especials (vid. la nota a peu número 99, pàgina 86), i no, en la seva integritat, els seus promotors —que es van lucrar en el seu dia—ni els seus parcel·listes titulars, com hauria correspost sota l’amenaça, altrament, de la declaració de ruïna.

<sup>201</sup> El setè paràgraf de l’Exposició de motius I (el mateix idèntic redactat es reproduïx al paràgraf setè de

a la recta integritat de les accepcions jurídiques. Les “actuacions urbanístiques” són les actuacions urbanístiques (“urbanització” en la seva significació de “urbanització com a procés”<sup>202</sup>, estrictament i única), i els “complexos residencials de caràcter privat” són els complexos residencials de caràcter privat<sup>203</sup> i no són, per tant, “urbanitzacions particulars”. I una “urbanització” —s’ha necessàriament de concloure—, no és, en ella mateixa, res. Res més enlla del seu procés.

No és un objecte de dret, ni és una institució jurídicoadministrativa: qualsevol de les realitats a que es pot referir l’ús col·loquial del vocable<sup>204</sup>, o és un nucli de població (objecte del dret administratiu), d’origen legal o il·legal, en procés (encara que el procés s’iniciés fa seixanta anys), o és un complex immobiliari residencial (objecte unitari del dret privat).

#### 7.2.4.1.3. Conseqüències no superades de l’anterior situació

El problema, o com a mínim la paradoxa, si es prefereix, rau en el fet que, en aquell moment, 2007, però també al 2001 —data de la segona de les sentències del Tribunal Constitucional, la 164/2001, d’11/7/2001—, i fins i tot molt abans com s’ha demostrat, el catàleg d’usos jurídicament impropis del terme “urbanització” (“urbanització com a objecte de dret”, “urbanització com a institució jurídicoadministrativa”, o “urbanització com a entitat”), la imputabilitat de l’existència de què era, és i serà per sempre més atribuïble en exclusiva a deficiències conceptuals, i mutacions inexplicades i immotivades, de l’activitat normativa estatal —principalment com a conseqüència del resultat de la refosa de 1976 (vid. § “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’”, pàgina 50)—, s’havia instal·lat ja de tal manera en l’inconscient col·lectiu —també en el dels professionals

---

l’Exposició de motius II del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei de suelo), fàcilment podria identificar-se com una avergonyida o alliberadora confessió del moribund (l’Estat, pel que fa a la competència en matèria d’urbanisme) al seu llit de mort, però el que sí que constitueix, sense cap mena de dubte, és un patent exercici d’aquest *no voler donar explicacions*, no acceptar ni reconèixer explícitament que s’estava esmenant un error, una confusió terminològica i conceptual originada l’any 1956 i que s’ha arrossegat seixanta anys:

*“...esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para...”*

Sic. D’haver-ser practicat qualche mena de reconeixement explícit aquest, molt probablement, hauria privat d’objecte d’estudi l’elaboració de la present investigació.

Vid. en canvi § “7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 166, a “7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

<sup>202</sup> Vid. § “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés”, pàgina 23.

<sup>203</sup> Vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

<sup>204</sup> Vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”, pàgina 30.

del món del dret—, s’havia generalitzat fins al punt que, fins i tot amb posterioritat a aquella sentència es continua en l’actualitat fent ús d’aquestes significacions impròpies no només en el llenguatge col·loquial, que per suposat també, sinó en el llenguatge tecnicojurídic de qualsevol operador —inclosa la jurisprudència (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”—, i el que és encara més greu, en el mateix dret positiu, tant estatal com autonòmic (vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, pàgina 190).

Expressat d’una altra manera. Als efectes del que aquest treball pretén posar de manifest, a la pràctica ha esdevingut ja indiferent el que prescrivuin els actuals posicionaments dels pronunciaments constitucionals.

L’Estat es va veure obligat, certament, a renunciar a la regulació del règim urbanístic, però el règim (urbanístic) de les **“urbanitzacions particulars”** havia quedat congelat en l’últim intent —ja vulnerador de la jurisprudència constitucional— de regulació, el de la Llei 6/1998, de 13 d’abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones<sup>205</sup>, i, recordem-ho, **l’Estat mateix no pot ni modificar ni derogar aquest règim**<sup>206</sup>.

Per dir-ho d’alguna altra forma: com a conseqüència d’alguna estranya conjunció astral l’Estat no només ha quedat definitivament deslliurat de l’obligació que li hauria correspost de posar ordre i solució de manera expressa a la caòtica situació d’indefinió i/o barreja conceptual en l’impropi ús del terme **“urbanització”**, situació per ell mateix creada i de la que és no només principal sinó únic responsable, sinó que a més, amb la competència exclusiva que sí que li correspon en la matèria<sup>207</sup> dels “registres i instruments públics” (dret registral), més que la més genèrica pròpiament civil, i la regulació civil l’any 1999 dels complexos immobiliaris de caràcter privat<sup>208</sup>, pot erigir-se ara en paladí màxim de la integritat i rectitud terminològiques, perquè definir què és el que per **“urbanització”** s’hagi d’entendre —si fos que, improbablement, s’hagués d’entendre que és quelcom més que el simple procés (“urbanització com a procés”)— constitueix a data d’avui, com a concepte certament urbanístic que de manera innegable

---

<sup>205</sup> Vid. § “7.2.3, Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d’abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.”, pàgina 152.

<sup>206</sup> Vid. nota a peu número 183, pàgina 152.

<sup>207</sup> Article 149.1.8 de la constitució: **“Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.** En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, **ordenación de los registros e instrumentos públicos**, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.”.

<sup>208</sup> I posteriors modificacions d’aquesta, com la duta a terme l’any 2013 per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Vid. § “7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”, pàgina 165.

Sobre el concepte en l’actualitat, vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

seria, una qüestió d'estricta dret autonòmic <sup>209</sup>. La qual cosa vol dir, inherentment, disset diferents qüestions de disset diferents drets autonòmics <sup>210</sup>.

**7.2.4.2. Els complexos immobiliaris a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i al Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.**

Entre la Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones, i la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, s'esdevé la promulgació de la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre Propiedad Horizontal, la qual, com s'ha dit, és la que introdueix en aquella norma civil, sota l'epígraf dels "complexos immobiliaris privats" (Capítol 3, article 24) la regulació del concepte d'aquesta específica modalitat de propietat horitzontal, tombada. Institució civil.

A partir d'aquest moment, perd tota importància el recompte del nombre d'instàncies normatives del mot "urbanització" i la identificació precisa de la seva significació, perquè qualsevol altra significació diferent de la "urbanització com a procés" ha estat ja descartada per l'Estat.

Les recomptarem igualment, però, per a la deguda constància.

En el seu lloc, adquireix rellevància el recompte de les de "complex" o "complexos" (immobiliaris). Vid. § "8. , Els complexos immobiliaris", pàgina 188.

**7.2.4.2.1. Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo.**

L'aterratge per part de l'activitat normativa de l'Estat en el país dels usos propis i correctes dels vocables comporta que, per fi, com s'ha assenyalat, i després de mig segle, s'abandonin per part d'aquell subjecte normador els usos jurídicament impropis del terme "urbanització".

Cap de les 57 instàncies del vocable —ja ni tan sols no hi apareix el plural de "urbanizaciones", més procliu aquest a la confusió terminològica assimiladora de les "urbanitzacions" com a objectes del dret administratiu— que hi apareixen a la Llei

---

<sup>209</sup> La constatació d'aquesta circumstància fa que esdevingui encara més astorador i pertorbador el fet que el mateix Estat —no ja les comunitats autònomes—, després d'haver-se auto-imposat finalment aquelles rectitud i integritat terminològiques, continuï sense més recances, ni cap ni una, fent ús del sobreentès i indefinit concepte "urbanización" en les seves normatives sectorials. Vid. § "9. , Exemples d'usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic 'urbanització' com a presumpte objecte de dret", "9.2, A la normativa estatal", pàgina 194.

<sup>210</sup> S'estima per aquest motiu que qualsevol intent de definició autonòmica del terme "urbanització" haurà de passar a data d'avui pels postulats que es defensen en el present treball. Una "urbanització" no és res. O no és res més que el seu procés, i per tant la seva definició és innecessària si no és que s'escomet (de manera individual per part de cadascun dels drets autonòmics) justament per clarificar de manera definitiva aquesta circumstància.

Conceptuar-la més enllà, com a objecte, per part de una qualsevol de les comunitats autònomes augura una més que probable interposició del corresponent recurs d'inconstitucionalitat per part de l'Estat —i conseqüent sentència estimatòria— per vulneració de la competència exclusiva per regular les condicions bàsiques per a garantir la igualtat en l'exercici dels drets i deures constitucionals (article 149.1.1 de la Constitució).

8/2007, de 28 de maig, de suelo, no fa referència a una significació que no sigui, estrictament, la de “urbanització com a procés”.

De fet, en una aclaparadora majoria d’aquelles aparicions, el vocable “urbanización” ha estat refinat, i ve ara acompanyat, com a “*actividad de urbanización*” o, principalment, “*actuación de urbanización*”, conceptes aquests inequívocament equiparables al de “urbanització com a procés”, i que tanquen la porta a les accepcions ambivalents, pròpies del llenguatge col·loquial, en què s’havia instal·lat —i es troba encara instal·lat— l’ús del vocable únic “urbanització”.

En correspondència amb aquest abandonament s’aprofundeix, a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, en la regulació civil dels complexos immobiliaris —simples anècdotes, en comparació, si no amb el nombre, sí amb el volum i superfície de sòl de les realitats derivades del fenomen de les “urbanitzacions particulars” publicades<sup>211</sup>—, mitjançant la previsió de determinades particularitats, eminentment registrals, de la constitució de finca o finques en règim de complex immobiliar.

Hi apareixen dues instàncies del vocable “complejo”, ambdues a l’article 17, intitulat “*Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas*”, i és la de l’apartat tercer la que interessa. Es reproduïxen a l’apartat “12.2.5.1, Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo.”, pàgina 501, de l’annex “12.2.5, La Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i el Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”.

S’infereix —en tractar-se d’una apel·lació conjunta— de la Disposició final primera, apartat tercer, que el precepte es dicta en exercici de la competència exclusiva de l’Estat en matèria no tant de legislació civil sinó principalment en la de “*ordenación de los registros e instrumentos públicos*” (article 149.1.8 de la Constitució): escriptures públiques i el seu accés al Registre de la Propietat, en definitiva.

#### 7.2.4.2.2. Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.

Lògicament, tampoc cap de les 52 instàncies (excloses les 9 que hi apareixen a l’exposició de motius, en total 61) del vocable “urbanización” a la **versió original** del Text Refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008, no fa referència ja a una significació que no sigui la de “urbanització com a procés”.

Les dues instàncies del vocable “complejo” són equivalents a les de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo: l’equivalent de l’article 17.3 de la llei (“*Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas*”) és, també, l’article 17.3 del Text refós.

L’article 25 (“*protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades*”) del Reial decret llei 8/2011, d’1 de juliol, de “*medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial*”

---

<sup>211</sup> Vid. l’apartat § “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d’una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.”, pàgina 161, del subepígraf “7.2.4.1, Consideracions generals”, de l’epígraf “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars’.”.

*e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa*” afegí un apartat sisè a l'article 17, referit també l'apartat addicionat als complexos immobiliaris.

I la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, finalment, modificà la redacció d'ambdós apartats, tercer i sisè.

El redactat final, vigent fins al 31/10/2015, és el que es reproduïx a l'apartat “12.2.5.2, Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”, pàgina 502, de l'annex “12.2.5, La Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i el Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”.

#### **7.2.4.3. Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

Seguint la línia encetada a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, de les 35 instàncies del mot “urbanización” que hi apareixen a la versió original de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, tres pertanyen a l'exposició de motius, i només dues són atribuïbles al seu text articulat, de les quals, cap d'elles (article 8.c i article 12.2) no s'aparta de la significació de “urbanització com a procés”. La resta de les 30 instàncies del vocable són aparicions relacionades amb la modificació d'altres normes, principalment, el Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008 (Disposició final dotzena).

Hi apareixen en canvi fins a un total de 19 ocurrencies relatives als complexos immobiliaris. Les que interessin als efectes del present treball es reproduïxen a l'annex “12.2.6, La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”, pàgina 502.

Es continua aprofundint en la regulació dels “complexos immobiliaris privats” per una doble via: en primer lloc per la civil, mitjançant la modificació i addició de preceptes a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal; i en segon lloc, pel vessant substantiu pròpiament administratiu de la “*rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*”. Tot plegat d'acord, de conformitat amb el que disposa la Disposició final dinovena <sup>212</sup> —i sens perjudici del caràcter de legislació bàsica de la total norma sota l'empara del títol exclusiu “...sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica...” (sic)—, amb els següents títols competencials específics:

- \* Article 2 “*Definiciones*”, article 8 “*Sujetos obligados*”, article 15 “*Facultades de los sujetos legitimados*” (per participar en l'execució), i apartats 1 a 10, i 13, de la disposició final dotzena “*Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*”: competència “...sobre **regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals**, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient i bases del règim energètic”.

---

<sup>212</sup> Una justificació més *in extenso*, o literària si es prefereix, dels títols competencials al·legats es troba al paràgraf quart del Preàmbul III.

- \* Article 12 “*Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones*”, disposició final primera “*Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad horizontal*”, i apartats 11 i 12, i 14 a 17 de la disposició final dotzena “*Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*”: competència “...sobre **legislació civil, procediment administratiu comú**, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques”.

#### 7.2.4.3.1. *Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les ‘urbanitzacions particulars’*

No sembla en excés agosarat defensar que —mancant un reconeixement explícit <sup>213</sup> del fet que amb la nova línia de regulació encetada per la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, en què s’abandona de manera definitiva qualsevol aspiració de regulació urbanística del règim de les “**urbanitzacions particulars**” per centrar-se en la civil dels “complexos immobiliaris”, s’estava esmenant un error, una confusió terminològica i conceptual originada l’any 1956 i que s’ha arrossegat més de seixanta anys—, aquest reconeixement, ni que sigui implícit, es pot entreveure, i és fàcilment recognoscible, a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas <sup>214</sup>.

<sup>213</sup> Vid. nota a peu número 201, pàgina 160.

<sup>214</sup> La Sentència del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14/12/2013, resol el recurs d’inconstitucionalitat presentat per la Generalitat de Catalunya contra determinats preceptes de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, i en concret, contra els articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, i 15, la disposició transitòria primera, l’apartat cinquè de la disposició final dotzena —en quant a la redacció donada als apartats 7 i 8 de l’article 9 del Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/200—, i la disposició final divuitena.

El pronunciament declara la inconstitucionalitat i nul·litat:

- a) Dels apartats segon, tercer, quart, cinquè i sisè de l’article 4, l’article 6, la disposició transitòria primera i la disposició final divuitena, i estén aquesta declaració als correlatius del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre (vid. § “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171).
- b) De l’article 9.2, segon paràgraf de l’article 10.1, article 10.2, lletres a), b), c), d) i e) de l’article 11, article 12.1 c), article 13.1, article 13.3 (excepte determinat incís), i concrets incisos dels articles 10.5, 12.1 a), 13.2 a), i 15.1 (vid. la nota a peu número 217, pàgina 167), i estén aquesta declaració als correlatius del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre (vid. § “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171).
- c) De l’article 9.8.a) (excepte determinat incís), i un concret incís de l’article 9.8.d), i estén aquesta declaració als correlatius del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre (vid. § “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171).

Declara que són conformes a la Constitució determinats incisos dels articles 9.8.b) i 9.8.c) si s’interpreten de conformitat amb el fonament jurídic 23, estén aquesta declaració als correlatius del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre (vid. § “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171), i desestima el recurs en la resta.

De manera que, cap dels preceptes de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, a què al·ludirem seguidament en aquest epígraf “7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les ‘urbanitzacions particulars’” (articles 7, 8.b), 9.1, i 15.1 —



En efecte:

- a) La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, defineix les actuacions (**article 7**) com “...aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de **regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos...**” i amb això assimila, com a diferents subclasses d’una mateixa realitat —o necessitat— les actuacions de “rehabilitació edificatòria” (rehabilitació d’edificis, d’objectes del dret privat per tant) amb les actuacions de “regeneració i renovació urbanes”, tant a nivell conceptual com en allò que es refereix als subjectes obligats (**article 8.b** <sup>215</sup>), a la iniciativa (**article 9.1** <sup>216</sup>), o les facultats dels subjectes legítims (**article 15.1** <sup>217</sup>).

Les actuacions de “regeneració i renovació urbanes”, així assimilades a les rehabilitacions edificatòries, no poden ser altres, s’infereix per tant sense major dificultat, que les referides a les “**urbanitzacions particulars**”, també objectes del dret privat en el seu origen, encara que, a la data, haguessin estat ja objecte de “publicació” <sup>218</sup>. En haver esdevingut, com a conseqüència d’aquest procés

---

excepció feta del petit incís a què es refereix la nota a peu número 217, pàgina 167, en resulten afectats pel pronunciament.

<sup>215</sup> “...corresponde a... ..Las **comunidades de propietarios** y, en su caso, las **agrupaciones de comunidades de propietarios**, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, **el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios...**”

<sup>216</sup> “La iniciativa para proponer la ordenación de las **actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas**, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello **las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de...**”

<sup>217</sup> “Podrán participar en la ejecución de las **actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas**, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y **las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto...** ...y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos **de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.**” (últim incís subratllat declarat nul pel Tribunal Constitucional (vid. la nota a peu número 214, pàgina 166).

<sup>218</sup> Vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79, i també, les reflexions que s’hi contenen a la pàgina 157, part final de l’epígraf “7.2.3, Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d’abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones.”, que són, *mutatis mutandis*, aplicables a la present cruïlla conceptual derivada de la normativa ara analitzada. A les “urbanitzacions particulars” històriques, de no haver estat objecte de “publicació”, els hi seria aplicable en l’actualitat el règim dels complexos immobiliaris.

de dilució de les responsabilitats privades, veritables “nuclis” <sup>219</sup>, és comprensible que l’exposició de motius (preàmbul) de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració y renovació urbanas, no faci ja cap referència explícita al fenomen de les “urbanitzacions”, i que, en canvi, s’hi refereixi, certament al llarg de tot el seu contingut de manera deductiva —llegint entre línies—, en altres casos de manera inequívoca. Com per exemple:

- Apartat I, paràgraf 2: *“La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y **aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico...**”*
- Apartat I, paràgraf 5: *“...la regeneración y renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando a la **reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico. La actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone... Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones** y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar...”*
- Apartat II, paràgraf 1: *“...el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan... ...Aproximadamente el 55 % (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es **anterior al año 1980** y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con **más de 50 años...**”*
- Apartat II, paràgraf 6: *“...la actividad de rehabilitación en su conjunto debe buscar áreas que permitan aplicar políticas integrales que contemplen intervenciones no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y **de integración de la ciudad...**”*
- Apartat IX, paràgraf 2: *“...La disposición final primera contiene modificaciones sobre la **Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal**, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de*

---

<sup>219</sup> La qual cosa vol dir, en definitiva, que els milers i milers de molestes “urbanitzacions particulars” inacabades, esteses sobre el territori, s’havien transformat —o havien mutat— la seva naturalesa d’objectes unitaris del dret privat en mileres i milers de sectors de sòl urbanitzable, o sòl urbà —amb o sense delimitació de polígons— amb inequívoca destinació pública en qualsevol cas dels seus “sistemes” (anteriorment, “elements comuns”).

Vid. § “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d’una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.”, pàgina 159, de “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars’.”, “7.2.4.1, Consideracions generals”.

*que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.”*

- Apartat IX, paràgrafs 11 a 18: “La disposición final duodécima incluye una importante modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que ya, de conformidad con la legislación vigente, lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que...

*Un segundo nivel, en el que...*

*Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en...”*

- b) Les “associacions administratives” que la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, regula a l’article 16 (vid. nota a peu número 648, pàgina 504), i al qual es remetia l’article 15.1 (facultats dels subjectes legitimats) en l’incís declarat nul pel Tribunal Constitucional <sup>220</sup> són, **encara que es disfressin** de “*associacions administratives per a la participació en l’execució (Capítol III) de les actuacions (de rehabilitació, regeneració i renovació) en el medi urbà (Títol II)*”, **entitats de la mateixa i idèntica mena o naturalesa que la de les entitats urbanístiques col·laboradores**, ja siguin aquestes d’execució o de manteniment (conservació), entitats que l’Estat, al 2013, ja no podia regular <sup>221</sup>, i que havien constituït i encara constitueixen,

<sup>220</sup> Vid. les notes a peu números 214, pàgina 166, i 217, pàgina 167.

<sup>221</sup> El règim de les quals entitats, preestablert per l’Estat —i que l’Estat mateix, recordem-ho, no podia, ni pot, ni modificar ni derogar (vid. § “7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l’anterior situació”, pàgina 161)—, va quedar congelat als articles 126 i 127 (sistema de compensació) i 131 (sistema de cooperació) del Text refós de la Llei del sòl de 1976, i als articles 24 a 30 del Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d’agost.

L’equivalència regulatòria de les entitats establertes en aquell règim congelat (vid. § “6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 132) i les que regula la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, és, malgrat tot, evident:

- \* Tenen personalitat jurídica pròpia: articles 26.2 del Reglament de gestió, i 16.1 de la Llei 8/2013.
- \* Tenen naturalesa administrativa: articles 26.1 del Reglament de gestió, i 16.1 de la Llei 8/2013.
- \* La seva constitució i els seus estatuts són aprovats per l’administració urbanística actuant (article 27.1 del Reglament de gestió), depenen de l’administració urbanística actuant, a qui compet l’aprovació dels seus estatuts (article 16.1 de la Llei 8/2013).
- \* Els acords s’adopten per majoria simple (amb excepcions) i són susceptibles d’alçada davant de l’administració actuant: articles 29 del Reglament de gestió, i 16.2 de la Llei 8/2013.
- \* La dissolució es produeix pel compliment de les finalitats per a les quals van ser creades, i

assumides en diverses formes pels drets autonòmics, un factor clau i punt nuclear, justament, no només de la mateixa existència quotidiana de les "urbanitzacions particulars" ja publicades <sup>222</sup>, sinó també de la litigiositat, també quotidiana, derivada d'aquelles realitats.

Hem postulat amb anterioritat (vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136, i "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 139, a "6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació"), justament, la plausibilitat que les entitats de conservació, regulades per primera vegada *extra legem* pel Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, fossin ideades, primerament i principal, per a la seva aplicació a les "urbanitzacions particulars" que havien d'iniciar a partir d'aquell moment els seus processos de "publicació".

- c) Determinats aspectes, finalment, de la modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, operada per la Disposició final primera de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas,

---

requereix l'acord de l'administració urbanística actuant: articles 30.1 del Reglament de gestió, i 16.3 de la Llei 8/2013.

- \* No procedirà la dissolució mentre no consti el compliment de les obligacions pendents: articles 30.2 del Reglament de gestió, i 16.3 de la Llei 8/2013.

<sup>222</sup> Esdevé per això més procedent encara apuntar, ni que sigui incidentalment, les següents consideracions, igualment astoradores:

- a. La Disposició final dinovena de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, no apel·la a cap títol competencial específic per a la regulació establerta en aquest article 16, de forma que, de manera necessària, s'ha de concloure que s'acull al genèric de la total llei com a norma bàsica: "*bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica*" (sic).
- b. Es regulen les "*asociaciones administrativas*", tal i com especifica l'apartat 1 in fine de l'article 15 anterior, per al cas d'inexistència ("*...en su defecto...*") de previsió normativa equivalent "*...en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística...*".

Amb això, l'Estat torna a conculcar la doctrina establerta a la sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, segons la qual l'Estat és incompetent per dictar, **encara que sigui només amb caràcter supletori**, normes que incideixen sobre una matèria que, com és el cas de l'urbanisme, ha estat assumida per totes les comunitats autònomes en exclusiva (vid. nota a peu número 183, pàgina 152). Constatar que, certament, hi han dos recursos d'inconstitucionalitat pendents de resoldre contra l'article 15 (5493/2013, promogut pel Govern de Catalunya, i 1976/2014, promogut pel Govern de la Comunitat de Madrid).

- c. Provoca, un altre cop, perplexitat, que l'Estat, per les exigències derivades del repartiment competencial, eviti la denominació explícita de "entitats urbanístiques col·laboradores" encara que s'hi refereixi, s'inventi la nova de les "*asociaciones administrativas per a la participació en l'execució* (Capítol III) *de les actuacions* (de rehabilitació, regeneració i renovació) *en el medi urbà* (Títol II)", i que, a la Disposició final primera de la mateixa llei, en la modificació de l'article 2 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, no senti cap recança en canvi en establir que aquella llei civil és aplicable "*a les entitats urbanístiques de conservació en els casos en què així ho disposin els seus estatuts*".

denoten en definitiva aquest reconeixement implícit que s'estava esmenant aquell error, aquella confusió terminològica i conceptual originada l'any 1956, ja que les profuses regulacions o simples referències als "complexos immobiliaris" es refereixen a la mateixa realitat de la que participaven, o haurien hagut de participar, les "**urbanitzacions particulars**" com a objectes del dret privat, abans del seu procés de "publicació".

Així, l'abans al·ludit paràgraf segon de l'apartat IX del Preàmbul, que justifica la modificació de la norma civil, entre d'altres, en el fet que determinades obres compet **autoritzar-les o exigir-les a l'Administració actuant**: en aquest cas, fins i tot la referència als complexos immobiliaris, a les "urbanitzacions particulars", és també implícita, perquè s'hi insereix en un paràgraf en el qual, el que s'està justificant, és una modificació del règim de majories de qualsevol comunitat de propietaris, respecte de les quals —excepte justament en el cas de les específiques comunitats en règim de propietat horitzontal tombada—, no és imaginable la intervenció de cap mena de "Administració actuant".

Els aspectes de la concreta modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, que denoten aquell reconeixement implícit són per tant —conjuntament amb el fet d'haver-se abandonat qualsevol referència a la "urbanització particular" o derivats ("urbanització com a objecte")<sup>223</sup>—, tots aquells que aprofundeixen en la regulació dels "complexos immobiliaris", propietats horitzontals en règim de propietat horitzontal tombada. Principalment, les reproduïdes a l'apartat corresponent de l'annex "12.2.6, La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas", pàgina 502.

#### **7.2.4.4. Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre**<sup>224</sup>.

Cap de les 58 instàncies (excloses les dues de l'índex, en total, 60) del vocable "urbanización" no té una significació diferent de la de "urbanització com a procés" (incloses càrregues i costos, vid. § "3.2.1, Significació primera. La 'urbanització' com a procés", pàgina 23).

Les 13 ocurrencies (exclosa una de l'índex, en total 14) dels vocables "*complejo inmobiliario*" o "*complejos inmobiliarios*", es corresponen amb la de la normativa que ha estat objecte de refundició<sup>225</sup>, la qual, malgrat tot, continua sent —en compliment

<sup>223</sup> Vid. § "7.2.4.2, Els complexos immobiliaris a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i al Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.", pàgina 163.

<sup>224</sup> Vid. la nota a peu número 214, pàgina 166.

<sup>225</sup> A l'exposició de motius de la norma s'afirma:  
"El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos... ..autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimotava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas..."

del mandat de regularització, aclariment i harmonització—, objecte de refinament, deixant clar, en definitiva, quina era la veritable naturalesa de les realitats equivalents de l'any 1956, les "urbanitzacions particulars".

Així, els apartats corresponents de l'article 26 "Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y **complejos inmobiliarios**.", correlatiu del 17 del Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008 "Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas", que queden redactats en la manera que es reproduïx a l'annex "12.2.7, El Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.", pàgina 505.

### **7.3. JURISPRUDÈNCIA RELACIONADA AMB LA NORMATIVA —URBANÍSTICA O 'DE SUELO'— POSTERIOR A LA CONSTITUÏDA PEL PREVI BLOC NORMATIU DERIVAT DE LA REFOSA DE 1976**

Constitueixen pronunciaments <sup>226</sup>, d'entre els analitzats, relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976, els següents:

1. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002, relativa a la "urbanització" Cortijo Grande del municipi de Turre. Epígraf "10.2.59, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002", pàgina 315.
2. La Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002, relativa a la "Manzana 119 Ensanche (Guardería)" del municipi de Gandia. Epígraf "10.2.63, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002", pàgina 323.
3. La Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003, relativa al pla parcial "03 09 Recaré 2" del municipi de Vigo. Epígraf "10.2.65, Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003", pàgina 325.
4. La Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004, relativa a la construcció de 274 habitatges en parcel·la qualificada com a sòl no urbanitzable

---

...  
*el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente 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, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.*  
..."

<sup>226</sup> Vid. § "10.1, Consideracions prèvies", pàgina 200, de l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats".

- comú, al municipi d'Escalante. Epígraf "10.2.66, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004", pàgina 326.
5. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005 , relativa a la "urbanització" Viñales del municipi de Pinseque. Epígraf "10.2.75, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005 ", pàgina 352.
  6. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005, relativa al pla parcial del sector "SUNP-17 La Carbonería – Cristalería" del municipi de Alcalá de Guadaíra. Epígraf "10.2.80, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005", pàgina 360.
  7. La Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006, relativa a la "urbanització" La Pérgola, del municipi de Albacete. Epígraf "10.2.82, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006", pàgina 367.
  8. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007, relativa a la "urbanització" Las Arenillas del municipi de Puerto de Santa María. Epígraf "10.2.91, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007", pàgina 395.
  9. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009, relativa a la "urbanització" Albasol del municipi de La Gineta. Epígraf "10.2.95, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009", pàgina 404.

#### **7.4. LA CONTINUACIÓ DEL CAOS CONCEPTUAL ENTORN DE LES 'URBANITZACIONS' A LES NORMATIVES AUTONÒMIQUES**

La confusió terminològica establerta per l'activitat normativa estatal entorn de l'assimilació de les "urbanitzacions particulars" (objectes unitaris del dret privat) amb la "iniciativa particular" d'una promoció de sòl (per definició pública, objecte del dret administratiu), amb el resultat final de l'oblit de la veritable naturalesa de les "urbanitzacions particulars" i de l'ús de l'inacceptable vocable únic "urbanització" com a presumpte objecte del dret administratiu es trasllada —en major o menor mesura— als drets urbanístics autonòmics, bé siguin aquests previs, bé posteriors, a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20/3/1997.

De vegades, continuant amb la dinàmica de la confusió prèviament instituïda per la normativa estatal; d'altres, simplement ignorant el fenomen —com si les "urbanitzacions particulars" no existissin (les encara no "publicades") o no haguessin existit— però en què, paradoxalment, hi apareixen encara reminiscències d'aquell estat de confusió conceptual, usos —puntuals o no— del vocable únic "urbanització" que difícilment poden entendre's com a assimilables al de "urbanització com a procés" i que denoten en canvi un ús més proper al de "urbanització com a objecte de dret" o fins i tot, al de "urbanització particular"<sup>227</sup>.

---

<sup>227</sup> Vid. § "3.2.3, Significació tercera. La 'urbanització' com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.", pàgina 27, i "3.2.2, Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques.", pàgina 24.

Es comenten en aquest punt les normatives que són esmentades significativament —en relació als diferents objectes d'estudi del treball— en algun dels pronunciaments jurisprudencials que s'analitzen a l'epígraf "10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats".

### 7.4.1. Andalusia<sup>228</sup>

La primera Llei urbanística d'Andalusia fou la Llei 1/1997, de 18/6/1997, per la qual s'adopten amb caràcter urgent i transitori disposicions en matèria de règim de sòl i ordenació urbana. La norma, en essència, es limita a aprovar, com a Llei pròpia de la comunitat autònoma, els preceptes del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992 (vid. § "7.1.2, Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.", pàgina 150), declarats nuls per la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, amb el declarat objectiu de "...completar el régimen urbanístico de la propiedad del suelo establecida en la legislación estatal y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo y suelo" (article únic).

Als efectes de l'objecte d'estudi del present treball, constatar que es "reviscolen" —amb l'exposat abast estrictament autonòmic— tant l'article 105.2 com l'article 45.5 (vid. § "7.2.1, Preceptes relatius a les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' afectats pel pronunciament", pàgina 151) d'aquella disposició estatal del 1992.

A la Llei 7/2002, de 17/12/2002, d'ordenació urbanística d'Andalusia, en canvi, no hi apareix ja cap precepte que es refereixi a les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Sí als "plans d'iniciativa particular" (articles 19.1.a.5, i 32), però no a les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Malgrat això, la Disposició Transitòria novena preveïé, mentre no hi hagués desplegament reglamentari propi, l'aplicació transitòria dels reglaments estatals. Això vol dir principalment, i en el que ens afecta en relació amb les "urbanitzacions particulars", dels articles 46, 64, 139 i 167 del Reglament de planejament.

### 7.4.2. Castilla – La Manxa<sup>229</sup>

---

<sup>228</sup> S'hi refereixen, exposades en l'ordre de la data del pronunciament:

- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005, pàgina 360, relativa al sector "SUNP-17 La Carboneria – Cristalería" del municipi de Alcalá de Guadaíra
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010, pàgina 412, relativa al pla parcial del sector "Avenida Andalucía Norte" del municipi de Lepe.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016, pàgina 459, relativa al "Pla Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" del municipi de Espartinas.



#### 7.4.2.1. Normativa originària

La primera Llei urbanística de Castella – La Manxa fou la Llei 5/1997, de 10/7/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La seva Disposició adicional Primera disposà:

*“Hasta tanto se apruebe por las Cortes de Castilla-La Mancha una Ley del Suelo y de la Actividad Urbanística que abarque todo el ámbito competencial propio de esta Comunidad Autónoma, la presente Ley viene a complementar los preceptos del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio que continúan vigentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, no siendo de aplicación en esta Comunidad Autónoma los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en esta Ley, conforme al marco competencial delimitado por la expresada Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional. En todo lo demás serán de aplicación las normas estatales con rango legal de carácter supletorio.”*

Aquesta Llei no contenia cap regulació específica relativa a les “urbanitzacions d’iniciativa particular” ni als seus plans de cobertura, de manera que, en aplicació del que disposava la reproduïda Disposició adicional Primera, el règim de les “urbanitzacions d’iniciativa particular” quedà com havia estat fixat al Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny., pàgina 150, amb el desenvolupament reglamentari corresponent provinent del bloc normatiu de la refosa de 1976.

#### 7.4.2.2. Normativa vigent

Les versions original i vigent del Text refós de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 18/5/2010, tampoc no contenen, aparentment, cap previsió específica relativa a les “urbanitzacions d’iniciativa particular” ni als seus plans de cobertura, més enllà del que es pugui desprendre de la Disposició Transitòria novena<sup>230</sup> i l’article 135<sup>231</sup>, que, pel seu propi

---

<sup>229</sup> S’hi refereix la Sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 d’Albacete de 24 d’abril de 2007, epígraf “10.2.95.1.1, Sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 d’Albacete de 24 d’abril de 2007”, pàgina 404, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009, relativa a la “urbanització” Albasol del municipi de La Gineta.

<sup>230</sup> “Disposición Transitoria Novena. La conservación **de urbanizaciones** Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta Ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el número 1 del art. 135.”

<sup>231</sup> “Artículo 135. El deber de conservación de las obras de urbanización  
1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la **Administración actuante**, salvo en el caso de **actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad poblacional de carácter aislado** o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán

redactat, és evident que es refereixen a “urbanitzacions” públiques o ja “publicades”, i no a “urbanitzacions d’iniciativa particular”.

L'article 39, però, conté una previsió respecte dels “Plans de legalització d’actuacions urbanitzadores irregulars”, “actuacions urbanitzadores irregulars” aquestes que, a la pràctica, a la realitat a què es refereixen és a la de les “urbanitzacions particulars” (per il·legals, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), en termes similars a com ho havia fet la Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d’actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid (pàgina 186).

### 7.4.3. Catalunya <sup>232</sup>

#### **7.4.3.1. Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l’aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.**

La primera Llei urbanística de Catalunya és la Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, només tres anys posterior al Reglament de planejament.

---

*constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.*

*2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la **Administración actuante** de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”*

<sup>232</sup> S’hi refereixen, exposades en l’ordre de la data del pronunciament:

- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997, epígraf “10.2.30, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997”, pàgina 259, relativa a la “urbanització” Mas Pere del municipi de Calonge.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998, epígraf “10.2.33, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998”, pàgina 265, relativa al Sector Costa A-1 del municipi de Badalona.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999, epígraf “10.2.42, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999”, pàgina 281, relativa a la “urbanització” Maltemps del municipi d’Arenys de Mar.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001, epígraf “10.2.56, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001”, pàgina 309, relativa a la “urbanització” Can Carbonell del municipi de Caldes de Malavella.
- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006, epígraf “10.2.86, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006”, pàgina 382, relativa a la “urbanització” La Bordeta del municipi de Lleida.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009, epígraf “10.2.94, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009”, pàgina 400, relativa a la “urbanització” Bell-Lloc II del municipi de Santa Cristina d’Aro.
- \* La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015, epígraf “10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015”, pàgina 451, relativa a la “urbanització” Can Manent del municipi de Sant Vicenç de Montalt.

L'exposició de motius afirma:

*“La Generalitat de Catalunya té competència exclusiva en el camp de l'urbanisme, regulat a tot el territori de l'Estat mitjançant la Llei del Sòl del 1956, reformada el 1975 (text refós de 9 d'abril de 1976).*

*Encara recent l'assumpció de la competència urbanística per la Generalitat i considerant l'eficàcia del text legal vigent, **sembla convenient d'optar pel seu desenvolupament i la seva aplicació i no per la seva substitució.** Cal tenir en compte també que l'ordenament urbanístic encara no s'ha aplicat totalment, i que la substitució plantejaria dificultats d'aplicació en interferir en situacions creades sobre l'imperi de la normativa antiga.”*

La importància que s'atorga al fenomen de les “urbanitzacions particulars” i “urbanitzacions” en general (sense cognom) la denota el fet que, dels 36 articles, 11 hi són dedicats, sota el “*Capítol II. De les **urbanitzacions d'iniciativa particular***”<sup>233</sup> *noves urbanitzacions en sòl urbanitzable*”, a més de la totalitat de les tres disposicions transitòries.

La norma, però, per pionera, es contagià intensament, de manera irremeiable, de l'estat de confusió conceptual i terminològica entorn de les “urbanitzacions” heretat de la normativa estatal. Així:

1. A l'article 4<sup>234</sup>, que és el que obre l'esmentat capítol segon, es barregen diferents nomenclatures i/o realitats sense diferenciar-les conceptualment, i incorrent, en conseqüència, en incoherències:

---

<sup>233</sup> Es recorda ara, als afectes del que seguidament es desenvoluparà, el que ja s'ha dit a la pàgina 122, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, i s'exposarà més endavant, al punt f), pàgina 464, del subepígraf “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”, en seu de “11. , Conclusions globals”: no es té constància que mai s'hagi implantat una veritable “urbanització d'iniciativa particular”, objecte unitari del dret privat, amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament de 1978.

<sup>234</sup> “Article 4

*1.- En els plans parcials que tenen per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular, els compromisos que contreguin els propietaris han d'expressar, a més de les determinacions legalment establertes, el que segueix.*

*a) Que no es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del pla parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.*

*b) Que, una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, **es faran constar l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui**, i l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts.*

*c) Que el promotor haurà de consignar en la documentació del pla, a més de les determinacions previstes en la legislació vigent, justificació de la seva potencial suficiència en relació amb l'evaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de l'implantació de serveis.*

*2.- Els propietaris del sòl objecte **d'un pla parcial de promoció privada** són obligats, almenys, a les cessions i les càrregues d'urbanització establertes per al sòl urbanitzable programat en la legislació urbanística vigent.*

*3.- Prèviament a l'aprovació **d'aquests plans de promoció privada**, s'ha de formalitzar el compromís del promotor d'executar i, quan s'escaigui, de conservar l'urbanització segons el pla, així com les*

- L'apartat primer es refereix sense cap mena de dubte, atenent la literalitat del paràgraf de l'exposició de motius que s'ha reproduït respecte de l'exercida opció de desenvolupament de la normativa estatal prèvia, a les "urbanitzacions d'iniciativa particular" del Text refós de 1976, objectes unitaris del dret privat de la mateixa naturalesa que les "urbanitzacions particulars" de la Llei de 1956 (vid. § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.", pàgina 51). Essent així, resulta incoherent que s'estableixi (apartat b-), com a requisit addicional dels plans parcials d'aquestes "urbanitzacions d'iniciativa particular", el compromís relatiu a "...l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui...", perquè, com s'ha exposat a "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136, l'existència d'aquestes entitats col·laboradores requereix d'objectes públics que executar o mantenir, i es plantegen només, per tant, bé sobre "urbanitzacions" que neixen com a públiques, bé sobre ex "urbanitzacions d'iniciativa particular" un cop "publicades", "urbanitzacions" que no són ja, per tant, "urbanitzacions d'iniciativa particular" (vid. § "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn", pàgina 79).
  - Res a dir, en principi, respecte de l'apartat segon. Un "*pla parcial de promoció privada*" pot evidentment no referir-se a una "urbanització d'iniciativa particular". De fet, com s'ha dit a la pàgina 122, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'", no es té constància que mai s'hagi implantat una veritable "urbanització d'iniciativa particular" amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament.  
Ara bé, es pot afirmar categòricament que l'expressió "*pla parcial de promoció privada*" no s'està referint, en realitat, a "*pla parcial d'urbanització d'iniciativa privada (particular)*"? De l'anàlisi sistemàtica (ubicació del precepte dins del capítol II "*De les urbanitzacions d'iniciativa particular noves urbanitzacions en sòl urbanitzable*") i lògica (interpretació conjunta amb el següent apartat, tercer) es dedueix de manera inqüestionable que efectivament, el "*pla parcial de promoció privada*" de l'apartat segon és el "*pla parcial d'urbanització d'iniciativa particular*", i que tots dos, indistintament, són els "*plans de promoció privada*" de l'apartat tercer.
2. Res a dir respecte de l'article 5<sup>235</sup> sempre que s'entengui (perquè no ho especifica) que es refereix, d'entre els dos temes que tracta el Capítol (les

---

***garanties reals o obligacionals que n'asseguren el compliment, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.***

4.- *El no-compliment pel promotor de les obligacions contraetes i de la realització de l'urbanització amb subjecció al pla d'etapes del pla parcial facultarà l'Administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquest no-compliment, per adoptar alguna o algunes de les mesures següents.*

a) ...

...

5.- *L'Administració també pot..."*

<sup>235</sup> "Article 5

1.- *Els plans parcials d'iniciativa particular sempre han d'ésser executats pel sistema de*

“urbanitzacions d’iniciativa particular” i les “noves urbanitzacions en sòl no urbanitzable”), a les “noves urbanitzacions en sòl no urbanitzable”, i no a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”, perquè, en aquest cas, no tindria sentit l’apel·lació de l’article a la “junta de compensació”.

S’hauria de concedir el (més que improbable, i per tant immerescut) benefici del dubte al precepte, i considerar que quan l’apartat primer parla de “*els plans d’iniciativa particular*” s’esta referint, justament, a aquests, i no (en contra del que acabem de considerar respecte de similar expressió —plans de promoció privada— de l’article 4) als “*plans d’urbanitzacions d’iniciativa particular*”, si no fos perquè amb posterioritat l’article 12, en seu de deslliurament d’obligacions i cancel·lació de garanties, disposa que “*Tot això s’entén sens perjudici del que estableix l’art. 5.5 d’aquesta Llei*”. La qual cosa denota que, en realitat, l’article 5 es refereix, també, a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”, perquè només a aquestes els hi era exigible la constitució de garantia (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62, i la nota a peu número 73, pàgina 63).

Amb tot el què, arribem a la irresoluble contradicció que a una única realitat, la de les “urbanitzacions d’iniciativa particular”, se’ls exigeix, per suposat, la constitució de garanties (article 53.1.e del Text refós de 1976), però alhora, se’ls exigeix també el compliment d’una altra sèrie de requisits (la junta de compensació, i/o l’entitat de conservació —article 5.5 *in fine*—) que en resulten incompatibles amb la seva mateixa naturalesa de ser un objecte del dret privat, perquè són aplicables, només, a les “urbanitzacions” públiques *ab initio* o ja “publicades”.

3. Totes les contradiccions que acabem d’exposar es resumeixen a elles mateixes, adequadament, a l’article 6<sup>236</sup>. L’obligació de constitució de garantia era exigible, només, de les “urbanitzacions d’iniciativa particular”.

---

*compensació.*

2.- *Per portar a terme la urbanització del polígon o unitat d’actuació caldrà que es constitueixi la junta de compensació, llevat que...*

3.- *No podrà iniciar-se cap obra d’urbanització ni podran alienar-se parcel·les sense que s’hagi complert el que disposa el paràgraf anterior.*

4.- *Les relacions amb l’ajuntament o amb l’Administració actuant han d’ésser mantingudes només pel president o pel representant legal de la junta de compensació o de l’únic propietari dels terrenys, sens perjudici, en el primer cas, de la facultat de l’ajuntament o de l’Administració actuant d’exigir als propietaris, per la via de constranyiment, el compliment dels seus deures.*

5.- *El promotor no quedarà alliberat de cap manera de les seves obligacions encara que inicialment hagués estat propietari únic, si prèviament no d’ha construït una junta de compensació, encara que els seus objectius es limitin a l’execució de les obres d’urbanització, a les instal·lacions i dotacions o, si s’escau, a la seva conservació.*

6.- *La dissolució de la junta de compensació no podrà acordar-se fins que aquesta no haurà subscrit amb l’Administració actuant les actes en les quals es formalitzen les cessions d’obres, instal·lacions i dotacions.”*

<sup>236</sup> “Article 6

1.- *Les obres d’urbanització d’un pla parcial d’iniciativa particular han de comprendre els conceptes enunciats en la legislació vigent, especialment les exigides per al sòl qualificat pel pla general urbanitzable no programat, objecte, per tant, d’un programa d’actuació urbanística.*

2.- *A fi d’assegurar l’obligació d’urbanitzar, s’ha de constituir una garantia equivalent al 12% del*

Per això, i a la vista d'aquest article 6, pot afirmar-se amb rotunditat que quan la norma parla de "**pla parcial d'iniciativa particular**" (també a la Disposició Transitòria primera, per exemple), s'està referint al "**pla parcial d'una urbanització d'iniciativa particular**", i que sinonímiques expressions de "**pla parcial d'una urbanització d'iniciativa particular**" ho són també les abans ressenyades de l'article 4, "**pla parcial de promoció privada**", i "**plans de promoció privada**".

Prova addicional d'aquesta afirmació la constitueix l'evidència del tractament que de la qüestió se'n fa a la posterior refosa conjunta, de normativa estatal i autonòmica (vid. § "7.4.3.3, Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", pàgina 182).

4. L'apartat primer de la Disposició Transitòria segona disposa que...

*"En el termini de tres mesos comptats des de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei... ..(els) propietaris **d'urbanitzacions particulars amb pla parcial o especial i projecte d'urbanització definitivament aprovats**, quan aquests creguin haver conclòs els (compromisos) contrets amb l'ajuntament s'hi adreçaran manifestant...*

*a) **Que li cedeixen, en ple domini i lliures de càrregues, tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta segons el pla o per imperatiu legal.** Les finques cedides, les descriuran detalladament mencionant les circumstàncies necessàries per a la inscripció, si s'escau, a nom del municipi en el Registre de la Propietat.*

*b) **Que li cedeixen, així mateix, les obres d'urbanització i les instal·lacions i dotacions** l'execució de les quals estigués prevista en el pla d'ordenació i en el projecte d'urbanització aplicables."*

...quan, és evident, que en una veritable "urbanització particular" o "urbanització d'iniciativa particular", per definició, com a objectes del dret privat, ni hi han terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, ni hi ha obres, ni instal·lacions, ni dotacions que cedir a l'Administració.

Les variacions terminològiques no són, en definitiva, la conseqüència conscient d'un voler referir-se a diferents realitats jurídiques, sinó el dany colateral resultant de l'estat general de confusió conceptual entorn de les "urbanitzacions" i les "urbanitzacions particulars" provocat per la prèvia actuació normadora estatal.

Es pot verificar que aquestes contradiccions i incoherències conceptuais, i inexplicades variacions terminològiques, es traslladen també, òbviament, i punt per punt, al Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.

**7.4.3.2. Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, i Reglament per al desenvolupament de la Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament**

---

*pressupost del projecte d'urbanització.*

*Sense aquest requisit no es pot iniciar cap treball en el sector objecte d'actuació."*

*urbanístic de Catalunya, aprovat per Decret 146/1984, de 10/4/1984.*

A la Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, no apareix aquest complex poti-poti de nomenclatures, i les úniques referències que podrien assimilar-se són les de l'article 6<sup>237</sup>, en seu de tramitació dels plans parcials, i la Disposició Transitòria cinquena<sup>238</sup>.

Tot i que, a la vista de la "precisió terminològica" (sic) de la Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, podria resultar impossible saber a quina, d'entre les possibles diferents realitats jurídiques, es refereixen aquestes expressions (menys encara, quan la norma es dicta justament en l'època de màxim fragor<sup>239</sup> de "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques"<sup>240</sup>), les mateixes contradiccions i incoherències conceptuais que s'han exposat respecte de la Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982., es reproduïxen també als articles 31 i 54<sup>241</sup> del Reglament per al desenvolupament de la Llei 3/1984, de 9/1/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat per Decret 146/1984, de 10/4/1984.

Amb la qual cosa, torna a fer-se evident que aquestes apel·lacions als "**plans parcials d'iniciativa particular**" del precepte reglamentari, s'estan referint en realitat, amb les esmentades inherents contradiccions i incoherències, als "**plans parcials d'urbanitzacions d'iniciativa particular**".

Recordem que ambdues normes, la Llei del 1981 i la Llei de 1984, s'autodefineixen, a les respectives disposicions finals primeres, com a complementàries de la "legislació urbanística vigent" (normativa estatal preexistent), i que continuaran en plena vigència

---

<sup>237</sup> "1.- Els **plans parcials d'iniciativa particular** i tots els especials que es redactaran per a desplegar el planejament general i els seus programes d'actuació s'han de tramitar seguint el procediment següent:..."

<sup>238</sup> "2.- El que estableix el Capítol II del Títol II (tramitació del planejament), llevat de la Secció Quarta, s'ha d'aplicar als **plans i als projectes que, essent d'iniciativa particular, es presentin en...**"

<sup>239</sup> Vid. § "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.", pàgina 107.

<sup>240</sup> Vid. § "3.2.2, Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques.", pàgina 24.

<sup>241</sup> "Article 31

1. Aprovat definitivament un **pla parcial d'iniciativa particular**, si en el termini assenyalat per l'article 7.2 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística no s'ha constituït la garantia, l'Ajuntament, d'ofici o bé a instància de part..."

"Article 54

1. Quan es tracti de **plans parcials d'iniciativa particular** i siguin presentats a l'Administració actuant amb l'escriptura de constitució de la Junta, les bases de compensació, els estatuts, el projecte de compensació i els projectes d'urbanització es tramitaran tots de manera simultània, però..."

fins al Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

#### ***7.4.3.3. Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.***

La refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, aprovada per Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, és la primera norma urbanística integral de Catalunya, a partir de la qual, deixa de ser aplicable la normativa estatal preexistent.

Tot i que, com s'ha dit, no consta la implantació de "urbanitzacions d'iniciativa particular" amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de planejament, i que, a la data d'entrada en vigor d'aquesta norma autonòmica, ja s'havien "publicat" una immensa majoria de les "urbanitzacions particulars històriques", el text refós aprovat per Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, en exercici de la refosa —encara que fos de normativa estatal, ara, però, en exercici de competència pròpia explícitament substitutiva— reprèn una estructura similar a la de l'article 53 del Text refós aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i, sorpresivament, torna a diferenciar (article 79) entre els "plans i projectes redactats per particulars" i aquells que, a més, es referissin a "**urbanitzacions d'iniciativa particular**" (refosa de normativa estatal). I a l'article 80 afegeix a les determinacions i requisits dels d'aquestes, a més de les que havia establert la preexistent normativa estatal, la que ja havia introduït l'article 4 de la Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística (refosa de normativa pròpia), relativa a la preceptiva existència de la junta de compensació o l'entitat de conservació (incompatible amb la naturalesa de les "urbanitzacions particulars") —article 80.1.b)

#### ***7.4.3.4. Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.***

No podem abandonar aquest subepígraf d'anàlisi de la normativa urbanística de Catalunya relativa a les "urbanitzacions" sense fer una específica anàlisi de la Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Norma aquesta promulgada, és necessari fer-ne esment, amb posterioritat a la Llei 2/2002, de 14/3/2002, d'Urbanisme, i al Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26/7/2005.

És necessari recordar-ho perquè en cap d'aquestes dues normes del 2002 i del 2005 no apareix ja cap referència, ni explícita ni implícita, a les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Sí als "**plans urbanístics derivats d'iniciativa privada**" (articles 97, 100.3 i 101.3 d'ambdues disposicions), en regulació que recorda a la que s'havia establert per als "plans parcials d'urbanitzacions d'iniciativa particular", en especial, pel que es refereix als compromisos i les garanties, ara sí, plenament exigibles a qualsevol pla urbanístic d'iniciativa privada —encara que no es refereixi a una "urbanització d'iniciativa particular"— en virtut ja no de la confusió conceptual, sinó del legítim ús de la potestat normadora en exercici de competència pròpia.

En el redactat mateix de la nomenclatura de la disposició "**regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics**", i en el de l'apartat primer de l'article 3 d'aquesta Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb



dèficits urbanístics (“*Aquesta llei s’aplica a les **urbanitzacions** que...*”) subjau però el que a totes llums és, o bé una evident amfibologia o fal·làcia de l’ambigüitat, una antanàclasi, una camuflada o inadvertida sinècdoque, o si més no, un simple axioma injustificat <sup>242</sup>, ja que no es defineix en cap manera el que les “urbanitzacions” —a una subclasse de les quals, les històriques (referenciades en aquesta norma no al Reglament de planejament, vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24, sino a la Llei catalana 9/1981, de 18/11/1981, de protecció de la legalitat urbanística, vid. § “7.4.3.1, Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l’aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.”, pàgina 176), la llei proclama ser d’aplicació— genèricament siguin.

Amb què, una altra vegada, el que s’acaba propiciant és, com havia succeït ja amb el Reglament de disciplina (vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60, una falsa aparença de la plausibilitat de ser les “urbanitzacions”, efectivament, objectes del dret (Vid. § “3.2.3, Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.” pàgina 27).

La fal·làcia de l’ambigüitat no és exclusiva d’aquell apartat primer de l’article 3, sinó que traspua al llarg de tot el redactat de la norma. Així per exemple, al Preàmbul:

*“En els anys seixanta i setanta del segle passat es va promoure arreu de Catalunya un gran nombre **d’urbanitzacions** en sòl rústic destinades... .. una part molt important d’aquestes **urbanitzacions** es va promoure i comercialitzar sense el procés adequat de parcel·lació, planejament urbanístic, previsió de serveis, dotacions... .. Moltes **urbanitzacions** nascudes els anys seixanta i setanta s’han consolidat i han millorat i... ..per la conjuntura del mercat immobiliari, la qual ha incrementat la tendència a convertir les **urbanitzacions** de segona a primera residència... ..L’objecte d’aquesta llei, en el marc de la competència exclusiva... ..és fer front a aquesta problemàtica i facilitar els processos de regularització definitiva de les **urbanitzacions**, entesa, segons el cas, en termes de consolidació o de reducció parcial o total de la **urbanització**...”*

---

242

- \* Amfibologia o fal·làcia de l’ambigüitat. Vici del llenguatge que consisteix en una manera de parlar en la qual es dona més d’una interpretació al que s’ha dit. Comporta ambigüitat en l’expressió. Segons l’Enciclopèdia Catalana, “Frase susceptible d’èsser interpretada de dues o més maneres”. Consisteix a emprar premisses la formació de què és errònia ja que el seu significat és ambigu i pot tenir diversos significats.
- \* Antanàclasi. Figura retòrica morfosintàctica que consisteix a fer ús del valor polisèmic d’algunes paraules: es repeteix la paraula però en cada aparició el seu significat és diferent. Segons l’Enciclopèdia Catalana, “Repetició, en una frase, d’un mateix mot en un altre sentit”.
- \* Sinècdoque. Figura retòrica que consisteix a designar la part pel tot o viceversa. Segons l’Enciclopèdia Catalana, “Figura que consisteix a estendre o restringir el significat d’un mot, prenent el tot per la part o la part pel tot, el gènere per l’espècie o l’espècie pel gènere, etc.”.
- \* Axioma (injustificat). Proposició indiscutida, admesa per tothom.

## 7.4.4. La Rioja <sup>243</sup>

### 7.4.4.1. Normativa originària

La primera Llei urbanística de La Rioja fou la Llei 10/1998, de 2/7/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

La seva Disposició derogatòria única disposà:

*“Dejarán de ser de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja los preceptos de la legislación urbanística estatal que se opongan a lo establecido en la presente Ley.”*

Aquesta Llei establí, als seus articles 83 a 85, el règim dels “plans d’iniciativa particular”, i l’article 84 reproduí de manera pràcticament idèntica l’article 53 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril. Això és, establint a l’apartat primer quina havia de ser la documentació dels plans i projectes redactats per particulars i especificant, a l’apartat segon, quina havia de ser la documentació addicional d’aquells quan es referissin, explícitament, a **“urbanitzacions d’iniciativa particular”**.

L’article 184, en seu de “Deures de conservació i declaració de ruïna”, establí, com ho havien fet l’article 168.1 de la Llei de 1956 i l’article 181.1 del Text refós de 1976 respecte de les “urbanitzacions particulars” o “urbanitzacions d’iniciativa particular”, i l’article 10 del Reglament de disciplina (vid. § “5.1, Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica”, pàgina 51, en seu de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”, que *“Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”*.

Resulta evident, per tant, que s’estava referint als objectes del dret privat “urbanitzacions d’iniciativa particular”.

### 7.4.4.2. Normativa vigent

La versió original de la vigent Llei 5/2006, de 2/5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, fa desaparèixer la diferenciació entre els “plans i projectes redactats per particulars” i els específicament adreçats a l’establiment de “urbanitzacions d’iniciativa particular”.

L’article 95, hereu del 84 de la Llei de 1998, estableix quina sigui la documentació que ha de contenir qualsevol pla o projecte redactat per particular (encara que no es refereixi a una “urbanització d’iniciativa particular”, concepte aquest que ja no hi apareix, si més no, explícitament), i estableix —en exercici en aquest cas de competència pròpia— que tots els plans i projectes redactats per particulars han de complir amb els requisits i les

---

<sup>243</sup> S’hi refereix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013, epígraf “10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013”, pàgina 434, relativa a la “urbanització” Valparaíso, del municipi de Logroño.

condicions de documentació que fins al moment s'exigien només per als de les "urbanitzacions d'iniciativa particular" (entre què, les garanties).

Hi subsisteixen però les següents altres discordances o disfuncions:

- \* A l'article 197, en seu de "Deures de conservació i declaració de ruïna", que reproduïx el redactat de l'article 184 de la Llei de 1998 "*Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos*".  
A quina realitat es pot estar referint la norma, que no sigui la de les "urbanitzacions particulars" que no només tampoc —com l'Estat— no defineix, sinó que ignora?
- \* En quatre instàncies, als articles 228, 231, i 236 (2), en seu de "Planes Especiales de Regularización Urbanística"<sup>244</sup>, en què, palmàriament (en especial a l'article 231.2.c), es fa un ús del vocable "urbanització" que difícilment pot acceptar-se com a equivalent al de "urbanització com a procés"<sup>245</sup>.  
A quina realitat es pot estar referint la norma, que no sigui la de les "urbanitzacions particulars" (per il·legals<sup>246</sup>)?

## 7.4.5. Madrid<sup>247</sup>

### 7.4.5.1. Normativa originària

La primera norma urbanística de la Comunitat de Madrid és la Llei 4/1984, sobre mesures de disciplina urbanística. A l'Exposició de Motius, I, s'afirma:

*"Se trata, en suma, no sólo de **desarrollar y complementar la normativa estatal** a fin de perfeccionar los instrumentos de protección de la legalidad urbanística y las*

---

<sup>244</sup> "*Los Planes Especiales de Regularización Urbanística tienen por objeto establecer las condiciones para legalizar, por parte de la Administración, las ocupaciones del suelo desarrolladas al margen de la legalidad urbanística que sean susceptibles de ajustarse a ésta, con la colaboración de los particulares afectados.*"

<sup>245</sup> "1. Los propietarios, de más del 50 por 100 del suelo que se pretende regularizar, podrán solicitar al Ayuntamiento o a la Comunidad Autónoma la tramitación del expediente para la declaración de área de regularización urbanística.

2. La solicitud deberá ir acompañada de...

c) Análisis del **impacto territorial de la urbanización**, con la valoración de..."

<sup>246</sup> Vid. la nota a peu número 122, pàgina 109.

<sup>247</sup> S'hi refereixen:

- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998, epígraf "10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998", pàgina 269, relativa a la "urbanització" La Cueva, del municipi de Valdetorres de Jarama.

- \* La Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero), epígraf "10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero)", pàgina 273, relativa a la "urbanització" La Cardosa, del municipi de Valdeavero.

*técnicas de reacción pública frente a la infracción, sino, además, de adoptar un conjunto de nuevas medidas cuya necesidad viene postulada por...*

S'inclouen dues referències explícites a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", als articles 3 (requisits addicionals dels seus plans parcials) i 9 (sistema d'actuació), i s'exigeix la garantia (article 5) per a qualsevol "pla parcial d'iniciativa privada" (Capítol II del Títol Primer "actuacions d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable"), encara, per tant, que no es refereixi a una "urbanització d'iniciativa particular".

#### **7.4.5.2. Normativa posterior i vigent**

A la Llei 9/1995, de 29/3/1995, de Mesures de Política Territorial, Sòl i Urbanisme, ja no hi apareix cap referència a les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Sí als "plans d'iniciativa particular" (article 56, *Concurso previo sobre localización y características para la calificación legitimante de determinados actos de iniciativa particular*) i a la "iniciativa privada" en general (article 4), però ja no a les "urbanitzacions d'iniciativa particular".

De la mateixa manera, a la Llei 9/2001, de 17/7/2001, de sòl de la Comunitat de Madrid. L'article 59.3 estableix determinades especificitats de la tramitació dels "plans d'iniciativa particular" (que no dels plans de les "urbanitzacions d'iniciativa particular").

##### **7.4.5.2.1. Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d'actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid**

A la Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d'actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid, no hi apareix, tampoc, cap referència explícita a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", encara que, com és palès, la norma s'hi refereix en la seva integritat, perquè, com s'ha argumentat a la nota a peu número 122, pàgina 109, "Totes les "urbanitzacions" il·legals —de qualsevol època, moment o circumstància— neixen, per definició, com a "urbanitzacions particulars" o com a "urbanitzacions d'iniciativa particular" —objectes del dret privat—, perquè, sense pla urbanístic de cobertura, malament podia haver-se previst la destinació pública de la seva vialitat i resta de dotacions. I això, amb independència que la "urbanització" il·legal de què es tracti hagi estat amb posterioritat totalment o parcial, o no ho hagi estat, objecte de 'publicació'".

L'article primer de la Llei estableix que:

*"Es objeto de la presente Ley el establecimiento de **normas especiales para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales relacionadas en el Anexo Unico de la misma, con la finalidad de obtener, atendidas las circunstancias específicas de cada una de aquellas actuaciones, la restauración del orden jurídico infringido y de la situación física alterada o bien la regularización de las actuaciones mismas, a través de las figuras de planeamiento contempladas en la***

*Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o, en su caso, por medio de los Planes de Ordenación de Núcleos de Población regulados en la presente Ley.”*

De manera que, no només s’hi refereix, sinó que, a més, la norma està anunciant la “publicació” (vid. la pàgina 115) d’aquelles “actuacions urbanístiques il·legals”, quan sigui possible, mitjançant la figura dels “Plans d’Ordenació de Nuclis de Població en Sòl no Urbanitzable” (article 14).

## 8. ELS COMPLEXOS IMMOBILIARIS

Pot afirmar-se amb tota rotunditat, en consideració al conjunt de les normatives analitzades i el seu devenir històric, que els complexos immobiliaris <sup>248</sup> regulats a l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal —arran de la reforma introduïda en aquesta norma civil per la Llei 8/1999, de 6/4/1999—, són, conceptualment, els hereus naturals del que eren, o haurien hagut de ser si no haguessin estat “publicades” —i de no mediar la confusió terminològica propiciada per la qüestionable positivització <sup>249</sup> que s’ha tractat de posar en evidència— les “urbanitzacions particulars” dels articles 41, 43.3, 50.2 i 168.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (o les de la mateixa naturalesa i condició “urbanitzacions d’iniciativa particular” dels articles 53, 55.3, 62.2 i 181.1 del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril).

O, expressat d’una altra manera —i en l’ordre cronològic que hi correspon—, que les “urbanitzacions particulars” (històriques), i les “urbanitzacions d’iniciativa particular” (històriques) <sup>250</sup> eren “complexos immobiliaris”, i que com a tals, però amb aquella pertorbadora denominació pseudoadministrativa explícita, van romandre —encara que sense regulació positiva, ni d’instrument apte per a la seva constitució ni de definició de les seves característiques essencials o bàsiques— fins que cadascuna d’aquelles “urbanitzacions”, cadascuna en el seu moment, va ser objecte de “publicació” <sup>251</sup>, fenomen aquest l’evidència de l’efectiva existència que es considera que es posa també abastament de manifest i es pot repassar, respecte dels casos de “urbanitzacions particulars” analitzats, a l’epígraf “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, pàgina 200, i de manera sistematitzada, a la taula de l’annex “12.1, Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats”, pàgina 481.

A la regulació pròpiament civil dels complexos immobiliaris de l’any 1999 s’hi afegeix després l’eminentment registral que els hi és aplicable (vid. § “7.2.4.2.1, Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo.”, pàgina 163 —amb l’annex corresponent, pàgina 501— i § “7.2.4.2.2, Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”, pàgina 164 —annex a la pàgina 502—); i amb posterioritat, la més pormenoritzada de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y

---

<sup>248</sup> Sobre els intricats detalls de la plausible però difícil diferenciació jurídica entre els “complexos immobiliaris” i la “propietat horitzontal tombada” —d’efectes més transcendents en sòl rústic, per evitar l’excessiu fraccionament d’aquest, que en relació amb l’estudi de les realitats urbanes que ens ocupen, les “urbanitzacions”—, vid. la nota a peu número 37, pàgina 33.

<sup>249</sup> Vid. la pàgina 42.

<sup>250</sup> Prèvies al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24.

<sup>251</sup> Vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79.

renovación urbanas. Epígraf “7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”, pàgina 165 —annex a la pàgina 502—. I del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre . Epígraf “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171 —annex a la pàgina 505—, en què s’addiciona la regulació dels aspectes d’aquelles realitats civils que sí que resulten rellevants per al dret administratiu (els relatius a les “rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas”).

## 9. EXEMPLES D'USOS NORMATIUS ACTUALS, SECTORIALS —NO URBANÍSTICS—, DEL VOCABLE ÚNIC 'URBANITZACIÓ' COM A PRESUMPTE OBJECTE DE DRET.

Hem dit a la pàgina 27, en seu de “3. , Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable ‘urbanització’.”, subapartat “3.2, Accepcions jurídiques”, epígraf “3.2.3, Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.”, que...

“Succeeix però que, des de l'època —mitjans dels anys cinquanta del passat segle— en què es començà a estendre sobre el territori de manera generalitzada el fenomen de les “urbanitzacions particulars”, processos de transformació urbanística del sòl per part de la iniciativa privada per a la implantació d'una determinada tipologia edificatòria predominantment residencial —tampoc no entrarem en més detalls respecte d'això, en aquest moment, perquè tampoc no s'entrava en l'època —, tot un seguit de factors coadjuvaren paulatinament a crear la percepció que una “urbanització” era quelcom més que el simple resultat d'un procés d'acció urbanitzadora (“urbanització com a procés”) duta a terme per la gestió privada.”

I hem afegit, a la pàgina 29, que...

“La simple constatació de l'existència en el dret positiu actual d'aquests usos impropis del vocable “urbanització” com a objecte de dret, o presumpta institució juridicoadministrativa, justifica, en ella mateixa, la consideració d'aquesta significació tercera”.

Doncs bé, analitzarem ara, sense ànim d'exhaustivitat, alguns exemples d'aquest ús normatiu no urbanístic <sup>252</sup> d'un vocable que, en aquesta pertorbadora significació tercera, i després de seixanta anys, roman encara indefinit.

Alguns d'aquests usos són certament anecdòtics, per intrascendents, i no revesteixen més transcendència que la de poder tornar a posar de manifest la incongruència de fer-se un ús normatiu d'un vocable indefinit com a plausible objecte del dret administratiu. Altres però, com s'argumentarà, no ho són en absolut, com és el cas dels usos que en fa la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en

---

<sup>252</sup> Deixem aquí de banda, per tant, els usos —també impropis— del vocable únic “urbanització” a la normativa pròpiament urbanística, com el que s'ha analitzat a la pàgina 183, a l'apartat “7.4.3.4, Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.” de “7.4.3, Catalunya ”, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, i que hem compendiat en referència a les figures retòriques corresponents a la nota a peu número 242.



terrenys forestals, epígraf “9.1.2, Llei 5/2003, de 22 d’abril, de mesures de prevenció d’incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals”, pàgina 192 (normativa catalana), o del que en fa el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986, epígraf “9.2.1, Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986”, pàgina 194 (normativa estatal).

## 9.1. A LA NORMATIVA AUTONÒMICA CATALANA

### 9.1.1. Llei 5/1998, de 17/4/1998, de ports de Catalunya. Urbanitzacions marítimoterrestres.

A l’article 2.d) de la Llei 5/1998, de 17/4/1998, de ports de Catalunya, s’estableix:

*“d) S’entén per marina interior el conjunt d’obres i d’instal·lacions necessàries per a comunicar permanentment el mar territorial amb terrenys interiors de propietat privada o de l’Administració pública, urbanitzats o susceptibles d’urbanització, a través d’una xarxa de canals, amb la finalitat de permetre la navegació de les embarcacions esportives a peu de parcel·la, dins del marc d’una urbanització marítimoterrestre.”*

Noti’s que s’ha definit el que una “marina interior” sigui, però no es defineix enlloc, en canvi, el que sigui una “**urbanització marítimoterrestre**”.

A l’article 94 (Llibre III, Marines interiors), s’hi insisteix:

*“Les marines interiors o zones de servei portuari **d’urbanitzacions marítimoterrestres**, definides per l’art.2.4, es componen dels elements següents:...”*

La Disposició final tercera, per últim, estableix:

*“Sens perjudici de les **competències municipals pel que fa a les urbanitzacions marítimoterrestres**, la regulació del domini públic portuari, pel que fa als dies d’abric, la bocana, els canals d’entrada, la xarxa de canals interiors, amb les seves aigües i reclaus o entrants de parcel·la, franja de servei nàutic adjacent al canal, dàrsena esportiva i superfícies a terra necessàries per a les instal·lacions i serveis portuaris de les marines interiors s’ha de fer mitjançant un reglament específic.”*

L’objecte de debat no és, naturalment, el mateix que deriva dels posteriors usos que s’identificaran a “9.1.2, Llei 5/2003, de 22 d’abril, de mesures de prevenció d’incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals”, pàgina 192, i “9.1.3, Decret 30/2015, de 3/3/2015, pel qual s’aprova el catàleg d’activitats i centres obligats a adoptar mesures d’autoprotecció i es fixa el contingut d’aquestes mesures”, pàgina 193, perquè les “urbanitzacions marítimoterrestres”, al contrari que les “urbanitzacions”, es compten amb els dits d’una

mà, però conceptualment és possible fer-se la mateixa pregunta que ens formularem amb posterioritat:

A quina o quines realitats, d'entre les que es detallen a l'epígraf "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", pàgina 461, en seu de "11. , Conclusions globals", s'haurien d'entendre referits els usos del vocable?

### 9.1.2. Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals.

La paraula "urbanització" o "urbanitzacions", vocable únic, apareix fins a disset vegades al text articulat (exclosa l'aparició a l'exposició de motius) d'aquesta norma, assumint inherentment, totes elles, la plausibilitat de ser la "urbanització" —tot i sense definició—, un objecte de dret, de la pertinença (?) al qual se'n deriven responsabilitats.

L'article 1 manifesta:

*"L'objecte d'aquesta llei és establir mesures de prevenció d'incendis forestals en **les urbanitzacions**, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situats en terrenys forestals o en la franja de cinc-cents metres que els envolta."*

A quina o quines realitats, d'entre les que es detallen a l'epígraf "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", pàgina 461, en seu de "11. , Conclusions globals", s'hauria d'entendre referit l'ús del vocable?

És impossible oferir, sense definició prèvia, una identificació precisa, de que deriven el següent conjunt d'aberracions i incongruències, que es posen encara més de manifest des del moment que s'estableixen obligacions concretes i específiques, i s'estableix un règim sancionador.

A l'article 4 s'estableix que:

*"Les obligacions establertes per l'art. 3 han d'ésser complertes per **la comunitat de propietaris de la urbanització** (? \*) o per l'entitat urbanística col·laboradora corresponent". I s'especifica que "Si no s'ha constituït cap de les entitats a què fa referència l'apartat 1, els propietaris de **les finques de la urbanització** responen solidàriament del compliment de les obligacions establertes per l'art. 3."*

(\* sic) Com si les "urbanitzacions" fossin encara, veritablement, objectes del dret privat, comunitats de propietaris dels anys cinquanta o seixanta del passat segle obligats al deure perpetu de manteniment. Com si els *propietaris de les finques* fossin també copropietaris de la "urbanització". Com si el fenomen de la "publicació", en definitiva, no hagués existit.

I a l'article 10 s'hi insisteix:

*“2. En el cas que no existeixi cap dels òrgans de gestió o de les juntes dotades de personalitat jurídica pròpia per a complir les obligacions que estableix aquesta Llei o en el cas que siguin insolvents, els propietaris de les finques responen solidàriament de la comissió de la infracció.”*

Aquestes atribucions de responsabilitat objectiva, que es confereixen sense necessitat ni tan sols de culpa d'un dels subjectes que hipotèticament podria veure's afectat pel simple fet de ser propietari d'un solar en l'àmbit del nucli (la indefinida “urbanització publicada”, no consta, tornem a repetir-ho una altra vegada, l'existència a data d'avui de “urbanitzacions particulars” legalment implantades que no hagin estat “publicades”, vid. el punt d) de l'epígraf “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461), resulta tan absurda i antijurídica com ho seria el definir la responsabilitat solidària de tots els propietaris d'immobles del Passeig de Gràcia de Barcelona per l'incompliment de normatives anti-incendis a l'edifici de la Pedrera, per l'incompliment per part de l'Ajuntament de Barcelona mateix de les seves pròpies de manteniment de les infraestructures de canalització de serveis del carrer, o per l'incendi d'uns contenidors la nit de Sant Joan.

No consta que mai s'hagi exigit responsabilitat de cap mena derivada d'aquesta norma, la qual cosa denota la consciència que se'n deu tenir de l'antijuridicitat de les seves previsions.

### 9.1.3. Decret 30/2015, de 3/3/2015, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

A l'annex I (“Catàleg d'activitats i centres amb obligació d'autoprotecció en protecció civil”), del Decret 30/2015, de 3/3/2015, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures, punt A.h.i, s'estableix:

*“Urbanitzacions i nuclis de població situats en terrenys forestals o en la franja de 500 m que els envolta, que no hagin estat objecte de recepció per l'ajuntament, o que no estiguin inclosos en un pla de protecció civil municipal. Es pot admetre un pla únic per a diferents urbanitzacions i nuclis de població, sempre que es prevegin els riscos particulars de cada un i sempre que es consideri l'efecte dòmino entre ells”.*

Acompanyat l'incompliment, també, del corresponent règim sancionador de la Llei 4/1997, de 20/5/1997, de Protecció Civil de Catalunya.

Qui és el “titular” d’una “urbanització particular històrica”, ja “publicada” però no recepcionada encara, i sense “promotor urbanístic” identificable a data d’avui, titular obligat a adoptar les mesures d’autoprotecció, i de qui exigir les responsabilitats corresponents?

Reiterem el que hem dit a la pàgina 40, en seu de “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva” de “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, i tornarem a repetir a la nota a peu número 570, pàgina 465:

“...qualsevol “urbanització” (“urbanització” com a procés), un cop executada per gestió directa, o recepcionades del seu promotor les obres (o no encara), però delimitats en qualsevol cas pel planejament (i ja adjudicats, o no encara) els sistemes públics i els diversos aprofitaments , no pot ser, i no és, cap objecte de dret. Objectes de dret ho hauran passat a ser, des d’aquell moment, i de manera singular, els vials, la resta de dotacions i sistemes, i els solars o edificacions susceptibles d’aprofitament —privat o públic—, però mai la “urbanització” entesa en la seva global i completa totalitat”.

## 9.2. A LA NORMATIVA ESTATAL

### 9.2.1. Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986

L’article 253.3 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, de 11/4/1986, en la seva versió derivada de la modificació operada en aquell text pel Reial decret 606/2003, de 23 de maig; article intítulat “*Vertido de núcleos aislados de población, de polígonos industriales, urbanizaciones y otras agrupaciones sin personalidad jurídica* (sic)” (en seu de “Autorizaciones de vertido”), disposa:

“3. Cuando no exista un titular único de la actividad causante del vertido, el Organismo de cuenca **podrá requerir** a los titulares... ...así como **a los titulares de las urbanizaciones u otros complejos residenciales**, a los efectos de la autorización de vertidos...”

Fins a la data d’entrada en vigor d’aquella modificació —7 de juny de 2003— les autoritzacions d’abocament es regulaven als articles 245 a 252, que no feien cap referència a “urbanització” de cap mena. L’exposició de motius del referit Reial Decret 606/2003, de 23 de maig, no ofereix tampoc cap pista que permeti esbrinar, o intuir, els motius de la introducció de l’indefinit terme “urbanització” en aquella modificació.

L’aplicació d’aquest article modificat ha esdevingut, per molts del motius que constitueixen objecte d’estudi en el present treball, perversa fins a límits insospitats, fins al punt que la seva aplicació pràctica —aparentment disfressada de plena juridicitat—, que l’autor va patir personalment amb motiu de la redacció de la proposta d’una

modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de l'Ametlla de Mar de 2010, ideada per donar una solució jurídica a la problemàtica (que impedia l'atorgament de llicències urbanístiques determinades en àmbits àmpliament i històrica consolidats per l'edificació) derivada de la situació que s'ha exposat a la nota a peu número 148, pàgina 130, en seu de "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament." —modificació puntual que es va tramitar durant els anys 2013 i 2014—, la seva aplicació pràctica, dèiem, va comportar la redacció d'un article intítulat "*Las comunidades de vertido en su aplicación a las "urbanizaciones". ¿Es realmente imposible convenir una aproximación mínimamente técnica a lo que por "urbanización" deba entenderse?*".

Les idees que en aquell article s'hi esbossaven van constituir, madurats els conceptes, i un cop albirat, comprès —no sense sorpresa— i desemmascarat l'intricat i inexplicat fenomen de la "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques" —en aquell moment encara insospitat per manca de perspectiva històrica—, la gènesi dels fonaments del present treball.

Es procurava en aquell article explicar al lector la discrepància interpretativa —ara s'entén, perduda d'antuvi justament, per no haver-se mai considerat, ni posat de manifest, ni explicat, el fenomen de la "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques"— haguda entre l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar i l'Agència Catalana de l'Aigua durant aquella tramitació, Agència Catalana de l'Aigua que, en funcions d'organisme de conca, per a l'aprovació de la pretesa modificació puntual —la introducció d'una nova Disposició Transitòria a la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal— necessàriament havia d'informar favorablement i sense condicions, per haver-ho així prescrit la Comissió Territorial d'Urbanisme, el concret redactat normatiu de la proposta.

L'íter dels acontereiments va ser, a grans trets, el que s'especifica:

- a) El municipi de l'Ametlla de Mar compta al seu terme municipal amb les tres grans "urbanitzacions" —deslligades del nucli històric, principalment d'habitatges unifamiliars aïllats— a què s'ha fet esment a la nota a peu número 148, pàgina 130, en seu de "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.". Totes tres, en el seu origen als anys seixanta, "urbanitzacions particulars històriques". Totes tres plenament consolidades en el seu ús edificatori des de finals dels anys setanta, encara que sense servei de sanejament i evacuant mitjançant pous negres. Totes tres "publicades" des de, i pel, Pla General d'Ordenació Urbana de 1983, amb les diferents classificacions que s'han exposat a la nota avantdita.
- b) La inexistència en cap d'elles de la "*xarxa de sanejament*" que doni servei efectiu d'evacuació als més de tres mil habitatges que s'hi contenen —en molts casos no de segona residència, sinó d'ús habitual— impedeix atorgar la consideració de solar a aquelles parcel·les <sup>253</sup>, la qual circumstància, per la seva

---

<sup>253</sup> Articles 29 i 27.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de

banda, impedeix <sup>254</sup> l'atorgament de qualsevol mena de llicència d'edificació, perquè, si bé teleològicament és possible concebre l'execució aïllada com a condició imposada d'altres serveis urbanístics (paviments, voreres, fins i tot aigua i/o electricitat, si aquests manquessin, que no és el cas) difícilment es pot arribar a imaginar l'execució aïllada d'una infraestructura com és ara una xarxa de clavegueram, la qual, àdhuc executada, no donaria encara servei de cap mena per manca d'estació depuradora d'aigües residuals, la qual cosa equivaldria a la seva inexistència, perquè el que la Llei estableix és que la parcel·la, per gaudir de la condició de solar, gaudeixi del servei de sanejament, i no només que disposi a peu d'una infraestructura de sanejament que no dona servei de cap mena.

- c) Per donar una sortida relativament immediata, i transitòria, a la problemàtica plantejada, d'impossibilitat absoluta <sup>255</sup> d'atorgar qualsevol tipus de llicència de nova edificació en aquelles "urbanitzacions", s'ideà una solució de compromís: la introducció a la normativa del planejament general d'una nova disposició transitòria que, en els específics i concrets casos que es detallaven en vista de les diferents categoritzacions atorgades pel Pla d'ordenació urbanística municipal de 2010, pertanyents tots ells a les "urbanitzacions històriques" esmentades, i no en d'altres, a part d'altres precisions tècniques i determinacions que ara no venen al cas, permetés la substitució, òbviament transitòria per naturalesa —és a dir, fins que en la forma que sigui es disposés d'un servei de clavegueram en situació de plena operativitat—, del servei urbanístic bàsic "xarxa de sanejament" pel de "sistema de depuració autònom" adequat a característiques determinades.

---

3/8/2010.

<sup>254</sup> En aquell moment, article 237.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18/7/2006. En l'actualitat, article 39 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 64/2014, de 13/5/2014.

<sup>255</sup> Es preguntava l'autor:

*"Se constriñe pues el planteamiento previo a la siguiente cuestión: en un polígono o unidad de actuación en suelo urbano definido en el plan general, proveniente de una "urbanización" histórica, y con el tema de la reparcelación, o de la declaración de su innecesariedad, ya resuelto. O en el caso de una parcela que no forma parte ya de sector o polígono alguno, y en que se ha ejecutado una obra de alcantarillado aún inoperativa... ¿cómo explicamos a un particular, sin que se nos caiga la cara de vergüenza, a un adquirente reciente de una parcela determinada, pongamos por caso, ajeno por completo a la realidad de los felices sesenta en aquel municipio, que aquello que ha adquirido con tanta ilusión y esfuerzo está condenado a no poder edificarlo "...porque falta el alcantarillado" (o es inoperativo)? ¿Cómo argumentamos de una manera mínimamente razonable y comprensible para el ciudadano de a pie que no puede levantar su soñada casita ya proyectada en aquella parcela por este motivo, cuando lo cierto es que la parcela (no el solar) adquirida por el infeliz se halla ya físicamente rodeada de cuatrocientos, quinientos o dos mil chalets, da igual, ya ejecutados -en otra época pero en las mismas o peores circunstancias, ciertamente-, y en uso, no sólo estival o de temporada, sino en muchos casos de vivienda habitual? ¿Es realmente de recibo este trato, desde el punto de vista de la pura y simple justicia material, aunque derive de la aplicación directa y no susceptible de interpretación de la normativa? ¿Y lo es acaso, desde el punto de vista del respeto a los principios de la buena fe y la confianza legítimas?"*

I això, no perquè se sol·licités de l'administració autonòmica que havia d'atorgar l'aprovació definitiva d'aquella inclusió normativa la dispensa del compliment de cap norma, ni tracte de favor de cap classe, la qual cosa hagués resultat certament injustificada, sinó per aplicació directa de la mateixa normativa urbanística catalana implicada, que d'acord amb la següent relació de preceptes, així ho possibilitava:

1. La disposició addicional segona del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (no, per tant, la disposició addicional segona del Text refós que s'aprova, sinó la del Decret Legislatiu d'aprovació), perquè disposa: *“les determinacions del Text refós que s'aprova s'entenen sense perjudici de les especificitats que per a la regularització d'urbanitzacions estableix la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits.”*
  2. La Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits, perquè estableix per la seva banda en el seu article 8, respecte dels “serveis urbanístics bàsics”, que els instruments de planejament han de precisar les condicions tècniques i urbanístiques dels serveis urbanístics bàsics a què fa referència l'article 27 del text refós de la Llei d'urbanisme atenent les condicions de la urbanització, minimitzant al màxim l'impacte ambiental i paisatgístic i establint criteris de sostenibilitat en les condicions tècniques d'aquests serveis.
  3. I finalment, per la previsió continguda en l'article 29.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que disposa que **són els instruments de planejament els que han de determinar els criteris d'urbanització, i que només faltant aquests són de aplicació els “serveis urbanístics bàsics” previstos per l'article 27.1** (entre els quals, el de la xarxa de sanejament mitjançant clavegueram, article 27.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3/8/2010).
- d) Es va considerar per tant que la introducció d'aquesta nova disposició transitòria a la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal (l'instrument de planejament) constituïa el mitjà més adequat des del punt de vista de la tècnica normativa per abordar, en els sòls urbans provinents de aquelles “urbanitzacions històriques” concretament identificats com a aptes i idonis per a la seva aplicació, un tractament específic (el sanejament autònom) de l'element d'urbanització bàsic per defecte inexistent o inoperatiu (el sanejament mitjançant xarxa de clavegueram).
- e) L'Agència Catalana de l'Aigua, entre moltes i variades apreciacions i prescripcions a la memòria justificativa i al concret redactat normatiu de la proposta, va prescriure el següent: *“S'haurà de constituir una entitat responsable dels abocaments i sol·licitar el corresponent permís d'abocament”*. Prescripció que, aparentment, derivava de l'abans reproduït apartat tercer de

l'article 253 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Real Decret 849/1986, de 11 d'abril.

S'argumentava en aquell article, en suma, una anàlisi crítica de la prescripció, ja que, es considerava, i es considera encara, que la necessitat de "*constituir una entitat responsable dels abocaments i sol·licitar el corresponent permís d'abocament*" imposada per aquell precepte reglamentari del domini públic hidràulic no era aplicable a realitats com les de les "urbanitzacions" públiques o ja "publicades" —encara que el concepte de la "publicació" de les prèviament establertes com a "urbanitzacions particulars" ni s'esmentava encara—, sinó que només era exigible dels veritables "complexos residencials" que n'han resultat en els successors naturals de les "urbanitzacions particulars" o "urbanitzacions d'iniciativa particular"<sup>256</sup>.

I no essent ja cap d'aquelles "urbanitzacions" un complex immobiliari (per haver estat ja "publicades"), dequeia l'exigibilitat de la prescripció. La no acceptació per part de l'Agència Catalana de l'Aigua d'aquesta argumentació comportà finalment que, sabent per endavant que mai havia de funcionar degudament una entitat responsable *ad hoc*, i menys encara una per a cada un dels àmbits afectats, s'optés finalment perquè fos el mateix Ajuntament el que es constituís, a mena de paraigua, en tal entitat responsable. La diferència essencial per a la intransigent administració hidràulica que exigia la prescripció: tramitar una única autorització d'abocament (o tres, o quatre —una per a cada àmbit, com finalment en resultà—), o haver de tramitar, potencialment, més de tres mil (una per a cada parcel·la, per a cada abocament individualitzat).

El resultat final d'aquella tramitació, i per derivació d'aquella discrepància interpretativa —com s'ha dit, perduda d'antuvi—, va ser el que es va exposar, conjuntament amb altres reflexions, en aquell article, la versió complerta de què que va ser publicada i pot ser consultada a la revista *El Consultor de los Ayuntamientos*<sup>257</sup> número 21/2015, de 15/11/2015.

## 9.2.2. Normativa sectorial de costes

La Disposició addicional desena de la Llei 22/1988, de costes (introduïda per la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), regula les "urbanitzacions marítimo-terrestres" com si l'especificitat, la de ser "marítimo-terrestres" s'apliqués a una realitat prou delimitada ("*...núcleos residenciales en tierra firme...*") segons l'apartat primer<sup>258</sup> —sic—. En similar amfibologia per tant a la que subjau a la Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Epígraf

<sup>256</sup> Vid. § "8. , Els complexos immobiliaris", pàgina 188.

<sup>257</sup> Editorial Wolters Kluwer España.

<sup>258</sup> "1. Son **urbanizaciones marítimo-terrestres los núcleos residenciales en tierra firme** dotados de un sistema viario navegable, construido a partir de la inundación artificial de terrenos privados."



“7.4.3.4, Llei 3/2009, del 10/3/2009, de regularització i millora d’urbanitzacions amb dèficits urbanístics.”, pàgina 182.

En el mateix sentit, la Disposició addicional segona del Reglament de la Llei (Reial decret 876/2014, de 28/7/2014).

### 9.2.3. Normativa sectorial del padró municipal d’habitants

La Norma 14 (“expedientes de territorio”) punt 3 de la Resolució de 30 de març de 2015, per la qual es publica la de 30 de gener de 2015, de la Presidència de l’INE i de la Direcció General de Coordinació de Competències amb les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals, sobre instruccions tècniques als Ajuntaments sobre gestió del padró municipal, (que deroga la de 1 d’abril de 1997), disposa: “3. *Categoría de la entidad de población. Es la calificación otorgada, o tradicionalmente reconocida, a las entidades de población, tal como ciudad, villa, lugar, aldea, parroquia pedanía o concejo,... y, a falta de ella la que corresponda a su origen y características, como caserío, poblado, barrio, monasterio, colonia, centro turístico, zona residencial, **urbanización** y otras.*”

A quina o quines realitats, d’entre les que es detallen a l’epígraf “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461, en seu de “11. , Conclusions globals”, s’hauria d’entendre referit l’ús del vocable?

## 10. SÍNTESE ANALÍTICA DELS PRONUNCIAMENTS CONSIDERATS

### 10.1. CONSIDERACIONS PRÈVIES

Per a l'elaboració dels diferents postulats i la formulació de les múltiples conclusions (vid. § "11. , Conclusions globals", pàgina 461) que es defensen en el present treball s'han tingut en consideració, a més de l'evolució normativa, i en especial, els raonaments dels pronunciaments jurisprudencials relacionats d'una manera o una altra amb presumptes "urbanitzacions" la literalitat de què, seguidament, a l'apartat "10.2, Pronunciaments" del present epígraf, pàgina 203, es reproduïx parcialment i de manera sintètica per a l'extracció, en les corresponents notes a peu, de les oportunes evidències que suporten aquells postulats i aquelles conclusions.

Particularment, les evidències que es refereixen, bé a la indeguda aplicació, per part de la jurisprudència, de la normativa de les "urbanitzacions particulars" a realitats que ja no eren, o no havien estat mai, "urbanitzacions particulars" (vid. § "5.2.2, Casos detectats d'indeguda aplicació", pàgina 62, en seu de "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'"), bé a la "publicació" de l'actuació de què es tracti —quan és el cas— (vid. § "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn", pàgina 79), o al fet de no haver-se esdevingut cap "publicació" per no haver estat mai, l'actuació de què es tracti, una "urbanització particular".

Els pronunciaments, manta vegades íntimament relacionats entre ells en relació als diferents objectes d'estudi del treball (aquesta circumstància també es posa de manifest, quan és el cas, a les notes a peu que s'hi insereixen), constitueixen la base de molts d'altres que, amb posterioritat, s'hi han remès o els han reproduït. Aquesta mateixa íntima relació, però, així com el caràcter caòtic de la producció jurisprudencial<sup>259</sup> en el que a les "urbanitzacions" sense cognom i en general, es refereix, impedeix l'extracció de línies diàfanes susceptibles de generar un *corpus* d'aspiració pedagògica coherent, o si més no, mínimament entenedor.

Malgrat això, i en benefici de la claredat, hem agrupat els pronunciaments analitzats —atenent el mateix ordre d'aparició del capítol o subcapítol del present treball corresponent—, de la següent manera:

- a) Pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, bé perquè l'apliquen directament, bé per haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència, bé per haver-se produït la implantació física de manera il·legal durant la seva vigència. Són els que es relacionen al subepígraf "4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47, en seu de "4. , L'origen de l'ambivalència civil i administrativa: la

---

<sup>259</sup> Vid. la nota a peu número 626, pàgina 477.

‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”.

- b) Pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les “urbanitzacions particulars” o “urbanitzacions d’iniciativa particular” a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” o “urbanitzacions d’iniciativa particular”. Són els que es relacionen a l’epígraf “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72, dins de “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pertanyent a l’epígraf “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”

Adverteixi’s la parquedat del nombre d’aquests pronunciaments, en relació amb el dels que apliquen incorrectament la normativa, referenciats al subepígraf “5.2.2, Casos detectats d’indeguda aplicació”, pàgina 66, i que es distribueixen entre la resta de les presents categoritzacions.

- c) Pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976. Són els que es relacionen al subepígraf “5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74, de “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”.
- d) Pronunciaments en què es posa de manifest un reconeixement jurisprudencial implícit a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’. Són els que es relacionen al subepígraf “6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, pàgina 125, de “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”.

D’aquests pronunciaments, quatre ho són per dret propi, específicament pertanyents a aquesta consideració de tractar-se de reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de “publicació”, mentre que els altres són pronunciaments que considerem inclosos en d’altres categoritzacions dels objectes d’estudi però que també contenen aquest implícit reconeixement de l’efectiva existència de la “publicació”. Són aquests darrers la Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990, epígraf “10.2.18, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990”, pàgina 235, relativa a la “urbanització” Via Marina del municipi de Mont-roig del Camp i que atribuïm a l’objecte d’estudi de l’epígraf “6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació”; la Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007, subepígraf “10.2.90, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007”, pàgina 391, relativa a la “urbanització” Los Lagos dels municipis de Alfarp, Alginet, i Carlet, i que atribuïm al bloc de les sentències que apliquen la Llei de

12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, a què es refereix l'apartat a) precedent; i la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008 , epígraf "10.2.96.1, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008 ", pàgina 407, que és la d'instància de la Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009, relativa a la "urbanització" Lago de Barasona del municipi de la Puebla de Castro i que atribuïm també al bloc de les sentències que apliquen la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, a què es refereix l'apartat a) precedent.

- e) Pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació. Són els que es relacionen al subepígraf "6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145, de "6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació", "6.6, Conseqüències dels processos de 'publicació'", a l'epígraf "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn".
- f) Pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—. Són els que es relacionen al subepígraf "6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—", pàgina 148, a "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", "6.6, Conseqüències dels processos de 'publicació'", de l'epígraf "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn".
- g) Pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976. Són els que es relacionen al subepígraf "7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172, de l'epígraf "7. , Normativa posterior, urbanística o 'de suelo'".

A l'annex "12.1, Relació sistematitzada dels pronunciaments analitzats", pàgina 481, subapartat "12.1.2, Taula de pronunciaments", es pot consultar, en format taula, la llista d'aquests mateixos pronunciaments exposada en l'equivalent ordre cronològic però a on, per a una ràpida consulta, s'han inclòs, a més de la concreta denominació de l'actuació urbanística de què tracta el pronunciament, les referències addicionals relatives al fet de tractar-se o no d'una "urbanització" en sentit col·loquial <sup>260</sup>, al fet de si es tractava o no, en origen, d'una "urbanització particular", també a les circumstàncies —quan és el cas— de la seva "publicació", i a l'evidència d'haver-se

---

<sup>260</sup> Vid. § "3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial", pàgina 30.

aplicat incorrectament per part del pronunciament, o no, la normativa. Referències addicionals que s'expliquen a l'apartat "12.1.1, Llegenda d'acrònims" de l'annex esmentat, pàgina 481.

## 10.2. PRONUNCIAMENTS

### 10.2.1. Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47).

La Sentència del Tribunal Suprem de 19/6/1978 desestima el recurs d'apel·lació ordinari interposat per l'Advocacia de l'Estat contra la sentència d'instància que anul·là uns acords del Jurat Provincial d'Expropiació de Madrid, que taxà determinades parcel·les expropiades a la mercantil "Urbanizadora Valdeazor SA" per a l'execució de l'obra de desdoblament de ferm en carretera, i afirma:

*"...en rigor, el Órgano oficial de valoración estimó las parcelas expropiadas como finca rústica con expectativas urbanísticas... ...mas tal modo de actuar desconoce la realidad y las verdaderas características de las parcelas expropiadas, pues no son fincas rústicas con influencia de factores urbanos sino, según más adelante se detallará, parcelas integrantes del patrimonio inmobiliario de la Sociedad Urbanizadora expropiada; afectas a un **proyecto de urbanización privada** con la cobertura legal de un **Proyecto particular de urbanización y parcelación**; (artículo 41.2 de la Ley del Suelo) <sup>261</sup>, para su ulterior venta en parcelas con destino a edificación residencial, situación esta que confiere a los terrenos un valor netamente superior al de finca rústica con expectativas urbanísticas y que justifica la procedencia de aumentar el justiprecio fijado...*

*...si bien los terrenos carecen de servicios urbanísticos propios, del artículo 63.3 de la Ley del Suelo... ...el terreno, aun figurando en el Catastro de la riqueza rústica, estaba afectado en el momento de la expropiación por un **Proyecto particular de urbanización y parcelación**, aprobado a instancia de la Sociedad propietaria, por la Comisaría General Para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores con*

---

<sup>261</sup> Encara que la "urbanització" no era l'objecte del conflicte, de l'apel·lació a aquest article (que ho és de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana) es dedueix inequívocament que es tractava d'una "urbanització particular", objecte del dret privat, i no només d'una "urbanització" (predominantment residencial) executada per la gestió privada.

Es refereix a la "urbanització" El Goloso del municipi de Madrid (abans, municipi de Fuencarral, incorporat al de Madrid l'any 1949).

*fecha 19 de julio de 1957* <sup>262</sup>... ..la Urbanizadora... ..ya en 14 de julio de 1967, fecha a que es referible la tasación... ..**había iniciado la realización del plan e incluso procedido a la enajenación de algunas parcelas...**  
...en el periodo de seis años transcurrido desde 1961 —año en que la Sociedad apelada enajenó algunas parcelas— a 1967 en que tuvo lugar la ocupación de parte de la finca... ..experimentaron; los precios de los terrenos... ..un considerable aumento... ..un incremento en los precios de dichos terrenos proporcionalmente superior a la anterior etapa, debido a la devaluación monetaria y al también **notorio dato de la creciente demanda de viviendas residenciales o chalets en esta zona...**  
...lo que abona la ponderación del tribunal ‘a quo’ al aumentar el justiprecio hasta la cantidad...”

### 10.2.2. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat contra l’aprovació definitiva per part de COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid) del pla parcial de la “urbanització” Las Cabezuelas I del terme municipal de Guadarrama, i declara:

*“el acuerdo de junio de 1.971 aprueba el plan, pero, sin embargo, lo condiciona... ..al cumplimiento de determinadas exigencias... ..2) la necesidad de que los proyectos de urbanización y la parcelación se efectúe de acuerdo con lo prevenido en los Estatutos de la Comunidad... ..hasta tal punto resulta rigurosa la Administración urbanística en este tema que la Aprobación definitiva, en realidad, no se produce hasta el acuerdo de 21 mayo 1975, después de haberse devuelto por incompletas varias propuestas municipales, tal como ha podido apreciar el tribunal*

---

<sup>262</sup> No s’ha trobat constància —ni s’ha pogut per tant verificar— de en virtut de quin pla urbanístic —si és que hi era— es va aprovar aquell “*proyecto particular d’urbanització i parcel·lació*”, que, per suposat, havia de ser anterior al 1957, data de l’esmentat “*proyecto particular d’urbanització i parcel·lació*”, i probablement, anterior també a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, a què ha al·ludit poc abans el pronunciament. No s’ha pogut tampoc verificar en virtut de quin instrument es produeix la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” El Goloso, encara que molt probablement, atenent el conjunt de dates implicades, aquesta “publicació” es produí al “Plan General de Ordenación del Area Metropolitana” de Madrid de 1963 per la via d’una modificació puntual posterior a l’entrada en vigor del Reglament de planejament (vid. la pàgina 98). Altrament, s’hauria produït al Pla general municipal d’ordenació de 1985. En qualsevol cas, la “urbanització” El Goloso és, al Pla General d’Ordenació Urbana de 1997, sòl urbà (districte Fuencarral El Pardo). Sobre les dificultats d’investigació del planejament històric del municipi de Madrid, vid. la nota a peu numero 326, pàgina 263, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998, relativa a la “urbanització” El Pardo de Aravaca.

al examinar y valorar los antecedentes unidos... ...en el caso estudiado se cumplieron... ...las exigencias procedimentales establecidas, amén de que la documentación presentada consigna los datos exigidos en el **artículo 41.2** de la Ley del Suelo, por cuanto consta la **memoria justificativa de la Urbanización** que se pretende con el plan especial de autos, **de iniciativa particular** <sup>263</sup>... ...referido a los denominados Terrenos... ...del polígono... ...que no comprenden la totalidad de éste sino los que forman una unidad urbanística homogénea, dado que... ...**la mayor parte del suelo se encuentra urbanizado o en período de urbanización, existiendo incluso algunos edificios residenciales de reciente construcción.** Al norte los terrenos se encuentran **parcialmente parcelados y vendidos** como resultado de sucesivas actuaciones individuales sin coordinación entre si. El panorama general de esta última zona es **caótico** agravado por la existencia de **numerosos edificios recientes**, lo que necesariamente según los dictámenes técnicos mediatizará el futuro planeamiento de la zona en general. A su vez la presencia... ...de fuertes intereses perjudicados por una situación de hecho aconseja e impone la división del plan en dos fases... ...redactando en primer lugar un plan parcial concreto o referido a... ...con soporte físico de una unidad urbanística independiente y homogénea por resultar necesaria una ordenación que remodele y coordine los núcleos existentes con el planeamiento de las zonas vírgenes que aun quedan... ...razones todas ellas contenidas en la memoria y acogidas en los informes técnicos que avalan la decisión de referir el plan especial a nivel de plan parcial de los terrenos... ...hoy afectado(s) por... ...y separados otros formando una especie de subzona sur con acceso independiente a través de **otra urbanización**... <sup>264</sup>

...consta que se cumplieron las exigencias referentes al llamamiento individual de los propietarios afectados y **compromiso del Ayuntamiento y promotores y estos y futuros propietarios** garantías de exacto cumplimiento y medios económicos adscritos al proyecto, puesto que... ...**los promotores aparecen** en el expediente individualizados... ...**como titulares**, por diversos títulos, de una extensión superficial de... ...porcentaje muy importante del sector objeto del plan y que los recurrentes no discuten o impugnan... ...los recurrentes no aducen aquí causas o motivos justificativos de una decisión contraria; pero es que además no aparece clara su postura frente al plan puesto que al haber adquirido **sus parcelas o propiedades** (la gran mayoría de los recurrentes) de (un dels promotors) los **defectos que imputan sobre carencias en el alcantarillado, conducción de aguas, calles apropiadas, etc., serán temas oponibles al vendedor privado en relación con el cumplimiento o no de sus obligaciones privadas como vendedor, pero no oponibles a la ordenación urbana proyectada** por cuanto los defectos denunciados están reafirmando lo proyectado, amén que voluntariamente **no podrán desligarse de los compromisos asumidos en sus contratos en relación con la urbanización** y que los promotores asumen en el **compromiso otorgado y asumido con el Ayuntamiento de Guadarrama en documento autorizado el 22 agosto de 1.970** y sin perjuicio, claro es de las acciones que les correspondan en el campo del derecho privado.

<sup>263</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Las Cabezuelas I es produeix a les normes subsidiàries del municipi de l'any 1985.

<sup>264</sup> Ús impropri, per col·loquial.

*...los defectos que se atribuyen al acta de constitución de la **Junta de Compensación**... aparte de que cabe contemplar más supuestos de iniciativa que el previsto en el párrafo 2º del citado artículo (125), siéndole destacable, en todo caso que **si aquí se le niega a los promotores el carácter de propietarios** que representan el porcentaje... alegación en todo caso insuficiente al no ampararse en estudio económico y técnico que acreditase la realidad del vicio denunciado que de ser tal evidentemente, por falta de un presupuesto esencial **invalidaría un sistema de actuación por compensación por iniciativa de los propietarios...**"*

### 10.2.3. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1979

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47).

Desestima l'apel·lació interposada per la mercantil promotora contra la sentència d'instància, que havia confirmat les condicions imposades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Saragossa en l'aprovació definitiva, l'any 1973, del pla especial de la "urbanització" El Condado, a cavall dels municipis de Alfajarín i Nuez de Ebro. Manifesta el Tribunal Suprem:

*"...se hizo prevenciones en relación con las zonas verdes y se impuso a la sociedad urbanizadora, de conformidad con sus propias manifestaciones, la construcción de un nuevo cementerio... en dicha condición no se establece una limitación definitiva al derecho de edificar, sino que se impone tal limitación únicamente hasta que el viejo cementerio quede clausurado y ello entraña una medida temporal precautoria del cumplimiento de la obligación que en este aspecto se impuso, con su aceptación, a la sociedad apelante en el acto de aprobación del Plan, medida que es congruente con el proceso que debe seguirse en la urbanización, cuya última fase de edificación de las parcelas obtenidas con ella requiere la previa realización de las obras de infraestructura y de equipamiento comunitario previstas en la ordenación, manifestándose por ello la conveniencia de tal medida que de esta forma resulta legitimada por el **número 3 del artículo 42 en relación con el 1 del artículo 41 de la Ley del Suelo de 1.956.***

*... no existe dato alguno que permita dudar que todas y cada una de las condiciones impuestas en dicho acuerdo recurrido no respondan al propósito de conseguir una racional ordenación del territorio comprendido en el Plan de autos y el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la sociedad recurrente al **haber emprendido su acción urbanizadora antes de obtener la aprobación definitiva** de un Plan a través del cumplimiento de sus obligados y sucesivos trámites, cuya ignorancia no es dable aceptar en el equipo rector y técnico de una*



*Sociedad constructora que va a acometer una urbanización privada* <sup>265</sup> *de la importancia de la aquí debatida...* <sup>266</sup>.

#### 10.2.4. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47).

Desestima l'apel·lació interposada pel promotor contra la d'instància, que havia declarat ajustats a dret els acords de l'Ajuntament de Llicà de Vall, de denegació d'escomesa d'aigua a edifici plurifamiliar de la "urbanització" Can Canyet <sup>267</sup>, per manca de sistema

---

<sup>265</sup> Noti's com la utilització del vocable ("...*acometer una urbanización privada de la importancia...*") és procliu a l'ús impropri, a la confusió per assimilació de la "urbanització privada" com a procés amb la "urbanització privada" com a presumpte objecte del dret.

<sup>266</sup> El "pla especial" d'implantació de la "urbanització particular" El Condado, de l'any 1973, fou conjunt per a ambdós municipis. La "publicació" (vid. la pàgina 115), pel que fa al municipi de Alfajarín, s'ha produït ja, com a mínim —si no s'havia produït ja a les normes subsidiàries prèvies—, al projecte de "Adaptació de les Normes Subsidiàries a Pla General" del municipi, aprovat definitivament el 5/7/1990, que qualifica la urbanització com a sòl urbà directe (ni polígon, ni sector). I, pel que respecta al municipi de Nuez de Ebro, la "publicació" es produeix a les Normes Subsidiàries del municipi de 1982.

<sup>267</sup> A la memòria del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Llicà de Vall, aprovat definitivament el 23/3/1983, s'afirma:

A la pàgina 15:

*"...les urbanitzacions han representat una ocupació exagerada i indiscriminada del territori, malmeten en elevat grau la riquesa natural de la comarca."*

A la pàgina 48:

*"Totes les urbanitzacions (en nombre de 7, ha especificat a la pàgina anterior) es troben en situació de total il·legalitat al no disposar de planejaments aprovats definitivament cap d'elles. Malgrat això tantes disposen de consentiments municipals, sigui a nivell d'aprovacions inicials i provisionals, sigui de llicències d'urbanització o de parcel·lació. Inclús en algun cas es troben actes de recepcions parcials d'obres d'urbanització (??)."*

A la pàgina 77:

*"Aquest conjunt de criteris es tradueix en les següents solucions que el planejament desenvolupa.  
1. **Classificació com a urbà** de tot el sector situat front la... ..establint dues formes de conducta diferenciades...*

*1.a. Assenyalar com a Unitats d'Actuació Urbanística tots els sectors que... ..urbanització Can Canyet, desplegada sota la directriu d'un planol parcel·lari, però sense visió urbanística ni legal.*

*1.b. Introduir com a urbans sectors que... .. Es defineixen així tres actuacions bàsiques:*

*- Can Canyet.*

*-..."*

A la pàgina 80:

*"La resolució de la problemàtica plantejada per les urbanitzacions de segona residència constitueix l'aspecte més important del planejament. No en va constitueixen, al marge del fet industrial, més del 90% del sòl urbanitzat i ocupat a Llicà d'Avall."*

de sanejament o evacuació residual en no existir clavegueram i considerar inadequat el sistema escollit d'evacuació mitjançant fosses de decantació.

Afirma el Tribunal Suprem:

*“el apelante no niega el dato... ..la norma... ..del **Proyecto de Plan Parcial de la finca Can Canyet, incorporándola a la licencia como compromiso asumido por el constructor para hacer posible la construcción de un edificio de varias plantas y viviendas en una zona urbana... ..carente de alcantarillado y que, dadas las características topográficas del terreno impedían... ..resultando por ello, inexcusable la construcción de la alcantarilla... ..ese compromiso, aceptado como carga por el promotor, que en realidad implica asumir un **coste adicional por obras de urbanización o infraestructura es perfectamente legal... ..artículo 41.1 de la Ley del Suelo, sin que ahora pueda ser cuestionado por el actor y ello no solo por aplicación de la doctrina de los actos*****

---

Al subapartat “2.2.2.1. Objectius i criteris generals” del “2.2.2. Les urbanitzacions de segona residència”, s’afirma:

*“La solució que deurà permetre una ràpida actuació municipal en el territori, en especial pel que fa als processos d’edificació clandestina, serà el **reconeixement del fet urbà existent**. Constituirà, doncs, un objectiu proritari del planejament l’establiment dels criteris que possibilitin la classificació d’aquestes urbanitzacions com a sòl urbà en el Pla General. El tractament com a sòl urbà sembla l’únic camí valid pera tal de que l’Administració Municipal pugui dur endavant la seva funció tutelar sobre l’activitat edificatòria i urbanitzadora.*

...

*Malgrat tot la **possibilitat de qualificar com a sòl urba** a totes i cada una de les urbanitzacions (totes són urbanitzades i disposen de les reserves mínimes de sòl), això solament constitueix la base de la legalització i que no pot constituir en cap cas el final del procés...*

*L’**acceptació de l’actual estructura urbana**, donat el seu grau d’implantació en el territori, així com el total assentiment (deu voler dir “assentament”) d’una estructura de la propietat molt dividida, impideix entrar en un procés de remodelació en profunditat (entés com una operació de planejament feta prescindint de lo fet), constituint...”*

I més endavant (subapartat “2.2.2.2. Solucions específiques del planejament”) s’estableix:

*“La **classificació com a sol urbà només pot ésser contemplada** mitjançant el compromís, per part de la promoció, de complimentar totes les seves obligacions, que **d’alguna manera ja són contingudes** (??) **en el Pla Parcial entregat a l’Ajuntament**, encara que mai aquest ha exigít el seu estricte compliment. Aquest compromís deurà contemplar, amb caracter mínim, els següents punts...*

*...Un aspecte rellevant en aquesta qüestió ho constituirà el fet de que **les cessions que s’estableixin**, sigui pel concepte de... ..es faran...”*

La “urbanització” Can Canyet s’implanta, per tant, com a “urbanització particular”, per il·legal. Respecte de la qualificació inicial de les “urbanitzacions” il·legals, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109.

El Pla de 1983, finalment, qualifica (article 19 de la normativa) la “urbanització” Can Canyet com a dues unitats d’actuació urbanística de tipus residencial: la part més antiga “ciutat jardí Canyet”, pendent de “garantir la implantació de les infraestructures d’urbanització”, i “Can Canyet”, pendent de “garantir l’establiment de nou de la infraestructura”.

Vid. § “6.2.3. El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L’opció planificadora.”, pàgina 101, i “6.2.4. Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’”. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107, dins de l’epígraf “6.2. Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”.

La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Can Canyet es produeix justament, per tant, en aquest (primer) Pla General d’Ordenació Urbana del municipi, de 1983.

*propios, sino también, porque la solución dada a la evacuación de las aguas residuales era la única que cumplía las exigencias mínimas y necesarias para que en un solar como el de autos pudiera autorizarse un edificio de varias plantas con destino a viviendas plurifamiliar, ya que **la técnica evacuatoria empleada en otras fincas del sector resultaba aquí inadecuada** <sup>268</sup> por ser indudables las **diferencias de todo tipo existentes entre una vivienda unifamiliar (tipo de construcciones en la zona) y una casa de varias plantas** destinada a vivienda, y que al parecer se amparaba en las prescripciones del nuevo Plan en proyecto, si bien en este supuesto la necesidad de cumplir lo ordenado... ..se apoya en lo convenido y que predeterminó la licencia, pues en otro caso resulta incluso dudosa la posibilidad de construir en el solar de autos —y conforme a la anterior Ordenación— un edificio con el volumen y altura que ofrece el enjuiciado...”*

### 10.2.5. Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra acord de l’Ajuntament de Sevilla de 16/6/1978, de declaració d’incompliment de l’obligació d’acabament de les obres d’urbanització del nucli “Edificio La Paz”.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Con fecha 16 junio 1978, el Ayuntamiento de Sevilla dictó acuerdo relativo a incumplimiento de la obligación de terminación de las obras de urbanización en el Núcleo «Edificio La Paz», sito en... ..e interpuesto por «Inmobiliaria Santa Emilia, S. A.» recurso de reposición, con fecha 11 julio 1978, fue desestimado tácitamente.*

...

*Considerandos de la sentencia apelada:*

---

<sup>268</sup> Resulta especialment pertorbadora la lleugeresa del pronunciament respecte d’aquest ‘*obiter dictum*’ relatiu a les ‘*altres finques del sector*’, ja que, encara que la jurisprudència evolucionà certament en el que es refereix al requisit de la “evacuación de aguas” en relació amb la deguda o no classificació com a sòl urbà d’un determinat àmbit (vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127), la normativa és en canvi, en l’aspecte relatiu a l’exigibilitat del sistema per poder gaudir una parcel·la de la condició de solar (inherentment, per tant, sòl urbà), escrupulosament invariable (tot i els pertorbadors pronunciaments a què es fa referència a la nota a peu número 145, pàgina 129): l’article 63.3 de la Llei de 1956 ja disposava clarament que només podien tenir la consideració de solars ‘*aptes per l’edificació*’ (tant d’edificis plurifamiliars com unifamiliars, per tant) les superfícies de sòl que disposessin, entre d’altres, del servei de ‘*desagües*’ (‘*evacuación de aguas*’ en la terminologia de l’article 78, per remissió del 82, del Text Refós de 1976).

**CONSIDERANDO:**

*Que a la entidad recurrente, mediante acuerdo de 27 agosto 1967 (folio 27), le fue concedida licencia de obras, «para construir un grupo de 521 viviendas y locales comerciales en el solar de su propiedad situado en la Avenida de Sánchez Pizjuán» de esta Ciudad, «con arreglo al proyecto presentado», con la obligación de cumplir muy especialmente las observaciones hechas por la Inspección de Obras y Servicios con respecto a la urbanización (folio 14), y constituir en garantía de la ejecución de ésta un aval de... ..dicho aval fue prestado por... ..terminadas las viviendas fueron siendo ocupadas por sus adquirentes, y realizadas las obras de urbanización la entidad recurrente solicitó el 10 julio 1970 (folios 162 a 174) la devolución del importe del aval; tras emitir informe los Servicios Técnicos Municipales, el 21 octubre 1971 se dio traslado de los mismos a la recurrente (folio 182), sin que ésta hiciese manifestación alguna; ante denuncias del Alcalde de Barrio y vecinos de la urbanización, el 4 junio 1976 se acordó requerir a la recurrente para que realizase las obras necesarias para dejar la Barriada en perfecto estado de terminación (folio 200), a lo que contestó la recurrente el 9 octubre siguiente con las alegaciones que constan al folio 223 de la 1.ª pieza del expediente; tras diversas incidencias, la Corporación demandada acordó el 16 junio 1978 declarar incumplidas las obligaciones, contraídas por la recurrente, respecto a la perfecta terminación de las obras de urbanización; que los Servicios de...<sup>269</sup>*

**CDO.:**

*Que del resumen de actuaciones que se han expuesto, cabe destacar que la lentitud y pasividad de la recurrente y de la Corporación demandada en el cumplimiento de las obligaciones que les imponen el art. 168 de la Ley del Suelo -hoy 181 del Texto Refundido de 9 abril 1976 y art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística... ..no se ha traducido en la solución de una cuestión, que es de puro hecho, y sí sólo «que las deficiencias existentes en algunos sectores de la barriada hagan casi insoportable la habitabilidad de los vecinos por los olores, posible contaminación de las aguas y que vienen soportando desde hace más de 12 años, no obstante las reiteradas protestas y reclamaciones de los sufridos vecinos (folios 188, 190, 218, 237, 248, 299 y 300 del expediente).  
...»*

---

<sup>269</sup> Dels incisos assenyalats en negreta d'aquesta consideració primera ja es col·liga de manera meridiana que no s'estava executant cap pla parcial, i menys encara, cap pla parcial que donés cobertura a una "urbanització particular", sinó que s'executaven les obres derivades d'una llicència sotmesa a la condició d'execució simultània d'obres d'urbanització. Les deficiències exposades ho són de les obres d'urbanització, no dels edificis, i constitueixen, per tant, un simple incompliment de les condicions de la llicència d'obres que no justifica l'apel·lació als articles esmentats, relatius a l'incompliment del deure de conservació dels objectes del dret privat que s'esmenten (entre els quals, les "urbanitzacions particulars" o "urbanitzacions d'iniciativa particular" a les quals es referia també, inequívocament, i en exclusiva, l'article 10 del Reglament de disciplina, vid. § "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.", pàgina 60).

Es tracta, per tant, d'un cas d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

## 10.2.6. Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Alcúdia)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Estima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament d'Alcúdia contra la d'instància, que havia anul·lat l'acord plenari de 24/12/1980 pel qual es va aprovar la constitució de la "Asamblea General constituyente de l'Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de Bonaire", de la "urbanització" Bonaire del municipi.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Con fecha 24 de diciembre de 1980, el Ayuntamiento de Alcudia, dictó acuerdo, aprobatorio de la constitución de «Asamblea General Constituyente de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de Bonaire», así como... ..tenemos que encarar esta litis frente a lo que realmente ha pretendido hacer y ha hecho en este caso la referida Corporación Local: la aprobación de la mencionada entidad Urbanística, sobre todo en el particular en que tal aprobación implica, por preceptuarlo así el artículo 7 del Proyecto, para todos los propietarios comprendidos dentro de su ámbito, la pertenencia obligatoria a dicha Entidad, con sus correspondientes derechos y cargas.*

...

*Que el que el promotor tenga que sufragar los costes de las urbanizaciones es algo que forma parte del contenido implícito en su especial status, por formar parte del cuadro de deberes que el ordenamiento jurídico le impone en esta materia, ya se trate de...*

*...en contraposición a lo dispuesto en la imputación del coste de la ejecución de la urbanización, cuando lo que se contempla es la conservación de la misma, la problemática varía ostensiblemente, porque, debido a la culminación de la obra urbanizadora, los papeles de las partes implicadas o afectadas por ella varían por completo, pues, en principio, con esa terminación, se cierra la actuación urbanística propiamente dicha y se entra en una nueva fase, en la que clama por sus fueros el estatuto ordinario del derecho de propiedad, que, en su parte negativa, establece obligaciones como las impuestas en el artículo 399 del Código Civil y en el artículo 181 de la vigente Ley del Suelo <sup>270</sup>, pero no las cuestionadas en este proceso,*

---

<sup>270</sup> Deure de conservació perpetu, recordi's, dels objectes del dret privat "...terrenos, **urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles...**" (vid. § "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.", pàgina 60). Tot i tractar-se d'una "urbanització" que no era, a la data en què el plet es planteja, una "urbanització particular" (com ho denota el mateix fet que s'estigués promovent la constitució de l'entitat, vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars', pàgina 136), no ho considerem un cas d'aplicació indeguda de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62), perquè l'apel·lació del pronunciament a l'article 181 del Text refós de la Llei ho

*porque, según lo dispuesto en el artículo 67 del citado Reglamento de Gestión Urbanística, «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 aquéllas».*

*...el hecho de que esta regla general pueda romperse, obedece a **especiales circunstancias del fenómeno urbanístico moderno, productor en ocasiones de eclosiones en las que las demandas de servicios está muy por encima de las posibilidades de la respectiva Administración, como ocurre en el caso que nos ocupa**, en el que el Ayuntamiento de Alcudia, gestor de un Municipio que hace sólo unas décadas contaba con muy pocos miles de habitantes, se ve desbordado por una invasión masiva turística, nacional e internacional, con todos los problemas que ello lleva consigo.*

*...para salir al paso de estos fenómenos se han buscado nuevas fórmulas, como las previstas en el tan repetido Reglamento de Gestión Urbanística, tal la de incluir entre las Entidades urbanísticas colaboradoras, a las «Entidades de conservación» (artículo 24-2-c); llegando incluso a considerar obligatoria su constitución siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación «en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales» (artículo 25-3 del mismo Reglamento).*

*...cuando concurre alguno de estos supuestos, **no sólo resulta obligatoria la constitución de una Entidad de este tipo, sino que también lo es la pertenencia a la misma** para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, según establece el mismo Reglamento...*

*...procede estimar el presente recurso de apelación, promovido por la representación procesal del Ayuntamiento de Alcudia (Balears), y revocar, por consiguiente, la sentencia recurrida, por no conforme a derecho; **declarando la validez del acuerdo del pleno de dicha Corporación, de 24 de diciembre de 1980**<sup>271</sup>, y de los que de él traen causa, con sus consecuencias legales..."*

### 10.2.7. Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana",

---

és a efectes merament dialèctics, "*obiter dictum*" si es vol, i no influeix en res en el pronunciament. Vid. la pàgina 123, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'".

<sup>271</sup> Contrasta aquesta sanció per part del Tribunal Suprem de l'adequació a dret de l'acord de l'Ajuntament d'Alcúdia d'impulsar ell mateix l'obligatòria constitució de l'entitat de conservació amb la situació fàctica que es comenta a la nota a peu número 414, pàgina 337, en seu de l'anàlisi de la Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004, epígraf "10.2.69, Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004", en relació amb la manca de constitució de l'entitat corresponent a la "urbanització" Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón.

pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestima el recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra la denegació, per part de l'Ajuntament de Ferreries, en data 29/1/1981, de llicència municipal per a la construcció d'un conjunt d'edificis destinats a apartaments a la "urbanització" Cala Galdana.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Considerandos de la sentencia apelada:*

*«PRIMERO:*

*Que para una mejor comprensión de los razonamientos lógicos que fundamenten el fallo de esta sentencia, parece conveniente, señalar como premisas de hecho, las siguientes: Primera: Que el Polígono de Santa Galdana, del término municipal de Ferrerías de la isla de Menorca donde está situada la parcela cuya edificación ha sido denegada por el acto municipal objeto del recurso, está calificado en el Plan General Provincial como Turístico Residencial, admitiendo los usos correspondientes; Segunda: Que dicho Polígono fue ordenado urbanísticamente mediante Plan Especial de Playa Santa Galdana, aprobado el 31 de mayo de 1967 <sup>272</sup>, por la Dirección General de Urbanismo, compuesto de Planos,*

---

<sup>272</sup> La "urbanització" Cala Galdana, o Cala Santa Galdana, s'implanta —a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana— amb la cobertura d'aquest Pla Especial aprovat el 31/5/1967.

No ha estat possible verificar de manera fefaent amb l'Ajuntament de Ferreries si la "urbanització" s'implantà, o no, com a "urbanització particular". En qualsevol cas, si s'hagués efectivament implantat com a "urbanització particular", la seva "publicació" s'hauria esdevingut amb l'instrument anomenat "Plan parcial de ordenación del P. especial de Cala Galdana", de modificació del pla especial original, redactat l'any 1983 i de tramitació pràcticament paral·lela a la del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987, aprovat definitivament —amb prescripcions— en data 25/10/1985.

En efecte:

A la pàgina 11 de la Memòria del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987 s'afirma:

*“Se incluyen en suelo urbano, los suelos delimitados en el plano 3a, 3d y 2b que corresponden al núcleo urbano de Ferrerías, núcleo urbano de Cala Galdana, zona de promoción industrial para pequeños talleres.”*

A la pàgina 12:

*“El núcleo urbano de Cala Galdana corresponde a las 25,18 Ha de suelo comprendido en el P. Especial de Cala Galdana y una ampliación de 4,25 Ha de suelo, a fin de posibilitar el Plan Especial de Modificación de Cala Galdana, tendente a la protección del entorno de la playa y barranco d'Algender.”*

A la pàgina 13:

*“El Plan Especial de Cala Galdana, también denominado Plan Parcial de Cala Galdana se incluye en suelo urbano, de acuerdo con el planeamiento propuesto por el P.P. de Modificación del Plan Especial de Cala Galdana, de promoción Municipal, actualmente en trámite, y tendente a la descongestión de la zona de la playa.”*

A la pàgina 16:

*“En la Modificación del Plan Especial de Cala Galdana, se introducen cambios sustanciales en cuanto a las zonas verdes, como sistema de protección del entorno de la Playa y del barranco d'Algender.”*

I a la pàgina 1 dels annexos (apartat "CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE CALA GALDANA"), s'afirma:

*Ordenanzas y Memoria, si bien fue iniciado como Plan Parcial; Tercera: Que en el Polígono no se ha aprobado ningún Proyecto de Urbanización, si bien existen como servicios de infraestructura el asfaltado de todos los viales, el encintado de todas las aceras y red de alumbrado público, pero no red de evacuación de aguas, aunque en la documentación gráfica del Plan Especial, concretamente en los planos P-8 y P-11, se prevé por Emisarios Submarinos; Cuarta: Que hasta la fecha han sido concedidas por el Ayuntamiento de Ferrerías, 70 licencias de edificación, todas de la clase de vivienda, a excepción de una concedida en 5 de agosto de 1969 para Hotel, otra para local de negocio y tres para apartamentos en número de 8, 5 y 5, respectivamente, todos los cuales evacúan las aguas residuales por fosas sépticas, a excepción del Hotel que cuenta con estación depuradora y red propia de evacuación a Urbanización situada fuera del término municipal; Quinta: Que el proyecto de edificación cuya licencia se ha denegado y que es objeto del presente recurso, está ubicado en parcela ZH-3 situada en la zona calificada en el plano P-2 del Plan Especial como de «parcelas destinadas a usos especiales», en el plano P-11 como H-1, correspondiente a Hotel y en el P-4 como Zona Hotelera o instalaciones similares, existiendo otras zonas en los planos calificadas de viviendas unifamiliares aisladas y de viviendas en apartamentos colectivos; Sexta: Que las edificaciones de dicho proyecto suponen un conjunto de 71 apartamentos en un área de 6.403,78 metros cuadrados y con altura de 11,20 metros, con jardines y piscinas colectivas, con evacuación de aguas residuales por medio de fosas sépticas; y Séptima: Que el acto administrativo impugnado deniega la licencia solicitada por el recurrente en base a las siguientes razones: a)... ...y d) **Que no habiéndose tramitado ningún proyecto de Urbanización del Plan Especial, por lo que no existe red de saneamiento, la evacuación de aguas residuales por medio de fosas sépticas, resulta inadmisibles en zonas hoteleras y de apartamentos colectivos, con peligro además evidente de filtración y contaminación de río-torrente colindante con ellas.***

...

**TERCERO:**

*...es preciso rechazar los motivos de denegación de la licencia que opuso la Administración Municipal y que han quedado relacionados en las letras a) y b) de la premisa séptima del primer considerando, referidos a...*

**CUARTO:**

***Que, por el contrario, no ocurre lo mismo con los motivos de denegación basados en la falta de adecuación del proyecto de construcción a las disposiciones legales y reglamentarias, expresados con la letra d) en la premisa séptima del primer considerando y referidas a la insuficiencia de las previsiones de evacuación de aguas residuales, pues si bien la parcela donde se pretende construir está calificada como terreno de suelo urbano, tanto en el Plan General Provisional, como en el Especial del Polígono de Playa de Santa Galdana, por lo que en principio es apto para la construcción, la Ley del Suelo dispone en su artículo 83.1 que está sujeto,***

---

*“...a fin de lograr una incorporación positiva de la urbanización Cala Galdana al conjunto socio-económico-cultural de la Isla.”*

El “Plan parcial de ordenación del P. especial de Cala Galdana”, de l’any 1983 i aprovat definitivament en data 25/10/1985, preveu ja inequívocament, en les seves previsions de zonificació, la destinació pública de les dotacions i sistemes.



*además de las limitaciones específicas que le impone aquel planeamiento a la de no poder ser edificado hasta que dicha parcela merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinan, que el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, concreta en la triple exigencia de compromiso expreso de urbanización, con la solicitud de licencia, fianza, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras y compromiso también en la solicitud de licencia de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, lo que, en manera alguna, cumplió el promotor que pretendía se le concediera licencia sobre un proyecto con fosas sépticas para un conjunto de 71 apartamentos, cuando para que la parcela donde se pretendía edificar en terreno que no había sido completamente urbanizado, pues faltaba la evacuación de aguas residuales prevista en el Plan de Emisarios, mereciera la condición de solar, debía contar con todos los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2 de la misma Ley, lo que, de ningún modo es predicable, de fosas sépticas para un conjunto de edificios con 71 apartamentos, aunque pueda administrarse para viviendas individuales, como así se ha hecho en otras zonas del Polígono.*

*QUINTO:*

*Que contra tal conclusión no puede prevalecer, en modo alguno, la invocación que hace el actor en su demanda, del principio de igualdad de los administrados ante la Ley, pues como también tiene reiterado la Jurisprudencia, no basta para su aplicación la realidad de decisiones administrativas procedentes de signo contrario, sino que se exige prueba de idénticas circunstancias de hecho que fueron resueltas con aplicación de la misma normativa ahora no aplicada, lo que evidentemente no ocurre respecto a licencias de construcción otorgadas para viviendas unifamiliares y para edificios de pocos apartamentos en distintas zonas de la planificación urbanística de aquella donde se pretende ahora el otorgamiento de la licencia; pero es que además, y aunque no fuera así... ..tampoco podría servir a sus fines la invocación del principio de igualdad, ya que para su aplicación... ..es necesario que la normativa aplicada antes y no aplicada ahora, «sea conforme al Ordenamiento Jurídico actualmente en vigor, porque este principio no tiene aptitud legal para que a su amparo, sigan produciéndose nuevas infracciones urbanísticas, pues lo contrario nos llevaría a una notoria aberración jurídica.*

...

*Considerandos del Tribunal Supremo:*

*CONSIDERANDO*

*que el presente pleito se refiere a la denegación de una licencia de construcción de un edificio de apartamentos en Ferrerías (Mallorca <sup>273</sup>), y de las actuaciones se deduce, sin lugar a dudas, que: 1.º) el uso hotelero pretendido no está previsto ni autorizado en la ordenación urbanística aplicable en la zona; 2.º) **la evacuación de aguas residuales mediante fosa séptica es absolutamente incompatible con el destino que se asigna al edificio proyectado;** y 3.º) tampoco consta que se haya*

---

<sup>273</sup> Vol dir "Menorca".

*ofrecido una caución suficiente, en garantía de las obras de urbanización necesarias para hacer viable legalmente la edificación propuesta.*

### 10.2.8. Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs d'apel·lació de l'Ajuntament de Villablino contra la d'instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per mercantil contra l'acord municipal de 31/3/1982 pel qual se li ordenava l'execució de les obres necessàries per mantenir la superfície vial del barri Los Vallines en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públics, i anul·lat l'acte impugnat.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Considerandos de la sentencia apelada:*

*PRIMERO.- Que frente a la decisión adoptada por el Pleno del Ayuntamiento de Villablino, ordenando a la empresa actora la realización de las obras necesarias para mantener la **superficie vial del Barrio**... ..se alega en síntesis por la parte recurrente, al oponerse al acuerdo impugnado, que **los viales afectados por la realización de las obras impuestas, no son de su propiedad, sino bienes de uso público**, cuya pavimentación es de la exclusiva, incumbencia municipal, aunque... ..destacando **la fecha de adquisición de los inmuebles del Instituto de la Vivienda, en 18 de diciembre de 1.954**<sup>274</sup>, cuando la situación del entorno era idéntica a la actual, a pesar de lo cual se otorgó la oportuna licencia o se toleró la edificación sin ella, de lo que deduce la prescripción de cualquier hipotética obligación al respecto, especialmente cuando...*

*SEGUNDO.-... ..conviene recordar que el artículo 181.1 de la Ley del Suelo, en concordancia con el artículo 10.1 del Reglamento de disciplina urbanística, dispone, que los propietarios de los terrenos, **urbanizaciones de iniciativa particular**, edificaciones y carteles, deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, precepto muy claro al señalar a los destinatarios de la obligación de mantenimiento, como deber propio del derecho de propiedad... ..lo que desborda el ámbito de la norma, es imponer al propietario obras de reconstrucción y mucho más las de, nueva planta que rechazan toda idea de preexistencia, característica de la conservación; por otra parte y a través de la misma regulación, se infiere también que a pesar de imponer este comportamiento a los **propietarios de urbanizaciones de iniciativa privada**<sup>275</sup>, con lo cual se les exige*

<sup>274</sup> No consta l'existència de pla urbanístic de cobertura anterior a l'any 1954. No es tracta d'una "urbanització", sinó, com esmenta el mateix pronunciament, d'un barri adjacent, que neix, per la via directa de la llicència d'edificació, com a realitat pública. Vid. la nota a peu número 64, pàgina 55.

<sup>275</sup> Vol dir inequívocament propietaris de "**urbanizaciones de iniciativa particular**". Ja s'ha argumentat,

*la conservación de elementos de equiparamiento colectivo, como los viales y éstos pueden seguir gravitando en orden a su mantenimiento, **sobre los propietarios, no sólo en el momento final de las obras, sino con posterioridad, a través de los compromisos a que alude el artículo 53.2 d) de la Ley del Suelo, por sucesivos desplazamientos hacia los titulares actuales de los elementos afectados por la obligación de conservación, ello no obstante, la regla general aplicable, cuando haya transcurrido un largo período desde la terminación de las obras de construcción y no conste se trata de una urbanización gestionada al amparo de planes y proyectos redactados por particulares*** <sup>276</sup>, es que se haya producido la transferencia de los viales al uso Público municipal, salvo prueba en contrario, con la obligación de conservación a cargo de la entidad local...

*CUARTO.- Que con independencia de lo anterior y se aceptara a simples efectos dialécticos, la tesis titularidad de los viales en favor de la empresa demandante, la cuestión entonces planteada, consistiría en **determinar si las obras cuya ejecución se pretende, son de simple mantenimiento y como tal autorizadas por el citado artículo 181.1 de la Ley del suelo, o si se trata por el contrario de obras de reconstrucción o de primer establecimiento, claramente excluidas de esta vía privilegiada...***

*Considerandos del Tribunal Supremo:*

*PRIMERO.- Que, amparados los actos recurridos en el precepto del artículo 181 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es llano **que aun en el supuesto de que los terrenos a los que la litis atañe fueran propiedad de la actora, ésta no estaría obligada a realizar las obras a las que se refieren los aludidos acuerdos.***

*Porque no se precisa el alcance de las mismas, hasta el punto de que... ..construidas las viviendas por el Instituto Nacional de la Vivienda, al que se las compró la actora en 1.954, no consta, ni siquiera se aduce, que ninguna de estas entidades se comprometieran a hacer la debatida pavimentación... ..**la circunstancia de que no hubieran sido formalmente recibidas, las vías por la Corporación demandada no posibilita que, casi treinta años, después de venir siendo utilizadas públicamente, quepa desconocer esta realidad y debe prevalecer el efectivo destino del bien.***

### 10.2.9. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

---

però, que no es tractava d'una "urbanització d'iniciativa particular".

<sup>276</sup> ??? Deu voler dir, inferim, quan no es tracti de "planes y proyectos" de "urbanitzacions d'iniciativa particular", en què, com a objectes del dret privat que eren aquestes altres realitats, el deure de manteniment era perpetu a càrrec dels propietaris. I ho hauria contuant essent si no s'hagués esdevingut el fenomen de la "publicació" (vid. la pàgina 115), que, reiterem, no era el cas del supòsit enjudiciat.

Desestima el recurs d'apel·lació de la Generalitat de Catalunya contra la d'instància (sentència de l'Audiència Territorial de Barcelona de 2/11/1983), que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per la mercantil Pinares de Vallirana SA contra resolució del conseller de 4/8/1982, estimatòria en part de la reposició deduïda contra una d'anterior de 25/2/1981 que havia rebutjat el recurs d'alçada contra acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 4/6/1980, que havia denegat l'aprovació definitiva del pla parcial de la "urbanització" Els Pinars, del municipi de Vallirana.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Antecedentes de hecho*

*...la expresada Sala dictó sentencia con la siguiente parte dispositiva: 'Fallamos: 1) Que rechazamos la inadmisibilidad alegada... y 2) que estimamos dicho recurso interpuesto contra 1 resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña de 4 de agosto de 1982 por la que se estimó en parte la reposición deducida contra la anterior de 25 de febrero de 1981 mediante la que se rechazó la alzada formulada en relación con el Plan Parcial Pinares de Vallirana, cuyo acuerdo anulamos por no ser conforme a Derecho y ordenamos a la Comisión Provincial de Urbanismo que conceda la total y definitiva aprobación del referido Plan Parcial.*

*Tercero. El anterior Fallo se basa, entre otros, en los siguientes Considerandos: 'Tercero: Que para la resolución de la presente controversia deben concretarse los siguientes apartados: 1.º, la recurrente promovió un Plan Parcial de ordenación del Sector llamado 'Pinares de Vallirana', de acuerdo con el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; 2.º el citado Plan afecta a terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal; aprobado en 26 de enero de 1970 -sujeto por tanto a la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956-, están calificados como "Campo Urbanizable" y parte como "Bosque Urbanizado", según el Plan Provincial de Ordenación de Barcelona, aprobado por el Ministerio de la Vivienda en 17 de abril de 1963, por remisión del Plan General a este último; 3.º, el Ayuntamiento de Vallirana en 21 de abril de 1977, aprobó inicialmente el indicado instrumento urbanístico, publicándose correctamente en el Boletín Oficial, sin que se presentara ninguna reclamación, y por Acuerdo de 25 de enero de 1980, con el informe del Arquitecto Municipal previamente, se aprueba provisionalmente, elevándolo a la Comisión Provincial de Urbanismo; 4.º, constan informes favorables a la Diputación Provincial, Comisaría de Aguas, y Jefatura de Carreteras, según los datos del expediente, y los recogidos por los servicios de la Generalidad de Cataluña; 5.º, en 4 de enero de 1980, se impusieron una serie de cargas y gravámenes a fin de asegurar la ejecución correcta del Plan, exigiendo una serie de garantías a este respecto' suscribiéndose el oportuno documento de compromiso el día 12 de enero de 1980<sup>277</sup> por el Alcalde y el Promotor -hoy recurrente-; 6.º la*

---

<sup>277</sup> El cas de la "urbanització" Els Pinars del municipi de Vallirana és un dels supòsits que hem qualificat com a "casos frontera" perquè la tramitació de l'expedient d'adopció del seu pla urbanístic de cobertura (1977, aprovació inicial; 1980, denegació de l'aprovació definitiva) coincideix amb l'entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny (5/10/1978). Vid. § "6.4, La casuística dels 'casos frontera'", pàgina 121.

**Comisión Provincial de Urbanismo en 4 de junio de 1980, deniega la aprobación definitiva... Cuarto: ...los temas discutidos son los siguientes: si el suelo controvertido es rústico o no; si se ha detectado crecimiento de la población en el mismo; si se ha justificado la necesidad o conveniencia de la urbanización; y el criterio de oportunidad con vistas al futuro Plan General; por lo que en orden al primer tema, es necesario afirmar que el suelo discutido no es rústico, sino de reserva urbana según la terminología de la Ley de 1956, actualmente de acuerdo con el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, urbanizable programado... Quinto: ...el segundo problema o tema debatido, hace referencia a si se ha detectado o no crecimiento de la Población en el suelo controvertido, aspecto que debe resolverse afirmativamente, pues así se manifiesta por el propio Ayuntamiento que rotundamente lo asevera, informando que se han vendido casi todas las parcelas y que están construidas 36 viviendas de las 106 parcelas, según el 4.º considerando de la Resolución de la Generalidad, y sobre todo que se han hecho obras de urbanización y garantizando los compromisos idóneos al respecto, cesiones, aprovechamiento medio, etc., por medio del convenio suscrito entre el Alcalde y la recurrente en 12 de enero de 1980, Junta de Compensación, etc., para garantizar... ..Sexto: Que, en lo tocante a los dos últimos temas, de la justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, detallada en el artículo 64 a) del Reglamento de Planeamiento... .. que pueda quedar al libre arbitrio de la Administración provincial -Comisión Provincial de Urbanismo- y de la Comunidad Autónoma, Generalidad de Cataluña, la apreciación de este extremo sin más requisitos ni demostraciones que su propia opinión que, aun siendo muy respetable, no es suficiente para destruir los informes obrantes en el expediente de la Administración local, el del Ayuntamiento y los relativos al Proyecto y demás documentos sustentadores del pretendido Plan Parcial... ..al desaparecer los diversos puntos esgrimidos por la Administración demandada, como óbice para la aprobación definitiva del planeamiento parcial discutido, es evidente que ésta debió haberse concedido, razón por la que ha de anularse la actuación de la susodicha Administración, por no estar ajustada al Ordenamiento mentado, que a la postre comporta la estimación de la demanda, que tal pronunciamiento postula.**

*Fundamentos de Derecho*

*Primero. Se aceptan los razonamientos jurídicos contenidos en los Considerandos 3, 4, 5 y 6 de la sentencia apelada.*

*Segundo. Los motivos en que se apoya la pretensión de apelación deducida por el representante de la Administración son mera reproducción de los esgrimidos en instancia, los cuales fueron analizados y rechazados a través de un estudio*

---

D'aquí deriva l'extraordinària transcendència d'aquest "documento de compromiso" de data 12 de gener de 1980 —al qual no s'ha pogut tenir accés—, subscrit per l'alcalde i el promotor per adaptar-se a les "cargas y gravámenes a fin de asegurar la ejecución correcta del Plan" **imposades** (hom suposa que per la Comissió Provincial d'Urbanisme? encara que no és fins al 25 de gener d'aquell mateix any —tretze dies després de la genèrica "imposició" a què al·ludeix el pronunciament— que l'Ajuntament de Vallirana no procedeix a l'aprovació provisional de l'instrument i el tramet a aquell organisme per a la seva aprovació definitiva).

És més que probable, per tant (vid. la pàgina 124) que la "urbanització" Els pinars (sens perjudici que es trobés ja en procés físic d'implantació, il·legal per tant, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109) s'implantés jurídicament ja com a realitat pública, i no com a "urbanització particular".

*completo y certero de la problemática litigiosa en todos sus aspectos. En efecto la sentencia analiza y resuelve favorablemente el tema de la legalidad del plan parcial de autos (Pinares de Vallirana) de iniciativa particular -artículo 52 del Texto Refundido de la ley, por estar acomodado o no infringir las prescripciones del Plan General municipal de 26 de enero de 1970, así como el plan provincial de 17 de abril de 1963, y sin que a tal básica conclusión se haya opuesto razonamiento válido alguno."*

### 10.2.10. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47).

Declara no haver lloc al recurs d'apel·lació interposat contra la d'instància, que mantenia l'acord de COPLACO de 1978 d'exigència de garantia a la mercantil promotora per assegurar la finalització de les obres de la "urbanització" El Chaparral al municipi de Navalafuente:

*"El anterior Fallo se basa en los siguientes Considerandos:*

*...en el presente proceso se impugna por la sociedad actora... ...sobre estimación de fijación de aval bastante a fin de asegurar la finalización de las obras de la Urbanización 'El Chaparral'... ...expediente que fue iniciado por esta Comisión a virtud de denuncia de cuarenta y cinco propietarios de dicha urbanización contra la actora, en su calidad de **sociedad promotora del Plan Especial**... ....que **en grado de Plan Parcial fue aprobado definitivamente**... ...en sesión de **22 de diciembre de 1970**, sujeto a condiciones, entre las que se señalaron la obligación de presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización y Parcelación en el plazo de seis meses, así como el **Proyecto de Estatutos de la Comunidad de Propietarios**.*

*...no consta que fueran aprobados los Proyectos de Urbanización y Parcelación... ...y asimismo resulta... ...que las obras de urbanización se encuentran paralizadas desde hace más de dos años, todo lo cual revela la realización de **una urbanización que, aunque amparada en título legítimo de planeamiento, se ha venido ejecutando al margen de la legalidad urbanística** <sup>278</sup> que exige la previa aprobación de los proyectos de parcelación y urbanización que en consecuencia, la exigencia contenida en el acto dictado... ...de que la promotora efectúe la presentación de garantía o aval bancario suficiente que garantice el exacto*

---

<sup>278</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" El Chaparral es produeix al Projecte de Delimitació De Sòl Urbà del municipi de l'any 1994, a on es configura com a polígon que conforma la Unitat d'Actuació número 16 "en construcció", tot i què, encara pendent de culminar l'obra, de ser recepcionada, i d'obtenir la titularitat formal dels terrenys dels sistemes (amb o sense reparcel·lació).

*cumplimiento de las obligaciones contraídas entre la urbanizadora y el Ayuntamiento y entre aquélla y los futuros propietarios de solares... ..no hace sino dar puntual cumplimiento a la obligación legal establecida en el **artículo 41.2, apartados d) y e) de la Ley del Suelo de 1956**, y a la que, en idénticos términos disponen 53.2., apartados d) y e) del vigente texto refundido de la mencionada Ley, en relación con el 46.b) y c) de su Reglamento de Planeamiento, para todos los planes y proyectos que se refieren a **urbanizaciones de iniciativa particular**, sin que en contra pueda argüirse, por tratarse de una obligación 'ex lege' que dicho acto ha sido adoptado sin la previa audiencia de la actora...  
Se aceptan los contenidos en la sentencia apelada, y  
...Ningún argumento contiene el escrito de alegaciones de la apelante para combatir la sentencia que impugna..."*

### 10.2.11. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de novembre de 1986

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per la mercantil promotora de la "urbanització" El Zaudín del municipi de Bormujos contra la d'instància de l'Audiència Territorial de Sevilla, que havia declarat no haver lloc al recurs contenciós administratiu interposat contra acord de la Conselleria de la Junta d'Andalusia que resolgué el recurs d'alçada presentat per la promotora contra acord de 17/6/1980, que desestimava concedir una nova pròrroga per a la presentació del projecte d'urbanització de desenvolupament del pla parcial.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Tercero: El anterior Fallo se basa en los siguientes Considerandos: «Primero: Que ambas partes están conformes en que **con fecha 28 de febrero de 1978** <sup>279</sup> la*

<sup>279</sup> Es tractava, per tant, del pla parcial d'una "urbanització d'iniciativa particular", prèvia a l'entrada en vigor del Reglament de planejament urbanístic, que no preveia la destinació pública de vialitat i resta de dotacions.

Malgrat això, aquell pla parcial, **de què deriven els fets que motiven el plet**, no arribà mai a desenvolupar-se.

La "urbanització" El Zaudín, que el Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Bormujos aprovat definitivament el 28/7/2015 qualifica ja de sòl urbà (zona de sòl urbà executada per planejament de desenvolupament, Capítol 15 de les ordenances particulars d'aquesta mena de sòl) era qualificada, al planejament general anterior (revisió —del de 1986, que no preveia l'existència de la "urbanització" El Zaudín— del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Bormujos, aprovat definitivament en data 1/2/1993), com el sector de sòl urbanitzable programat de règim ordinari número 8, "ús residencial extensiu". És a l'empara d'aquest nou planejament general de 1993 que, el 12/1/1994, s'aprova un nou pla parcial, que és el que finalment s'executa.

La "urbanització" El Zaudín no ha gaudit mai, per tant, de la condició d'objecte del dret privat. No ha estat mai una "urbanització particular" ni una "urbanització d'iniciativa particular", i no ha hagut de ser objecte de cap mena de "publicació" (vid. la pàgina 115).

*Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el plan parcial denominado El Zaudín en el término municipal de Bormujos (Sevilla), con una doble condición resolutoria: Que en el plazo de seis meses se presentase en la oficina municipal el correspondiente Proyecto de Urbanización y la justificación documental, en el mismo plazo, del compromiso formal de ceder al Ayuntamiento, el diez Por ciento de los aprovechamientos. Segundo: Que al no constar en el expediente administrativo los antecedentes documentales y demás circunstancias del citado plan, ignoramos cuáles fueron las razones o motivos de dichas condiciones, que, si bien se mira, más que cláusula o normas añadidas, no son otra cosa que verdaderas condiciones legales ineludibles, pues no se concibe un Plan sin su proyecto de urbanización correspondiente y el citado compromiso o carga es de naturaleza legal conforme al artículo 13 de la vigente Ley del Suelo ; de todos modos, ello carece de trascendencia, pues la entidad actora, autora del citado plan, mostró su conformidad y el citado acuerdo fue firme y consentido; aparte de que no se puede decir que tal condición vicie de nulidad tal acuerdo, por infringir el artículo 45 Ley del Suelo, que sólo persigue la vigencia indefinida de los planes, que es cosa distinta, y no prohíbe el sometimiento efectivo de los mismos a condiciones y plazos suspensivos o resolutorios. Tercero: Que examinadas detenidamente las actuaciones del expediente administrativo, se comprueba que el 11 de octubre de 1978 se le concedió una prórroga de cuatro meses, el 21 de marzo de 1979, otra de tres meses, y el 17 de marzo de 1982, se le concedieron tres meses más, rectificando la iniciativa inicial; es decir, que los seis meses primeros se han convertido de hecho en más de cuatro años, a los que habría que añadir el tiempo de tramitación de este recurso, caso de prosperar; como muy bien dice el Abogado del Estado, la Administración no ha podido ser más tolerante, pues ha superado con creces el margen señalado en el artículo 57 Ley Procedimiento Administrativo, y la promotora ha tenido tiempo más que sobrado para presentar el proyecto; estando, pues, ajustada a Derecho la resolución recurrida, procede, sin más, desestimar el presente recurso; sin pronunciamiento sobre las costas, por no apreciarse temeridad ni mala fe».*

#### *Fundamentos de Derecho*

*Primero: Se aceptan en lo sustancial los Considerandos de la sentencia apelada. Segundo: Una de las determinaciones necesarias en los Planes parciales es la del plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización -artículo 13.2.h) del Texto Refundido de la Ley del Suelo-, debiendo preverse para cada etapa su duración con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan -art. 54 del Reglamento de Planeamiento-; esto significa que los proyectos de urbanización han de redactarse con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos previstos -art. 38 del Texto Refundido-. Más concretamente y tratándose de planes parciales de iniciativa particular se exige expresamente la fijación de los plazos de ejecución de las obras de urbanización -artículo 46 del Reglamento de Planeamiento<sup>280</sup> -...”*

---

<sup>280</sup> Com s'ha explicat a la nota a peu número 279, pàgina 221, la “urbanització” El Zaudín no havia estat mai, ni era, una “urbanització d’iniciativa particular” (“urbanització particular”). Malgrat això, els fets que motiven el plet sí que es referien al pla d’una “urbanització d’iniciativa particular”, objecte del dret privat, (i no només a un “pla parcial d’iniciativa particular”, com erròniament afirma el pronunciament).



## 10.2.12. Sentència del Tribunal Suprem de 30 de gener de 1987

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per l'Advocacia de l'Estat contra la d'instància, que havia desestimat el recurs interposat pel promotor particular, i estimat en part l'interposat per l'Ajuntament de Rubí, contra la Resolució del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme que havia estimat el recurs d'alçada del promotor contra l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona de 26/3/1976, que aprovà condicionadament el pla parcial de la "urbanització" Castellnou – Can Mir a la imposició d'una garantia.

Manifesta el Tribunal Suprem als antecedents de fet:

“...

*Cuarto: El Tribunal (d'instància) dictó sentència con fecha 22 de enero de 1983, en la que aparece el fallo que dice así:*

*«FALLAMOS: Que desestimamos integramente el recurso interpuesto por... ...contra la Resolución Ministerial de **28 de febrero de 1979**... ...y estimando en parte el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Rubí contra dicha Resolución, **debemos declarar y declaramos que la misma no es conforme a Derecho en cuanto prescinde de la exigencia de garantía de diez millones de pesetas a constituir por el promotor de la urbanización «Castellnou Can Mir», que le había sido impuesto por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona de **26 de marzo de 1976**. garantía que procede en consecuencia **mantener** junto a las previstas en el apartado segundo de la citada Resolución Ministerial, cuyo tenor, así como el de los demás apartados de la misma, no resultan contrarios a Derecho, debiéndose interpretar la disposición del primero de sus apartados en el sentido de exceptuar la realización de la red de alcantarillado exclusivamente en los sectores en que tal realización sea físicamente imposible. Sin costas».***

*Quinto: La anterior sentencia se funda entre otros en el siguiente Considerando:*

*«Que la segunda cuestión planteada por el Ayuntamiento de Rubí hace referencia a las garantías exigibles al Promotor de la urbanización, fijadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en diez millones de pesetas de fianza, y sustituida, en la Resolución Ministerial, por... ...Aun cuando el texto de dicha Resolución, en este apartado concreto, adolece la falta de claridad tal como afirma el Ayuntamiento de Rubí, la lectura del “considerando” que lo antecede arroja luz sobre su*

---

L'apel·lació a l'article 46 del Reglament de planejament és en aquest cas, per tant, correcta, encara que no ho sigui la identificació de l'objecte a què es refereix.

*interpretación, y pone de relieve la preocupación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de definir con claridad quiénes habrán de sufragar los gastos de la urbanización y en qué momentos, definición que además... ..Es decir, el apartado segundo de la Resolución Ministerial, a pesar de su aparente dicción, en realidad se refiere más a las previsiones aludidas en las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 53 de la Ley del Suelo que al apartado e ), referente a las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos. Estas garantías no son las previstas "ex lege", en el artículo 62, ni... ..sino garantías pecuniarias, que por supuesto no impiden la concurrencia de las anteriores. De ahí que, adecuarse a Derecho, la Resolución Ministerial adecuada, debió respetar la exigencia de dicha garantía pecuniaria -modificando su cuantía, en su caso-, cuya obligatoriedad venía impuesta, además, por el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento, y al no haberlo hecho así debe procederse a su corrección. Ello no implica en absoluto prescindir de las garantías que la Resolución Ministerial exige en el apartado segundo, que estamos enjuiciando: si bien al concretar las mismas habrá de acudirse, en todo caso, a los compromisos ya firmados entre la entidad promotora y el Ayuntamiento, que forman parte también -no se olvide- del mismo Plan."*

I estableix als fonaments jurídics:

*"...de todos los problemas discutidos en la primera instancia, únicamente ha de examinarse ahora el relativo a la garantía prevista en el artículo 41,2,e) de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, equivalente al artículo 53,2,e) del Texto refundido de 9 de abril de 1976...*

*Segundo: Cuando los planes parciales tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular <sup>281</sup>, dado que primariamente obedecen a intereses privados, el ordenamiento jurídico incorpora a las exigencias generales otras de carácter específico tendentes a la protección del interés público y que se contemplan en los ya mencionados preceptos. Sin duda la fundamental es la de la justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización - art. 53,2.a) del texto Refundido, pues de ella depende la viabilidad misma del Plan.*

*Pero junto a este requisito existen otros, de entre los cuales, los que ahora importan pueden clasificarse en dos grupos: A) Modo y plazos de ejecución de la urbanización, con previsión de la futura conservación y compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios. B) **Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.***

*Hay que entender, pues, que ambos grupos de requisitos son diferentes, ya que mientras que el primero se integra por obligaciones principales, el según constituye una obligación accesoria que responde a la finalidad de garantizar el cumplimiento de aquéllas.*

---

<sup>281</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Castellnou-Can Mir, el pla parcial de què havia estat aprovat definitivament el 26 de març de 1976, es produeix al Pla General d'Ordenació del municipi aprovat definitivament el 10/12/1986, que planifica la destinació pública de les dotacions i sistemes i qualifica (article 164) la "urbanització" (zona residencial unifamiliar) com a "Àrea d'Actuació (en sòl urbà) número 40".

*Tercero: Sobre esta base, es de destacar que el extremo segundo de la resolución ministerial recurrida atiende, fundamentalmente, al cumplimiento de las exigencias mencionadas en el apartado A) del Fundamento anterior, en tanto que la decisión de la sentencia estimando el recurso del Ayuntamiento de Rubí, de mantener en aprobación definitiva del Plan litigioso la garantía de 10.000.000 de ptas., obedece a la finalidad ya señalada del apartado B) de dicho Fundamento.*

*Es cierto, pues, que la sentencia apelada no sustituye las imposiciones de la resolución ministerial por la garantía; al contrario, añade ésta a aquéllas, pero esto no implica una reiteración indebida, dado que el pronunciamiento de la sentencia responde a la idea de garantía de las obligaciones principales. En todo caso, la sentencia no hace otra cosa que dar el debido cumplimiento al art.41,2,e) de la antigua Ley del Suelo, hoy art. 53, 2, e) del Texto Refundido vigente.”*

### 10.2.13. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Estima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Nàquera contra la d'instància, que havia estimat els recursos contenciosos administratius del promotor i de la “Associació de Residents i Propietaris de la Urbanització Mont-Ros” contra els acords plenaris de 29/7/1982, que requeria l'Associació per presentar projecte tècnic de xarxa general de sanejament, eliminació i depuració d'aigües residuals de la “urbanització”, i de 26/10/1982, que, en estimació parcial de recurs de reposició de la part primerament requerida, s'acordava requerir també al promotor per col·laborar o intervenir en la redacció d'aquell projecte, i declara ajustat a dret el requeriment al “*órgano gestor y representativo de la Urbanización privada Mont-Ros*”, i no ajustat a dret, en canvi, el requeriment als promotors.

Manifesta el Tribunal Suprem:

***“Segundo: Importa tener presente lo siguiente: a)..., c) No se ha efectuado la cesión al Ayuntamiento de los servicios <sup>282</sup>, d) El Plan parcial correspondiente no preveía***

<sup>282</sup> Ni s'havien de cedir. En el moment en què es dicten els actes que motiven el plet la “urbanització” Mont-Ros era encara una “urbanització particular” implantada a l'empara de pla parcial de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

La “urbanització” Mont-Ros s'implanta, com a “urbanització particular”, a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 9/3/1970, modificat al 1974. La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Mont-ros es produeix a les Normes Subsidiàries del municipi de 1985, que la classifiquen com a sòl urbà (ciutat jardí) —ni polígon, ni sector— tot i no disposar encara l'àmbit, en aquell moment, de servei d'evacuació d'aigües residuals (vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127).

**red de alcantarillado sustituyéndolo por fosas sépticas individualizadas para cada parcela, e) Este sistema se ha revelado inconveniente por el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas...**

**Cuarto: El problema aquí planteado antes que un problema urbanístico es un problema de salubridad pública. En el informe del perito municipal se afirma la necesidad de controlar la eliminación de aguas residuales en la Urbanización citada así como... ...La necesidad de realizar, por tanto, las obras en cuestión no puede cuestionarse.**

**Quinto: El problema estriba en determinar quién debe pagarlas que no es el promotor parece claro, por que éste cumplió estrictamente con las obligaciones contraídas implantando los servicios en la forma a que estaba obligado. Ciertamente el Ayuntamiento podría recurrir al sistema de contribuciones especiales pero no habiéndose efectuado la cesión de servicios no está obligado a seguir ese sistema. Por donde se concluye que procedió correctamente requiriendo a la Asociación de Propietarios a presentar el correspondiente proyecto técnico de una red de alcantarillado con las advertencias que acompañaban al citado requerimiento. De aquí que... ...sin perjuicio también de declarar que el promotor queda libre de toda obligación, carga o responsabilidad, lo que supone mantener el primitivo acuerdo municipal y revocar el segundo que implicó en el expediente al promotor.**

...”

#### 10.2.14. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació interposat per la Generalitat de Catalunya contra la d’instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l’aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Castellcir de 1981 —les quals havien qualificat com a sòl urbanitzable programat l’àmbit de la “urbanització” La Roureda—, tot estimant ajustada a dret la declaració que els terrenys havien de ser qualificats com a urbans.

Manifesta el Tribunal Suprem:

**“...el problema litigioso queda reducido a determinar si el terreno o suelo aquí discutido reúne o no los requisitos legales del apartado a) del artículo 78 de la Ley de Régimen del Suelo... ...la única cuestión a discutir es la relativa a si la existencia de fosas sépticas en las parcelas edificadas de la urbanización cuestionada y su posible construcción en las que todavía se hallan sin edificar, es suficiente, como ha estimado la sentencia de instancia, para considerar existente**

*la evacuación de aguas residuales en los términos en que ello es exigido por el mencionado artículo 78 de la Ley de Régimen del Suelo y por el apartado a) del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, pues no se discute la existencia de los restantes servicios, ni la falta de alcantarillado en la mencionada urbanización, alegándose únicamente... ...así como tampoco que la mencionada urbanización no alcanza en cuanto a su edificación, los dos tercios de los espacios habilitados para ello, ya que sólo se han levantado 9 de los 22 chalés previstos.*

*Tercero: Con relación al problema planteado se enfrentan dos interpretaciones distintas y encontradas del concepto «evacuación de aguas» contenido en el apartado a) del artículo 78 mencionado y así, para los que estiman que tal término equivale o comporta la idea de servicio, equivale a algo general o común a toda una urbanización, existente con independencia de las edificaciones y para su servicio, con anterioridad al levantamiento de éstas, de donde resulta que no puede estimarse equivalente a él la existencia de unas fosas sépticas individualizadas para cada una de las citadas parcelas; por el contrario, **existe otra tesis más laxa o menos exigente que acepta en algunos casos como sustitutorio del servicio la existencia de fosas sépticas o su construcción**, alegándose en favor de esta tesis las sentencias de esta Sala de 12 de abril de 1985 <sup>283</sup> y 27 de enero de 1986, realmente **no existe inconveniente alguno en aceptar este último planteamiento para la definición de suelo urbano, en un caso como el planteado en estos autos, por cuanto debe tenerse en cuenta lo limitado de la urbanización** <sup>284</sup> y sus características, así como la distinción entre suelo urbano y solar, y si bien la última de las sentencias no resulta aplicable al caso por cuanto en ella se considera una urbanización casi consolidada, ya que su edificación alcanzaba el 60 por 100 y existían además, los cuatro servicios exigidos por la Ley, aunque algunos de ellos, concretamente los de agua, luz y alcantarillado eran deficientes y precisaban de una mejora general, ello no sucede con la precedente, la sentencia de 12 de abril de 1985, pues si bien ella se deniega la licencia solicitada, ello lo es porque se trataba de un gran inmueble de apartamentos, para el que **el sistema de fosas sépticas se consideraba inadecuado y hasta peligroso, señalando que tal solución podría admitirse para viviendas individuales, es decir la doctrina jurisprudencial admite una interpretación flexible del concepto, según las circunstancias concurrentes en cada caso, particular que lleva obligadamente, dadas las existentes en el caso de autos, a desestimar el recurso interpuesto por la representación de la Generalidad de Cataluña y a confirmar la sentencia de instancia, eso si, recordando lo excepcional de la***

---

<sup>283</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries), pàgina 212, relativa a la "urbanització" Cala Galdana del municipi de Ferrerries.

<sup>284</sup> Ús palmàriament impropï —com els altres tres que l'han precedit— del terme "urbanització". La coneguda com a "urbanització" La Roureda és, en realitat, un eixample natural del nucli mateix de Castellcir, adjacent (vid. la nota a peu número 64, pàgina 55) pel seu vessant nord, dins del qual àmbit ja s'havien concedit llicències d'obres als anys setanta (sense pla de cobertura, il·legal per tant, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109, i que es planifica com a sòl urbanitzable ("àrea apta per a la urbanització") a les Normes Subsidiàries aprovades definitivament el 15/10/1981 (el municipi havia disposat d'un anterior planejament general, de l'any 1967). És justament com a conseqüència de la sentència que analitzem que l'àmbit —d'iniciativa i gestió privada— rep finalment la qualificació d'urbà directe, trencant amb això tota la lògica del sistema d'assumpció i equidistribució de costos del sistema urbanístic establert.

*situación y la obligada exigencia por parte de la Corporación del cumplimiento del artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo cuando se postulen nuevas licencias para las parcelas todavía no edificadas.”*

### 10.2.15. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se produït la implantació física de manera il·legal durant la seva vigència.

Desestima el recurs de cassació interposat contra la d'apel·lació, que revocant la d'instància <sup>285</sup>, havia estimat l'acció reivindicatòria interposada pels propietaris de determinades parcel·les de la “urbanització” La Coneja (o La Huerta de La Coneja) del municipi de Marbella, per la construcció invasiva l'any 1980, per part de la mercantil demandada en la instància —propietària d'altres parcel·les de la “urbanització”—, d'un camí.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“El primer motivo... ..acusa el error padecido en la sentencia combatida cuando establece como base de su fallo ‘el hecho de que el dominio de los caminos pertenece en copropiedad a los dueños de las **parcelas segregadas, de la que sin base alguna califica de urbanización privada, a pesar de que no es tal sino simplemente una finca rústica parcelada, pues no tiene aprobado ningún plan urbanístico**’; así con esta literalidad del motivo y con señalamiento de los documentos de propiedad de las partes litigantes, certificación del Registro de la Propiedad y carta de... ..se propugna la proclamación del hecho de que **la propiedad de los viales permanece integrando la finca matriz**. El motivo decae ante estas dos consideraciones: a) De acuerdo con la propia tesis de la recurrente carecía de título cualquier dueño de parcelas para invadir los caminos y edificar sobre ellos y por ende también la demandada ahora recurrente, b) Los títulos de propiedad de carácter público citados en el motivo, incuestionablemente acreditan que entre las pertenencias de los hoy litigantes y en toda la línea de su confrontación*

---

<sup>285</sup> De data 1 de setembre de 1986. Aquesta dada és important, perquè implica que, en la data de formulació de la demanda, la “urbanització” La Coneja no havia estat, encara, objecte de “publicació” (vid. la nota a peu número 287, pàgina 229).

La mateixa Sala Civil del Tribunal Suprem, en canvi, farà servir amb posterioritat (Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999, epígraf “10.2.43.2, Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999”, pàgina 288, relativa a la “urbanització” Monte Alina, del municipi de Pozuelo de Alarcón) explícitament aquests mateixos arguments per aplicar-los a una realitat diferent, una “urbanització” que sí que havia estat ja, al moment de producció dels fets que motivaren aquella demanda, “publicada”. Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

norte-sur *discurre y separan un camino de la urbanización*<sup>286</sup>, c) *Las cartas de...*  
...d) *Haya o no Plan Urbanístico*<sup>287</sup>, *la realidad física contemplada en la litis es que, la denominada «Huerta de La Coneja», ha sido parcelada y urbanizada, y sin entrar en temas que afectan o pueden afectar a otras jurisdicciones, lo cierto es que la legislación del suelo impone unas limitaciones al derecho inmobiliario que no es dable desconocer, de suerte que con plan o sin plan urbanístico, ha de seguirse forzosamente las condicionantes fórmulas que dicha legislación establece, cuales son fundamentalmente en punto al tema particularísimo que nos compete las prevenidas en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento... ..artículos 52, 53, 54 y 55 de la Ley... ..Texto refundido... ..según los cuales el promotor de la parcelación ha de ceder, aunque sea privada y dueño el promotor, el terreno pertinente para reservas de parques, jardines, dotaciones culturales y, asistencias y religiosas y el correspondiente a red viaria y servicios, por lo que si no se ha aprobado un Plan de Actuación Urbanística, lo que es ciertamente dudoso, y no se ha podido, según los autos, establecer en él por lo tanto, el régimen de propiedad y conservación de tan dilatadas y complejas instalaciones, servicios y zonas viarias, éstas últimas, por lo menos, han de pertenecer proindiviso y proporcionalmente a los dueños de las parcelas que forzosa e invariablemente han de servirse de ellas y que sin ellas, ni lógica ni jurídicamente, podrían cumplir funcionalmente con el destino y naturaleza implícitos en las escrituras públicas de adquisición de las parcelas por los actuales propietarios...*  
...*la enajenación por parcelas para urbanizar, por su propia estructura y configuración geométricas, requiere esa cesión implícita al conjunto de los propietarios de las mismas de los servicios e instalaciones comunes y sobre todo de los viales en régimen de copropiedad proporcional, ya que de otra suerte se vería frustrada la finalidad para la que se efectuó la parcelación y su urbanización y había que hacer uso de la prevención contenida en el artículo 564 del Código Civil (servituds), en la mayor parte de las parcelas lo que dificultaría su posible venta a terceros, que es precisamente el propósito de la parcelación y urbanización; y de ahí que bien por analogía sea necesario recurrir a lo dispuesto en el artículo 396 (propietat horitzontal) del referido Código y por ende a la Ley de Propiedad Horizontal, de 1960 (Sentencia de 18 de abril de 1988), sin perjuicio de la imposición que al respecto comporta en materia de urbanizaciones privadas, los ya pronunciados artículos 52, 53, 54 y 55 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento que vienen a regular el comportamiento en las urbanizaciones privadas en su compleja problemática, ya que de otra suerte no podrían satisfacerse las necesidades que entrañan."*

---

<sup>286</sup> Ús impropri, propiciador de la confusió per assimilació de la "urbanització" com a procés amb la "urbanització" com a presumpte objecte del dret.

<sup>287</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" La Coneja, implantada il·legalment —vol dir-se, sense pla urbanístic de cobertura, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109—, es produeix al Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Marbella de 1986, en què la "urbanització" es configura en dues unitats o polígons d'actuació, La Coneja Norte (PA-NG-17) y La Coneja Sur (PA-NG-18). Han resultat infructuosos els intents d'esbrinar quines determinacions establia respecte de La Coneja, si és que n'establia alguna (que molt probablement era que no), el Pla General d'Ordenació Urbana de Marbella de l'any 1972.

## 10.2.16. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Estima parcialment el recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per l'Ajuntament de Pozuelo de Alarcón contra l'acord de la "Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid" (COPLACO) de 25/6/1981, d'aprovació definitiva del pla parcial Somosaguas-Centro, de la "urbanització" Somosaguas, aprovació definitiva que va suprimir la prescripció introduïda per l'Ajuntament en l'aprovació inicial, relativa a la imposició als propietaris de l'àmbit del deure de conservació de les zones verdes públiques. Estima parcialment l'apel·lació en el sentit de declarar ajustada a dret aquella imposició —i contrària a dret en conseqüència la seva supressió— en relació amb les zones verdes públiques del pla parcial, però no en relació amb les zones verdes públiques del Pla General dins del mateix àmbit.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“PRIMERO.-*

*La sentencia apelada declara ajustada a derecho la supresión por la COPLACO (en el Acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Somosaguas-Centro de 25 de junio de 1981 de Pozuelo de Alarcón) de la prescripción e) introducida por el Ayuntamiento de Pozuelo cuando dio aprobación inicial al indicado **Plan Parcial de iniciativa particular** promovido por la razón mercantil... ..y la sentencia confirma también la Resolución del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo de 19 de febrero de 1982 que desestimó el recurso de alzada interpuesto por el propio Ayuntamiento contra el acuerdo anterior.*

*SEGUNDO.-*

*En el acto de aprobación inicial de dicho **Plan Parcial, de iniciativa particular, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón introdujo, en efecto, y entre otras, la prescripción e) que dice literalmente: «Serán de cuenta de los propietarios actuales y futuros la conservación y mantenimiento de la zona verde pública del Plan Parcial».***

*TERCERO.-*

*Aprobado provisionalmente el Plan Parcial por falta de impugnaciones, el Ayuntamiento lo elevó a la COPLACO para su aprobación definitiva, y la COPLACO lo aprobó, pero suprimió el apartado e) transcrito del Acuerdo Municipal de aprobación inicial, justificando tal supresión con las siguientes manifestaciones: «En el acuerdo de aprobación inicial del expediente por parte del Ayuntamiento, se impusieron una serie de condiciones que en dicho acuerdo se especifican, de las que la consignada en el apartado e) no parece legalmente exigible al referirse a la obligatoriedad de conservación y mantenimiento de la zona*



*verde pública del Plan por parte de los propietarios afectados, siendo así que dicha zona será de obligatoria cesión al Ayuntamiento correspondiente».*

...

*El artículo 53,2.c) de la Ley del Suelo exige a los Planes y Proyectos redactados por particulares la previsión del modo de ejecución de las obras de urbanización y de su futura conservación; requisito que el proyecto de autos cumplía... Pero el Ayuntamiento no lo aprobó del modo propuesto por la Promotora del Plan... fue rechazada por el Ayuntamiento quien impuso, como ya hemos visto, que la conservación y el mantenimiento de la zona verde pública del Plan Parcial sería de cuenta de los propietarios actuales y futuros; pretensión denegada por la COPLACO y por la sentencia apelada por haberla considerado ilegal e improcedente.*

*SEXTO.-*

*En desarrollo del ya citado artículo 53,2.c) de la Ley del Suelo, el artículo 46,b) 3.º del Reglamento de Planeamiento<sup>288</sup> al aludir también a estos Planes Parciales de iniciativa particular, obliga a que los mismos prevean la conservación de la urbanización y que expresen si esa conservación correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, debiéndose indicar en estos dos últimos supuestos, el período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación; precepto que, como argumenta el Abogado del Estado en sus alegaciones...*

*...Pero el Reglamento de Gestión Urbanística, dictado en fecha posterior al de Planeamiento, habla en sus artículos 24, 2-c) y 25,2 de las Entidades de Conservación de las obras de urbanización como Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración; y en el apartado 3 del mismo artículo 25 dice concretamente que: «3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación, siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de Ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial»; y viene después el Capítulo IV del Título II, dedicado a regular la conservación de la urbanización, y en el artículo 67 señala que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de los Servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas. Pero el siguiente art. 68 dice después que no obstante lo dispuesto en el anterior artículo 67, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de conservar la urbanización cuando el Plan de Ordenación así lo imponga o resulte de disposiciones legales expresas; supuestos en*

---

<sup>288</sup> El pla parcial d'iniciativa particular de la zona Centre de la "urbanització" Somosaguas, de l'any 1981, no donava cobertura a cap "urbanització particular", a què explícitament es referien els articles 53.2.c) del Text refós de la Llei i 46.b.3 del Reglament de planejament. Es tracta per tant d'un supòsit d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

*los cuales los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación. Todo esto demuestra que es perfectamente legal y posible que el Plan de Ordenación imponga a los promotores o a los futuros propietarios de la urbanización el deber y la carga de conservarla **sin límite temporal**<sup>289</sup>, tal como así mismo ya entendió también este Tribunal en su Sentencia de 12 de abril de 1985<sup>290</sup> y en la jurisprudencia anterior a ella en la que con motivo del artículo 41,2-c) de la Ley del Suelo anterior (de idéntico contenido que el 53,2.c) de la vigente) ya habíamos dicho que nada obstaba a que sin perjuicio de la titularidad municipal, los propietarios asumiesen en todo o en parte el sostenimiento de los servicios -Sentencia de 22 de octubre de 1975-; pues como también explicaba la de 23 de abril de 1975 «...se trata de los medios articulados para que la acción urbanizadora privada no origine verdaderas situaciones de imposibilidad o vacío en la actuación municipal al crear núcleos superiores o ajenos a sus posibilidades, o incluso dificultades jurídicas para la integración en el Municipio...».*  
...”

### 10.2.17. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació contra la d’instància, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu interposat contra determinades resolucions del Tribunal Administratiu de Navarra de 1984, i els acords de l’Ajuntament de Pamplona que aquelles mantenien, relatives a tall de subministrament elèctric al “Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche”; estimació parcial només en allò que aquells acords imposaven als promotors i titulars de llicència el pagament de la despesa del consum d’energia elèctrica per a l’enllumenat públic del Polígono<sup>291</sup>.

Manifesta el Tribunal Suprem:

“*ANTECEDENTES DE HECHO*

---

<sup>289</sup> Vid. § “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.”, pàgina 147.

<sup>290</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 12 d’abril de 1985, epígraf “10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d’abril de 1985”, pàgina 211, relativa a la “urbanització” Bonaire del municipi d’Alcúdia.

<sup>291</sup> Vid. la Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005, epígraf “10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005”, pàgina 345, relativa a la “urbanització” Mont-Ros del municipi de Nàquera, dictada en recurs de cassació per a la unificació de la doctrina. En el cas que aquí s’analitza, en canvi, no hi havia constituïda, ni estava prevista, cap entitat de conservació.

Vid. també § “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.”, pàgina 147.

...

**TERCERO.-** *El anterior fallo se basa en los siguientes Fundamentos de Derecho:*

**1º.-** *Las cuestiones a resolver, según se desprende de los antecedentes, son fundamentalmente las dos siguientes: a) si la urbanización interior, que es de la que se trata, del Polígono 31 de la Primera Zona del III Ensanche, ha sido o no recibida por el Ayuntamiento, y, por consiguiente, si las reparaciones de deficiencias y desperfectos han de ir a cargo de los promotores y constructores o del Ayuntamiento; b) si el gasto de energía eléctrica para el alumbrado público del Polígono, ha de ir a cargo de aquéllos o de la Corporación.*

**2º.-** *La primera cuestión está en función de la circunstancia de si esa urbanización ha sido o no recibida por el Ayuntamiento.- A tal efecto no puede admitirse la postura de los interesados, en el sentido de que ha habido una recepción tácita, derivada de ciertas actuaciones que la implican o suponen.- No cabe duda, pues ello no se discute, que la urbanización interior del Polígono iba a cargo de los promotores, ya que éstos, mediante escrito de 1 de julio de 1976 (folio 90 del expediente 154/83), solicitaron del Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización, de modo que a esa oferta o petición expresa debió corresponder en su caso una aceptación también expresa, pues si las obras se han de realizar conforme a un Proyecto de Urbanización, que es un proyecto de obras (artículo 67 del Reglamento de Planeamiento), es obligado que la recepción se produzca de forma expresa y suficientemente formalizada, demostrativa de que las obras se han ejecutado debidamente conforme al proyecto... ..parece obligado que acto de tal trascendencia conste de forma inequívoca, expresa y suficientemente formalizado.- Pero aunque se admitiera la procedencia de una recepción tácita, tampoco en el presente caso podría ser admitida su existencia, dado que toda manifestación tácita de voluntad ha de estar apoyada en hechos concluyentes, que de modo inequívoco determinen el contenido de la declaración, lo que en el presente caso no cabe apreciar, ya que desde 1975 hasta 1981 han sido continuas las actuaciones municipales sobre deficiencias de la urbanización, sobre todo de la instalación del alumbrado público, todo ello a través de informes de los servicios técnicos y de acuerdos de la Corporación, según se puede apreciar en los folios 73 y siguientes del expediente 154/83, siendo de observar que en 10 de octubre de 1975<sup>292</sup> se tomó acuerdo para requerir a los promotores a la subsanación de deficiencias, con la advertencia de que no se recibiría la urbanización, al que siguieron estos otros acuerdos: el de 28 de noviembre de 1977 (folio 96), en el que se dispuso, por razones de urgencia, dado la oscuridad total en las calles interiores del Polígono, la realización de reparaciones mínimas...*

---

<sup>292</sup> No es tracta d'una "urbanització", sinó del creixement natural del casc de la ciutat de Pamplona (vid. la nota a peu número 64, pàgina 55). Encara que es desconeix —i no ha estat possible averiguar— la data d'aprovació del pla de cobertura d'aquest concret "polígon 31 de la 1ª zona" (el total "tercer eixample" es desenvolupa a l'emparedat Pla General de 1957), dels concrets pronunciaments de la sentència, assenyalats, es dedueix que és anterior, com a mínim, al 1975. Però, reiterem, ni es tracta d'una "urbanització" (en sentit col·loquial), ni, per suposat, i menys encara, d'una "urbanització particular", sinó d'una actuació urbanitzadora sistemàtica, duta a terme per la gestió privada, que preveia —com no podia ser d'una altra manera— la destinació pública de vialitat i dotacions.

3°).- *Tampoco tiene trascendencia, a los efectos de que se trata, las circunstancias concretas que los recurrentes señalan para apoyar una recepción de las obras por parte del Ayuntamiento. Efectivamente, hubo cesión de viales al Ayuntamiento, circunstancia que no se discute, pero son cosas distintas la cesión de viales y la entrega y recepción de las obras de urbanización, pues la cesión de viales se produjo como consecuencia de la reparcelación, y afecta al suelo o terreno* <sup>293</sup>, *que queda por ello convertido en terreno de dominio municipal y uso público; pero ese terreno ha de ser urbanizado mediante la realización de las correspondientes obras e instalaciones, que una vez ejecutadas debidamente han de ser entregadas al Ayuntamiento.- Ciertamente que se han concedido licencias de primera utilización de edificios construidos en el Polígono, pero esa licencia se concede cuando el edificio ha sido construido de conformidad con el proyecto de construcción, que ha servido a su vez de base a la licencia de obras, y sin que tenga mayor trascendencia la concesión de aquella licencia... ..cuando la parcela que se edifica no es solar se ha de realizar la urbanización al mismo tiempo que la construcción; pero es claro que urbanizar y dotar de servicios una parcela y el edificio en ella construido, no es lo mismo que urbanizar el Polígono o realizar en éste debidamente las obras de urbanización correspondientes.*

...

5°).- *En lo concerniente a la segunda cuestión apuntada en el fundamento 1º, que hace relación al gasto de energía eléctrica para el alumbrado público del Polígono... ..prescindiendo de todo lo expuesto, es indudable que el alumbrado público es un servicio municipal obligatorio según señala... ..que el Ayuntamiento debe prestar a su cargo en terreno público, y como quiere que hubo cesión de viales interiores del Polígono al Ayuntamiento, es obvio que a partir de ese momento adquirieron la condición de públicos, siendo obligación del Ayuntamiento el alumbrado de los mismos, por supuesto que a través de las obras e instalaciones que, como obligados a urbanizar, han de realizar adecuada y debidamente los promotores y titulares de licencia de construcción, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda actuar en tal aspecto; en ejecución sustitutoria, reparando o corrigiendo los desperfectos o deficiencias que las obras e instalaciones puedan presentar, y que pudieran impedir o dificultar la prestación del servicio de alumbrado público.- De modo que son cosas distintas el alumbrado público que el Ayuntamiento ha de prestar como servicio municipal, en los terrenos de uso público, y la reposición o reparación de desperfectos o deficiencias en las obras de urbanización, incluidas las instalaciones del alumbrado público, que es obligación de los promotores, y por ello el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que la*

---

<sup>293</sup> Article 100 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril.

“Article 100

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.”

*conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración, una vez efectuada la cesión de las obras, dotaciones e instalaciones, es decir, que **la prestación del servicio público del alumbrado no se cede cuando ya es obligación del Ayuntamiento su prestación, al convertirse los terrenos, mediante la cesión de viales, en suelo de uso público.**- Por todo ello procede... ..estimar parcialmente el recurso... ..en cuanto imponen a los promotores y titulares de licencia el abono del gasto del consumo de energía para el alumbrado público del Polígono...'*

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los de la Sentencia apelada, que sustancialmente se aceptan, y además:

...

**SEGUNDO.- La completa y perfecta ejecución de las obras de urbanización, así como su conservación en las debidas condiciones hasta su entrega a la Administración, son obligaciones a cargo del particular promotor de las mismas por expresa disposición legal... ..siendo al particular concluyente a 'sensu contrario' el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística... .. y la entrega de las mismas a la propia Administración, conforme se desprende del artículo 180 del citado Reglamento, tiene un acentuado carácter ritual, en el que previa la comprobación de su estado y circunstancias, lo que envuelve un ofrecimiento de ellas por los promotores a la Administración, poniéndolas a su disposición, se formaliza la correspondiente acta, acta que implica la conformidad con las realizadas y su aceptación y recepción. Por los ahora apelantes, al igual que antes, cuando eran recurrentes, se pretende soslayar dicha exigencia formal con la a su juicio existente recepción de hecho que hacen derivar de determinados actos del Ayuntamiento de Pamplona... ..Todos ellos han sido examinados completa y pormenorizadamente en la Sentencia apelada y, lo que reviste la mayor importancia, enfrentados con otros, también municipales y denotadores de la no recepción por el Ayuntamiento, sin que esta Sala, enjuiciándolos de nuevo, pueda llegar a distinta conclusión, es decir, a la de la **inexistencia de unos actos vinculantes como propios y expresivos de una tácita recepción que superando el aludido requisito formal permita afirmarla por una perfecta conjunción de voluntades entre un ofrecimiento de las obras y una aceptación de ellas, sin que tampoco... ..se impone la desestimación de la apelación y...**'**

### 10.2.18. Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Malgrat això, el pronunciament conté, també un palmari reconeixement implícit a l'efectiva existència dels processos de 'publicació' ("6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125).

Estima el recurs d'apel·lació de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp contra la d'instància, que havia anul·lat determinats acords de 17/8/1986, de la "Entitat col·laboradora de Conservació Via Marina", de la "urbanització" Via Marina, i l'acord de l'Ajuntament de 19/12/1986, d'aprovació dels estatuts de l'entitat.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Primero: Si en algunos casos es conveniente prolongar el cuerpo argumental de la sentencia con una exposición lo más sucinta, pero al propio tiempo lo más expresiva posible, de las circunstancias de hecho de notable relevancia, en el caso que ahora nos ocupa reflejar la secuencia fáctica que se extrae del expediente administrativo y de las pruebas practicadas deviene necesaria; y debe ser la siguiente:.. ...b) Esta urbanización tiene su origen en un Plan Parcial de Ordenación Urbana de 27 de noviembre de 1964, y a partir de mayo de 1976 se venía rigiendo por un reglamento protocolizado notarialmente... ...c) En 29 de julio de 1984 se reúnen diversos copropietarios en segunda convocatoria para celebrar la Asamblea Ordinaria de la Comunidad, y, entre otros puntos del orden del día, se aprueba, en el 6, la constitución de 'Entidad Colaboradora de Conservación Vía Marina', con reserva del...*

*Sexto: Despejado ya el camino hacia la cuestión de fondo, entramos en ella en el estudio de la alegada nulidad de la constitución de la 'Entidad' codemandada y de sus estatutos. Ante todo debe ser objeto de precisión cuál haya sido la naturaleza jurídica de la entidad creada y en qué modelo de los contemplados por la legislación urbanística, singularmente por el Reglamento de Gestión, debe ser encasillada. Para ello debemos centrar nuestra atención en la memoria justificativa de la 'Urbanización Vía Marina', al amparo del Plan Parcial de Ordenación de aquel polígono de 1964, y en los estatutos de la 'Entidad Colaboradora de Conservación Vía Marina', sin descuidar... ...En la memoria redactada en cumplimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo de 1956 se dice que el sistema de ejecución de las obras será el de cooperación; que las obras correrán a cargo del propietario del terreno, que es el promotor de la urbanización, y que, una vez ejecutadas, tanto éstas como los espacios ocupados por las mismas pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento, a cuyo cargo se conservarán<sup>294</sup>. En el Reglamento de Condominio o Copropiedad de la Urbanización, protocolizado en 14 de mayo de 1976, se regula el uso y ejercicio de los derechos de los propietarios y del urbanizador...*

<sup>294</sup> Aquestes previsions, evidentment, no ho són del pla parcial original de 1964, que era el pla parcial d'una "urbanització particular" sinó del Pla General d'Ordenació Urbana de 1983 a què es fa esment més endavant (es tracta, en realitat, del Pla General d'Ordenació Urbana de 1986, que, per la seva banda, era la revisió del Pla general municipal d'ordenació de 1965), que és l'instrument —el de 1986— que "publica" (vid. la pàgina 115) la "urbanització particular" Via Marina establint la destinació pública de les dotacions i sistemes i classificant l'àmbit de la "urbanització" com a sòl urbanitzable programat (sector 64) i imposa (vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136) la constitució de l'entitat. Al Pla d'ordenació urbanística municipal de 2006 del municipi de Mont-roig del Camp la "urbanització" es classifica com a sòl urbà consolidat, subjecte però a la formulació d'un Pla de Millora Urbana per a l'acabament de la urbanització.

*...el Ayuntamiento de Montroig, en acuerdo de 27 de octubre de 1983, acordó por unanimidad declarar obligatoria la constitución de las entidades de conservación en cada urbanización del término municipal, y que se incorporase esa norma al Plan General, previa la publicación en el 'Boletín Oficial de la Provincia' del acuerdo; que, por otra parte, el Ayuntamiento de Montroig no ha recibido las obras, dotaciones y servicios de la 'Urbanización Vía Marina'... ..la obligación de conservación ya venía siendo asumida por cuantos adquirientes de parcelas iban engrosando el número de propietarios, en virtud de la obligación que a tal respecto aceptaban en las escrituras notariales de compraventa, en cumplimiento todo ello del reglamento protocolizado en 1976, bajo el imperio ya del Texto Refundido de la Ley del Suelo...*

*...el Plan General de 1983 ha venido a modificar el Plan Parcial de 1964 al establecer la constitución obligatoria de las entidades de conservación; si tenemos en cuenta, repetimos, todas estas circunstancias, hemos de llegar a la conclusión de que lo que hacen los propietarios de la urbanización en 1984 es adaptarse a la nueva situación y promueven la constitución de la 'Entidad Colaboradora de Conservación Vía Marina' que, tras las rectificaciones ordenadas por el Ayuntamiento de Montroig, culmina en la aprobación de los estatutos. Ha habido una irreprochable confluencia de voluntades entre propietarios -salvo los dos que promueven el recurso- y el Ayuntamiento y se ha operado en armonía...*

*Séptimo: Esto sentado, entramos en el estudio de si en la tramitación de los estatutos se han producido motivos suficientes, para anularlos, o si...*"

## 10.2.19. Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Estima el recurs d'apel·lació de l'Ajuntament de Cartagena contra la d'instància, que revoca, i desestima el recurs contenciós administratiu interposat per l'Entitat de Conservació <sup>295</sup> de la "urbanització" Hacienda Dos Mares de La Manga del Mar Menor,

---

<sup>295</sup> Tot i que la implantació física de la "urbanització" Hacienda Dos Mares enfonsa les seves arrels com a "urbanització particular" en els primers anys seixanta, i que es desenvolupa —a l'igual que la "urbanització" Lagos del Serrano del municipi de Guillena (vid. nota a peu número 421, pàgina 342) sota la cobertura de la Llei 197/1963, de 28 de desembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional—, a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 23/2/1968 (pàgina 66 de la Memòria d'Informació de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Cartagena aprovat definitivament el 9/4/1987, Capítol sisè "Anàlisi del planejament parcial existent), la mera existència de l'entitat de conservació a la data de l'acte que motiva el plet —23/5/1986— denota (vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136) que la "urbanització" ja havia estat objecte de "publicació" (vid. la pàgina 115) amb anterioritat a aquell moment.

Sense que hagi estat possible esbrinar amb exactitud en quin punt temporal, i en virtut de quin instrument, es produeix aquesta "publicació" —ja que l'anterior pla general era de l'any 1961—, són de destacar les següents asseveracions de les pàgines 26 i següents (apartat 1.1.4 "planejament parcial existent") de

del municipi de Cartagena, contra la desestimació presumpta de la seva sol·licitud de 23/5/1986 que l'Ajuntament es fes càrrec de les despeses d'electricitat dels serveis públics d'enllumenat i d'eliminació d'aigües fecals <sup>296</sup>.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Segundo: En reiterada jurisprudencia de esta Sala, sentencias de 22 de octubre de 1975, 12 de abril de 1985 <sup>297</sup>, 14 de marzo de 1989 <sup>298</sup>, y 13 de marzo de 1990, entre otras, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de los propietarios de los polígonos o unidad de actuación cuando así lo imponga el Plan de Ordenación a cuyo amparo se haya procedido a la urbanización por iniciativa privada... ...sin que se pueda distinguir entre los gastos que ocasione la conservación de las obras e instalaciones de los servicios públicos y los que deriven de la prestación de esos servicios, cuando, como en este supuesto, en el Plan Parcial de Hacienda Dos Mares se previo que la conservación y mantenimiento irían a cargo de los propietarios, así como en los Estatutos de la entidad, artículo 5.º, se estableció su obligación de contribuir con arreglo a su cuota de participación en los gastos de conservación y mantenimiento, ya que en el mantenimiento se incluye lo que se refiere a la conservación de las instalaciones como el coste de su funcionamiento según la interpretación gramatical que procede dar a este término, que implica mantener y proseguir una cosa en su estado y por consiguiente su funcionamiento; sentido propio de la palabra que debe determinar... ...la naturaleza jurídico-urbanística de los planes y proyectos de urbanización de iniciativa*

---

l'esmentada memòria d'ordenació del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987:

*“El análisis de estos planeamientos merece un capítulo separado dentro de esta memoria informativa (Capítulo 1.6.) y a él nos remitimos, a los efectos de poder establecer los criterios de intervención de este Plan General, o de consolidación de verdaderos derechos adquiridos.*

*Algunos de estos **planes parciales, generalmente de iniciativa particular** (\*) han ordenado un suelo que, inicialmente era rústico y tras la **correspondiente modificación de Plan General** se ha clasificado como urbanizable (reserva urbana), sobre todo en zonas turísticas o de segunda residencia, y las previsiones de ellos no se han visto fielmente cumplidas; los servicios urbanos no son lo suficientemente deseables para la población que albergan y la urbanización se ejecuta, las más de las veces, sin proyecto específico para tal fin.”*

(\*) Es refereix, sens dubte, a “planes parciales, generalmente de **urbanizaciones de iniciativa particular**”.

La “urbanització” Hacienda Dos Mares es qualifica, al Pla General d'Ordenació Urbana de 1987, com a unitat d'actuació en sòl urbà, dividida però en quatre fases.

<sup>296</sup> Vid. la Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 , epígraf “10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 “, pàgina 345, relativa a la “urbanització” Mont-Ros del municipi de Nàquera, dictada en recurs de cassació per a la unificació de la doctrina.

<sup>297</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985, epígraf “10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985”, pàgina 211, relativa a la “urbanització” Bonaire del municipi d'Alcúdia.

<sup>298</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989, epígraf “10.2.16, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989”, pàgina 230, relativa a la “urbanització” Somosaguas del municipi de Pozuelo de Alarcón.



*privada*<sup>299</sup> exige que la incidencia de los mismos en la Administración no originen una imposibilidad de atender por esta los costes de su conservación y mantenimiento, o perturbe la acción administrativa y su financiación, por lo que al asumir aquella la obligación de sufragar sus costos **no puede ser objeto de una interpretación que, contrariando lo previsto en el planteamiento, trasladaría esa carga a la Administración que no fue contemplada por ésta, sino que en función precisamente de la misma se convino en que sería imputable a los particulares interesados**; condicionando la aprobación de la urbanización al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento.

Tercero: La prestación como servicio obligatorio de los municipios de alumbrado público y alcantarillado, artículo 26 de la Ley de Bases de la Administración Local de 2 de abril de 1985, y artículos 101.2.a ) y 102.c) de la Ley de Régimen Local vigente, cuando se aprobó el Plan Parcial de Hacienda Dos Mares, implican efectivamente que **se dote de los servicios de alumbrado público y alcantarillado a los núcleos urbanos y urbanizadores sea cual sea el origen de los mismos: actividad de ejecución directa de la Administración, o a través de la iniciativa privada, en cuyo supuesto la Administración puede condicionar el establecimiento del núcleo de población a que por los promotores y propietarios se atienda a estos servicios sin perjuicio de la titularidad municipal; estando prevista la asunción de esa obligación por el artículo 53.d) de la Ley del Suelo**<sup>300</sup> **al disponer que en los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero del título primero de la Ley y además los «compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares», que en este caso venían determinados en el Plan Parcial cuyas previsiones condicionaron la urbanización.**

...”

## 10.2.20. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990

S’atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

---

<sup>299</sup> Adverteixi’s, una altra vegada, la impropietat de l’expressió: “...**los planes y proyectos de urbanización de iniciativa privada**”, quan, en realitat, s’està referint —o hauria de referir-se— als “planes y proyectos de (una) urbanización de iniciativa privada” (més pròpiament encara, “particular”).

<sup>300</sup> Ús indegut de normativa. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62. L’article 53.2.d) del Text refós de 1976 no es refereix només als plans redactats per particulars, sinó a aquells que, a més, es refereixen a “**urbanitzacions d’iniciativa particular**”. I ja hem vist (nota a peu número 295, pàgina 237), que la “urbanització” Hacienda Dos Mares ja no era, quan es planteja el plet, una “urbanització particular”, perquè ja havia estat “publicada”.

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per la “Comunidad de Propietarios del Núcleo Residencial Villafranca del Castillo” (**en realitat, amb aquell nom, l'entitat de conservació** de la “urbanització” Villafranca del Castillo, del municipi de Villanueva de la Cañada, entitat administrativa inscrita en el Registre Especial de la Direcció General d'Urbanisme del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme amb data **19 de juliol de 1979** <sup>301</sup>, i regida pels Estatuts acompanyats a la demanda aprovats definitivament per l'Ajuntament el 5/4/1978) contra la d'instància, que havia declarat nuls determinats acords presos per l'Assemblea en què, en execució d'un acord d'anterior data, s'havia privat del dret a vot —per causa de morositat— a determinats propietaris integrants de l'entitat.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Segundo: La inadmisibilidad fundada en no tener naturaleza administrativa el acuerdo recurrido y los acuerdos privativos del derecho de voto en base a los cuales se impidió a algunos comuneros votar en la sesión en que se adoptó el de 30 de noviembre de 1980, rechazada por el Tribunal de Instancia... ..no puede estimarse que concurra... .. ya que **el carácter de las entidades colaboradoras de la acción urbanística de la Administración, sean éstas de constitución obligatoria o voluntaria, implican por la naturaleza y finalidad de su objeto; la participación, bajo la tutela de la Administración actuante y su intervención fiscalizadora en los actos de la entidad, en la actividad urbanística sujeta al Derecho Público Administrativo en el que convergen el interés de la propiedad privada y el público que exige la ordenación del suelo; sin perjuicio de que... ..naturaleza administrativa de los actos de esas entidades colaboradoras de la urbanización que no ofrece duda al exigir su constitución la aprobación de la Administración actuante... ..que la privación de ese derecho implica por su naturaleza el modificar lo establecido en los Estatutos, alterando el presupuesto de participación de los asociados y, en consecuencia, infringiendo lo dispuesto sobre la inclusión en la entidad de los titulares de un derecho contemplado en la norma estatutaria que trae causa de los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, según el sistema de actuación**”*

---

<sup>301</sup> La “urbanització particular” Villafranca del Castillo (en aquell moment, Las Vegas de Villafranca) s'implanta a l'empara d'un pla parcial de l'any 1968 que preveia ja que els vials i les zones verdes serien cedides a l'Ajuntament, tot i que el promotor es comprometia, també, a “...conservar las obras ejecutadas, **sin que el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada haya de realizar obra o inversión alguna**” (com corresponia a qualsevol “urbanització particular”). Es tracta d'un d'aquells pocs supòsits (vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118) en què s'ha constatat l'existència d'una prèvia “publicació” *extra legem*.

El primer Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Villanueva de la Cañada, de 1978 —de manera equivalent al que succeeix amb la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas (vid. la nota a peu número 424, pàgina 345), qualifica la “urbanització” com a sòl urbà i incorpora el pla parcial original com a annex a efectes de determinació de normativa. El segon Pla General d'Ordenació Urbana, de 1987, regula ja de manera específica la “urbanització” Villafranca del Castillo. Pot considerar-se per tant que la plena “publicació” jurídica (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Villafranca del Castillo, la que li fa perdre la seva categorització de “urbanització particular”, s'esdevé en el primer planejament general de 1978 (noti's com és tot just un any després, al 1979, que es constitueix l'entitat de conservació, vid. § “6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136).

*aplicable, o de las obligaciones de conservación de las urbanizaciones, artículo 25 del Reglamento de Gestión en relación con el 126 de la Ley del Suelo para el sistema de compensación, y 131.3 del mismo Cuerpo legal para el de cooperación, de lo que se deduce que el derecho de participar mediante el voto en las asambleas de propietarios es de naturaleza administrativa al incidir en la actividad urbanizadora o en la conservación de su obra; y por ello debe desestimarse lo alegado acerca de la inadmisibilidad del recurso al ser el acuerdo recurrido y la desestimación del recurso de alzada formulado ante el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada un acto de los comprendidos en el artículo 1.º de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.*

*Tercero: En cuanto al fondo de la pretensión ejercida en esta apelación procede afirmar que la privación del derecho de voto constituye un acto que de naturaleza a la entidad constituida por los partícipes en la urbanización en razón de sus derechos sobre el suelo comprendido en la misma, sin que pueda estimarse implícito en los Estatutos ni admitir que la Comunidad por el impago de las cuotas quede indefensa frente a los morosos, ya que la vía de apremio administrativo en el ejercicio legítimo de la entidad para exigir el pago de unas cuotas, es el medio adecuado para el cumplimiento de una de las obligaciones de los comuneros que responden con sus bienes de esa obligación, entre ellos el de la parte del suelo de la urbanización de que son titulares; privación que no puede contemplarse como medida disuasoria o correctora del impago de las cuotas, pues con ello se desvirtúa la propia naturaleza de la entidad, apartando a quienes tienen derecho a conformar con su voto la voluntad asociativa que se vería privada de la legitimidad en sus decisiones.”*

### 10.2.21. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Carcaixent contra la d'instància, que anul·là —amb la desestimació del recurs de reposició— l'acord de l'Ajuntament de 6/11/1986 pel qual “...*se ordenaba a la urbanización*”<sup>302</sup> (Sant Blai) *la ejecución de las obras de alcantarillado, quedando sus propietarios vinculados al cumplimiento de la orden municipal*”.

---

<sup>302</sup> Ús palmàriament impropri, que es reproduïx també diverses vegades al pronunciament. “Urbanització” no ja com a objecte del dret, sinó fins i tot com a subjecte, com en el cas de la nota a peu número 446, pàgina 363, (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, relativa a la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet).

Manifesta el Tribunal Suprem als antecedents de fet:

*“El anterior fallo (sentència de l’Audiència Territorial de València de 20/5/1989) se basa en los siguientes fundamentos de Derecho:... ..2º La citada urbanización se construyó en ejecución del **Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de febrero de 1971** <sup>303</sup>, habiendo acordado, el **24 de enero de 1974, el Ayuntamiento de Carcagente** que en lo que aquí interesa textualmente transcrito es del tenor siguiente: «a) **Declarar ejecutada, con arreglo y sujeción a las normas del Plan Parcial en su día aprobado, la urbanización del polígono urbanístico conocido por San Blas, en este término municipal, y cumplidos los compromisos adquiridos previamente y a tal efecto, b) Que se formalice la recepción por el municipio de los viales, espacios verdes, parques y jardines y demás elementos que según las previsiones del Plan pasarán a ser de dominio público municipal y uso público** <sup>304</sup>. No obstante lo anterior, la Comunidad ‘Urbanización San Blas’, en virtud de obligación o compromiso en su día adquirido, continuará teniendo a su costa y cargo, bajo control municipal, las obras de conservación y entretenimiento de todos aquellos espacios comunes, c) Igualmente se entenderán, a partir de ahora, como servicios públicos municipales con sus instalaciones, los de alumbrado público y de abastecimiento domiciliario de agua potable del polígono urbanístico ‘San Blas’, si bien a título de concesión administrativa y conforme a los compromisos en su día establecidos **la comunidad ‘Urbanización San Blas’** continuará teniendo a su costa y cargo la conservación y entretenimiento de las instalaciones y la prestación de aquellos servicios por el plazo previsto de veinticinco años o hasta que el Ayuntamiento acuerde otra cosa dentro de dicho plazo. Igualmente, por lo que respecta a los de limpieza viaria y recogida y tratamiento de basuras y al de alcantarillado y evacuación e aguas residuales». 3.º En el citado Plan Parcial se preveía como servicio de alcantarillado que las aguas residuales de la edificación privada serán vertidas a pozos absorbentes... ..Posteriores estudios, obrantes en el expediente administrativo, han acreditado el peligro que para la salubridad de los pozos, manantiales y acuíferos de que se sirve el agua potable para la población de Carcagente, representa el descrito sistema e evacuación de aguas residuales... ..que **ha sido ejecutado de acuerdo con lo descrito y establecido en el Plan.***

*...Entiende la recurrente que el requerimiento para ejecutar el alcantarillado es improcedente por un doble motivo. Porque no ha quedado acreditado que la contaminación de los acuíferos que sirven a la población de Carcagente está causada por las aguas residuales de la urbanización y su sistema de evacuación, y porque en todo caso no es a la comunidad recurrente a quien corresponde llevar a cabo las obras de alcantarillado, sino al propio Ayuntamiento. Respecto del primer punto... ..En cuanto a la segunda cuestión de quién debe realizar la obra, **el***

---

<sup>303</sup> L’article 111.3 de la normativa del Pla General d’Ordenació Urbana de Carcaixent aprovat definitivament el 28/5/1998, així com les ordenances vigents del pla parcial —incorporades a aquell Pla General d’Ordenació Urbana com a annex (“normativa assumida”)—, manifesten que la data d’aprovació definitiva del pla parcial original va ser el 1/2/1973, i no el 9/2/1971.

<sup>304</sup> Es tracta d’un d’aquells pocs supòsits en què s’ha constatat l’existència d’una prèvia “publicació” *extra legem* (vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118).

*Ayuntamiento entiende que debe se la comunidad de propietarios de la urbanización en virtud de los dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, así como en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de enero de 1974... ..pero en el presente caso **ha quedado acreditado que el Ayuntamiento recibió la urbanización, manifestando su conformidad en el sentido de que tal urbanización había sido ejecutada de acuerdo con lo establecido por el Plan Parcial aprobado, plan posteriormente incorporado al General del Municipio** y, por tanto, en principio los propietarios de las parcelas de la urbanización no tienen mas obligaciones que las de cualquier otro propietario de una parcela urbana. Lo que sucede en el presente caso es que simultáneamente a aquel acto, o por mejor decir en el mismo acto, **la Corporación aceptó los compromisos ofrecidos por la urbanización**, transcritos en el segundo fundamento de Derecho y el Ayuntamiento entiende que entre las obligaciones asumidas por la urbanización está la de construir el alcantarillado. Ciertamente no se trata de una redacción clara, pero del conjunto se deduce que **a lo que se compromete la urbanización** es a la conservación y entretenimiento de las instalaciones y a la prestación de los servicios en las condiciones, con los elementos y con la configuración que en ese momento existe, y que es la que corresponde a lo establecido en el Plan Parcial. Consecuentemente, tampoco en virtud del pacto establecido y los **compromisos asumidos por la urbanización** puede el Ayuntamiento exigir a ésta que lleve a cabo la instalación de alcantarillado general, incluido, y fundamentalmente, el de las parcelas...*

I declara:

*“Como la urbanización recurrente se ha aquietado con la sentencia, **la cuestión que se somete al estudio y decisión de esta Sala de apelación estriba en resolver si en virtud de lo establecido en el artículo 181 de la Ley del Suelo**<sup>305</sup>, único precepto en que en el escrito de alegaciones, basa su pretensión el Ayuntamiento apelante, **las obras de ejecución de alcantarillado deben ser realizadas por la Urbanización o por el Municipio de Carcagente; sin perjuicio de la repercusión de costes a que se refiere la sentencia de instancia y aceptan expresamente los recurrentes.**  
... En el presente caso, como en el contemplado por la sentencia de 24 de febrero de 1987<sup>306</sup>, que se cita por las partes, es claro que **los promotores propietarios de la***

<sup>305</sup> El municipi de Carcaixent disposà d'un primer planejament general l'any 1957, i un altre del 1974. El Pla General d'Ordenació Urbana de 1998 a què s'ha fet referència a la nota a peu número 303, pàgina 242, especifica, a l'article 7 "Classificació del sòl", apartat 7.1 "Sòl urbà", que constitueixen "nuclis" "*...los antiguos suelos urbanizables programados con Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados y desarrollados, así como los urbanos de segunda residencia consolidados por el planeamiento que se revisa: Urbanizaciones Monasterio de Aigües Vives; Santa Marina; San Blas; Tiro de Pichón; Puig Gros y Els Amics*".

De manera que, pot afirmar-se, la plena "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Sant Blai es produeix en el planejament general de 1998, dotze anys després, per tant, de l'acte recorregut de 1986, i vuit anys després del pronunciament analitzat, moments aquests en els quals la "urbanització" Sant Blai era, encara, una "urbanització particular" a la qual, de no haver mediat la indèguda cessió i acceptació derivada de la prèvia "publicació" *extra legem* a què s'ha fet referència a la nota a peu número 304, pàgina 242, li hauria d'haver estat aplicable, per suposat, el deure de conservació perpetu de l'article 181.1 que correspon als titulars del domini dels objectes de dret privat.

<sup>306</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987, epígraf "10.2.13, Sentència del Tribunal

*urbanización cumplieron estrictamente con las obligaciones contraídas... ...Las sentencias de 15 de julio <sup>307</sup> y 4 de diciembre de 1985, citadas por los recurrentes, claramente señalan que el precepto en cuestión se refiere a obras de conservación para mantener las condiciones de seguridad o salubridad u ornato público, pero no a la realización de obras nuevas... ...No nos encontramos ante el supuesto de que algunos o muchos pozos o fosas sépticos se encuentran deteriorados de mayor o menor importancia, en cuyo caso es indudable la obligación de los propietarios de mantenerlos en las condiciones adecuadas para el cometido a que se destinan sin riesgos ni molestias para nadie, por aplicación de dicho precepto. Estamos, por el contrario, en presencia de la necesidad de sustituir un sistema de prestación del servicio de evacuación de aguas fecales o residuales por otro sistema -el de alcantarillado- que se estima más eficaz y de más garantía para aquel cometido, cuya instalación no es dable encomendar a la Urbanización San Blas con base en ese artículo 181.”*

### 10.2.22. Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'octubre de 1990

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Estima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Xàbia contra la d'instància, que revoca, i declara ajustats a dret els acords municipals de 1986 —que requeria el promotor de la “urbanització d'iniciativa particular” Sol del Este perquè executés les obres d'urbanització pendents—, i de 1987, que desestimà el recurs de reposició.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“...procede fijar los antecedentes fácticos que enmarcan la cuestión que se somete al estudio y decisión de la Sala. Son los siguientes: a) Don... ...promovió un plan parcial, denominado ‘Sol del Este’, sobre unos terrenos... ...de los que era único propietario, cuyo plan fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en 1978... b) en escrito de 11 de diciembre de 1978 el señor... ...formula determinados compromisos que se obliga a realizar en cumplimiento del art. 53.2 d) de la Ley del Suelo, ante el Ayuntamiento de Jávea y ante los futuros compradores de parcelas; respecto al Ayuntamiento consisten en ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y los de los centros culturales y docentes, mediante escritura pública cuando fuese*

---

Suprem de 24 de febrer de 1987”, pàgina 225, relativa a la “urbanització” Mont-Ros del municipi de Nàquera.

<sup>307</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985, epígraf “10.2.8, Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985”, pàgina 216, relativa al barri Los Vallines del municipi de Villablino.

*requerido para ello*<sup>308</sup>, así como a realizar las obras de urbanización descritas en el plan parcial; en cuanto a los futuros compradores se obliga a... c) como consecuencia de denuncia recibida y tras los informes técnicos y jurídicos municipales, el Ayuntamiento de Jávea acuerda, en 12 de diciembre de 1986,

---

<sup>308</sup> El municipi de Xàbia comptà amb un Pla General d'Ordenació Urbana de 1990, que va ser objecte de "revisió i adaptació" l'any 2013. En aquest darrer planejament general la "urbanització" Sol del Este es qualifica com a sòl urbà (ni polígon, ni sector), s'incorpora com a annex (pàgines 173 a 176) el pla parcial de la "urbanització", i s'especifica:

- a) Que el pla parcial va ser aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 1978 (sense més detall).
- b) Que la normativa aplicable era, exclusivament, el Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril (hom suposa per tant que es refereix a la normativa aplicable a la data de redacció del pla parcial, anterior al Reglament de planejament).
- c) A l'apartat "Observacions", que "*Pese al tiempo transcurrido y a los diversos requerimientos del ayuntamiento, no se han hecho efectivas las cesiones*".

El cas de la "urbanització" Sol del Este és especialment singular, perquè l'entrada en vigor del Reglament de planejament, que és la norma que estableix —per primera vegada— que els instruments de planejament havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl de l'àmbit físic (vid. § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98 (excepte vialitat, vid. pàgina 100), i "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades.", pàgina 107) s'esdevé durant la tramitació del seu pla parcial d'implantació.

No ha estat possible obtenir de l'Ajuntament la dada relativa a la data exacta d'aprovació del pla parcial. El pronunciament, així com, també, el mateix document de "revisió i adaptació" abans esmentat, especifiquen només que va ser aprovat al 1978. Malgrat això, tenint en compte, primer, que el Reglament de planejament entrà en vigor el 5 d'octubre d'aquell any; segon, que el document original del pla parcial d'implantació de la "urbanització" Sol del Este no tenia en compte, encara, les determinacions del Reglament de planejament respecte de la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl —la qual cosa denota ja *per se*, perquè tot el sòl era privat, privatiu o comunitari, la seva vocació de ser un objecte del dret privat, una "urbanització d'iniciativa particular" com la sentència mateixa dona per assentat que era amb l'apel·lació a l'article 53 del Text refós de 1976—; i tercer, que la "normativa aplicable" a la data de redacció del Pla (1977) la constituïa només el Text refós del 1976 (i no el Reglament de planejament, òbviament, perquè no existia encara), resulta més que plausible aventurar que la data d'aprovació hagué d'esdevenir-se coincidint pràcticament en el temps amb l'entrada en vigor de la norma reglamentària.

Només així cobra un cert sentit, encara que erroni, que amb posterioritat (11 de desembre de 1978, segons manifesta la sentència) s'incorporés a l'expedient un document de compromís del promotor **que preveia allò que l'instrument aprovat no preveia** (ni havia de preveure, per tractar-se d'un objecte del dret privat): que se cedirien gratuïtament els terrenys destinats "*...a viales, parques, jardines públicos y los de los centros culturales y docentes, mediante escritura pública cuando fuese requerido para ello*". Escritura pública que, és palès, mai no va atorgar-se quan, com s'ha dit, a l'apartat "observacions" del pla parcial incorporat al planejament general hi consta que "*Pese al tiempo transcurrido y a los diversos requerimientos del ayuntamiento, no se han hecho efectivas las cesiones*".

Vid. § "6.4, La casuística dels 'casos frontera'", pàgina 121.

En qualsevol cas, la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització d'iniciativa particular" Sol del Este es produeix al Pla General d'Ordenació Urbana de Xàbia de 1990. Resten inexplicats els motius pels quals aquest planejament general qualifica l'àmbit de la "urbanització" com a sòl urbà i no delimita cap polígon per a l'obtenció de la titularitat formal d'aquells sistemes ja "publicats" i encara no cedits, quan és el cas que, al 1990, i respecte del 1978, no havien transcorregut encara cap dels possibles terminis de prescripció adquisitiva d'immobles (trenta anys sense necessitat de títol, article 1959 del Codi Civil, deu anys entre presents o vint entre absents amb títol, article 1957). El títol el constituïria en aquest cas, justament, la previsió del planejament "publicador" de 1990 que no delimita cap polígon.

*requerir al citado promotor para que en plazo de tres meses ejecute las obras de urbanización pendientes, ya que se ha comprobado que no se ha cumplido el trazado de viales, ni existe encintado de aceras, ni bordillos, el firme de la calzada está deteriorado, no existe red de alcantarillado, ni alumbrado público, ni zonas de aparcamiento, ni se han urbanizado las zonas verdes, ni se ha ejecutado un vial en fondo de saco; requerirle, además, así como al constructor... d) entablado recurso de reposición por el promotor citado, es desestimado en Acuerdo de 9 de marzo de 1987, y llevada la cuestión por el promotor a la vía jurisdiccional, la Sala Primera de lo Contencioso-Administrativo de Valencia dicta Sentencia en fecha 15 de marzo de 1989, en la que anula los acuerdos municipales por estimar que, en virtud de documentos privados de compraventa, diversos adquirientes se subrogaron en el lugar del promotor, a tenor del art. 88 de la Ley del Suelo, sin que, por otra parte, conste en el expediente administrativo o en los autos que el promotor garantizase la ejecución y compromiso del plan a tenor del art. 46 del Reglamento de Planeamiento.*

*Segundo: La tesis del recurrente... ..acogida en la Sentencia, no puede ser compartida por este Tribunal. Ante todo debe ser resaltado que, en el expediente administrativo sí figura el compromiso escrito y firmado por el recurrente con vistas a la existencia de futuros propietarios de solares y su relación con el Ayuntamiento, al que hemos hecho referencia en el fundamento anterior; compromiso ajustado al art. 53 de la Ley y 46 del Reglamento de Planeamiento. Compromiso que no ha sido cumplido en modo alguno, no sólo en relación con la ejecución de la urbanización, como se desprende de los informes de los técnicos municipales, sino en relación con los futuros adquirientes de parcelas, puesto que no se han aportado como prueba copias de las escrituras públicas otorgadas de compraventa con las personas a las que cita como compradoras, ni por tanto hay constancia alguna de que tales compradores hayan sido debidamente informados de la situación de ejecución del plan ni de sus servicios, como ordena el art. 62.3 de la Ley. Tampoco hay constancia alguna de que el Ayuntamiento hubiese sido informado del cambio en la titularidad de las obligaciones contraídas mediante tales operaciones de compraventa, que se dicen llevadas a cabo en documento privado en el que se hacía saber al comprador la existencia de un plan parcial, porque tales documentos no están en los autos ni en el expediente administrativo. El art. 62 de la Ley conforma, sobre todo, una garantía para los adquirientes de terrenos, puesto que en caso de incumplimiento por parte del vendedor, el comprador queda facultado para resolver el contrato en plazo de un año. Y el art. 88 supone también una garantía para el Ayuntamiento puesto que el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización, compromisos que, sin duda, debe proporcionar al nuevo adquirente el vendedor, en este caso el promotor, primer y único propietario de los terrenos. Es decir, para que este engranaje funcione correctamente es indispensable, según se desprende de la interpretación de tales preceptos en relación con el 126 y 130 de la Ley, 46 del Reglamento de Planeamiento y 178 y 181, 183 y 156 del Reglamento de Gestión, un fluido y completo cauce de información entre Corporaciones, promotores y sucesivos adquirientes, sin que sea suficiente, como en el caso concreto que nos*



*ocupa, la remisión al art. 167 del Reglamento de Planeamiento sobre publicidad de planes y ventas de parcelas. De no entenderlo así..."*

### 10.2.23. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per la mercantil promotora de la "urbanització" Polígon XIII de Santa Ponça, del municipi de Calvià, contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra l'acord plenari de 5/5/1987, d'aprovació del projecte d'urbanització, confirmat en reposició per altre de 8/10/1987, pel qual s'establia que "*La conservación, mantenimiento y gastos derivados del funcionamiento de los servicios urbanísticos correrán a cargo de la entidad urbanística colaboradora de conservación que a tal fin se constituya, hasta que la edificación alcance el 50 por 100 de la misma*".

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Antecedents de fet*

...

*El anterior fallo se basa en los siguientes fundamentos de Derecho:...2.º Del examen del expediente administrativo y del presente proceso resultan debidamente probados los siguientes hechos, que para una mejor comprensión de las cuestiones suscitadas, se reproducen: a) **La Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, en sesión de 5 de marzo de 1986** <sup>309</sup>, adoptó acuerdo de **aprobación definitiva del Plan Parcial, polígono XIII, Sector Santa Ponsa, publicado en... ..entre las prescripciones recogidas en dicho Plan Parcial aparecía la núm. 4, que señalaba: 'La conservación, mantenimiento y gastos derivados del funcionamiento de los servicios de la urbanización correrán a cargo del promotor hasta que la edificación alcance el 50 por 100 de la misma, y en caso de que lo estimara conveniente el Ayuntamiento, deberá constituirse a tal fin una entidad urbanística colaboradora de conservación'** (folio 44). b) En 5 de mayo de 1987, el Pleno de la Corporación municipal aprobó definitivamente el proyecto de urbanización del polígono XIII del Sector Santa Ponsa, que había presentado la hoy*

---

<sup>309</sup> Pla parcial d'una "urbanització" posterior al Reglament de planejament urbanístic que neix ja com a realitat pública (nucli, o barri), que no ha gaudit mai de la condició d'objecte del dret privat que era inherent a les estrictament considerades "urbanitzacions d'iniciativa particular" hereues de les "urbanitzacions particulars" de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62, en seu de "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'ídèntiques realitats.") ni va haver de ser objecte de cap mena de "publicació" (vid. § "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn", pàgina 79).

*entidad recurrente, en cuyo extremo segundo se indicaba: 'Dar por reproducidas las prescripciones impuestas por esta Corporación en el acuerdo de aprobación provisional del Plan Parcial que desarrolla el presente proyecto de urbanización que tuvo lugar el día 22 de octubre de 1984' (folio 61 vuelto), c) Interpuesto recurso de reposición, por la entidad actora, contra la anterior aprobación y condición, el mismo fue desestimado por acuerdo de fecha 8 de octubre de 1987, en el sentido que se ha descrito, quedando abierta de este modo la presente vía jurisdiccional. 3.º Que en consecuencia, **la problemática surgida en la presente litis no es otra que la de determinar la legalidad o ilegalidad de la condición impuesta por el Ayuntamiento en lo que afecta a la conservación, mantenimiento y gastos derivados del funcionamiento de los servicios de la urbanización**, dado que la parte actora, tanto en vía de reposición como en esta jurisdicción, alega, esencialmente, como motivos de oposición de que el Plan Parcial no contiene la determinación de la obligatoriedad de la constitución de la citada entidad urbanística; expresando, por otra parte, una discrecionalidad que la Ley no permite, puesto que la misma exige que queden perfectamente expresadas las personas obligadas. Puestas así las cosas, se debe indicar, ante todo, que el urbanizador o promotor vendrá obligado a la conservación de los bienes en perfecto estado hasta el momento de la cesión, en que formalizada ésta, pasará al ente público competente; ahora bien, **esta obligación de conservación, según el art. 53.2.c) de la Ley del Suelo, puede surgir, si así se prevé en el Plan y obtiene la aprobación definitiva por el órgano competente**, quien podrá imponer las condiciones que fueran convenientes (art. 54.3 de la misma Ley), regulando el Reglamento de Gestión, de modo incuestionable, los supuestos en que corresponde a los propietarios la conservación (arts. 68 y 69) y el régimen de las entidades de conservación que habrán de constituirse al efecto (arts. 24 a 30); **por su parte el Reglamento de Planeamiento en el art. 46.b).3, exige** que entre los compromisos que deberá contener el Plan figure el de conservación de la urbanización, exponiendo que correrá a cargo del Ayuntamiento, futuros propietarios de parcelas o promotores, y en estos dos últimos casos: 'período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación'. En consecuencia de todo ello, es claro que el acto de aprobación del proyecto de urbanización deberá fiscalizar rigurosamente las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización, imponiendo las condiciones o modalidades previstas en el Plan que lo ampare, y entre las que cabe la obligatoria contribución de una asociación de propietarios o entidad urbanística que deberá constituirse en tanto no se haya efectuado la entrega de la urbanización a la Administración. 4.º Que la aplicación de la anterior normativa expresada al presente caso, así como una lectura detenida de las distintas prescripciones o determinaciones recogidas en los instrumentos urbanísticos a que se ha hecho referencia, obliga a la desestimación del presente recurso, por cuanto, si bien es cierto que el Plan Parcial no regulaba expresamente la obligatoriedad de la constitución de la entidad de conservación, no es menos cierto que se establecían previsiones sobre la futura conservación de la urbanización, y se admitía la posibilidad, 'si así lo estimaba conveniente el Ayuntamiento', de constituir esa entidad colaboradora; en consecuencia, si presentado el proyecto de urbanización y aprobado por el Ayuntamiento, debía someterse a las prescripciones del Plan Parcial, lo que trae la lógica consecuencia de la legalidad de la condición impuesta, máxime si se tiene presente la gravedad de*

*una falta de regulació expressa de dicha conservació de obras, que hace que el órgano competente goce de cierta discrecionalidad para poder escoger aquel sistema más conveniente a sus necesidades de entre los propuestos por el Plan Parcial, así como fijar el tiempo de su duración, todo lo cual permite estimar ajustada a Derecho la actuación de la Administración demandada, abandonando la imposición al promotor -art. 46 del Reglamento de Planeamiento- para exigirla a la entidad colaboradora, ya que no puede olvidarse el art. 68 del Reglamento de Gestión en cuanto señala que los propietarios quedarán sujetos a las obligaciones de conservación y se integrarán en una entidad con esta finalidad, si como hemos visto, aparecía recogida tal determinación en el Plan Parcial; por todo ello, procede la desestimación del recurso en su totalidad.*

*Fundamentos de Derecho*

*Se aceptan, en lo esencial, los de la Sentencia de Instancia*

...

*Tercero: Importa destacar, en cuanto al fondo del asunto, que el Plan Parcial del que deriva el proyecto de urbanización objeto de impugnación, era de iniciativa privada, y por tanto, debía contener, según el art. 53.2.c) <sup>310</sup> del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la previsión relativa al modo de ejecución de las obras de urbanización y de su futura conservación; exigencia que el art. 46.b).3 del Reglamento de Planeamiento extiende, en cuanto a la conservación de la urbanización, a la precisión de si la misma «correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación, en estos dos últimos supuestos, del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación» <sup>311</sup>. En efecto, ya desde el acuerdo de aprobación provisional del referido Plan Parcial se autorizaba al Ayuntamiento de Calviá a constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación, hasta que la edificación alcanzase el 50 por 100 de la misma, previsión que se mantuvo primero en el acuerdo de aprobación definitiva, sin que fuese objeto de impugnación por parte de*

---

<sup>310</sup> Aquest article, així com el 46 del Reglament de planejament que també s'esmenta, es referien, explícitament, als objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular", i no a les "urbanitzacions" (realitats públiques) executades per la gestió privada. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Es repeteix més vegades —i s'assenyalen en negreta— al llarg del pronunciament.

<sup>311</sup> Argument aquest que estimem erroni. Les obligacions de conservació de les "urbanitzacions" en general (vid. § "3.2.1, Significació primera. La 'urbanització' com a procés.", pàgina 23, en la seva acceptió de "resultat del procés") podien traslladar-se a l'àmbit privat mitjançant l'establiment d'una entitat de conservació (conservació, recordem, de dotacions i sistemes públics, vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136) justament perquè així ho disposava l'article 68 del Reglament de gestió—com a excepció al règim general de l'article 67— quan, en qualsevol supòsit, ho disposessin les lleis, el pla d'ordenació o les bases d'un programa d'actuació.

El precepte es refereix clarament, per tant, bé a realitats públiques des del seu inici (com era el cas enjudiciat en el pronunciament), bé a "urbanitzacions particulars" ja "publicades", i no té sentit, en conseqüència, per justificar la jurisdicció de la imposició d'aquest deure, l'apel·lació als preceptes legals i reglamentaris relatius a les "urbanitzacions particulars". El fet que el pla parcial, de 1986, fos d'iniciativa privada no converteix la "urbanització" en una "urbanització d'iniciativa particular" —privada— (objecte unitari del dret privat).

*la entidad recurrente, y se concretó después en el acuerdo ahora recurrido, por lo que, **de conformidad con los citados artículos**, así como el 54.3 de la Ley del Suelo, ninguna objeción legal puede formularse en relación con la cuestionada carga de conservación de la urbanización; lo cual aparece, además, corroborado por lo dispuesto en los arts. 68 y 25.3 del Reglamento de Gestión, llegando incluso este último a imponer de forma obligatoria la constitución de una entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios, comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales...*"

#### 10.2.24. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs d'apel·lació de particular contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 24/4/1985 que aprovà definitivament les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Masies de Roda, i la pretensió per part del recurrent d'anul·lació d'aquell acord per haver qualificat aquelles Normes el seu terreny com a sòl no urbanitzable.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"Antecedentes de hecho*

...

*Tercero: El anterior fallo se basa, entre otros, en los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero. **El objeto de esta litis se centra en la anulación pretendida por la actora de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Masies de Roda, que clasifican como suelo no urbanizable, zona rústica, clave R7, unos terrenos propiedad del recurrente, sitios en la denominada calle Pollancreda. Fundamenta su petición básicamente en el carácter urbano de los terrenos al estar dotados de los servicios de abastecimiento de agua, acceso rodado, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, requisitos todos ellos necesarios para la clasificación urbana del suelo, según lo previsto en el art. 78 de la Ley, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. La cuestión por tanto se centra en determinar si la existencia fáctica de tales servicios, en el caso de autos, resulta suficiente para considerar como suelo urbano los terrenos indicados, o tal valoración debe ser examinada apreciando las demás circunstancias que concurren en el caso de autos. Y en este punto es preciso considerar los siguientes datos: 1) Según el dictamen pericial... ..Y todas estas razones conducen a entender que, aun cuando los terrenos dispongan de los servicios necesarios para que puedan ser considerados como urbanos, su***

**establecimiento, no se halla respaldado por un criterio ordenado, tratándose de un núcleo de construcciones mayoritariamente agropecuarias, no insertas en el tejido urbano y comunicadas con la carretera local de Roda de Ter a Manlleu, a través de un camino rural de tierra. Características todas ellas que permiten considerar ajustada a Derecho las resoluciones de la Generalitat que se impugnan por clasificar los terrenos como suelo no urbanizable, y calificarlos como zona rústica, pues la exposición de motivos de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vincula la definición del suelo urbano al hecho físico de la urbanización pero también exige su inserción en la malla urbana, que no concurre en el caso de autos...**

*Fundamentos de Derecho*

*Se aceptan sustancialmente los fundamentos de Derecho de la sentencia apelada, y*

...

**Segundo: Sabido es que la clasificación de unos terrenos, como suelo urbano, por concurrir en ellos las circunstancias especificadas en el primer inciso del art. 78 a) de la Ley del Suelo y en el art. 21a) del Reglamento de Planeamiento, exige no simplemente el que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, sino también, y sobre ello es ilustrativo el citado art. 21 a) y la exposición de motivos de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté inserto en la malla urbana <sup>312</sup>, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente - sentencias de 30 de octubre de 1990 y 25 de septiembre de 1991.**

**Tercero: El análisis de las pruebas practicadas en autos pone de manifiesto la imposibilidad de clasificar los terrenos litigiosos en la forma pretendida por el recurrente. En primer lugar... ..En segundo término, y en relación con los servicios, debe resultarse que la calle a la que da frente los terrenos tiene acceso desde un camino rural de pavimento de tierra, que la evacuación de aguas desemboca en una fosa séptica <sup>313</sup> y que las edificaciones y construcciones agropecuarias contiguas a dichos terrenos han sido efectuadas sin autorización alguna y sin ordenación previa."**

## 10.2.25. Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de

---

<sup>312</sup> Vid. § "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.", pàgina 115, en seu de "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."

<sup>313</sup> Vid. § "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", pàgina 127, en seu de "6.6, Conseqüències dels processos de 'publicació'".

1992

S'atribueix a l'específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren "urbanitzacions particulars" ("5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72).

Desestima el recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular —contra acords de l'Ajuntament de Saragossa de 16/3/1989 i 16/6/1989 que aprovaven el pla especial de reforma interior de l'Àrea d'Intervenció U-32-2— per pressumptes deficiències de l'estudi econòmic financer.

Manifesta el Tribunal Suprem, en el que aquí interessa:

*"...En primer lugar, y por lo que se refiere al estudio económico-financiero, por una parte, la inclusión en el mismo de los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, es una prevención del art. 46.d) del Reglamento de Planeamiento que, como al principio del artículo se expresa, se refiere, no a los Planes de iniciativa particular sin más, sino a estos Planes cuando se contraigan a urbanizaciones de iniciativa particular<sup>314</sup>, concepto diferente ya distinguido en el art. 53.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana;..."*

#### 10.2.26. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima en part el recurs d'apel·lació de la mercantil promotora contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra la resolució de l'Ajuntament de Pareja de 30/4/1988 que suspengué l'aprovació definitiva d'un projecte d'urbanització fins que no es presentessin determinats documents.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"La Sentencia objeto de la presente apelación ha declarado la conformidad a Derecho del aludido acto administrativo originario... ...la Sala de instancia*

---

<sup>314</sup> Vid. § "5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72.

*argumenta... ..«el proyecto de urbanización presentado, ni se adecua al primitivo proyecto aprobado para la totalidad de las fases, ni tampoco al **Plan parcial de ordenación que le prestaba cobertura**».*

*Tercero:...*

*...Se exigió al promotor que presentara: **1. Debidamente visados** por el Colegio correspondiente los planos remitidos de zonificación del Plan parcial; **2. igualmente visado** el adjunto a la memoria, pág. 52; 3. informe técnico respecto a la instalación de baja tensión por resultar del Plan parcial, como ya se le había indicado anteriormente en el primer requerimiento, que hay 7,5 kw/vivienda y en el proyecto de urbanización 3 kw/vivienda; **4. informe en relación con los pozos** por entenderse que tienen un caudal insuficiente para el abastecimiento de la población; **5. se le hacía también saber que, de acuerdo con la extensión de la urbanización, el libre público** debía de ser de 152.245 m<sup>2</sup> y, en cambio en el Plan parcial figuraba como extensión de aquél la de 109.955 m<sup>2</sup>, por lo que «esta diferencia en suelo público debe suprimirse con parcelas de esta categoría»; 6.º se le exigía igualmente que presentara las correspondientes garantías para responder del exacto cumplimiento de los compromisos, y 1º el documento que describiese la red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales.*

*Cuarto: Los proyectos de urbanización, como resulta de lo dispuesto en el art. 15 del Texto refundido de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, son proyectos de obras sin que, por ello, puedan contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación. Deben los proyectos en cuestión limitarse a... ..no pueden modificar las previsiones del Plan que desarrollan... .. cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, debe aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan...*

*Quinto: Al tener como finalidad los proyectos de urbanización... ..la realización material de las determinaciones propias del Plan parcial del cual deriven... ..la subsanación de deficiencias que pueda acordarse en la tramitación de dichos proyectos forzosamente deberá tener en cuenta lo que se ha indicado en relación con los mismos sin que se pueda, por tanto, en la tramitación de aquéllos exigir el cumplimiento de requisitos o la aportación de documentación que sean ajenos a su finalidad y naturaleza.*

*...en el acto administrativo cuestionado no debió exigirse al recurrente el cumplimiento de lo que se ha señalado en los apartados 1, 2, 4 y 5 del fundamento tercero, si se tiene en cuenta lo siguiente: **a) Por lo que se refiere al visado de planos** relativos al Plan parcial, como el proyecto de urbanización es desarrollo de dicho Plan, la aprobación de éste presupone que en su día se debió aportar la documentación referida; ahora bien, como parece deducirse de lo actuado, que en el caso que nos ocupa se está ante **unos nuevos planos del Plan parcial que modifican los en su día aprobados**, esta circunstancia podrá, en su caso, tenerse en cuenta en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización que nos ocupa, pues, como ya se señaló, los proyectos en cuestión no pueden modificar las previsiones del Plan que desarrollan, cuya modificación es necesario llevar a cabo cuando las adaptaciones de detalle que realice el proyecto de urbanización supongan alteración de dicho Plan; **b) en cuanto a la exigencia relativa al***

***abastecimiento de agua, es éste un extremo que debió en su día ser objeto de la pertinente determinación del Plan parcial, conforme a lo dispuesto en el apartado f) del art. 13 del Texto refundido de la Ley del Suelo, y c) en cuanto al extremo referente a la diferencia de suelo público es claro que al ser los proyectos de urbanización simples proyectos de obras es ajena a la finalidad de los mismos la exigencia de que ahora se trata, pues el cumplimiento de ésta significaría modificar el Plan parcial con la aprobación del proyecto litigioso.***

*Séptimo:*

*...Finalmente, producida la transmisión del total patrimonio y negocio de la urbanización<sup>315</sup> en cuestión en favor de la Entidad recurrente, transmisión que se hizo saber al Ayuntamiento de Pareja en 20 de abril de 1988, esto es, cuando estaba en tramitación el proyecto de urbanización litigioso..."<sup>316</sup>.*

### 10.2.27. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima el recurs d'apel·lació interposat per la mercantil promotora del "Pla parcial del sector 2" de sòl urbanitzable programat del municipi de Toledo contra la d'instància de 6/11/1991, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l'acord de l'Ajuntament de 7/12/1989 desestimatori del de reposició interposat contra l'aprovació definitiva del pla parcial.

Manifesta el Tribunal Suprem:

***"QUINTO.- Determina el art. 46, ap. b), del Reglamento de Planeamiento que los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular<sup>317</sup>***

---

<sup>315</sup> Ús impropí, propiciador de la confusió per assimilació de la "urbanització" com a procés amb la "urbanització" com a presumpte objecte del dret.

<sup>316</sup> Sobre la "publicació" (vid. la pàgina 115) o no de la desconeguda "urbanització" del municipi de Pareja, vid. la nota a peu número 132, pàgina 112. Tractant però el plet de l'aprovació o no del projecte d'urbanització l'any 1988, és més que improbable que el pla parcial fos anterior al 1978 i donés cobertura a una "urbanització particular".

<sup>317</sup> El "Pla parcial del sector 2" de sòl urbanitzable programat del municipi de Toledo, aprovat l'any 1989 no es referia, per suposat —encara que es tractés d'un pla parcial d'iniciativa, gestió i execució privades—, a una "urbanització d'iniciativa particular", objecte del dret privat. Es tracta per tant d'un altre cas d'aplicació indeguda de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62, en seu de "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats."), a les quals s'adreçava, **en exclusiva**, el precepte reglamentari invocat en relació a l'exigibilitat de garanties. Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l'epígraf "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".



*deberán contener, entre sus determinaciones, los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento en relación con los extremos que especifica dicho precepto. Dice la parte apelante, al referirse al cumplimiento en el supuesto enjuiciado de lo que se acaba de indicar, que «si la persona que suscribe ‘los compromisos’ no estaba legitimada para convenirlos, el resultado lógico y racional ha de ser la inexistencia de tales compromisos». En el escrito de demanda la parte recurrente ponía de relieve que a la Memoria del Plan se han incorporado 2 folios que contienen sendas manifestaciones de un representante de la sociedad promotora del Plan pero que los compromisos a los que aluden dichas manifestaciones pueden ser fácilmente eludidos por dicha promotora al carecer el firmante de aquéllas de facultades suficientes de representación de la expresada sociedad. Tampoco puede ser acogido el motivo de impugnación al que acaba de hacerse referencia si se tiene presente que **el mencionado ap. b) art. 46 del Reglamento de Planeamiento determina, como se ha indicado, los extremos a los que han de concretarse los aludidos compromisos sin que a dichos extremos se refieran las manifestaciones del representante de la sociedad interesada a las que alude la parte apelante.**»*

### 10.2.28. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Estima en part —només en el que es refereix a la imposició de costes— el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Felanitx contra la d'instància, que havia anul·lat determinades llicències d'obres concedides en l'àmbit conegut com a Cas Corso ("urbanització" Cas Corso, segons el mateix pronunciament) per no disposar l'àmbit del servei d'evacuació d'aigües mitjançant clavegueram previst al pla parcial.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“...interesa señalar como antecedentes que **los informes técnico y jurídico que se emitieron en los expedientes administrativos en cuestión fueron desfavorables al otorgamiento de las licencias litigiosas por carecer la urbanización de que se trata del servicio de alcantarillado previsto en el correspondiente Plan Parcial. Hay que indicar que en la Memoria del indicado Plan, al referirse a los servicios de la urbanización*** <sup>318</sup>, *se expresó, en relación con el alcantarillado, que «Se establece*

<sup>318</sup> El “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PORTO COLOM EN LAS FINCAS, CA’S CORSOS, SA BATERIA Y SA BASSA NOVA - TERMINO DE FELANITX” fou aprovat per la Comissió Provincial d’Urbanisme de Balears en data 12/4/1976, gairebé tres mesos abans, per tant, de la data d’entrada en vigor (6/7/1976) del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril.

*este servicio a base de una red enterrada en recolección de los desagües de todas las parcelas, y que la llevará a la red general de alcantarillado de Porto Colom». Hay que señalar asimismo que no obstante lo acabado de indicar, en la documentación gráfica del Plan se describen fosas sépticas. **El problema fundamental planteado en estas actuaciones es el de si puede entenderse que la existencia de las fosas sépticas cumple la exigencia del servicio de evacuación de aguas residuales a que se refiere el artículo 78.a) de la Ley del Suelo de 1976 y el artículo 21.a) del Reglamento de Planeamiento.***

*Como se deduce de lo que ya se ha indicado, la Sala de instancia ha entendido que **con el sistema de fosas sépticas no puede considerarse cubierta la obligación de red de alcantarillado que resulta del Plan Parcial en cuestión.** Frente a esta conclusión el Ayuntamiento apelante pone de relieve que la doctrina jurisprudencial admite una interpretación flexible del concepto de «evacuación de aguas» según las circunstancias concurrentes en cada caso. **Indica también el referido Ayuntamiento que la circunstancia de que la documentación gráfica del Plan en cuestión comprenda la descripción de fosas sépticas a diversas escalas «prueba bien a las claras que, sin modificar un ápice la previsión de red, la evacuación de residuos podía solventarse sustitutoria y provisionalmente mediante fosas sépticas, máximo tratándose, como en el presente caso, de viviendas unifamiliares».** Y añade el citado Ayuntamiento que «Hasta tal punto es así que desde el comienzo del desarrollo de la urbanización (...) se han concedido 194 licencias en C'as Corso, con el sistema de evacuación de aguas residuales mediante fosa séptica».*

*Este Tribunal entiende que la Sala de instancia ha resuelto con acierto el problema que ahora se examina dadas las circunstancias concurrentes en el supuesto que se enjuicia. Preciso es tener en cuenta, en primer lugar, que **si bien en la documentación gráfica del Plan Parcial en cuestión consta una descripción de fosas sépticas, el criterio de aquél, reflejado en su Memoria, es el de que la evacuación de aguas residuales se hiciera a través de una red de alcantarillado**<sup>319</sup>;*

---

El desenvolupament de l'àmbit —geogràficament contigu o adjacent al nucli de Porto Colom, vid. la nota a peu número 64, pàgina 55— era efectivament previst —polígons 4, 7 i 8— al Pla General d'Ordenació Urbana de Felanitx de 1969 (encara vigent al 2018!!), tot i que, finalment, el pla parcial no se n'ajustà estrictament. En efecte, a la pàgina 10 de la Memòria justificativa de l'Ordenació d'aquell Pla General d'Ordenació Urbana de 1969, en seu de “*Antecedentes urbanísticos*”, s'afirma:

*“Aparte los descritos se han redactado diversos planes para promocionar poligonos de urbanización en Poligono de San Pedro, Bassa Nova, Ronda, Rancho Grande, Marina, Cala D'or e incluso una parcelación rústica en Can Gayá, algunos de los cuales como el de San Pedro, Bassa Nova, **Cas Corso** y Can Gayà se hallan total o parcialmente urbanizados, parcelados e incluso con diversas edificaciones.”*

De què s'infereix necessàriament, que encara que la “urbanització” Cas Corso neix físicament, de manera inevitable com a “urbanització particular” per manca de pla urbanístic de cobertura (vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), jurídicament s'estableix amb el pla parcial de 1976, a la Memòria del qual s'anunciava la zonificació corresponent, entre què, “*parques y jardines públicos*”, i “*zona de viales*”, prevenint-se a la pàgina 6 d'aquell document que “*Las zonas definidas como **parques y jardines públicos, aparcamientos y viales, serán cedidas al Ayuntamiento de Felanitx en la forma que marca la Ley...***”.

La “urbanització” d'iniciativa privada Cas Corso —urbanització en sentit col·loquial, vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial, pàgina 13— era per tant, un simple eixamplament del nucli de Porto Colom, però en cap cas no era, en la seva definició jurídica derivada del pla parcial, una “urbanització particular”, un objecte del dret privat.

<sup>319</sup> No són certes aquesta i les anteriors dues asseveracions del Tribunal Suprem assenyalades en negreta.

*en segundo lugar, que no puede decirse, en relación con las licencias litigiosas, que su otorgamiento es posible al solventarse de forma provisional la evacuación de las aguas residuales mediante las fosas sépticas, pues no puede perderse de vista que el Plan Parcial de que se trata fue aprobado definitivamente en abril de 1976 por lo que no resulta procedente que en noviembre de 1987, fecha de los actos impugnados, sean viables, dado el largo tiempo transcurrido desde la aprobación indicada, soluciones provisionales en relación con la evacuación de aguas; y en tercer lugar, que tampoco puede dejarse de tener en cuenta que en el presente caso no se está ante un pequeño grupo de casas aisladas y situadas en una zona que por sus especiales características sea difícil o muy costoso el establecimiento del sistema de alcantarillado, sino ante una urbanización importante con un gran número de casas ubicadas en una zona en la que no existe ninguna dificultad para la instalación del alcantarillado previsto en el correspondiente Plan. Sabido es que el criterio jurisprudencial es contrario a la solución del sistema de evacuación de aguas por fosas sépticas cuando en la zona de que se trata existe un gran número de viviendas (Sentencia de 13 de junio de 1988 <sup>320</sup>). Si, como antes se indicó, y según señala la indicada sentencia, son las circunstancias concurrentes en cada caso las determinantes para decidir la cuestión a la que nos venimos refiriendo, las del supuesto enjuiciado, antes señaladas, obligan a entender, como ya se adelantó, como acertada la solución dada al problema litigioso por la sentencia apelada.”*

### 10.2.29. Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació interposat per particulars contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra la desestimació tàcita de la reposició interposada contra l’acord del Ple de l’Ajuntament de Palafrugell

---

La previsió de les fosses sèptiques no era —com si hi hagués hagut una contradicció entre la documentació gràfica i l’escrita— només de la documentació gràfica. A la pàgina 7 de la Memòria del pla parcial de 1976 a què s’ha fet esment a la nota 318 anterior, s’afirma (apartat “Servicios”):

*“En lo que se refiere a la evacuación de aguas negras, se ha previsto hacerlo mediante alcantarillado en lo que se refiere a la zona hotelera con edificabilidad y densidad de población elevadas. En las demás zonas, siendo sus edificabilidades y densidades, bajas, se ha previsto la recogida y evacuación de aguas residuales mediante fosa séptica e infiltración en el terreno.”*

I a la pàgina 9 (subapartat “Alcantarillado”), s’hi insisteix:

*“Alcantarillado.- Se establece este servicio a base de una red enterrada en recolección de los desagües de la zona hotelera, y que la llevará a la red general de alcantarillado de Porto Colom. Para el resto de las parcelas se dispondrán fosas sépticas con infiltración de agua en el terreno.”*

<sup>320</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988, epígraf “10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988”, pàgina 226, relativa a la “urbanització” La Roureda del municipi de Castellcir.

de 25/3/1988, d'aprovació definitiva d'un estudi de detall d'ordenació volumètrica de determinades parcel·les de la "urbanització" Aigua Xelida.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"...La Sentencia de instancia rechaza la impugnación indirecta, la del Estudio de Detalle, mediante el ataque de las ilegalidades del Plan Parcial, por entender que éste debería haber sido objeto de una impugnación autónoma. Tal razonamiento, además de ser contrario a la doctrina de esta Sala contenida en la Sentencia de 22 de octubre de 1986 del Tribunal Supremo que proclama sobre los Estudios de Detalle: 'cabe la impugnación indirecta, a través del acto administrativo que se produce en su aplicación individual, como previene nuestra Ley Jurisdiccional en su art. 39.2º', está en contradicción con lo que es el recurso indirecto y su configuración legal en el artículo 39 de la Ley Jurisdiccional, que, precisamente, habilita para la impugnación de los actos de aplicación de una disposición aunque ésta no haya sido impugnada, artículo 39.4º y 2º de la Ley Jurisdiccional. La consideración del Estudio de Detalle como norma no impediría su impugnación con fundamento en los vicios de todo orden que concurren en la norma de superior rango que por él es desarrollada, en este caso el Plan Parcial.*

*TERCERO.- Razonado la anterior es patente la necesidad de analizar los motivos de impugnación alegados contra el Plan Parcial. **El punto de partida de la recurrente es el de estimar que el mencionado Plan Parcial Aigua Gélida es un plan de iniciativa particular, sujeto a los requisitos formales que para este tipo de planes prescriben los artículo 53 y 54 del T.R.L.S. y concordantes de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión, y especialmente la notificación personal, que había sido omitida, de los propietarios afectados por el plan, así como la prestación de las garantías exigibles. El punto de partida, el de que estamos en presencia de un Plan de Iniciativa Particular, al que es aplicable su especial régimen jurídico establecido no se puede compartir. En efecto, la memoria, que constituye el sustrato de la modificación del citado Plan, y que es el antecedente del acto impugnado, es elaborada por el Ayuntamiento de Palafrugell*** <sup>321</sup> *y toma en*

---

<sup>321</sup> La "urbanització" Aigua Xelida s'implanta, com a "urbanització particular" —objecte del dret privat— a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 23/11/1970, sota la vigència del primer Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Palafrugell, de 1962.

Aquest pla parcial original és objecte d'una modificació aprovada en data 11/3/1981, anomenada "Projecte de revisió i modificació, **d'iniciativa municipal, del P. Parcial d'Aigua Gelida i Cala Nostra**", que és el que, en concordança amb el que tres anys abans havia establert el Reglament de planejament (vid. § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98, en seu de "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació'") estableix la destinació inequívocament pública de sistemes i dotacions, encara que la "urbanització" no es reparcel·la en consonància fins el 28/11/2007 (fitxa del "PAU a2.1 Aigua Gelida" del Pla d'ordenació urbanística municipal de 2015).

La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Aigua Xelida es produeix, per tant, en aquesta modificació l'any 1981 del pla parcial de 1970, vuit anys abans que es plantegi el conflicte en la instància (recurs 718/88).

Aquesta dada relativa a la concreció temporal de la "publicació" la corroboren no només l'examen directe de l'expedient de modificació i el fet que l'àmbit de la "urbanització" es delimités ja, al posterior Pla General d'Ordenació Urbana de 1983, com a diverses unitats d'actuació en sòl urbà, sinó també, el literal del posterior pronunciament del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18/2/2003, en què,

*consideración aspectos urbanísticos de índole genérica, no propios de los planes que son de iniciativa particular. De todas formas cuando la ley regula los planes de iniciativa particular y el régimen jurídico a ellos aplicable se está refiriendo a aquellos planes que son elaborados y redactados por los particulares, artículo 52.2 de la Ley, y no meramente aquellos en los que los particulares promueven la acción de los entes públicos, que es, precisamente, lo acaecido en el supuesto enunciado* <sup>322</sup>. Razonado lo anterior es evidente la necesidad de desestimar las alegaciones que sustentan la nulidad del Plan Parcial en la falta de notificación personal a los propietarios afectados y en la no prestación de las garantías exigibles, pues tales requisitos sólo son exigibles a los planes de iniciativa particular, y el que aquí es objeto de impugnación no tiene tal condición. Idéntica suerte desestimatoria debe correr el motivo que se sustenta en que el Plan impugnado, al afectar al municipio de Bagur, además del de Palafrugell, debió ser aprobado inicial y provisionalmente por la Diputación Provincial, y no por el Ayuntamiento de Palafrugell como se hizo. También aquí se parte de una situación de hecho, al razonar así, equivocada, pues la documentación obrante en el expediente sólo se refiere en la revisión del 'Plan Parcial Aigua Gélida' en lo atinente al término municipal de Palafrugell, y sin que por la recurrente se haya hecho prueba sobre el alcance del plan a otros términos municipales distinto a éste. ...”

### 10.2.30. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997

---

en impugnació d'un acord de deixar lliure i expedita una rotonda del sistema viari de la "urbanització" de referència, s'afirma (fonament de dret tercer):

*"1. El Plan Parcial de Ordenación de Aigua Gelida, aprobado definitivamente por acuerdo de la CU Girona en fecha 23 de noviembre de 1.970, califica la citada rotonda como zona verde pública, formando parte de la vialidad de la urbanización, e incluida en el ámbito de compensación UB 2.11. Dicho extremo, afamado por la Administración, no es negado categóricamente por la actora en cuanto la negación de su carácter público se apoya en la modificación producida en el citado Plan en 11.3.81 y contenido del acta de cesión de terrenos obrante en el expediente."*

Resulta evident, tot i el literal reproduït, que l'instrument que "...califica la citada rotonda como zona verde pública..." no és la versió original del pla parcial de 1970, sinó el que en resultà de l'esmentada modificació "publicadora" d'aquest, de l'any 1981.

<sup>322</sup> Aquest raonament del Tribunal Suprem, ni que es formulí a tall de simple *obiter dicta*, és palmàriament lleuger i inexacte, i posa de manifest el grau de confusió terminològica instal·lat entorn de les "urbanitzacions". Es confonen els "plans de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'" amb els "plans d'iniciativa particular", perquè l'article 52.2 de la Llei, que s'esmenta (es refereix, indubtablement, a l'article 53.2 del Text refós de 1976), no es refereix, ni a "...meramente aquellos en los que los particulares promueven la acción de los entes públicos...", ni tampoc, en contra del que afirma el Tribunal, a "...aquellos planes que son elaborados y redactados por los particulares...", sinó específicament, i de manera ben precisa, als dels objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular", vid. § "5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d'identiques realitats.", pàgina 51, en seu de "5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la 'urbanització particular' a la 'urbanització d'iniciativa particular', i de la 'urbanització d'iniciativa particular' a la simple 'urbanització'."

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Calonge contra la d'instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per la “Asociación San Antonio de Propietarios de la Urbanización Mas Pere” contra l'acord de l'Ajuntament que havia desestimat el seu recurs interposat contra l'aprovació dels estatuts de les entitats urbanístiques de conservació dels polígons I, II i IV del pla parcial de la “urbanització” Mas Pere.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“En la demanda se solicitaba, como petición principal, la anulación de los actos recurridos, y, subsidiariamente, la nulidad del inciso final ‘o bien indicará la necesidad de su continuación’, del artículo 8º de los Estatutos de la E.U.C. aprobados por acuerdo plenario de 30 de mayo de 1989, debiendo estarse a lo prescrito en el apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley del Parlamento de Cataluña nº 9/1981, de 18 de noviembre, declarando tal norma legal de obligada aplicación; con expresa imposición de costas de la adversa.*

*La sentencia de instancia estima aplicables a la entidad urbanística recurrente la disposición transitoria séptima apartado tercero de las Disposiciones Legales vigentes en Cataluña aprobadas por Decreto - Legislativo 1/1990 de 12 de julio, textos que contemplan para las entidades urbanísticas de conservación un plazo máximo de mantenimiento de la urbanización de cinco años, y, en consecuencia, estima la petición subsidiaria formulada en la demanda del recurso.*

*... De lo descrito se deduce que **el problema litigioso se reduce a decidir si la Entidad Urbanística de Conservación recurrente debe tener una duración temporal limitada, máximo de cinco años, como sostiene la entidad actora, o, por el contrario, y como mantiene el Ayuntamiento de Calonge, tal duración no tiene límite temporal.***

*Para la resolución de la cuestión controvertida es necesario **establecer unos criterios básicos que sirvan de punto de partida** para la solución que finalmente se adopte. Estos son: a) Que el principio general en materia de conservación de la urbanización viene proclamado en el **artículo 67 del Reglamento de Gestión**. En dicho precepto se establece: «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 aquéllas». De donde se deduce que **la obligación de conservación a cargo de los propietarios tiene un límite temporal que se fija en el momento de la «cesión a la Administración de las obras de urbanización»**. b) **Excepcionalmente**, y en los supuestos comprendidos en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión, en concordancia con el artículo 68 del mismo Texto Legal **es posible que no cese dicha obligación para los propietarios cuando se den los supuestos legales que dichos***

**preceptos contemplan** «... 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**». c) **Inicialmente, las obras a conservar tienen su origen en un Plan Parcial de 1979, en el que no se exigieron o no se cumplieron las prescripciones previstas en el artículo 53.2, a) del TRLS.** d) **La Ley del Parlamento de Cataluña 9/1981 sobre Protección de la Legalidad Urbanística** <sup>323</sup> **establece un plazo máximo de 5 años durante el que es exigible a los propietarios la obligación de conservar la urbanización.** e) **El Plan General de Calonge de 1986 asume el Plan Parcial «Mas Pere» de 1979** <sup>324</sup> **y ordena la construcción de Entidades Urbanísticas de Conservación (nada se dice o se ha aportado a los autos que acredite que en dicho Plan se prevea la duración temporal ilimitada de dichas entidades).**

**TERCERO.-**

*De todo lo dicho se deduce que si el principio general es el de que el deber de conservación a cargo de los propietarios es de duración limitada y que el Decreto Legislativo 1/1990 de Cataluña lo fija (como máximo) en cinco años, y si no se ha acreditado que concurra ninguno de los supuestos legales que admiten la duración ilimitada de dicha obligación de los propietarios (imposición del Plan de ordenación, bases de programa de actuación urbanística o disposición legal que así lo establezca), es evidente que el recurso de apelación debe ser desestimado.*

### 10.2.31. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del

---

<sup>323</sup> Vid. § "7.4.3, Catalunya " pàgina 176, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

<sup>324</sup> Tot i que la sentència esmenta l'any 1979 com el d'aprovació d'un suposat pla parcial unitari, a la fitxa normativa corresponent a què després es farà referència del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Calonge de 2013 s'informa que el pla parcial corresponent al polígon 1 de la "urbanització" Mas Pere fou aprovat definitivament el 5/7/1963, i el corresponent al polígon 2, el 29/9/1965.

Es tracta per tant d'una originària "urbanització particular" (si més no, en els seus polígons 1 i 2) d'itinerari similar al de la "urbanització" Riu d'Or del mateix municipi de Calonge a què es refereix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007, epígraf "10.2.89, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007", pàgina 388: els planejaments parcials d'implantació són objecte d'incorporació com a annex, sense més, pel primer Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Calonge, de 1970.

La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Mas Pere es produeix al Pla General d'Ordenació Urbana de 1986, que preveu la destinació pública de les dotacions i sistemes, i que qualifica l'àmbit com a unitat d'actuació en sòl urbà (clau 2.15 "plans parcials aprovats"). Aquest Pla General d'Ordenació Urbana de 1986 és objecte d'anul·lació, però el posterior Pla General d'Ordenació Urbana de 1994 recupera per a la "urbanització" la mateixa qualificació.

Al Pla d'ordenació urbanística municipal de 2013 la "urbanització" Mas Pere és encara sòl urbà no consolidat, i es constitueix (article 105 de la normativa, i fitxa corresponent) en el polígon d'actuació urbanística "PAU-1 Mas Pere", amb l'objectiu de "...culminar el procés de gestió per tal de poder ser considerat sòl urbà consolidat".

bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme i Medi Ambient de Canàries de 30/3/1990, d'aprovació definitiva de les normes subsidiàries del municipi de Santa Brígida, i desestimat la pretensió de la recurrent que la totalitat de la seva finca confrontant amb la "urbanització" Los Toscones, part de qual era ja qualificada com a sòl urbà de la "urbanització" Las Arenillas, rebés la mateixa qualificació.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"SEGUNDO.- La demandante impugnó dicho acuerdo por su disconformidad con la clasificación de suelo rústico que dichas Normas dieron a su finca de 3.000 m2 de superficie sita en 'Las Arenillas', parte de la cual estaba ya clasificada como urbana en un anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del año 1976, clasificación que reclamó en esta ocasión para toda la finca.*

*...parece claro que el acto recurrido clasificó como suelo urbano la tercera parte de la finca de la actora, y como suelo rústico agrícola el resto del terreno. Y esta precisión tiene mucha importancia, porque el perito que informó en la primera instancia no especificó nada sobre esa diferente clasificación ni sobre la distinta influencia de los servicios urbanísticos en una y otra parte de la finca.*

*SÉPTIMO.- El primero consiste en la afirmación de que si bien es cierto que los servicios urbanísticos no están a pie de parcela, están situados a menos de 100 metros (en la Urbanización 'Los Toscones', con la cual colinda), de suerte que, por aplicación analógica del artículo 148 del Reglamento de Gestión Urbanística, debe reconocerse la clasificación de suelo urbano. Pues bien; **reconocido por la parte demandante que los servicios no se encuentran a pie de parcela (y así es, pues el perito dice que los servicios no son de la parcela, sino de la Urbanización colindante 'Los Toscones' y de la Unidad de Actuación V.A.4.), resulta claro que no puede otorgársele la clasificación pretendida, ya que: 1º) No es cierto que el dictamen pericial diga que los servicios se encuentran a menos de 100 metros de la parcela. Una afirmación de esa naturaleza no se encuentra en el dictamen pericial, pese a que otra cosa diga la apelante (alegación primera). Se trata, por lo tanto, de una circunstancia improbable. 2º) Aunque lo fuera, este Tribunal no admite que el artículo 148 del Reglamento de Gestión Urbanística sea aplicable analógicamente para la clasificación del suelo urbano, aunque otra cosa se diga en la sentencia de este mismo Tribunal de 20 de Diciembre de 1988. **El artículo 78-a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976 (así como el 81-2, en caso de ausencia de Plan) exige que el terreno 'cuenta' con los servicios, no que los servicios estén más o menos próximos; en otro caso, sería imparable la urbanización, que avanzaría a saltos de 100 metros indefinidamente. En el presente caso esto se observa a la perfección: se solicita la clasificación de urbano de un terreno que no tiene los servicios, pero que tiene cerca una urbanización. Sin embargo, no es esto lo que exigen los preceptos citados sino que el terreno*****



*mismo tenga los servicios y se encuentre en la malla urbana*<sup>325</sup>, cosa que aquí no ocurre.”

### 10.2.32. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments en què es posa de manifest un reconeixement jurisprudencial implícit a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’ (“6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, pàgina 125).

Desestima el recurs d’apel·lació interposat per la Comunitat de Propietaris de la “urbanització” El Pardo de Aravaca contra la d’instància, que havia estimat només parcialment el seu recurs contra acord del Consell de Govern de la Comunitat de Madrid relacionat amb el règim urbanístic d’una parcel·la de la “urbanització” per haver inadmès el seu recurs de reposició contra l’estimació parcial de l’interposat per Inmobiliaria Galdacano S.A.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“PRIMERO.- El acto administrativo impugnado por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización ‘El Pardo de Aravaca’ y otros, es un acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 16 de junio de 1.988 que, resolviendo recurso de reposición entablado por los precitados impugnantes contra otro acuerdo de 10 de abril de 1.986, por el que se estimó parcialmente el recurso de reposición deducido por ‘INMOBILIARIA GALDACANO S.A.’, contra acuerdo del citado Consejo de Gobierno de fecha 7 de marzo de 1.985, aprobatorio de la Revisión del Plan General de Madrid*<sup>326</sup> *se declaran inadmisibles los recursos de reposición*

---

<sup>325</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”. Vid. també, § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”.

<sup>326</sup> El terme municipal de Aravaca s’annexiona al de Madrid en virtut de Decret de 28/10/1949. No s’han pogut concretar, es desconeixen (i esdevé extraordinàriament difícil) la indagació de qualsevol detall sobre el planejament històric de Madrid, només “*previa solicitud por escrito en instancia normalizada*”, <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-y-urbanismo/Urbanismo/Informacion-Urbanistica-presencial-del-Area-de-Desarrollo-Urbano-Sostenible?vgnextfmt=default&vgnextoid=350132df1d51c010VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=2af331d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>, extrem aquest confirmat telefònicament), els detalls relatius a la data d’aprovació del pla de cobertura de la “urbanització” El Pardo de Aravaca, si es va implantar a Aravaca, o a Madrid, i si es va implantar, o no, com a “urbanització particular”. Aquestes dades resulten intrascendents en l’específic objecte d’estudi del particular capítol “6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, en què el que es pretén es només posar de manifest, justament, aquesta circumstància de la referència

*interpuestos por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización 'el Pardo de Aravaca' y otros.*

*CUARTO.-...En cuanto al fondo del asunto es evidente -dice- que según el artículo 117.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo la Comunidad 'El Pardo de Aravaca' es claramente interesada en cuanto que la parcela a que se refiere el recurso de reposición se encuentra contigua a los ocho edificios que integran la Comunidad de Propietarios, y su modificación de régimen urbanístico perjudica a tales edificios ya que permite construir bloques en altura de viviendas colectivas en lugar de chalets unifamiliares, como estaba previsto en la Revisión del Plan General de Madrid, mudando con ello las condiciones urbanísticas en perjuicio de los edificios de la Comunidad, cuyo entorno, vista, soleamiento y conjunto urbanístico se ha visto alterado, sin su presencia jurídica en el procedimiento de tal modificación... ...Por ello suplica en su demanda en primer lugar la anulación de los acuerdos de 10 de abril de 1.986 y 16 de junio de 1.988; en segundo lugar la retroacción de actuaciones con otorgamiento de vista y audiencia en el expediente del recurso de reposición interpuesto en su día por INMOBILIARIA GALDACANO S.A; en tercer lugar, y alternativamente por razones de economía procesal, entrar en el fondo del asunto y anular la sustitución del régimen de vivienda unifamiliar por el colectivo de la Zona 5, manteniendo la Parcela 18 con el uso residencial previsto en la Revisión del Plan General de Madrid.*

*QUINTO.- La Comunidad de Madrid no contesta la demanda por lo que se declara caducado su derecho. Sí lo hace la entidad LEVITT-BOSCH AYMERICH S.A., entidad que en escritura pública de 4 de junio de 1.987 ha adquirido de INMOBILIARIA GALDACANO S.A., la parcela número dieciocho en **el extinguido término de Aravaca, hoy Madrid, al sitio de Valdemartin en la Urbanización 'El Prado de Aravaca'**. Se opone a la demanda argumentando, en principio, que la **Inmobiliaria Galdácano S.A. había promovido todo el resto de la Urbanización realizando cuantiosas inversiones, pero el Plan General de Madrid reduce drásticamente la edificabilidad de la parcela en cuestión**, y por razones de ponderación estimó parcialmente el recurso de reposición y le asignó un régimen urbanístico más beneficioso que el previsto en la Revisión, pero muy inferior al anterior en el acuerdo de 10 de abril de 1.986... ...finalmente tampoco se puede fundar esa posible nulidad de actuaciones en una especie de analogía con el procedimiento de aprobación de Planes de iniciativa particular previsto en el artículo 54 de la Ley del Suelo que prevé la citación personal de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos; además **no se trata de un Plan o de su Modificación seguidas a iniciativa particular, sino de la Revisión del Plan General de Madrid de iniciativa totalmente pública**. Por ello procede la desestimación del recurso.*

*SEXTO.- La sentencia de instancia desestima la alegada inadmisibilidad del recurso jurisdiccional formula por LEVITT- BOSCH AYMERICH S.A. y por la Comunidad*

---

jurisprudencial implícita al procés de "publicació", que s'ha assenyalat convenientment en negreta. En qualsevol cas, si la "urbanització" s'hagués implantat com a "urbanització particular" (el que és més que probable, com ho és també el fet que s'hagués implantat existint encara el municipi de Aravaca), la "publicació" de la "urbanització" s'hauria produït, també molt probablement, a la revisió del Pla General de Madrid de 1985, set anys posterior a l'entrada en vigor del Reglament de planejament.

*de Madrid... ...En cuanto al fondo del asunto desestima la condición de interesado de la Comunidad de Propietarios demandante por entender que no es de aplicación el artículo 23 de la Ley de Procedimiento Administrativo aunque sí pueden intervenir en ejercicio del artículo 235 de la Ley del Suelo mediante el ejercicio de la acción pública; por ello no puede entenderse vulnerado el artículo 117.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Finalmente la estimación parcial del recurso entablado por Inmobiliaria Galdácano S.A no supone una Modificación del Plan General de Madrid. **No se trata de un Plan o su modificación seguidas a iniciativa particular, sino de la Revisión del Plan General de Madrid de iniciativa totalmente pública por lo que no resulta de aplicación el artículo 53 y siguientes de la Ley del Suelo...** ...En consecuencia estima la demanda y anula los actos administrativos impugnados tan sólo en cuanto inadmitieron el recurso de reposición contra la estimación parcial del interpuesto por Inmobiliaria Galdácano S.A.; pero desestima la demanda en todo lo demás; esto es que pide retrotraer las actuaciones con otorgamiento de vista y audiencia en el expediente del recurso de reposición interpuesto en su día por Inmobiliaria Galdácano S.A. contra la aprobación de la **Revisión del Plan General de Madrid de 7 de marzo de 1.985**; y alternativamente en cuanto por razones de economía procesal solicitó entrar en el fondo del asunto y declarar sin efecto la sustitución del régimen de vivienda unifamiliar y por el régimen colectivo de la Zona 5, manteniendo la parcela dieciocho con el destino de uso residencial en vivienda unifamiliar previsto en la Revisión del Plan General de 1.985.*

...

*OCTAVO.- Las alegaciones que formula la Comunidad de Propietarios apelante son, en realidad una repetición sustancial de su argumentación de la demanda, que no constituye por ello una verdadera crítica de la sentencia, con lo que se olvida la verdadera naturaleza jurídica del recurso de apelación..."*

### 10.2.33. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima el recurs interposat per l'Entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics i Tractament de Residus contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 10/2/1993, que donà conformitat al text refós del Pla Especial del "Sector Costa A-1", de la façana marítima de Badalona, promogut per la mercantil Sociedad Badalona Industrial SA.

Manifesta la Sala:

*"Los motivos de impugnación que aquí se alegan contra la conformidad al Texto Refundido son los mismos en su día planteados contra la aprobación definitiva con eficacia demorada, a saber: 1º) falta de información pública por no publicación en*

*uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. 2º) falta de citación personal del propietario... ..y de la propia actora como propietarios del Sector, pese a tratarse de un Plan Especial de iniciativa particular 3º) falta de petición del informe preceptivo que debía emitir la recurrente como Entidad Local afectada por la actuación. 4º) preterición de la actora como propietaria del terreno de la Estación Depuradora. 5º) el plan aprobado definitivamente no coincide con el provisional ni en ámbito ni en prescripciones. 6º) falta de estudio económico-financiero y 7º) previsión de traslado de la Depuradora sin considerar ni valorar que ello exige nueva concesión o autorización.*

*Como ya se dijo en la nombrada sentencia de 29/11/94, ha quedado totalmente acreditado que en el trámite de información pública no se publicó el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de aprobación inicial en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, tal como exige el art. 147,3 en relación con los art. 139<sup>327</sup>, 138 y 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ni se citó a los propietarios indicados, como preceptúa el art. 87.1 del T.R. autonómico 1/90<sup>328</sup>, por lo que se incurrió en un vicio de nulidad no subsanable, pues la capacidad de actuación vía recurso no permite adecuadamente que la Administración valore la elección entre varias soluciones válidas que, en puridad, corresponde hacer en la fase previa a la aprobación del plan y además crea indefensión a los afectados, que ven anulada su participación y reducida su intervención a aceptar o recurrir lo aprobado.*

*En consecuencia, no cabe sino anular la actuación recurrida pues si la aprobación definitiva resulta nula, también lo es la conformidad del Texto Refundido de la misma.”*

### 10.2.34. Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Estima el recurs d'apel·lació de l'Ajuntament de Sant Celoni i de la Generalitat de Catalunya contra la sentència d'instància, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per particulars contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 17/2/1988 pel qual s'aprovà definitivament la modificació del Pla general de Sant Celoni —de 1983— en els sectors Can Sans i Can

---

<sup>327</sup> L'apel·lació a l'article 139 del Reglament de planejament és errònia, perquè el precepte era aplicable, en exclusiva, als objectes del dret privat “urbanitzacions d'iniciativa particular”, i no als “plans (parcials o especials) d'iniciativa particular”. El pla especial del Sector Costa A-1 era efectivament un “pla d'iniciativa particular”, com esmenta el pronunciament, però en cap cas no era el pla d'una “urbanització d'iniciativa particular”. Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>328</sup> Vid. § “7.4.3, Catalunya ” pàgina 176, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

Giralt i el Programa d'actuació urbanística de Can Giralt, declarant nuls aquells actes fins que s'incorporés la finca dels actors, com a sòl urbà. Sentència d'instància que revoca, i desestima el recurs contenciós administratiu.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“La sentencia apelada ha considerado urbano el suelo discutido por dos razones, a saber, la primera, porque cuenta con los servicios requeridos para ello por el artículo 78- a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976, y, la segunda, porque así lo había declarado la propia Sala sentenciadora en su sentencia de 5 de Junio de 1990, dictada en su recurso contencioso administrativo 347/89, con referencia a otras parcelas del mismo Sector.*

*Pues bien; ninguno de esos argumentos es útil para la estimación del recurso contencioso administrativo, como veremos.*

*SÉPTIMO.- En cuanto al primero, la Sala de instancia no ha tenido en cuenta que según la jurisprudencia de este Tribunal Supremo no es suficiente que los terrenos tengan los servicios del artículo 78-a) del T.R.L.S. para que puedan ser considerados, sin más, suelo urbano, sino que es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno... ...que es lo que ocurre en el presente caso, como se observa con los planos obrantes en autos, tal como han alegado las partes demandadas y no ha sido contradicho por las contrarias. (Eso sin contar con que **no existe servicio de evacuación de aguas residuales**<sup>329</sup>, ya que el propio perito que confeccionó el informe aportado con la demanda ---y que luego se ratificó en vía judicial, aunque no por ello deja de ser un informe de parte---, dice que ‘la evacuación de aguas sería mediante fosa séptica y pozo de filtración, que es el sistema adoptado por las casas vecinas existentes’, de manera que, al menos, el suelo discutido carece de ese servicio, citado y exigido específicamente en el artículo 78-a) del T.R.L.S.).*

*OCTAVO.- En cuanto al hecho de haber sido declarados urbanos unos terrenos del mismo Sector por la sentencia de la propia Sala de instancia de fecha 5 de Junio de 1990 (entre ellos, uno... ...colindante con el de los actores, tal como precisaron estos en la segunda de las conclusiones de primera instancia), ocurre que **este Tribunal Supremo ha revocado dicha sentencia en la suya de 14 de Abril de 1993 y cuyos principales argumentos vamos a consignar aquí** vista la identidad de situación en que los demandantes han dicho que se encontraban todas estas fincas.*

*Según nuestra sentencia, ‘...la clasificación del suelo como urbano debe necesariamente partir de su situación real en el momento de planificar, asignando forzosamente esta condición a aquellos terrenos que concurren de hecho las*

---

<sup>329</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”, a “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”.

*circunstancias que indican los antes citados artículos, esta clasificación exige, no simplemente el que los terrenos estén dotados de... ..sino también, y sobre ello es ilustrativo el propio artículo 21 y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 de Mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*<sup>330</sup>, *luego refundida con ésta en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida...'*

*Sigue diciendo nuestra sentencia de 14 de Abril de 1993 que 'el resultado de la prueba pericial practicada en autos, a cargo del... ..conduce necesariamente a la conclusión de que los terrenos de los recurrentes en que éstos tienen construidas sus casas, y muchísimo menos todo el ámbito de los sectores B. y E ---Can Giralt---*<sup>331</sup>, *no merecen la consideración de suelo urbano, contrariamente a lo sostenido en la sentencia apelada, razón por la que se impone la estimación de las apelaciones y la revocación de la misma para desestimar en su totalidad el recurso contencioso administrativo de referencia. En primer lugar, y ello no fue objeto de consideración en dicha sentencia, tales terrenos se comprenden dentro de un perímetro eminentemente rústico y totalmente desligado de trama urbanística alguna, siendo la única nota que los distingue de los próximos... Finalmente, y ello*

---

<sup>330</sup> Vid. § "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.", pàgina 115, en seu de "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."

<sup>331</sup> La "urbanització" Can Giralt s'implanta il·legalment (i s'implanta per tant com a "urbanització particular", vid. la nota a peu número 122, pàgina 109) amb la construcció, durant els anys 1969 a 1971 al voltant de l'edificació original (can Giralt) de 1930, de diversos habitatges unifamiliars i plurifamiliars, alguns amb llicència, d'altres sense títol habilitador de cap mena. La dinàmica constructora continua amb d'altres habitatges, vigent ja la Delimitació del Sòl Urbà del municipi de 1972. En aquesta "Delimitació del Sòl Urbà" hi apareixia el nucli Can Giralt.

Les "Normes d'Ordenació Complementàries i Subsidiàries" del municipi de Sant Celoni foren aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 26/5/1977 (poc abans de l'entrada en vigor del Reglament de planejament) amb prescripcions, prescripcions que són finalment introduïdes d'ofici per acord de la mateixa Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 17/7/1979 (poc després de l'entrada en vigor del Reglament de planejament). En aquesta prescripció s'estableix que "...es considerarà urbà el sol inclòs en el perímetre grafat en vermell per aquesta Comissió Provincial d'Urbanisme. El sòl exterior a aquest perímetre, però inclòs en la Delimitació de Sòl Urbà de l'any 1972, queda classificat com a possible urbanització, mitjançant la formulació dels corresponents plans parcials".

La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Can Giralt es produeix, per tant, en aquelles Normes d'Ordenació Complementàries i Subsidiàries, que —si més no per a l'àmbit de Can Giralt— hem de considerar ho són de l'any 1979, i no de l'any 1977. Es tracta d'un dels detectats com a "casos frontera" en què la sobrevinguda entrada en vigor durant la tramitació de l'expedient del Reglament de planejament condiona la forma i el fons d'aquest expedient per tal d'adaptar-se a les noves determinacions exigibles. Vid. § "6.4, La casuística dels 'casos frontera'", pàgina 121, i "6.2.2.2, Els plans parcials al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 95.

Can Giralt es classifica com a sòl urbanitzable no programat al Pla General d'Ordenació Urbana de 1983, i com a sòl urbanitzable programat a la modificació puntual de 1988 que motiva el plet.

El Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Sant Celoni de 1997 qualifica la "urbanització" Can Giralt com a sector de sòl urbanitzable programat ("Sector P-13 Can Giralt").

*es definitivo para reafirmar la no consideración de suelo urbano, ni en la época de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Celoni ---16 de Febrero de 1983--- ni en la de los actos objeto de impugnación, el terreno edificado... ...solucionan la evacuación de aguas residuales por medio de fosas sépticas, y los de los demás recurrentes y dos no litigantes, le dan solución mediante...’.*

*NOVENO.- Así pues, el terreno propiedad de los actores no es suelo urbano, por todas las razones dichas, de forma que el planificador era libre para clasificarlo como urbanizable no programado, y para variarlo luego a urbanizable programado.”*

### 10.2.35. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per l’Associació “La Cueva” contra acords de la Comunitat de Madrid de 5/5/1987 i 23/3/1988, pels quals s’ordenava la restauració de l’actuació urbanística il·legal La Cueva (“urbanització” La Cueva) del municipi de Valdetorres de Jarama i la classificació dels terrenys com de sòl no urbanitzable comú de les Normes Subsidiàries del municipi.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEGUNDO.- La Asociación «La Cueva», que representa ahora a los propietarios de las parcelas afectadas por la regularización, aduce... ...el acuerdo impugnado, de 5 de mayo de 1987, fue sometido a trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la **Ley de la Comunidad de Madrid 9/1985, de 4 de Diciembre**, que es aplicable al acuerdo en cuestión, en cuanto **contiene también la medida de planeamiento de mantener la clasificación de suelo no urbanizable común en lo que se refiere a la actuación ilegal** <sup>332</sup> **a que se refiere.***

<sup>332</sup> A les normes subsidiàries del municipi de Valdetorres de Jarama de 1997, aprovades definitivament el 29/7/1997:

\* S’afirma a la Memòria:

- ♦ A la pàgina 9, apartat 4.1 “Normativa vigent”: que les normes subsidiàries anteriors, revisió de les aleshores vigents, havien estat aprovades el 22/10/1987 (pocs mesos després de l’acte impugnat, per tant).
- ♦ A la pàgina 31, apartat “Figura del planeamiento adoptado”: que “*se contemplan las urbanizaciones que quedaron fuera de regulación en la redacción de las Normas de 1985 al ser ilegales*”.
- ♦ A la pàgina 32, apartat 1.1. “Clasificación del suelo” de “Criterios y objetivos” que: “*Se actualiza el régimen urbanístico de las urbanizaciones incorporándolas al planeamiento general y definiendo, para aquellas que aún no están legalizadas, el planeamiento de desarrollo que les permita incorporarse al suelo urbano*”.

*TERCERO.- Tampoco puede prosperar la alegación, ya formulada en primera instancia y desvirtuada en forma razonada por la sentencia apelada, de que los acuerdos impugnados se desvían del espíritu de la calendada Ley de tratamiento de las actuaciones ilegales en la Comunidad de Madrid. La prueba pericial practicada en primera instancia, a petición de la propia parte apelante, ofrece un resultado difícilmente atacable, pese a cualquier puntualización, al aseverar que la actuación urbanística en cuestión tiene un impacto «de efecto negativo, directo, acumulativo, permanente, continuo y severo». Las fotografías y datos... ..Pese a las alegaciones que se efectúan, **las construcciones realizadas, en un entorno de zona de cultivos agrarios, son de baja calidad y las infraestructuras ejecutadas mínimas, consistiendo únicamente en viales de tierra, una red precaria de distribución de agua, procedente de un único pozo de pequeño caudal que no ofrece garantías de salubridad y pozos negros en las parcelas**<sup>333</sup>... ..por lo que la necesidad de restaurar el suelo ocupado por la actuación ilegal parece proporcionada y plenamente adecuado a la finalidad de la Ley que le sirve de cobertura.”*

### 10.2.36. Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra els acords de l'Ajuntament de Almuñécar aprovatoris de la constitució de l'entitat urbanística de conservació de la “urbanització” Cotobro<sup>334</sup>.

- 
- ♦ A la pàgina 36, apartat 2.2, “Propuestas de ordenación” del suelo apto para urbanizar, que: **“Como suelo apto para urbanizar incorporado se incluye la urbanización ‘La Cueva’, en la que está en tramitación el S A U procedente de una modificación puntual de Planeamiento vigente y que pasa a denominarse SAU3”**. A desenvolupar (pàgina 45) mitjançant pla parcial pel sistema de compensació.

- \* S'estableix a les Normes Urbanístiques la fitxa corresponent al “SAU 3 ‘La Cueva’”, amb grafisme de les zones i dotacions que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

De manera que, com sigui que no consta al Registre autonòmic d'instruments de planejament urbanístic de la Comunitat de Madrid la tramitació del pla corresponent al sector “SAU 3 La Cueva”, considerarem a tots els efectes que la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” La Cueva, implantada il·legalment —sense pla urbanístic de cobertura, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109— es produeix, havent-se decretat el manteniment de la classificació com a sòl no urbanitzable a l'empara de la Llei autonòmica 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d'actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid, la “publicació” es produeix, diem, a les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Valdetorres de Jarama de 1997.

<sup>333</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

<sup>334</sup> Segons proclama la memòria del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Almuñécar de 1987 a les seves pàgines 66 i següents (apartat de la Memòria “6- Planes parcials de iniciativa privada”), la



Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEGUNDO.- Los problemas que este recurso plantea son: Primero, **establecer la Normativa reguladora de las Entidades de Conservación**, pues el recurrente sostiene que le son aplicables los preceptos que prescriben el procedimiento de formación y toma de decisiones de las Juntas de Compensación, en tanto que los actos impugnados y la sentencia apelada niegan esa vigencia. El segundo es el de si los actos impugnados vulneran, radicalmente, las normas que rigen su producción. Tercero, finalmente, si los actos recurridos han causado indefensión real al actor apelante. Ha quedado excluida de la apelación...*

*TERCERO.- La naturaleza y normativa de las Entidades de Conservación se infiere del artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística que menciona entre las Entidades Urbanísticas de Colaboradoras, en su apartado 2 c), a las Entidades de Conservación. Todas las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y, por tanto, las Entidades Urbanísticas de Conservación, constituyen un medio de participación en la gestión urbanística de los interesados en el proceso urbanístico. **La regulación de las Entidades Colaboradoras será, según el citado artículo 24.3, la que resulte de sus Estatutos, lo establecido en el artículo 24 al 30 del Reglamento de Gestión y, normas de los artículos 67 al 70 del mismo texto legal que resulten igualmente aplicables.***

*Resulta patente, por lo más arriba expuesto, la improcedencia de considerar aplicables a las Entidades de Conservación los requisitos legales establecidos para las Juntas de Compensación (constitución y funcionamiento), y el quorum exigido por el artículo 158 del Reglamento de Gestión para las Juntas de Compensación que es el argumento sobre el que se sustenta, tanto en la instancia como en el recurso de apelación, la pretensión del demandante, **improcedencia que se deduce del orden normativo aplicable que para estas Entidades prescribe el artículo 24.3 del Reglamento de Gestión y que, como se ha dicho, son: Estatutos, artículo 24 al 30 del Reglamento de Gestión, que resultan aplicables, y, artículos 67 al 70 del mismo texto legal que se encuentren en idénticas circunstancias.** Del tenor literal del precepto citado se deduce que los Capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión sólo son aplicables a las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios, y no a las Entidades de Conservación como*

---

“urbanització” Cotobro s’implanta a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 20/12/1973 que (lògicament —afegim nosaltres— perquè era un objecte del dret privat) “...No se prevé sistema de actuación concreto”. A la pàgina 69 s’adverteix que el pla parcial de la “urbanització particular” Cotobro fou objecte d’una modificació consistent en “Reforma i ampliació del pla parcial”, **aprovada definitivament el 15/3/1982**, amb posterioritat per tant al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.

A les Normes del Pla General d’Ordenació Urbana de Almuñécar de 1987, “Ordenances específiques en sòl urbà”, s’especifica (N.1.6) que “*Habrán de constituirse obligatoriamente entidades Urbanísticas de conservación, en las urbanizaciones y zonas que a continuación se detallan... ‘urbanización’ Cotobro*”. De manera que la “urbanització particular” Cotobro ja havia deixat de ser una “urbanització particular” al Pla General d’Ordenació Urbana de 1987, encara que, molt probablement, la “publicació” (vid. la pàgina 115) s’havia produït ja a la modificació del pla parcial original de 1982.

*pretende el recurrente, las cuales, y por lo que el mismo precepto ordena, se regulan conforme a la normativa reseñada.*

*Los principios que rigen su estructura y funcionamiento, al tratarse de Agrupaciones de Propietarios, más precisamente, ‘asociaciones propter rem’, tendentes a asegurar el mantenimiento y la conservación de la urbanización, son los de ‘publicidad’ del procedimiento y toma de acuerdos y ‘sistema democrático’ en la adopción de decisiones. Además, y de la finalidad esencial de las Entidades de Conservación (mantenimiento de las obras de urbanización), se colige que **los propietarios que se encuentren incluidos en el ámbito territorial de la Entidad de Conservación contemplada no pueden sustraerse a la pertenencia a dichas entidades, puesto que, en razón de la finalidad perseguida, esta viene predeterminada por la propiedad de terrenos en el ámbito territorial de la urbanización.***

*Desde esta perspectiva resulta evidente la necesidad de desestimar el recurso en cuanto se dirige a impugnar la Constitución de la entidad controvertida. Por un lado, el recurrente no ha discutido en momento alguno del proceso la circunstancia referente a su inclusión en la órbita de la Entidad controvertida; hay que entender, por tanto, que este extremo no está en la controversia litigiosa. Por otra parte, si la entidad se constituyó obligatoriamente, como consecuencia de las previsiones legales contempladas en los artículos 25.3 del Reglamento de Gestión y 68 del mismo texto, la aquiescencia del interesado era innecesaria; contrariamente, si conforme al principio de publicidad y democrático era necesaria la libre determinación de los afectados y la citación de los interesados, por no tener carácter obligatorio y necesario la constitución de la entidad, es evidente que a dicha constitución concurrieron 110 propietarios, lo que es más del 50% de los interesados, y que permite concluir que la convocatoria no incurrió en vicio legal que de modo absoluto pueda invalidarla. De donde resulta que en la constitución de la entidad no se ha vulnerado norma alguna.*

*...”*

### 10.2.37. Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Torredelcampo)

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs d’apel·lació interposat per la mercantil promotora de la frustrada i avui inexistent “urbanització” Valcresco del municipi de Torredelcampo contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra la denegació per part de la Junta d’Andalusia, el 7/10/1988, de l’aprovació definitiva del pla parcial per manca de documents i determinacions necessàries de l’instrument.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“...el fundamento de Derecho cuarto de la sentencia impugnada contiene un relato histórico extenso cuidado y minucioso de las incidencias producidas realmente en la*

*tramitación del Plan Parcial Valcresco. Los razonamientos de la Sala de Granada no sólo desvirtúan los fundamentos de hecho que se han intentado establecer en la demanda, sino que priva también de eficacia a su repetición pura y simple en esta apelación, dado que en la misma -tal y como tiene declarado esta Sala en jurisprudencia reiterada- es necesario efectuar una crítica, siquiera sea mínima, del resultado procesal a que se ha llegado en primera instancia.*

*...confirma este Tribunal que las deficiencias de la documentación y las insuficiencias en la justificación del cumplimiento de determinaciones esenciales del Plan en proyecto han sido una constante no corregida a lo largo de toda la tramitación del mismo, desde su aprobación inicial, e impiden sostener con éxito la existencia de una aprobación por silencio administrativo positivo.*

*Aunque la parte apelante insiste en afirmar que el expediente estaba completo, tal alegación no puede ser acogida. No consta que en la tramitación del proyecto se haya llegado a aportar la documentación necesaria...*

*Los fundamentos de Derecho quinto y sexto de la sentencia apelada concretan «in extenso» lo que se acaba de decir, sin que las alegaciones de esta apelación desvirtúen el razonamiento de la Sala de instancia. Todo ello lleva a concluir que, **a falta de determinaciones necesarias del Plan Parcial, exigidas en los artículos 13.2 del TRLS de 1976 y 46 del Reglamento de Planeamiento**<sup>335</sup>, no puede admitirse la aprobación por silencio administrativo positivo en que se insiste, sin que pueda afirmarse, a la luz de lo que se acaba de exponer, que la resolución denegatoria haya sido tardía.»*

### 10.2.38. Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs d'apel·lació de l'Associació de Propietaris Parcel·listes de la Finca "La Cardosa" contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Madrid de 20/12/1988 pel qual s'aprovà definitivament el "Pla Parcial d'Ordenació del Nucli de Població de la Urbanització La Cardosa", del municipi de Valdeavero.

---

<sup>335</sup> El pla parcial de la pretesa "urbanització" Valcresco, **de l'any 1988**, no es corresponia al d'una "urbanització particular", objecte del dret privat, sinó al d'una simple promoció urbanística d'iniciativa — això sí—, gestió i execució privada, al qual no li podia en cap cas ser aplicable, per tant, l'article 46 del Reglament de planejament, adreçat exclusivament a aquelles. Vid. § "5.2, L'efecte de la indugada aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. El paràgraf anterior del pronunciament esmenta tota una sèrie d'altres defectes documentals del fallit pla parcial, però no especifica quins concrets documents, d'entre els que exigia l'article 46 del Reglament de planejament per a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", hi mancaven, i no ha resultat possible trobar cap referència al pronunciament d'instància (presumptament, sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia, Granada, de 13/4/1992. número de recurs 2274/1989).

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Se impugna en este recurso de apelación la sentencia... por medio de la cual se desestimó el recurso contencioso administrativo interpuesto... contra el acuerdo... por el cual se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Núcleo de Población de la Urbanización ‘LA CARDOSA’, en el término municipal de Valdeavero (Madrid), aprobado en el marco de la Ley de la Comunidad de Madrid 9/85, de 4 de Diciembre, para el tratamiento de las Urbanizaciones Ilegales<sup>336</sup>, en cuyo Anexo figura con la clave 156.01 la Urbanización ‘La Cardosa’.*

...

*TERCERO.- Este Tribunal Supremo se ha ocupado ya repetidamente de los Planes aprobados en cumplimiento de la Ley de La Comunidad de Madrid 9/85, de 4 de Diciembre, sobre Tratamiento de Actuaciones Ilegales (v.g. sentencias de 5 de Marzo de 1997, 25 de Junio de 1997 y 4 de Junio de 1998). Se dice en la primera de ellas ---y podemos aquí repetirlo, para centrar el problema--- que **‘la referida Ley 9/1985, de 4 de Diciembre, se promulga con el fin de dar respuesta a una situación de hecho, cual es la proliferación de urbanizaciones en suelo rústico, de manera que no es dicha Ley la que coloca en la ilegalidad a las urbanizaciones referidas en su anexo, sino que su finalidad es por el contrario, una vez delimitado su ámbito territorial, posibilitar la legalización de algunas de las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo en contra de las normas legales vigentes y reiterar, cuando aquello no fuese posible, la necesidad de aplicar la disciplina urbanística...’** Pues bien; en cumplimiento de dicha Ley se aprobó y publicó el Plan de Ordenación “La Cardosa”, que, recurrido en la vía contencioso administrativa, ha sido confirmado por la sentencia de instancia.*

*Las medidas adoptadas en el caso de autos por la Comunidad de Madrid son unas medidas de planeamiento, en concreto, la **aprobación de un Plan de Ordenación de Núcleo de Población de los previstos en los artículos 14 y 15 de la Ley 9/85, que habrá de quedar incorporado al planeamiento del municipio de Valdeavero. El hecho de que la ejecución del Plan exija la demolición de edificaciones no cambia de naturaleza a dichas medidas, porque es normal que la ejecución de los Planes de Urbanismo (sin que por ello sus determinaciones se conviertan en medidas de disciplina urbanística) exijan la demolición de edificaciones que...***

*Esta idea es importantísima en nuestro discurso, porque, al no comprenderla o no compartirla, la parte demandante viene después a alegar un argumento equivocado, que... se trata del argumento de que algunas (o todas) de las edificaciones cuya demolición exige el Plan impugnado fueron construidas hacia más de cuatro años, (artículo 185-1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por el artículo*

---

<sup>336</sup> La “urbanització” il·legal La Cardosa s’implanta (nota a peu número 122, pagina 109) com a “urbanització particular”. Vid. § “7.4.5.2.1, Llei 9/1985, de 4/12/1985, especial per al tractament d’actuacions urbanístiques il·legals a la Comunitat de Madrid”, pàgina 186, a “7.4.5, Madrid”, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, i és objecte de “publicació” (vid. la pàgina 115) en una modificació de les Normes Subsidiàries del municipi de 1986 aprovada definitivament el 20/12/1988, conjuntament amb l’expedient d’aprovació del “Pla d’Ordenació de Nucli de Població La Cardosa”, redactat pel “Servicio de urbanizaciones ilegales” de la Direcció General d’Urbanisme de la Comunitat de Madrid.

9º del...), y que, por lo tanto, eran ya inmunes a cualquier medida de demolición que la Administración pudiera acordar.

Como puede comprenderse, la conclusión es equivocada porque lo es la premisa de la que se parte: aquí **no estamos en el ejercicio de la potestad de restauración del orden urbanístico** de los artículos 184, 185, 186, 187 y 188 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de Abril de 1976, **sino en el ejercicio de la potestad de planeamiento**, la cual no está sometida a plazo alguno, como es obvio.

**QUINTO.- El segundo argumento impugnatorio es el de que el suelo sobre el que se aplica el Plan es urbano, porque cuenta con todos los servicios exigidos para ello en el artículo 78-a) del T.R.L.S.**, y que, por lo tanto, el Plan impugnado no puede desconocer esa clasificación impuesta por los hechos.

Tampoco aceptaremos este argumento, por dos razones, a saber:

A) La primera, porque la parte demandante no ha propuesto en la instancia prueba pericial sobre este extremo, de forma que **no hay término hábil para dudar de lo que el Plan dice, que es que en dichos terrenos no existe red de saneamiento (sino pozos negros y fosas asépticas individuales) ni suministro general de energía eléctrica (sino baterías, gas, generadores y placas solares).**

B) La segunda, porque **esos sucedáneos de servicios (es decir, fosas asépticas y pozos negros, por un lado, y baterías, gas, generadores, y placas solares, por otro) no son en absoluto los exigidos en el artículo 78-a) del T.R.L.S. y en el 21 del Reglamento de Planeamiento para que pueda decirse que un suelo tiene la consideración de urbano**<sup>337</sup>. Por lo que a la energía eléctrica se refiere... **En cuanto a la evacuación de aguas (y a pesar de lo que en su día pudiera interpretar el legislador por tal, con criterios que pueden verse alterados por el principio de interpretación sociológica reconocido en el artículo 3º-1 del Código Civil, que prescribe que las leyes deben interpretarse también con arreglo a la ‘realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas’), en cuanto a la evacuación de aguas residuales, repetimos, no hay duda de que, en los albores del siglo XXI, los mecanismos de pozos negros y fosas asépticas son absolutamente inadecuados para tal evacuación...**

**... no parece ilógico, repetimos, que la regularización de tal urbanización, y su reconducción a principios coherentes y sistemáticos, exija la demolición de algunas edificaciones. Y la parte demandante no ha demostrado que ello sea innecesario...**

...”

### 10.2.39. Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998

S’atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

---

<sup>337</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

Estima en part el recurs d'apel·lació de particular contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra els acords de l'Ajuntament de Torrelodones dels anys 1985 i 1986, relatius a l'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació de l'Entitat Col·laboradora de Conservació de la "urbanització" El Gasco.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"La Sala de instancia, en el punto esencial del recurso, entendió que el planeamiento aplicable había establecido la obligación de conservar las calles a cargo de la sociedad promotora del Plan 'El Gasco' y de los usuarios, por lo que la asociación era de obligatoria constitución. En consecuencia, y aunque no entró en el análisis de los preceptos impugnados de los Estatutos, desestimó el recurso.*

*En esta apelación se sostiene que el planeamiento no establecía la obligación de conservación de calles cuya existencia ha dado lugar a la creación de la entidad y estatutos que son objeto de impugnación; que la urbanización no ha sido ejecutada y recibida por el Ayuntamiento; que la urbanización se encuentra plenamente integrada en el Casco Urbano de Torrelodones; que no es válido el acuerdo de la Asociación Administrativa de Propietarios para transformarse en Entidad Urbanística de Conservación; finalmente, que son ilegales diversos preceptos de los Estatutos aprobados.*

*SEGUNDO.- En un orden estrictamente lógico parece necesario analizar, en primer término, el argumento referente a que las Entidades de Conservación sólo pueden nacer cuando la obra de urbanización ha sido entregada al Ayuntamiento, razón por la que al faltar tal acto formal y recepción por el Ayuntamiento es improcedente la creación de la Entidad de Conservación examinada.*

*Entendemos que al razonar así se olvida lo que constituye la esencia del problema. El artículo 67 del Reglamento de Gestión prevé la obligación, a cargo de la Administración, de la Conservación de las obras de urbanización, y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, una vez efectuada la cesión de aquellos; es decir, la cesión constituye el hecho que señala el momento a partir del cual las obras son de cargo de la Administración. Ahora bien, y como expresamente prevé el artículo 68, esa obligación de conservación no surge para la Administración, cuando son los propietarios los obligados a la conservación. Corolario irremediable de lo anterior es el de que si la obligación de conservación recae sobre los propietarios del polígono o unidad de actuación la cesión a que se refiere el artículo 67 no puede tener lugar pues ello imposibilitaría el ejercicio de las actividades que la conservación comporta (todo ello sin perjuicio de las facultades de policía y de todo orden que sobre el dominio público corresponde a la Administración).*

*En consecuencia, los problemas sobre la finalización de las obras de urbanización, a que alude el apelante en su escrito de alegaciones, son cuestiones a resolver entre promotor y adquirientes, sin perjuicio de las facultades que en el plano de ejecución urbanística corresponden a la Administración, pero que no pueden convertir a la Administración en sujeto pasivo de una relación jurídica a la que, en principio, y dejando a salvo sus facultades de control, es ajena.*

*Ello sin olvidar que la nueva creación de una Entidad de Conservación no requiere la terminación de la obra urbanizadora, pues tal circunstancia (terminación de la obra) únicamente operará como elemento determinante del comienzo de su actividad, cuya creación puede concebirse, sin dificultad alguna, en un momento anterior.*

*TERCERO.- Por lo que respecta a la cuestión esencial del recurso, la de si ha sido establecida legalmente, o asumida por los propietarios, la obligación de conservación de la urbanización, es evidente que... ..no puede desvirtuar las conclusiones obtenidas por la sentencia de instancia cuando afirma que: «Se llevó a cabo como consecuencia de un **Proyecto de Reparcelación y Urbanización, aprobado definitivamente por la Administración competente, según se declaró probado, el 15 de febrero de 1961, y después sancionado y aceptado expresamente por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelodones, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 17 de octubre de 1977** <sup>338</sup>. Pues bien, en aquel denominado Proyecto de Ordenación y Urbanización, único instrumento de planeamiento para llevar a cabo la urbanización en cuestión, debidamente aprobado por la Administración entonces competente, se incluyeron unas Ordenanzas de Edificación referidas expresamente al Plan de Ordenación y Urbanización del Coto ‘El Gasco’ en Torrelodones, en cuyo artículo 8, según también se declaró probado, se establece que **‘dichas calles se conservarán por cuenta de la Sociedad y de los usuarios de las mismas’**. Es evidente, pues, que, ese instrumento de planeamiento, las Ordenanzas, dispusieron que el deber de conservación de las obras de urbanización, cual son los viales, recayese sobre los propietarios, exonerando con ello de tal carga a la Administración actuante.».*

...

*QUINTO.- El rechazo de la alegación sobre la invalidez del acuerdo de la asociación administrativa de propietarios que solicitó la transformación de la misma en la Entidad Urbanística cuestionada viene suficientemente justificado en la sentencia de instancia, en el razonamiento contenido en el quinto fundamento cuando afirma: ‘al ser la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación una obligación impuesta por los artículos 25.3 y 68.2 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, la solicitud para iniciar el procedimiento*

---

<sup>338</sup> La “urbanització” El Gasco s’implanta com a “urbanització particular” l’any 1961, a l’empara dels instruments esmentats pel pronunciament, i és, com diu aquest, “sancionada i acceptada” (?) per les normes subsidiàries de 1977, de caràcter supramunicipal (COPLACO) i anteriors encara al Reglament de planeament, que és la norma que estableix per primera vegada que els instruments de planeament havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl de l’àmbit físic. Vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planeament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98 (excepte vialitat, vid. pàgina 100), i “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planeaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107. La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” El Gasco es produeix a les normes subsidiàries —ja plenament municipals— de Torrelodones de l’any 1986 (anteriors a les actuals de 1997), a on es preveu la destinació pública de les dotacions i sistemes i la “urbanització” es qualifica de sòl urbà. Adverteixi’s com la “publicació” coincideix amb, o comporta, la creació (1985-1986) de l’entitat de conservació (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136.

*administrativo que culminase con dicha constitución podría haber sido legítimamente formulada por un solo propietario e incluso acordada su iniciación o apertura de oficio por la Administración actuante en el supuesto de inactividad de los propietarios comprendidos en el ámbito territorial de la urbanización de que se trata.’, de manera que **el acuerdo que inició el procedimiento era innecesario**, por lo que son irrelevantes en los efectos producidos los vicios en que eventualmente pudiera incurrir.  
...”*

#### 10.2.40. Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Desestima el recurs d’apel·lació interposat per l’Ajuntament de Navajas contra la d’instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per la “Comunidad de Propietarios de la Urbanización Altomira” (no cap entitat de conservació, que no s’esmenta si existia o no, ni a la d’instància, ni a la del Tribunal Suprem) sinó el subjecte de dret privat preexistent a la “publicació”) contra la desestimació pressumpta de la petició, formulada el 15/16/1988 <sup>339</sup>, d’instal·lació i manteniment de vials, voreres, clavegueram, enllumenat, abastament d’aigua i resta de serveis urbanístics a la “urbanització” Altomira (implantada a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 15/5/1973, a l’empara, per tant, de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana), i havia declarat el dret de l’esmentada comunitat a que l’ajuntament li prestés aquells serveis.

---

<sup>339</sup> La sentència d’instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15/2/1992) estableix el 14/12/1989 com la data de la sol·licitud, quan en realitat, es refereix a la data de denúncia de la mora respecte d’una sol·licitud formulada el 15/6/1988. Adverteixi’s malgrat tot la parquedat de la *ratio decidendi* estimatòria del pronunciament d’instància:

*“En efecto el actor y los propietarios... ..tiene derecho a que el Ayuntamiento de Navajas le preste los servicios urbanísticos básicos solicitados, es decir... ..sin que dicha Corporación pueda obviar las obligaciones que la ley le impone, debiendo afrontar el cumplimiento de los deberes que como Administración local debe ejercitar respecto a sus conciudadanos, en las condiciones establecidas legalmente, tal como, por contra, han venido cumpliendo los habitantes de dicha Urbanización al pagar la contribución urbana. Para nada pueden servir argumentaciones sobre la implantación de la Urbanización en un doble término municipal, pues si **ello no ha sido óbice para percibir impuestos, menos lo será para suministrar los servicios exigibles dentro del ámbito territorial del propio municipio, sin perjuicio de la posterior exigencia a los interesados de los correspondientes costes. Asimismo, si los interesados ofrecen cuantos elementos reales sean necesarios para la instalación y mantenimiento de los servicios, pocos argumentos tendrá la Administración para exigir la previa cesión de bienes. Por ello, procederá estimar las pretensiones de la parte recurrente”**.*



Manifesta el Tribunal Suprem:

**“TERCERO.- El artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística establece que 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, salvo el supuesto previsto en el artículo siguiente, en que tal obligación es asumida por los propietarios del polígono o unidad urbanizada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de las disposiciones legales, en cuyo caso los propietarios de dicho ámbito han de integrarse en una Entidad de conservación, obligatoriamente, tal como dispone el artículo 25.3 del propio Reglamento de Gestión Urbanística.**

**CUARTO.- Desde luego, en el supuesto aquí contemplado, ni siquiera ha sido alegada la posibilidad de que la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, corresponda a los propietarios del ámbito territorial de la citada urbanización, por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, dicho mantenimiento y conservación de la obra urbanizadora de Altomira, incluida en el termino municipal de Navajas, corresponde ineludiblemente al Ayuntamiento de Navajas, desde la cesión de tales servicios<sup>340</sup>.**

*Tal como indica la sentencia apelada, los propietarios de la Urbanización Altomira tienen derecho a que el Ayuntamiento de Navajas le preste los servicios urbanísticos solicitados, es decir, los relativos a alumbrado público, abastecimiento de agua potable, alcantarillado y pavimentación de las vías públicas, entre otros, sin que esa Corporación pueda obviar las obligaciones que la Ley le impone, puesto que ya el 15 de junio de 1988, fue solicitada del Ayuntamiento de Navajas la recepción de los viales y demás instalaciones y servicios de los terrenos urbanizados, habiéndose denunciado la mora, respecto a esa petición, el 14 de diciembre de 1989, fechas desde las que los propietarios venían ya satisfaciendo a dicho Ayuntamiento la contribución urbana, razones que inducen a la consecuencia de tenerse por tácitamente recibidas por el ente municipal los viales y susodichas instalaciones, cuestión que no ha sido planteada ni puesta en duda en el escrito de alegaciones deducido en este recurso de apelación.*

---

<sup>340</sup> La “urbanització” Altomira és qualificada, al Pla General d’Ordenació Urbana del municipi de Navajas de 2015, com a polígon d’actuació en sòl urbà número 2 (UER-02), residencial unifamiliar. La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” s’havia produït ja, però, com a mínim a les anteriors normes subsidiàries, de 1993.

De la prèvia cessió dels serveis en favor de l’Ajuntament (que presumim d’aquest últim incís del paràgraf primer del fonament jurídic quart de la sentència del Tribunal Suprem), serveis que l’Ajuntament no presta, ni manté, ni conserva (sic, resta del mateix fonament, i de què deriva la recepció tàcita) inferim que la “urbanització” fins i tot ja havia estat, en data anterior a la d’aquella sol·licitud (1988), objecte de “publicació”. Molt probablement per tant —encara que no s’ha pogut verificar de manera fefaent—, al primer i únic instrument general previ a aquelles normes subsidiàries de 1993 al municipi de Navajas, això és, a l’encara anterior projecte de delimitació del sòl urbà, del qual ha estat impossible verificar la data d’aprovació però que ha de ser anterior, en qualsevol cas, a l’esmentat any de 1988.

*De aquí, que proceda la confirmación de la sentencia impugnada, que reconoce y declara la obligación del Ayuntamiento de Navajas al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y servicios públicos correspondientes..."*

#### 10.2.41. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima en part el recurs d'apel·lació de la Comunitat de Madrid contra la d'instància, que havia estimat el de particular contra l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Arganda del Rey, de 27/6/1985, en el sentit de declarar que uns terrenys de la recurrent, qualificats com a sòl urbanitzable programat, havien de classificar-se com a sòl urbà. Revoca el Tribunal Suprem la d'instància en relació amb aquesta última determinació.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"TERCERO.- Respecto a los terrenos situados en el Camino del Puente Viejo, la Sala de instancia después de valorar la prueba pericial practicada llega a la conclusión de que cuentan con todos los servicios exigidos por el artículo 78 a) TRLS para su clasificación como suelo urbano por lo que, atendida la reiterada jurisprudencia de esta Sala que en tales casos impone esa clasificación frente a las determinaciones contrarias del planificador, anula la clasificación que a aquellos ha atribuido el plan impugnado y condena a la Administración a que los clasifique como suelo urbano. Sin embargo, **ha de advertirse que la doctrina de esta Sala a este respecto exige para que un terreno deba ser clasificado como suelo urbano, no simplemente que esté dotado de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir, sino también,** y sobre ello es ilustrativo el propio artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, luego refundida con ésta en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, **que tales dotaciones les proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro**<sup>341</sup> de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya*

<sup>341</sup> Vid. § "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", pàgina 127, en seu de "6.6, Conseqüències dels processos de 'publicació'", a "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn".

*existente... ...De la prueba pericial practicada resulta, efectivamente, que la finca a que nos referimos cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas y evacuación de aguas residuales, servicios a los que puede acceder directamente puesto que discurren por el Camino del Puente Viejo, que limita con uno de los lados del inmueble. Es mas discutible que cuente con suministro de energía eléctrica, pues no puede considerarse tal la red de alta tensión que atraviesa la finca y la de baja tensión de que pudiera servirse, se dice en el informe pericial que 'está disponible desde la red que llega a las parcelas colindantes', pero no se especifica su situación exacta, pero lo que resulta incuestionable, a la vista del plano de situación que se acompaña al citado informe pericial, es que la finca de la recurrente no está lo suficientemente integrada en el entramado urbano del municipio para ser clasificada como suelo urbano. En efecto se trata de un polígono irregular que limita en una muy pequeña parte de su perímetro con el Camino del Puente Viejo, que es el que aparece completamente urbanizado. No existen vías perimetrales que acrediten la inserción del terreno en la malla urbana del municipio, sino una simple y reducida colindancia con ese vial y la posibilidad de utilizar así los servicios instalados en el mismo...  
...”*

#### 10.2.42. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Estima parcialment la demanda i anul·la la resolució de l'alcalde d'Arenys de Mar de 9/2/1996, desestimàtoria de la sol·licitud de recepció d'obres i instal·lacions de la “urbanització” Maltemps formulada per la comunitat de propietaris, i declara que l'ajuntament hauria d'haver acceptat la cessió i rebre les instal·lacions, essent a càrrec de l'administració municipal des d'aquell moment les despeses de conservació i manteniment.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“SEGUNDO.- La discusión jurídica se centra en si el Ayuntamiento debe aceptar la cesión, si ya la había aceptado tácitamente con anterioridad o si puede rechazarla como há hecho en el presente caso. Por otro lado, dado que el único motivo para negar la recepción de las instalaciones es que el Ayuntamiento considera que el mantenimiento de las mismas corresponde a los propietarios, habrá que concretar si la recepción conlleva automáticamente el traslado de tal obligación al Ayuntamiento, como pretenden los actores, o no. En suma, si la obligación de conservar y mantener que tienen los propietarios es temporal (hasta*

*la cesión) como consideran los demandantes, o indefinida como afirma la Administración demandada.*

*TERCERO.- En cuanto a la aceptación de las instalaciones, como ha dicho el Tribunal Supremo, entre otras en su sentencia de 29-11-93, se trata de un **acto de acentuado carácter ritual** que, en primer lugar exige una proposición o puesta a disposición formal... ..y... ..la formalización en un acta de la recepción (art. 18 del Reglamento de Gestión Urbanística, R.D. 3288/1.978), **pero ello no implica que no pueda entenderse también tácitamente concedida la conformidad municipal por deducción de sus actos propios.***

*Pero si ello es así (de hecho en Cataluña la **Ley 9/81 de Protección de la Legalidad Urbanística**<sup>342</sup> en su **Disposición Transitoria Segunda Tres también contemplaba la aceptación de la cesión por silencio administrativo**), lo cierto es que previamente resulta inexcusable el acto formal de ofrecimiento de las obras o instalaciones por los propietarios y en el presente caso, tal como se desprende de los expedientes administrativos aportados y de las alegaciones de la demanda, nunca se planteó tal proposición hasta el 30-11-95. En consecuencia no puede valorarse una posible aceptación municipal tácita con anterioridad a tal fecha.*

*Sentado lo anterior, **la cuestión queda ceñida a si el rechazo municipal a la recepción es aceptable y debemos concluir que no pues su motivación no consiste en la única razonable y posible (la existencia de deficiencias en las instalaciones que se pretenden entregar) sino en un argumento ajeno como es el de que no se quiere recibir para no tener que hacer frente a los costes del ulterior mantenimiento.***

*... consta que el Promotor... ..**comunicó el 28-4-1977 al Ayuntamiento que ya había concluido la instalación de los servicios del Sector Oeste** y que solicitaba un “certificado de la calidad de su ejecución” la autorización de la puesta en marcha y la cancelación del aval prestado en su garantía; consta también el informe del Aparejador Municipal, tras visita de inspección, conforme con la corrección de lo realizado y finalmente el acuerdo de la Comisión Permanente de 12 de Marzo de 1.979... ..ordenando la devolución del aval. En suma, de los datos obrantes en autos y de la actuación municipal se deduce que **las instalaciones se terminaron conforme a proyecto y por tanto no existen razones legales para negarse a su recepción.** En consecuencia, el acuerdo municipal debió ser estimatorio de la pretensión del actor de que se aceptara la entrega de las instalaciones.*

*CUARTO.-...*

*...de lo actuado resulta que **el Plan Parcial... ..se aprobó el 3 de Mayo de 1.956**<sup>343</sup> y, a instancias del Promotor, el Ayuntamiento de Arenys de Mar aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector Oeste en fecha 3 de Marzo de 1.976... ..el (promotor) se comprometió a que en la formalización de los documentos de compraventa se plasmara la obligación de los futuros adquirentes de mantener y conservar las obras realizadas... En escrito dirigido al Ayuntamiento en fecha 26 de Octubre de*

---

<sup>342</sup> Vid. § “7.4.3, Catalunya ” pàgina 176, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

<sup>343</sup> Abans fins i tot, per tant, de l'entrada en vigor de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.

*1.977... ...corroborava aquell compromís fent constar que la conservació de los servicios de alcantarillado, agua, electricidad y alumbrado serán a cargo del Promotor y posteriormente de la Comunidad de Propietarios que legalmente se establezca; por último, en acuerdo de 4 de diciembre del 77... ...el Ayuntamiento a la vez que acepta la cesión de los terrenos destinados a viales y zonas verdes, señala que la propiedad, conservación, mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones relativas a los servicios de alcantarillado, agua potable, electricidad y alumbrado público será a cargo del promotor y, en su caso, de la Comunidad de Propietarios que se establezca.*

*El Ayuntamiento demandado basa en estos compromisos la obligación de los Promotores o propietarios de afrontar indefinidamente tales gastos. También menciona que el Plan General Municipal en su revisión de 5 de Marzo de 1.986<sup>344</sup> contempla para la Unidad de Actuación nº 10 Maltemp la obligación de constituir una Entidad de Conservación<sup>345</sup> ...*

*QUINTO.- Sentados los antecedentes, la regulación legal de esta materia se encontraba, entonces, en el art. 53,2, c y d del T.R.L.S. de 1.976 que indicaba que en los Planes y Proyectos de iniciativa particular deberá consignarse la previsión sobre la futura conservación de los mismos y compromisos al respecto. A su vez, el art. 46,b,3º del Regl. de Planeamiento de 1.978 señala que cuando se fije la obligación de conservar a cargo de los promotores o futuros propietarios y no del*

---

<sup>344</sup> La revisió és en realitat de l'any 1984.

<sup>345</sup> Aquesta dada és clau per posar de manifest el procés de "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització" Maltemp, implantada a l'empara d'un pla parcial de l'any 1956.

No entrarem ara a indagar els motius pels quals l'Ajuntament d'Arenys de Mar, el 4/12/1977, accepta la cessió dels vials i zones verdes d'una "urbanització particular" (ho corrobora que efectivament ho era, seguidament, el fonament cinquè, en indicar que es tractava d'una "urbanització d'iniciativa particular" subjecta a l'article 53.2 del Text refós de 1976), espais privats, per tant, de titularitat de la comunitat. Menys encara quan en la data d'aquell acord no s'havia promulgat encara el Reglament de Planeament, que com hem vist (vid. § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planeament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976, pàgina 98) és la norma que positivitza per primera vegada l'obligació dels plans de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl i, aparentment, l'obligació que els vials sempre havien de ser públics (vid. pàgina 100), i es constitueix en el tret de sortida dels processos de "publicació", com s'ha argumentat a la pàgina 122: "...el Reglament de planeament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, és el punt d'inflexió normatiu en què se sustenta i es fonamenta el punt d'inflexió fàctic de no retorn: el de la "publicació" de les "urbanitzacions particulars històriques".

Es tracta d'un d'aquells pocs supòsits (vid. § "6.3, La casuística de les 'publicacions' prèvies, *extra legem*.", pàgina 118) en què s'ha constatat l'existència d'una prèvia "publicació" *extra legem*.

Aquella acceptació de la cessió d'unes dotacions que no eren —en aquell moment— destinades a ser cedides, si de cas, l'únic que denota és fins a quin punt s'havia instal·lat ja entre els mateixos operadors jurídics la confusió conceptual i terminològica entorn de les "urbanitzacions".

El fet que ens interessa, ara, és només el constatar que la "urbanització" Maltemp ja havia estat "publicada" (vid. la pàgina 115) com a mínim des del 1984, any de la revisió del Pla General Municipal i dotze anys abans de la demanda, ja que, en aquesta revisió, la "urbanització" (sector est) es delimita ja com a una unitat d'actuació amb obligació de constituir una entitat de conservació —amb existència, per tant, d'objectes públics que mantenir— (vid. "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136).

***Ayuntamiento, se indicará el período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.***

***Si este precepto se pone en relación con los arts. 67 y 68 del Regl. de Gestión Urbanística la conclusión*** <sup>346</sup> *es que la regla general es la de que este tipo de cargas corresponden a los propietarios o promotores hasta la cesión de las instalaciones y al Ayuntamiento a partir de aquí (o, más exactamente, de su aceptación) admitiéndose compromiso temporal en contrario o bien, sin este pacto, que imponga la excepción el Plan de Ordenación, o las bases de un P.A.U. o una disposición legal. En este último caso la excepción a la regla general también deberá ser temporal como exige la naturaleza de las cosas pues, una vez producida y aceptada la cesión, el propietario habrá pasado a ser el Ayuntamiento, y lo lógico y razonable es que termine haciéndose cargo de aquellos gastos.*

*Así, y ya en el Ordenamiento Catalán, la Ley 9/81 antes nombrada recoge...*

*... el acuerdo denegador aquí recurrido se remite al informe desfavorable emitido por la Sra. Secretaria Municipal... ..quien a su vez se basa en el acuerdo del Pleno que ya hemos nombrado de 4-12-1.977 por el que se aceptaron los terrenos destinados a viales y zonas verdes, se exigió la garantía a prestar por las obras de urbanización pendientes y se señaló que la propiedad, conservación, mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones.... será a cargo del promotor y en su caso de la Comunidad de Propietario?. Pues bien, de este enunciado, incluso interpretado a la vista de los compromisos anteriores del (del president de la comunitat de propietaris demandant) también transcritos, no puede desprenderse una excepción a la regla general dicha pues al referirse también la "propiedad" se limita obviamente al tiempo anterior a la cesión y aceptación, momento en el que aquélla pasa al Ayuntamiento junto con la obligación de conservar y mantener. Y así lo haremos constar en la parte dispositiva de esta sentencia..."*

### 10.2.43. Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat contra la sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 24/10/1994 que, en apel·lació a la sentència d'instància,

---

<sup>346</sup> **Aquest és l'argument que identifiquem com a invàlid del procés deductiu del pronunciament:** no es poden posar en relació, per arribar a una conclusió, premisses que es refereixen a realitats diferents com si es referissin a una de sola i unívoca. Els preceptes del text legal i del Reglament de Planejament es refereixen a les "urbanitzacions particulars". Els preceptes esmentats del Reglament de Gestió, relatiu a les entitats de conservació, es refereixen en canvi, com s'ha argumentat a "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 139, a les "urbanitzacions particulars" **ja publicades**. Realitats que no són ja, en conseqüència, "urbanitzacions particulars". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

dictada en judici de menor quantia, havia estimat parcialment el recurs d'apel·lació interposat per les parts actores (la “comunitat de propietaris” i la “Junta de Compensació” de la “urbanització” Monte Alina <sup>347</sup>, del municipi de Pozuelo de

---

<sup>347</sup> La “urbanització” Monte Alina es desenvolupa, vigent el Pla General d’Ordenació Urbana de 1974, a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament l’any 1978 (instrument redactat amb anterioritat al Reglament de planejament urbanístic, anomenat “Plan Parcial del Polígono ‘Monte Alina’ del t.m. de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte”, en què havia quedat indefinida —perquè eren privats, naturalment— la qüestió relativa a la titularitat pública o privada de vialitat, dotacions, i cadascun dels espais de la promoció, vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98). Aquell pla parcial va ser objecte de dues modificacions. Una aprovada el 23/9/1980, l’altra, aprovada el 22/7/1986.

(Aquestes dades, relatives a les dates dels instruments general i parcial i a la de les modificacions del pla parcial s’extrauen, conjuntament, de la tesi de la doctora Jiménez Garcinuño, Lourdes (“*Dinámicas de ocupación urbana del Anillo Verde metropolitano, desde sus orígenes en el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 hasta el Plan General de Ordenación Urbana de 1997*” 2015, E.T.S. Arquitectura, UPM, Archivo Digital) i de les “ordenances reguladores” del planejament parcial incorporat al Pla General d’Ordenació Urbana de Pozuelo de Alarcón de 2002, i **no coincideixen** amb les del “...*marc fàctic... ..de les visicituds hagudes en el Pla d’ordenació del Polígon Monte Alina...*” a què es refereix el fonament de dret setè de la Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004, pagina 333.)

El Pla General d’Ordenació Urbana del municipi de Pozuelo de Alarcón de 2002 qualifica la “urbanització” Monte Alina (si més no en la seva major part, residencial) com a “Àrea de planejament incorporat” (API 1.3-02), i especifica, respecte de l’àmbit, que comprén “*El correspondiente al P.P.O. aprobado y desarrollado disminuido en su superficie por el APR (Área de planeamiento remitido discontinuo 2.5-02)*”.

Les “ordenances reguladores” del planejament parcial incorporat (el resultant de la modificació de 1986) especifiquen:

A l’apartat 1.1 “Normativa General”:

“*Dado el carácter de modificación del presente Plan Parcial sobre el anterior, que modificaba a su vez el Plan Parcial inicial del POLIGONO MONTE ALINA, perteneciente a los términos municipales de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte, siendo aprobada la primera modificación con fecha 11/Julio/1980, y aprobada definitivamente en consejo de ministros con fecha de 23/Septiembre/1980, ésta modificación, se atiene a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y sus **Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.***

*Con referencia a las actuaciones posteriores sobre este Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, **P. de compensación** etc, se regirán por las disposiciones vigentes en la Ley sobre regimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido y los **reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística** de dicha Ley.”*

A l’apartat 1.5 “Documentos de los proyectos de compensació y urbanización”:

“*El **Proyecto de Compensación contendrá** las determinaciones que a tal efecto, y de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, las **determinaciones fijadas en el Art. 172 de Reglamento de Gestión.***”

(...el qual article 172 del Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d’agost, preveia, recordem-ho, que un projecte de compensació havia de contenir les determinacions següents:

“... ”

*b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio...*

*c) Localización de los **terrenos de cesión obligatoria y de las reservas** que establezca el plan.*

...”).

A l’apartat 2 “Terminología de conceptos”:

“*Alineación Oficial de Calle: Límite entre los **espacios públicos** y las parcelas o solares de propiedad*

Alarcón) i desestimat el dels demandants —estimant per tant parcialment la demanda i condemnant els demandats al pagament de quantitats degudes per quotes pendents de despeses generals de la “urbanització”—.

### **10.2.43.1. Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 24 d’octubre de 1994**

Manifesta l’Audiència Provincial:

“**PRIMERO.-**

*A diferencia de la propiedad horizontal, que tiene su régimen legal establecido (La Ley de 21 julio 1960), las urbanizaciones privadas<sup>348</sup> se pueden estructurar a través de diferentes configuraciones; puede constituirse una asociación de interés privado, una comunidad de propietarios semejante a la de la Ley de Propiedad*

---

*privada.”*

A l’apartat 3.1 “Servicios urbanos mínimos”:

“...

- Alumbrado **Público**.

- Parques y jardines **públicos**.”

I a la “Clasificación de zonas” es preveu, en definitiva, la necessària existència de tota una sèrie d’equipaments públics i zones verdes. Respecte d’aquestes, especifica l’article 43 que:

“*Queda integrada esta zona por todo el terreno descrito en el correspondiente plano de zonificación y Ordenanzas, considerándose dicho espacio como perteneciente al sistema de espacios libres de dominio y uso público*”.

L’apartat 5 (Condiciones higiénicas) 5 (Servicios urbanos), —recordem que la modificació és de l’any 1986!—preveu:

“*La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en tanto no dependan directamente del municipio o de las empresas concesionarias, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas a través de la Comunidad de Propietarios o de la Junta de Compensación (no cap entitat de conservació) del Polígono, en la forma y modo que en los respectivos Reglamentos (?) quede establecida.*” (sic).

De manera que, encara que sobre la “urbanització” Monte Alina no s’ havia constituït una “entitat de conservació” —com reconeix explícitament el mateix fonament de dret segon de la que segueix Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 24 d’octubre de 1994, que la constitució estava “en tramitació” (fonament de dret nové), que deu anys després (vid. § “10.2.69, Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004”, pàgina 333, i la nota a peu número 414, pàgina 337) encara no s’ havia constituït tal entitat col·laboradora—, i que el conjunt dels propietaris de les seves parcel·les continuen en el 2017 encara funcionant...

([http://www.monte-alina.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=77&Itemid=552](http://www.monte-alina.com/index.php?option=com_content&view=article&id=77&Itemid=552))

...de manera molt similar a com ho farien si es tractés (com es tractava en el seu origen de “urbanització particular”) d’un complex residencial (vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188), pot afirmar-se de manera indubtable que la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Monte Alina es va esdevenir en aquesta segona modificació —de l’any 1986— del pla parcial original de 1978.

<sup>348</sup> Ús impropï que es reitera al fonament segon, i al nové, i al Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 d’origen, propiciador de la confusió per assimilació de la “urbanització” com a procés amb la “urbanització” com a presumpte objecte del dret. O, en el pitjor dels casos, ús col·loquial. Recordem que la “urbanització” Monte Alina ja havia estat objecte de “publicació” l’any 1986. No s’entén per tant en quina manera van poder influir en la decisió dels magistrats aquells “desitjos dels propietaris”.



*Horizontal, incluso una cooperativa de viviendas o preverse una entidad urbanística de conservación, así como también configurarse en torno a derechos reales de servidumbre; mas cuando el promotor o los propietarios no han previsto un régimen específico aplicable, la Jurisprudencia ha declarado que se debe aplicar analógicamente la Ley de Propiedad Horizontal (Sentencias de 23 septiembre 1991, 13 marzo 1989, 18 abril 1988, 28 mayo 1986 y 13 noviembre 1985).*

*SEGUNDO.-*

*En el presente caso nos encontramos claramente ante una urbanización privada<sup>349</sup>, no habiéndose aportado ni el plan parcial de ordenación urbana ni los estatutos de la Junta de Compensación ni el proyecto de compensación, por lo que ignoramos si en tales documentos existen previsiones sobre configuración de la urbanización y régimen jurídico que fuera de interés para resolver la controversia litigiosa. Tampoco aparece constituida una Entidad urbanística colaboradora de conservación, por lo que de acuerdo con la doctrina jurisprudencial citada en el fundamento anterior parece lo más procedente aplicar analógicamente el régimen de propiedad horizontal. Además esto se corresponde con lo que se presenta como el deseo de los propietarios, que en junta general celebrada el 10 de noviembre de 1987<sup>350</sup> (folios 3 a 9) se constituyeron en comunidad para la gestión y administración de la urbanización, conservación y mantenimiento de sus bienes y elementos comunes; ya que la «Asociación de Propietarios Monte Alina», Fase I se constituye muy posteriormente...*

...

*NOVENO.-*

*La postura de los demandados de no contribuir a los gastos de la urbanización y pretender que la promotora es la única obligada al pago de los gastos de conservación y mantenimiento de los servicios y elementos comunes de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento es, cuanto menos, de todo punto errónea. Por de pronto los servicios o elementos comunes pueden cederse o no al Ayuntamiento, en todo o en parte, según esté previsto en el Plan Parcial, Proyecto de Compensación, etc., y el mero hecho de contemplarse la creación de una entidad urbanística de conservación implica que el deber de conservación de las obras de urbanización recae sobre los propietarios (art. 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística). Incluso de los propios títulos de adquisición de los demandados resulta la obligación de contribuir a los gastos de conservación de los servicios y elementos comunes. Así en las escrituras de compraventa de... ..se consigna que la parte compradora se obliga a atender... ..se aplicarán los criterios contenidos en los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en trámite, y*

---

<sup>349</sup> Dada palmàriament inexacta. La sentència d'instància apel·lada, del Jutjat número 3 de Majadahonda, és de data 28/5/1993, de manera que els fets en relació amb què s'interposa el plet difícilment poden referir-se a data anterior al 1986, que és (segona modificació del pla parcial original de 1978) el moment en que es "publica" la "urbanització" Monte Alina. La "urbanització" Monte Alina no és ja, en el moment de producció dels fets enjudiciats, una "urbanització privada" (estrictament, cal entendre que es refereix a una "urbanització de iniciativa particular" en la terminologia del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril). Es repeteix aquest ús impropï a la de cassació (vid. nota a peu número 351, pàgina 288).

<sup>350</sup> Tot just un any i poc després que la "urbanització" Monte Alina fos "publicada".

*una vez aprobados definitivamente por el órgano urbanístico competente tales estatutos y constituida la Entidad urbanística colaboradora de conservación, la compradora se someterá a ellos y quedará integrada en dicha Entidad con los derechos y obligaciones correlativos. Ciertamente **no consta constituida la Entidad urbanística colaboradora de conservación, pero la obligación de los demandados de contribuir a los gastos de conservación de los servicios y elementos comunes de la urbanización resulta patente, como además es consustancial al régimen jurídico de una urbanización privada.***

...”

#### **10.2.43.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999**

Declara el Tribunal Suprem:

*“PRIMERO.-*

*Son hechos probados, importantes a los efectos de la resolución del presente asunto, recogidos con tal carácter, por la sentencia, y, por tanto intangibles dentro del marco casacional, los siguientes: a) El demandado... ..se integró en la comunidad para la gestión y administración de la urbanización y la conservación y mantenimiento de sus bienes y elementos comunes, constituida entre los propietarios por Junta General celebrada el 10 de noviembre de 1987, de la que incluso llegó a formar parte como «vocal de la Junta de Gobierno»; b) En las escrituras de compraventa... Como apostilla la sentencia de instancia, ciertamente no consta constituida la entidad urbanística colaboradora de conservación, pero la obligación de los demandados de contribuir a los gastos de conservación de los servicios y elementos comunes de la urbanización resulta patente, como además es consustancial al **régimen jurídico de una urbanización privada**<sup>351</sup>. c)...*

*TERCERO.-*

*...lo único que consta claro es que **la sentencia de instancia establece que «nos encontramos claramente ante una urbanización privada... ..»**. Esta tendencia interpretativa resulta tanto más coherente cuanto, en línea, con la previamente establecida doctrina jurisprudencial, a la que se hace referencia, la reciente Ley de Propiedad Horizontal (Ley de Reforma 8/1999) acoge la regulación de los «complejos inmobiliarios privados» incluso, con carácter supletorio, cuando no adopten «las formas jurídicas» de constitución de comunidades que las normas previenen (artículo 24).*

*CUARTO.-*

*El motivo tercero... ..igualmente, impreciso, sobre las normas supuestamente vulneradas, introduce un alegato sobre las Juntas de Compensación y las «entidades de conservación», excluyendo que la urbanización pueda «ser regida al modo de la Ley de Propiedad Horizontal», a cuyo efecto considera «sedicente» y sin «legitimación» a la Comunidad de Propietarios que se dice no es representativa, al margen de las declaraciones fácticas que se tienen como probadas. **Debe, en este sentido, recordarse a título orientativo, las Sentencia de esta Sala de 13 de marzo***

---

<sup>351</sup> És aplicable el mateix comentari desenvolupat a la nota a peu número 349, pàgina 287, en seu de la Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 24 d'octubre de 1994 recorreguda en cassació.

*de 1989*<sup>352</sup> que centra el caso a que se refiere con los siguientes términos: «haya o no "Plan Urbanístico", la realidad física contemplada en la litis es que, la denominada "Huerta de La Coneja", ha sido parcelada y urbanizada, y sin entrar en temas que afectan o pueden afectar a otras jurisdicciones, lo cierto es que la legislación del suelo impone unas limitaciones al derecho inmobiliario que no es dable desconocer, de suerte que con plan o sin plan urbanístico, ha de seguirse forzosamente las condicionantes fórmulas que dicha legislación establece, cuales son fundamentalmente en punto al tema particularísimo que nos compete las prevenidas en los arts. 45 y 46 del **Reglamento de Planeamiento** -Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio-, como corolario de lo sancionado en los arts. 52, 53, 54 y 55 de la **Ley del Suelo y Ordenación Urbana** -Ley 2 de mayo 1975; Texto Refundido Real Decreto 9 de abril 1976- según los cuales el promotor de la parcelación ha de ceder, aunque sea privada y dueño el promotor, el terreno pertinente para reservas de parques, jardines, dotaciones culturales y asistenciales y religiosas y el correspondiente a red viaria y servicios, por lo que si no se ha aprobado un Plan de Actuación Urbanística, lo que es ciertamente dudoso, y no se ha podido, según los autos, establecer en él por lo tanto, el régimen de propiedad y conservación de tan dilatadas y complejas instalaciones, servicios y zonas viarias, estas últimas por los menos han de pertenecer proindiviso y proporcionalmente a los dueños de las parcelas que forzosa e invariablemente han de servirse de ellas y que sin ellas, ni lógica ni jurídicamente, podrían cumplir funcionalmente con el destino y naturaleza implícitos en las escrituras públicas de adquisición de las parcelas por los actuales propietarios». Y más adelante, señala «la enajenación por parcelas para urbanizar, por su propia estructura y configuración geométricas, requiere esa cesión implícita al conjunto de los propietarios de las mismas de los servicios e instalaciones comunes y sobre todo de los viales en régimen de copropiedad proporcional, ya que de otra suerte se vería frustrada la finalidad para la que se efectuó la parcelación y su urbanización y había que hacer uso de la prevención contenida en el art. 564 del Código Civil, en la mayor parte de las parcelas lo que dificultaría su posible venta a terceros, que es precisamente el propósito de la parcelación y urbanización; y de ahí que bien por analogía sea necesario recurrir a lo dispuesto en el art. 396 del referido Código y por ende a la Ley de Propiedad Horizontal, de 1960 **sin perjuicio de la imposición que al respecto comporta en materia de urbanizaciones privadas los ya pronunciados arts. 52, 53, 54 y 55 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y arts. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento**<sup>353</sup> que vienen a regular el comportamiento en las urbanizaciones privadas en su compleja problemática ya que de otra suerte no podrían satisfacerse las necesidades que entrañan. Por ello no

---

<sup>352</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf "10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)", pàgina 228, relativa a la "urbanització" La Coneja del municipi de Marbella.

<sup>353</sup> Aquestes i anteriors apel·lacions, assenyalades en negreta, són impròpies, perquè es refereixen a normativa explícitament adreçada, en exclusiva, a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", i la "urbanització" Monte Alina (vid. la nota a peu número 347, pàgina 285) ja no era una "urbanització particular" perquè havia estat "publicada" (vid. la pàgina 115) l'any 1986. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

*puede sino decaer el motivo que se analiza». Por las razones expuestas, el motivo perece.*<sup>354</sup>

*QUINTO.- El motivo cuarto... ...incide, en la idea apriorística de que ‘la conservación de una urbanización no le puede ni debe efectuar una comunidad de propietarios’ y sostiene que se ha hecho ‘tabla rasa’ de lo preceptuado en los artículos 67 a 70; ambos inclusive del Reglamento de Gestión urbanística, con olvido de que, en ningún caso, se violan los principios de la gestión urbanística, en lo referente a la ‘conservación de la urbanización’, ya que entre estos emerge la obligación de los propietarios de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Por tanto decae el motivo.”*

#### 10.2.44. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments en què es posa de manifest un reconeixement jurisprudencial implícit a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’ (“6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, pàgina 125).

Declara no haver lloc i desestima el recurs de cassació interposat contra la d’instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 1/7/1993), que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra acord del Consell de Govern de la Comunitat de Madrid, d’aprovació definitiva d’una modificació puntual del Pla General d’Ordenació Urbana de Alcobendas.

---

<sup>354</sup> A judici de qui subscriu el Tribunal Suprem incorre en aquest raonament —ni que sigui en el “*recordatori a títol orientatiu*” que manifesta expressar, i amb independència per tant dels compromisos assumits pels demandats en les escriptures de compravenda de les parcel·les, objecte nuclear del conflicte— si més no en lleugeresa, per causa justament, estimem, de no tenir en consideració que en el cas que enjudicia —la “urbanització” Monte Alina— la “urbanització” ja havia estat “publicada” (vid. la nota a peu número 347, pàgina 285), cosa en canvi que no havia succeït encara al moment de la demanda en el cas de la “urbanització” La Coneja del municipi de Marbella a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf “10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)”, que el pronunciament recorda “*a títol orientatiu*”. Vid. la nota a peu número 285, pàgina 228.

I la diferència és fonamental, perquè l’acceptabilitat de l’argument d’aquella altra sentència, que és òbvia per a un objecte del dret privat implantat il·legalment, no ho hauria hagut de ser, en canvi, per a una realitat pública com ho és una “urbanització particular” ja “publicada”. En una “urbanització particular” ja “publicada” (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136) en què s’hagi establert el règim de conservació privada la conservació de la “urbanització” correspon, indubtablement, a l’entitat de conservació, i no hi hauria de cabre en cap cas la possibilitat que aquesta conservació la dugui a terme —menys encara amb el reconeixement i l’aval explícit del poder judicial, sigui quin sigui l’orde de l’òrgan responsable, en aquest cas, el civil— una entitat privada com ho és una comunitat de propietaris, en què, per definició, en la seva actuació hi manca la tutela —la possibilitat del recurs d’alçada contra els seus actes— de l’administració actuant, municipal. Vegeu la nota a peu número 414, pàgina 337, en seu d’anàlisi de la Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004, epígraf “10.2.69, Sentència de l’Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004”.

En el que aquí interessa, de posada de manifest de reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de "publicació", reproduïrem només el fonament de dret onzè, que és expressament esmentat a la posterior Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004, epígraf "10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004", pàgina 343, que analitzarem amb més detall.

*"DECIMOPRIMERO.- En el motivo noveno se alega infracción de los artículos 49-1, 53 y 54 del T.R.L.S. y 64, 139 y 161 del Reglamento de Planeamiento, por no haberse citado personalmente a los propietarios afectados, tal como estos preceptos exigen para los Planes de iniciativa particular.*

*Ocorre, sin embargo, que en el presente supuesto no se está modificando un Plan Parcial de iniciativa particular, sino un Plan General de iniciativa pública. Al parecer, los Planes Parciales de 'La Moraleja' fueron asumidos por el Plan General<sup>355</sup>, y desde ese momento se convirtieron en parte del Plan General, con la jerarquía y naturaleza de éste, es decir, con la consideración de Plan de iniciativa pública".*

#### 10.2.45. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu del promotor de la "urbanització" Amarilla Golf, del municipi de San Miguel de Abona, interposat pels tràmits de la Llei 62/1978, de 26/12/1978, de protecció jurisdiccional dels drets fonamentals, contra resolució del Cabildo Insular que, en expedient de declaració d'incompliment de deures urbanístics, va requerir a determinades comunitats d'aigües que possessin a la seva disposició les participacions titularitat d'aquell promotor, que ell mateix —el promotor— havia ofert com a garantia del compliment de les obligacions del pla parcial.

Manifesta la Sala:

*"...lo primero que hay que dilucidar es si la medida adoptada por el Cabildo Insular de Tenerife objeto de impugnación y que viene constituida por el requerimiento a determinadas Comunidades de Aguas propietarias de pozos para que procedan a la puesta a disposición de la expresada Corporación de las participaciones del actor que fueron ofrecidas como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial Amarilla Golf, tiene respaldo en norma jurídica que la autorice, al estar a ello condicionada la constitucionalidad o inconstitucionalidad de tal medida, la cual... ...ha de ser examinada en principio desde la óptica de los arts.*

---

<sup>355</sup> Sobre l'específic procés de "publicació" de la "urbanització" La Moraleja, vegeu el contingut de la nota a peu número 424, pàgina 345.

*53 de la Ley del Suelo de 1976, 46 del Reglamento de Planeamiento, 42.3 y 25.1 de la Ley del Suelo de 1992, pues si los dos preceptos primeramente citados, tratándose de Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular (caso de Amarilla Golf) <sup>356</sup>, exigen, entre otras determinaciones, que contengan las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos que se hayan de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios... ...la incoación del expediente declarativo de tal incumplimiento y la extinción del derecho a urbanizar una vez efectuada dicha declaración, deviene, acorde con los dictados de la lógica, la legalidad de las garantías que presta el promotor para asegurar el cumplimiento adecuado de los deberes urbanísticos y consiguientemente la legítima facultad de la Administración de hacer aquéllas efectivas en caso de producirse el referido incumplimiento, ya que de lo contrario carecerían de todo sentido y virtualidad las medidas de aseguramiento o garantía que voluntariamente presta el urbanizador y cuya eventual pérdida asume, de ahí que habilitada la medida aquí impugnada...*

*...si la garantía prestada por el accionante se apoya en los meritados arts. 53 de la Ley del Suelo de 1976 y 46 del Reglamento de Planeamiento, siendo además de las insertas en el art. 15.2 y 3 del Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, y que puede la Administración adoptar con base en los arts. 72 y 136 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, obvio es que mal puede incidir en inconstitucionalidad la garantía en su momento ofrecida por el recurrente, la incautación de la misma y su ulterior efectividad o materialización, sin que, por lo demás, tenga significado alguno..."*

#### 10.2.46. Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

---

<sup>356</sup> Dada inexacta. O, com a poc —o molt—, s'evidencia de manera palmària la confusió terminològica ja instal·lada fins i tot en els òrgans jurisdiccionals. La "urbanització" Amarilla Golf s'implanta a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament en data 11/12/1986, pla parcial que preveia ja, com en el cas de la "urbanització" Los Arroyuelos del municipi de Los Molinos (Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006, epígraf "10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006", pàgina 384) la destinació pública de vialitat i resta de dotacions. No va ser mai, per tant, una "urbanització d'iniciativa particular", sinonímic concepte emprat pel Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, per referir-se a les "urbanitzacions particulars" —objectes del dret privat— de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana. Ni ha estat tampoc, per tant, objecte d'una posterior (vid. la pàgina 115) "publicació". Les apel·lacions, assenyalades en negreta, són per tant impròpies, perquè es refereixen a normativa explícitament adreçada, en exclusiva, a les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. I són impròpies, específicament, en el que es refereix a l'exigència i la constitució de garanties (vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l'epígraf "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació").

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per la mercantil Cerro del Aire SL contra la interlocutòria de la instància, que havia inadmes el seu recurs contenciós administratiu contra l'aprovació definitiva, el 20/11/1995, de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Majadahonda en l'àmbit "S.U.P.-B Manzana 9 del Cerro del Aire" ("urbanització" Cerro del Aire).

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"El citado recurso había sido iniciado por la entidad hoy recurrente contra el acuerdo del Pleno de la Corporación de Majadahonda de 11 de mayo de 1995 que aprobó provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito S.U.P. - B 'Cerro del Aire' Manzana 9 y la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de 20 de noviembre de 1995, relativa a la Aprobación Definitiva de la citada modificación puntual. Dicha modificación fue publicada en el B.O.C.M. el 23 de enero de 1996. El recurso contencioso-administrativo se interpuso el día 9 de mayo de 1997.*

*Los autos impugnados declararon la inadmisibilidad del recurso por entender que su interposición era extemporánea al haber transcurrido más de dos meses entre la fecha de publicación de la disposición impugnada, 23 de enero de 1996...*

*..la demandante interpone el recurso de casación... ...por entender que, por tratarse de un Plan de Iniciativa Particular, era necesaria la notificación personal.*

*SEGUNDO.- El recurso que decidimos ha de ser desestimado por diversas consideraciones. En primer término, la previsión legal de notificación a los interesados afectados es precisa para la 'elaboración' de los Planes Parciales, Especiales y Proyectos de Urbanización, de iniciativa particular, y no para sus 'modificaciones'. Es decir, la exigencia de la notificación personal a los interesados afectados desaparece desde que el Plan de iniciativa particular resulta aprobado, sometiéndose las 'modificaciones' del Plan que con posterioridad se acuerden al régimen general legalmente establecido para la eficacia y vigencia de los planes. En segundo lugar, **lo que aquí se modifica es el Plan General, y no un Plan de iniciativa particular, por lo que el régimen previsto en el artículo 53.2 b) en concordancia con el artículo 54 del T.R.L.S. y 139 del R.P.**<sup>357</sup>, sobre notificación personal a los interesados en la elaboración de los planes es inaplicable. El hecho de que esa modificación del Plan General incida en un Plan de iniciativa particular no puede modificar los requisitos sobre vigencia y aplicación de los Planes Generales de Ordenación.*

*TERCERO.- Como hemos dicho, el hecho de que el Plan General y la modificación aprobada incidan sobre un Plan de iniciativa particular, que es lo que sostiene el*

---

<sup>357</sup> L'apel·lació a la inaplicabilitat —pels motius que s'exposen— dels articles 53.2.b del Text refós de la Llei i 139 del Reglament de planejament és errònia, perquè aquests preceptes no es referien als "plans d'iniciativa particular", sinó als plans de "urbanitzacions d'iniciativa particular". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). És correcta l'apel·lació a l'article 54 del text legal, referit a la tramitació de qualsevol "pla d'iniciativa particular", però no la dels altres preceptes esmentats. La "urbanització" Cerro del Aire s'implanta a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 12/4/1989, i no era, ni havia estat mai, una "urbanització particular".

*recurrente, no modifica ni su naturaleza, ni el régimen de publicación del acto a los posibles afectados."*

### 10.2.47. Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Revoca la sentència del Jutjat de Primera Instància de Santa Fe, que havia estimat la demanda de la Entitat Urbanística de Conservació de la "urbanització" Viña del Rey, del municipi de Otura, contra la mercantil demandada en judici de menor quantia, i havia condemnat a aquesta al pagament de quantitat determinada.

S'estima l'apel·lació i es desestima la demanda perquè "... *si los gastos* (de una entitat urbanística de conservació) *no se pagan voluntariamente, la Comunidad no queda indefensa frente a los morosos, ya que la vía de apremio administrativo es el medio para lograr su cobro* (citada STS de 16 de mayo de 1990 <sup>358</sup>) *y la jurisdicción contenciosa-administrativa la competente para el conocimiento de los posibles recursos*", essent aquesta la *ratio decidendi*.

Argumenta l'Audiència però, per a arribar a aquesta decisió, el següent:

*"...para la organización y régimen de la Urbanización Privada <sup>359</sup>, podían utilizarse diversas fórmulas, a conocer: a) La comunidad de Propietarios del Código Civil, b) La Comunidad al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, c) La asociación administrativa de propietarios constituida al amparo de la Ley 24 de diciembre de 1964 <sup>360</sup> y d) La Entidad urbanística colaboradora, elegida en el supuesto que nos ocupa en el 1984, año de su constitución, con anterioridad, por*

<sup>358</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990, epígraf "10.2.20, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990", pàgina 239, relativa a la "urbanització" Villafranca del Castillo, del municipi de Villanueva de la Cañada.

<sup>359</sup> Adverteixi's la total confusió conceptual ja instal·lada. La 'urbanització' "Viña del Rey" es desenvolupa a l'empara d'un pla parcial de 1982 que preveia ja —com no podia ser d'altra manera, en ésser quatre anys posterior al Reglament de planejament— la destinació pública dels seus sistemes i l'obligatorietat de constituir una entitat de conservació, previsió que es reitera al planejament general del municipi de 1993.

No es tracta, per tant, d'una "urbanització particular" que hagués estat publicada, sinó de un simple procés d'urbanització, d'iniciativa i gestió privada, que la sentència identifica com a una "urbanització (com a objecte) privada (sic)" (ús impropï).

Resten inexplicades —i renunciem a entendre-les— les apel·lacions de la sentència (civil) a les possibles "a) La comunidad de Propietarios del Código Civil" o "b) La Comunidad al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960" respecte d'un simple "procés d'urbanització" per definició públic.

<sup>360</sup> Llei 191/1964, de 24/12/1964, d'Associacions.



*tanto, a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1992, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24 al 30 del Reglamento de Gestión urbanística comprensivo de las 'Entidades de Conservación'... ..sin que pueda estimarse, ni admitir que la comunidad (sic), por el impago de las cuotas quede indefensa frente a los morosos, ya que la vía de apremio administrativo en el ejercicio legítimo de la entidad para exigir el pago de unas cuotas, es el medio adecuado para el cumplimiento de una de las obligaciones de los comuneros que responden con sus bienes de esa obligación, entre ellos **el de la parte del suelo de la urbanización de que son titulares**. Lo dice el Alto Tribunal, reiterando su criterio en posterior sentencia de 12 de mayo de 1992. Dicha entidad, como ha quedado dicho, es un ente de carácter administrativo dependiente en el orden urbanístico de la Administración... ..características consagradas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en sentencia de 8 de octubre de 1985, 19 de septiembre de 1988, 14 de febrero de 1990<sup>361</sup> y 14 de febrero de 1992. Las mismas actúan bajo la tutela e intervención fiscalizadora de la Administración actuante (STS de 14 de febrero de 1990), siendo su objeto la Conservación y el mantenimiento de una urbanización ya ejecutada (STS de 14 de abril de 1992), surgiendo a la vida más que por la simple voluntad de los integrantes, por la voluntad preponderante del ordenamiento jurídico -voluntad normativa- o voluntad legal: artículo 35.1 del CC (STS de 15 de abril de 1992). Sus acuerdos pueden ser impugnados..."*

#### 10.2.48. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima parcialment el recurs contenciós administratiu interposat contra resolució de l'alcalde de l'Ajuntament de Palafrugell de 28/9/1995, per la qual es requeria a la mercantil Llafranc Residencial SA perquè procedís a efectuar les obres de reparació i manteniment necessàries per mantenir la "urbanització" Sant Sebastià en condicions de seguretat, salubritat i ornat, amb apercibiment d'inici d'expedient sancionador i execució subsidiària a càrrec de l'obligat.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*"SEGUNDO: Al objeto de centrar adecuadamente el recurso es preciso referir brevemente el contenido de los informes obrantes en el expediente, emitidos por el ingeniero técnico y el arquitecto municipales, en cuanto ambos integran el contenido de la resolución impugnada, en cuanto la amplitud de la citada orden se halla en estricta dependencia a las deficiencias observadas en los dictámenes.*

---

<sup>361</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990, epígraf "10.2.18, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990", pàgina 235, relativa a la "urbanització" Via Marina, del municipi de Mont-roig del Camp.

*En estos se observan deficiencias, en síntesis, de:*

- 1. Falta de alumbrado en algunas calles.*
- 2. Carencia en pequeños tramos de alumbrado.*
- 3. Alumbrado en mal estado en el resto de las calles.*
- 4. Pavimentación: aceras sin acabar- aceras en mal estado; pavimentación en mal estado.*
- 5. Tratamiento de zonas verdes.*
- 6. Servicios: revisión de la canalización de agua; adecuación al proyecto aprobado de ampliación en Calella y Llafranc.*

*TERCERO: De todo lo anterior cabe pues concluir que nos hallamos ante obras que son propiamente de urbanización y ante otras que lo son de mantenimiento, siendo así que el régimen de ambas es diferenciado. A ello ha de añadirse la problemática introducida por la actora al alegar que la urbanización <sup>362</sup> ha sido ya entregada tácitamente a la Administración <sup>363</sup>, y a esta pues compete su conservación.*

*A todo ello haremos referencia a continuación, y así:*

- 1. Pese a que la actora alega que la urbanización ha sido ya entregada dos notas merecen destacarse: a. Ningún dato aporta que permita suponer que ello ha sido así, en cuanto no consta que la obra se haya ofrecido formalmente a la Administración (Véase Ley de Protección de la Legalidad Urbanística, DT 2<sup>a</sup>. 1 <sup>364</sup>), y de otro lado el mero transcurso del tiempo no es por sí sólo bastante para el traslado de la obra urbanizadora a la Administración (Véase la DT anterior, que requiere ofrecimiento del promotor, aceptación expresa o por silencio, y condiciones mínimas para que pueda operar este último), b. La propia actora reconoce implícitamente que no ha sido efectuada en su totalidad la obra urbanizadora cuando en el fundamento de derecho segundo in fine de la demanda habla de las aceras pendientes.*
- 2. El Ayuntamiento utiliza la vía del artículo 251 del D.L 1/90, de 12 de julio, órdenes de ejecución. Dichas ordenes de ejecución se contemplan en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y a la no ejecución se anuda el inicio de expediente sancionador. Así, conforme a los citados artículos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y*

---

<sup>362</sup> La "urbanització" Sant Sebastià s'implanta com a "urbanització particular" a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament en data 14/7/1964, durant la vigència del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell de 1962. Aquest pla parcial és objecte d'una modificació que fou aprovada inicialment **en data 19/8/1978** i definitiva **en data 23/1/1979**, expedient de modificació del qual es predicable la naturalesa de "cas frontera", vid. la pàgina 124, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'". És plausible postular, per tant —encara que no s'ha pogut verificar—, que la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització" Sant Sebastià es produí ja en aquella modificació de 1979 del pla parcial d'implantació, de 1964. Altrament, s'hauria produït al Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell de 1983.

<sup>363</sup> Vid. § "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", pàgina 147.

<sup>364</sup> Vid. § "7.4.3.1, Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.", pàgina 176, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques", "7.4.3, Catalunya".

*rótulos habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*

*No obstante, y del contenido de la resolución impugnada, integrada necesariamente con los dictámenes que le preceden, podemos distinguir dos tipos de ordenes las encaminadas a: 1. obras de urbanización pendientes, y 2. a la conservación de las obras de urbanización ya realizadas (en tanto en cuanto no han sido entregadas según lo ya visto).*

*3. Y ello plantea dos cuestiones: 1. el doble régimen de responsabilidad por, unas y otras que enmarca la legalidad urbanística: las de urbanización al promotor (véase asimismo el compromiso que asume la promotora en la realización de las obras según se desprende del proyecto de urbanización aportado, y mas concretamente de la memoria del mismo), y las de conservación al conjunto de propietarios (en el que puede estar o no integrado asimismo el promotor). 2. el procedimiento a seguir por unas y otras, siendo esto último objeto del siguiente fundamento.*

*CUARTO: De lo que antecede este Tribunal ya ha dejado adelantada la cuestión que es objeto de examen en cuanto la Administración ha seguido la vía de las ordenes de ejecución que atienden al mantenimiento de condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en tanto materialmente resuelve sobre cuestiones que afectan a las obras de urbanización pendientes de ejecutar y a la conservación de las obras de urbanización ya efectuadas cuando éstas no han sido entregadas, vía que habrá de sujetarse al procedimiento de ejecución que establece el Reglamento de Ejecución Urbanística y la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística, las primeras, y a lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes del Reglamento citado, la segunda, habida cuenta que las obras no han sido cedidas. Y todo ello bajo el doble régimen de responsabilidad por las obras de urbanización y conservación ya apuntado.*

*En consecuencia, no ajustándose la resolución impugnada al procedimiento legalmente establecido en orden a las obras de urbanización y conservación de las ya efectuadas, según lo que acabamos de ver, procede estimar parcialmente el presente recurso, con retroacción de las actuaciones al tiempo inmediatamente posterior a la emisión de los dictámenes a fin y efecto de que, a la vista de los mismos la Administración siga las dos vías pertinentes y con sujeción a la normativa citada."*

#### 10.2.49. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l'Ordre de la Conselleria de la Junta de 31/10/1997, que desestimà el recurs interposat contra acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Soria de 19/4/1996, pel qual s'aprovà definitivament el pla parcial (Area Apta-2) de la "urbanització" Las Camaretas, del municipi de Golmayo.

Manifesta la Sala:

*“...debemos de determinar en primer lugar cuales son las determinaciones que ha de contener un Plan Parcial y así teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 45 y 46 <sup>365</sup> del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana que establece las determinaciones que los Planes Parciales contendrán, así en primer lugar el Artículo 45 establece que:*

*1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:*

*...*

*En el artículo 46 se añade:*

*Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:*

*a) Modo de ejecución... de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.*

*b) Compromisos*

*...*

*Por lo que las alegaciones realizadas por la recurrente relativas a la ejecución simultánea de toda la urbanización y la falta de la existencia de una Entidad de Conservación no se encuentra entre las especificaciones que con carácter obligatorio haya de contener un Plan Parcial.*

*...*

*Por otra parte con relación a la invocada inviabilidad económica como señala la sentencia del TS 3<sup>a</sup> de 29-3-1994 <sup>366</sup>, de la que fue Ponente Don Juan García-Ramos Iturralde: ‘Si la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, a la que se refiere el antes indicado art. 45,1,h), así como la determinación referida a los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, con especificación de los recursos propios y las fuentes de financiación, exigida en el art. 46,d) del Reglamento de Planeamiento, tienden en definitiva a asegurar la viabilidad económica de la actuación urbanística de que se trate, preciso será, para que prospere una impugnación planteada contra un estudio económico-financiero, que en las actuaciones, por los elementos probatorios que se hayan aportado, resulte*

---

<sup>365</sup> Hem de reiterar, una altra vegada, que les “urbanitzacions d’iniciativa particular” eren realitats de la mateixa i idèntica naturalesa que les “urbanitzacions particulars” de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, objectes unitaris del dret privat, i que l’article 46 del Reglament de planejament es referia, en exclusiva, a aquestes, i no a les “urbanitzacions” com a processos (per definició públiques) encara que fossin promogudes i executades per la iniciativa privada, com era el cas de Las Camaretas, de l’any 1996 (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).

<sup>366</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994, epígraf “10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994”, pàgina 254, relativa al pla parcial del sector 2 del municipi de Toledo.

*acreditada la inviabilidad de la actuación cuestionada, sin que, por tanto, determinados defectos u omisiones, siempre que no revistan gran entidad, de que pueda adolecer un determinado estudio económico-financiero puedan determinar la nulidad del Plan Parcial combatido.'*

...

*Con relación al siguiente motivo de impugnación cual es que la Aprobación definitiva se produce sin que conste la garantía de suministro de agua potable, evacuación de fecales y pluviales y del trazado del tendido eléctrico, aparece previsto específicamente en la memoria del Plan... ...por lo que teniendo en cuenta lo señalado en la sentencia del TS de 29-10-1998 <sup>367</sup> de la que fue Ponente Don Jorge Rodríguez-Zapata Pérez, que al no constar que en la tramitación del proyecto se haya llegado a aportar la documentación necesaria para justificar la disponibilidad y el abastecimiento de aguas potables ni el saneamiento de las residuales, lo que llevaba a considerar que a falta de determinaciones necesarias del Plan Parcial, exigidas en los artículos 13.2 del TRLS de 1976 y 45, **46 del Reglamento de Planeamiento** <sup>368</sup>, no procedía su aprobación, lo que aplicado, sensu contrario, al caso que nos ocupa si aparece entre la documentación tales determinaciones sin que haya sido objeto como decíamos de la pertinente prueba acreditar que ello no es cierto o que las previsiones resultan insuficientes, procediendo por todo ello la desestimación del recurso.*

...”

## 10.2.50. Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat contra la d'instància, que havia condemnat l'entitat financera demandada al pagament de quotes comunitàries i interessos reclamats per l'entitat urbanística col·laboradora de la “urbanització” Serranillos Playa, del municipi de San Román de los Montes.

Manifesta l'Audiència:

*“...descendiendo ya de forma concreta al supuesto específico de autos la controversia esencial motivo del presente recurso se centra en determinar el alcance de la obligación de pago que contiene la regla 5º del art. 9 de la Ley 49/1960, de 21*

---

<sup>367</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo), epígraf “10.2.37, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo)”, pàgina 272, relativa a la frustrada “urbanització” Valcrespo del municipi de Torredelcampo.

<sup>368</sup> Id. nota 365, pàgina 298.

*julio, sobre Propiedad Horizontal (modificada hoy por la Ley 8/1999, de 6 de abril). Se reseña por la doctrina que...*

*...No obstante lo anterior, dicha controversia deviene estéril, dado que el supuesto que nos ocupa **no puede ni debe quedar sujeto por el momento a la Ley sobre Propiedad Horizontal, sino que debe ser resuelto de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos... ..al construir esta última en sentido estricto una Entidad Urbanística colaboradora*** <sup>369</sup> *constituída al amparo del art. 53 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1973* <sup>370</sup> *y del art. 24 y ss. de la Sección sexta del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto de 25 de agosto de 1978.*

*De este modo pese a que dicha Comunidad de Propietarios podría quedar encuadrada dentro del concepto manejado por la nueva Ley en el capítulo III bajo la rúbrica ‘Del Régimen de los Complejos Inmobiliarios Privados’, al cumplir los dos criterios o requisitos que contempla en art. 28* <sup>371</sup> *en sus apartados a) y b), expresamente en el número 2º del citado precepto dispone que...*

---

<sup>369</sup> Aquesta situació es repeteix, invariablement, al llarg i ample de tot l'Estat. És justament el procés de “publicació” de les “urbanitzacions particulars” preexistents el que les fa perdre la seva inicial naturalesa d'objectes unitaris del dret privat (vid. per exemple la Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004, epígraf “10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004”, pàgina 343, i la nota a peu número 424, pàgina 345, relatives a la “urbanització” La Moraleja del municipi de Alcobendas), i impedeix en conseqüència —i paradoxalment— l'aplicació en l'actualitat, a aquelles realitats, del que des del seu inici hauria correspost, el règim dels complexos immobiliaris (vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188). Una situació de debat similar, encara que de resultat ben diferent perquè mai no arriba a constituir-se l'entitat de conservació i les demandes les planteja la “comunitat de propietaris”, es produeix en l'anàlisi de les sentències (de l'orde civil) de la ja “publicada” “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón (Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 , epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 ”, pàgina 284, i Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004, epígraf “10.2.69, Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004”, pàgina 333). Vegeu, en particular, les reflexions de la nota a peu número 414, pàgina 337.

La “urbanització particular” Serranillos Playa s'implanta a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 26/2/1973, i la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització” es produeix a les normes subsidiàries del municipi de 1985, que preveuen la destinació pública de les dotacions i sistemes i qualifiquen l'àmbit com un polígon d'actuació en sòl urbà consolidat.

<sup>370</sup> Vol dir 1976. Dada, per altra banda, palmàriament lleugera i inexacta. El Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, regula les juntes de compensació, però no preveu —ni les esmenta— les també entitats col·laboradores “entitats urbanístiques de conservació”, la conceptualització i regulació de què és imputable, en exclusiva, al Reglament de Gestió (vid. § “6.6.2.1, La positivització de les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 132).

Es refereix a l'apartat segon de l'article 53 (previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización de les “**urbanitzacions d'iniciativa particular**”, vid. § “12.2.2.1.2, Urbanització d'iniciativa particular (“urbanització particular”)), pàgina 496, en seu de “12.2.2.1, Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976”, de l'annex “12.2.2, El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.”), no aplicable a una “urbanització” ja “publicada” (vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>371</sup> Vol dir 24.

*El legislador expresa en futuro imperfecto de indicativo el verbo 'podrán' refiriéndose a la facultad de poder optar por quedar sujetas al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, pero **la ausencia de la forma imperativa, impide considerar subsumible tras la entrada en vigor de la citada Ley a la Comunidad de propietarios que nos ocupa**, sin que pueda por tanto ser aplicable a la misma la norma contenida en la disposición Transitoria Primera, y si, por contra, lo prevenido en el art. 24.4º donde expresamente se dispone que: 'A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior'.*

*CUARTO.- Expresado en palabras más llanas, en el supuesto específico de autos ha de ser resuelto mediante la oportuna aplicación de los Estatutos de la Comunidad, debiendo asumir el nuevo adquirente (demandada-apelante) la obligación de satisfacer a la Comunidad las cuotas pendientes de pago, de conformidad con... .. encontrándose la citada Comunidad inscrita en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependiente de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y depositados sus Estatutos, surtiendo plenos efectos frente a terceros **desde su inscripción en el año 1984** conforme a la legislación aplicable a dichas Entidades Colaboradoras."*

### 10.2.51. Sentència del Tribunal Suprem de 17 d'octubre de 2000

S'atribueix a l'específic grup de pronunciaments en què es posa de manifest un reconeixement jurisprudencial implícit a l'efectiva existència dels processos de 'publicació' ("6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125).

Esmentada també per la Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004, epígraf "10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004", pàgina 343, relativa a la mateixa "urbanització" La Moraleja.

Desestima els motius de cassació i declara no haver lloc al recurs interposat per l'entitat de conservació de la "urbanització" La Moraleja, del municipi de Alcobendas, contra acords municipals relatius a la modificació de determinada reparcel·lació i recepció de la promotora d'elements comuns.

Reitera el Tribunal Suprem:

*"Ocurre aquí, sin embargo, como ya se afirmó en la sentencia de esta Sala de 23 de julio de 1999, sobre contenido esencialmente idéntico al aquí planteado, que en este supuesto no se está modificando un Plan Parcial de iniciativa particular, sino un Plan General de iniciativa pública, ya que **los Planes Parciales** de "La Moraleja", **fueron asumidos por el Plan General**, y desde ese momento **se convirtieron en parte del Plan General, con la jerarquía y naturaleza de éste**, es decir, con la consideración de Plan de iniciativa pública.*

## 10.2.52. Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particulars contra acord del Ple de l'Ajuntament de Getxo de 22/12/1989, que aprovà definitivament el pla parcial de la "urbanització" Aixerrota (Sector Residencial 14 - Aixerrota).

Manifesta la Sala:

*"Los seis primeros motivos de casación denuncian, en forma muy escueta y sumaria, la supuesta y correlativa infracción de cada uno de los seis apartados del artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (en adelante, TRLS). Se insiste en los mismos defectos formales que ya se esgrimieron en instancia, argumentando de nuevo que el Plan Parcial de iniciativa particular en litigio adolece de defectos que afectan a todos y a cada uno de los requisitos establecidos en el expresado artículo 53.2 del Texto Refundido. **La sentencia recurrida concluye que es de aplicación al Plan Parcial en litigio el repetido artículo 53 del TRLS, por considerar el Plan Parcial como de iniciativa particular, aunque subraya también que el Ayuntamiento de Guecho colaboró con los promotores privados en la elaboración del Plan e incluso hizo frente a los honorarios del Arquitecto que lo redactó.***

*SEGUNDO.- El motivo primero se centra en el examen de la Memoria e invoca como indebidamente interpretados el artículo 53.2 a) del TRLS y su desarrollo en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978...*

*TERCERO.- La infracción del apartado b) del mismo artículo 53.2 TRLS y la del artículo 64 b) del Reglamento de Planeamiento, a que se dedica el segundo motivo, tampoco prospera...*

*CUARTO.- Los motivos tercero, cuarto, quinto y sexto merecen una respuesta conjunta ya que ninguno de ellos contiene razonamientos con consistencia bastante para alcanzar a contradecir el **sólido razonamiento de la sentencia recurrida**<sup>372</sup>. Los motivos en examen se limitan a negar... ...Para desestimar los motivos será bastante con indicar que no se aprecia infracción alguna de los apartados c), d), e) y f) del artículo 53.2 del TRLS, toda vez que resulta establecido el sistema de*

---

<sup>372</sup> El pla parcial de cobertura de la "urbanització" Aixerrota, de l'any 1989, era certament un pla parcial d'iniciativa particular, però no era el pla parcial d'una "urbanització d'iniciativa particular", i no li eren aplicables, per tant, ni l'article 53.2 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, ni l'article 64 del Reglament de planeament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Es tracta d'un altre cas d'aplicació indeguda de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62).



*compensación para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial y éste cuenta, en cuanto a las garantías del cumplimiento, con las que dimanán de las previsiones del artículo 178 del Reglamento de Gestión así como con los avales constituidos por las entidades promotoras...*

### 10.2.53. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació de l'Ajuntament de Albacete contra la d'instància, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per la Comunitat de Propietaris de la "urbanització" El Plantío, contra la resolució municipal de 16/12/1992, sobre despeses i manteniment de serveis de la "urbanització".

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"El citado recurso había sido iniciado por **la Comunidad de Propietarios...** ...contra las resoluciones de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Albacete, denegatorias de las peticiones contenidas en el escrito remitido por la misma de 30 de Octubre de 1992, sobre implantación de servicios públicos... ...Las peticiones que dicha Comunidad había formulado al Ayuntamiento de Albacete eran del tenor siguiente: '1.- **El reembolso** de los gastos realizados por la Comunidad sobre el consumo eléctrico de carácter público de la zona urbanizada. 2.- **La obligación futura** que compete al Ayuntamiento del coste de dicho suministro, de manera similar al pago que la Corporación realiza sobre el consumo de energía eléctrica de plazas y viales. 3.- **La plena prestación** de los servicios de saneamiento y recogida de basuras. 4.- **El coste futuro de conservación** y mantenimiento de los elementos comunes de la zona urbanizada. Sin perjuicio de poder proyectar sobre los propietarios, si a ello procediere, las contribuciones especiales. 5.- **El establecimiento** de la red de abastecimiento de aguas.'*

*La sentencia de instancia estimó parcialmente el recurso contencioso declarando: '... la **nulidad de dichas resoluciones respecto a las peticiones contenidas en los puntos 3º y 5º** de dicho escrito, condenando al Ayuntamiento demandado a efectuar la prestación del servicio de recogida de basuras sin precisar las condiciones concretas de dicha prestación al desconocer las circunstancias concurrentes; sin perjuicio de los acuerdos de las partes litigantes al respecto, así como al establecimiento de la red de abastecimiento de aguas y saneamiento, sin perjuicio de la repercusión, en su caso, de los costes de dichas obras en los propietarios de las parcelas, y la urbanización en su conjunto...'*

*SEGUNDO.- Los motivos de casación aducidos por el recurrente, Ayuntamiento de Albacete, son: infracción de los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión, y la*

*jurisprudencia de las sentencias de 21 de enero de 1992 <sup>373</sup> y 18 de septiembre de 1990 <sup>374</sup>.*

...

*Como el mismo Ayuntamiento de Albacete pone de relieve en los ‘ANTECEDENTES’ del mencionado escrito de Interposición del Recurso de Casación, se trata de ‘un grupo de viviendas surgida ilegalmente <sup>375</sup>, pero consolidadas en el tiempo al no haber adoptado el Ayuntamiento las medidas de restauración que le reconoce la legislación urbanística, dirigiéndose los propietarios, con ocasión de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, al Ayuntamiento de Albacete en demanda de que se reconozca dicha situación fáctica, reconociendo y calificando como urbanos los terrenos. Petición que es admitida por la Corporación Municipal con motivo de la aprobación del Plan, si bien en aras al cumplimiento de determinadas condiciones en cuanto al establecimiento de los servicios comunitarios, forma de ejecutarlos y conservación y mantenimiento. Cuando la Junta de Comunidades aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana determina como Ordenanza de aplicación a dicha urbanización la Ordenanza ZU-11 «Vivienda unifamiliar de Segunda Residencia»’.*

*El planteamiento que efectúa la sentencia de instancia con respecto a los pedimentos de la demanda, que estima, no es el de si los mismos tienen cabida en virtud del Reglamento de Gestión Urbanística, sino el de si los servicios solicitados constituyen prestaciones obligatorias a cargo de los municipios, con independencia de en quien recaiga finalmente el coste de financiación de su establecimiento.*

*Desde esta perspectiva, y sólo desde esta, es evidente que la sentencia impugnada no ha sido correctamente combatida, pues el fallo de la sentencia no va dirigido a quien debe financiar los gastos de conservación de los servicios urbanísticos, sino si se deben prestar dichos servicios, probada que ha sido su insuficiencia o inexistencia. A tal fin, no se debe olvidar que la urbanización controvertida ha sido clasificada como suelo urbano, y ello pese a carecer en los términos legalmente exigibles del servicio de abastecimiento y evacuación de aguas <sup>376</sup>. Por eso, resultan inaplicables los preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística invocados, al encontrarse los hechos decididos fuera de su órbita. La situación existente no es la de a quien corresponde financiar los servicios urbanísticos existentes, cuestión que regulan y resuelven los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística. El problema al que la sentencia de instancia se enfrenta es el*

---

<sup>373</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992, epígraf “10.2.24, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992”, pàgina 250, relativa a la no qualificació d’un terreny com a urbà al municipi de Masies de Roda.

<sup>374</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990, epígraf “10.2.21, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990”, pàgina 241, relativa a la “urbanització” Sant Blai del municipi de Carcaixent.

<sup>375</sup> Es tracta per tant d’una “urbanització particular” (vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), que és objecte de “publicació” (vid. la pàgina 115) al Pla General d’Ordenació Urbana de Albacete de 1985.

<sup>376</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

*de decidir si el servicio de abastecimiento y evacuación de aguas, inexistente en una urbanización, clasificada pese a ello como 'suelo urbano', ha de ser prestado. Como no podía ser de otro modo, y pese a lo extraordinario de la situación de hecho, la sentencia decide que es un servicio de prestación obligatoria por el municipio, pero deja a salvo el modo de financiación. Es claro, por tanto, que no existe la vulneración de los preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística citados al no resultar aplicables a la situación litigiosa. Por lo mismo, tampoco la doctrina de las sentencias citada como infringida lo es. La perspectiva de ambas sentencias..."*

#### 10.2.54. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per la comunitat de propietaris (i no cap entitat de conservació) de la "urbanització" Valdelagua del municipi de Santa Marta de Tormes contra l'acord de l'Ajuntament de 4/8/1995, pel qual es desestimava la sol·licitud que l'Ajuntament procedís a la recepció de les obres d'infraestructura de la urbanització o, en el seu defecte, declarés l'obligació de l'Ajuntament d'ordenar als promotors que procedissin a l'execució de les que restaven per executar, assenyalant termini, amb devolució de les despeses suportades per la comunitat en concepte d'enllumenat públic i energia de bombament de l'aigua a domicili.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*"...el Plan Parcial de Ordenación... ...de iniciativa y colaboración privada, siendo sus promotores... ...propietarios únicos del Terreno... ...fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 10-5-1977, posteriormente en sesión de 19-12-1980, la Comisión Provincial de Urbanismo prestó aprobación a una modificación puntual del citado Plan Parcial<sup>377</sup>. En la*

---

<sup>377</sup> La "urbanització" Valdelagua s'implanta com a "urbanització particular" a l'empara d'un pla parcial propi de les "urbanitzacions d'iniciativa particular" del Text refós de 1976 (i no, com esmenta el pronunciament, a l'empara d'un "pla parcial d'iniciativa i col·laboració privada" —sic—) promogut per dues persones físiques i aprovat el 10/5/1977, abans de l'entrada en vigor del Reglament de planejament. Aquest pla parcial original preveia l'existència de vials i zones verdes públiques. I és necessari concretar específicament que no de vials i zones verdes de titularitat pública, sinó de vials i zones verdes públiques (d'ús públic). Prova indiscutible d'això la constitueix el fet que els promotors, en data 15/9/1977, atorguen escriptura pública de "agrupació, reparcel·lació... ...protocolització d'estatus i configuració de règim jurídic de zona urbanitzada corresponent a la urbanització Valdelagua", escriptura pública en què, després de descriure els elements comuns, aquelles vialitat i zones verdes **s'adjudiquen a la comunitat de propietaris**, i no a l'Ajuntament ni a cap altra administració actuant. És en la "modificació puntual" de 1980 d'aquell pla parcial original, ja en vigor per tant el Reglament de planejament (vid. § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc

*documentación del Plan Parcial y su modificación, en la Memoria se establece el modo de ejecución de las obras de urbanización, así en la pag. 22 se indica 'El sistema de actuación en el presente Plan Parcial, será el de compensación... mediante el que los promotores, como únicos titulares de los terrenos, aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el presente plan'.*

*...En lo atinente al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, en el punto 5 de la Memoria de la Modificación del citado Plan Parcial se expresa 'El artículo 46 del reglamento de planeamiento señala que los planes parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener los compromisos en orden a la conservación de la urbanización. A su amparo se señala que la conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta que se constituya la comunidad de propietarios, y a cargo de esta, una vez constituida indefinidamente'; y el art. 6 de las Ordenanzas del Plan Parcial dice 'Los usos públicos o comunes del suelo se ejercerán en los viales de acceso o calles y en los espacios libres y zonas verdes señaladas como de uso común y público en el plano de zonificación, su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la administración de la unidad o comunidad de propietarios.*

*De lo expuesto interesa resaltar que el Plan Parcial del que se derivan las obras de urbanización discutidas era de iniciativa privada y por tanto debía de contener según el art. 53.2.c del TRLS del año 1956<sup>378</sup> la previsión relativa al modo de ejecución de las obras de urbanización y de su futura conservación exigencia que el art. 46 b) 3 del Reglamento de Planeamiento extiende en cuanto a la conservación de la urbanización a precisar de si la misma 'correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos, del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación'. Conforme a lo expuesto ninguna objeción legal*

---

normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98) que aquelles vialitat i dotacions s'estableixen com a "de domini i ús public".

La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Valdelagua es produeix, per tant, en la modificació puntual de l'any 1980 del pla parcial original de 1977. El pla parcial modificat s'annexa a les normes subsidiàries de 27/5/1987, i el Pla General d'Ordenació Urbana de Santa Marta de Tormes de 2012 qualifica finalment l'àmbit com la unitat d'actuació en sòl urbà consolidat AA10 (planejament assumit, actuació aïllada de normalització i urbanització) amb la finalitat de "asegurar la cesión a la administración municipal de las dotaciones **definidas como públicas en el Plan Parcial original, en un estado de conservación adecuado**" (es refereix, naturalment, al "**Plan Parcial original (modificat l'any 1980)**").

L'any 2014 la comunitat de propietaris va cedir unilateralment a l'Ajuntament aquelles vialitat i zones verdes que ella mateixa havia rebut dels promotors l'any 1977, i immediatament després es constituí, per a la seva conservació, una entitat urbanística de conservació. Vid. l'epígraf "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136.

<sup>378</sup> Vol dir 1976. Es tracta, en qualsevol cas, d'un argument erroni, perquè la realitat del cas que la Sala enjudicia no és la del pla parcial original de 1977, sinó la d'aquell pla parcial però modificat l'any 1980, en què la "urbanització" Valdelagua (vid. nota a peu anterior, número 377, pàgina 305) ha estat ja objecte de "publicació" (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62).

*cabe alegar en relación a la carga de conservación de la urbanización que corresponde a la Comunidad de Propietarios’.*

*En lo atinente a quien corresponde la obligación de finalizar la ejecución de las obras de la urbanización no ofrece cuestión que los obligados son los promotores de la misma, en cuanto que el sistema de gestión adoptado en el Plan Parcial fue el sistema de compensación, (art. 126 de la Ley del Suelo de 1976 y art. 176 del Reglamento de Gestión). En lo concerniente a quien corresponde la obligación de conservación de las obras de urbanización, conforme a las determinaciones de la Memoria y al art. 6 de las Ordenanzas del Plan Parcial dicha obligación corresponde, una vez efectuada la cesión de las obras, a los propietarios de los terrenos, (art. 67 y 68 del Reglamento de Gestión).*

*Interesada en la demanda como primera pretensión de la misma el que se declare la obligación del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes de recibir las obras de urbanización correspondientes... ..acreditado en el proceso que dichas obras de urbanización no han sido concluidas (si bien no se han concretado las que faltan), no cabe aceptar esta pretensión, pues la cesión de las obras de urbanización por la Junta de Compensación a la Administración actuante que prevé el art. 180 del Reglamento de Gestión no se ha producido, ni puede aquella aceptar tal cesión hasta que las obras de urbanización estén concluidas. Lo expuesto excluye entrar en consideraciones sobre la existencia de una aceptación tácita de las obras de urbanización que se exponen en la demanda...*

*...procede reconocer la pretensión de la demanda, subsidiaria de la anteriormente estudiada, concerniente a que se declare la obligación del Ayuntamiento demandado de ordenar a los promotores para que procedan a la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al ámbito del Plan Parcial "Urbanización V.2; que resten por ejecutar señalando el plazo para concluir las...*

*...los restantes pedimentos del apartado segundo del suplico de la demanda no pueden tener acogida, pues al no haber concluido la ejecución de las obras de urbanización, no ha tenido lugar la cesión de las mismas a la Administración actuante, momento en que esta, la Corporación demanda habría asumido conforme al art. 67 del Reglamento de Gestión la obligación de prestar el servicio público de alumbrado de la urbanización en los términos estrictos antes indicados del pago del suministro de energía eléctrica del servicio de alumbrado, pues a estos efectos se acepta la tesis de la parte recurrente de que el mismo supone una competencia municipal mínima y obligatoria establecida en el art. 26.1. a) de la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local, (cuestión distinta del mantenimiento de las instalaciones del alumbrado público de la urbanización, cuya carga de conservación, efectuada la cesión de las obras de urbanización, corresponde a la comunidad actora, art. 68 del Reglamento de Planeamiento<sup>379</sup>).*

*...las obras de urbanización no están terminadas y el Ayuntamiento demandado no ha recibido la cesión de las mismas, por lo que no ha asumido el mantenimiento del coste de dicho servicio público de abastecimiento domiciliario de agua potable,*

---

<sup>379</sup> Es refereix per suposat no a l'article 68 del Reglament de planejament, sinó a l'article 68 del Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

*que tiene el carácter de servicio básico municipal conforme al art. 26.1.a de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.”*

### 10.2.55. Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat, primer, contra l'acord del Ple de l'Ajuntament de Salamanca de 29/11/1990, d'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del Pla especial de reforma interior (PERI) Acció 26, i segon —i indirectament—, contra l'aprovació definitiva d'aquell Pla.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Conviene precisar que el acto administrativo recurrido no fue el de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior Acción 26, sino el de aprobación de los Estatutos y Bases, de actuación de la Junta de compensación derivada de dicho Plan, pretendiendo la parte y así lo declara la sentencia, que no impide ello deducir la posible nulidad del Acuerdo impugnado, en base a la nulidad del Plan Especial del que trae causa, en función de lo dispuesto en el artículo 39.2 de nuestra Ley Jurisdiccional.*

*...No ha sido cuestionado por la parte recurrente, que el citado P.E.R.I. es de iniciativa pública, tal como reconoce la sentencia recurrida, estando prevista la tramitación de esos planes, cuando lo son de iniciativa particular en los artículos 52, 53 y 54 de Ley del Suelo, remitiéndose éste último --integrado en la Sección Sexta del capítulo II del Título I sobre planes de iniciativa particular-- previsto en la Sección Cuarta, sobre procedimiento de tramitación de los Planes Urbanísticos, precisando el artículo 54 que tales Planes Especiales, --de iniciativa particular,-- han de tramitarse con citación personal para la información pública, de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos. Tal exigencia de notificación personal de los Acuerdos de aprobación inicial y definitiva, vienen, pues, referidos de modo específico a los Planes Especiales de Reforma Interior a los originados en virtud de iniciativa particular, no exigiéndose tal requisito en la elaboración y tramitación de los P.E.R.I., de iniciativa pública, que según el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se verificará conforme a las reglas establecidas para los Planes Parciales contenidas en el artículo 138 del mismo texto legal, que a su vez se remite a los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento, donde está previsto el sometimiento del Acuerdo de aprobación inicial, a información pública, mediante anuncio que se insertara en el Boletín Oficial de la Provincia, anunciándose además en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, como así se hizo en este caso, todo ello referido a los planes de*

*iniciativa pública, donde siempre debe ser absolutamente prevalente el interés general proyectado debidamente en el planeamiento.*

***Precisamente, el artículo 139 de este Reglamento, matiza para los Planes Parciales --y especiales, en virtud de la remisión antecitada-- de iniciativa particular**<sup>380</sup>, que se ajustarán a las mismas reglas de tramitación de los de iniciativa pública, con la especialidad --artículo 139.2--- de la obligación de ser citados personalmente para la información pública, los propietarios comprendidos en el Plan.*

...”

## 10.2.56. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Estima el recurs contenciós administratiu interposat per la Entitat Urbanística Col·laboradora de Propietaris per al Manteniment i Conservació de la “urbanització” Can Carbonell del municipi de Caldes de Malavella, declara no ajustada a dret la resolució impugnada (acord plenari de 7/5/1996) per la qual es denegava la ratificació de la decisió de l’entitat de conservació, adoptada en Assemblea General de 4/2/1996, de dissoldre’s, i ordena a l’Ajuntament ratificar la proposta, adoptar les mesures oportunes amb vista a la liquidació i dissolució de l’entitat, i a fer-se càrrec, de manera definitiva, de la conservació i el manteniment de les infraestructures existents a la “urbanització”.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“Parte la actora de que el acuerdo de disolución cumple los requisitos exigidos en los Estatutos para su adopción así como de la **Disposición Transitoria Séptima del Decreto-Legislativo 1-90, de 12 de julio respecto a la duración temporal de la obligación de conservar y mantener la urbanización**. Adiciona la existencia de numerosas deficiencias en las instalaciones, dotaciones, infraestructuras y servicios urbanísticos de Can Carbonell **repcionadas por la Corporación en 1989** que se contraponen a la discriminación que comporta la existencia del IBI mas elevado de todo el municipio en relación a una ausencia de inversiones municipales.*

---

<sup>380</sup> Apreciació inexacta. L’article 139 del Reglament de planejament, no es refereix als “plans d’iniciativa particular”, sinó, i en la seva integritat, als plans de cobertura dels objectes del dret privat “urbanitzacions d’iniciativa particular”. I el “Pla especial de reforma interior (PERI) Acció 26” no donava cobertura a cap “urbanització particular” Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*A tal pretensión se opone la defensa de la Corporación con prolijos argumentos de respuesta a los expuestos por la actora de los que destacamos, por ser los que realmente aquí interesan por razón del debate, que no puede reputarse pasajera con arreglo a las normas en las que nació, Ley del suelo de 1956, el planeamiento en cuestión la obligación de conservar y mantener las obras.*

*SEGUNDO.- Debemos dejar señalado que la insuficiencia de las inversiones municipales en la urbanización actora<sup>381</sup> o las deficiencias en las dotaciones e infraestructuras de Can Carbonell cuya recepción de zonas verdes, viales y zonas de aparcamiento del ejecutor del Plan Parcial, incorporado al suelo urbano del municipio por el vigente Plan General de Ordenación urbana<sup>382</sup> tras cesión gratuita en escritura pública otorgada el 13 de octubre 1989 constituyen cuestiones ajenas a la concreta actuación administrativa objeto de impugnación.*

*Constituye hecho notorio para este Tribunal... ...El debate ha de reconducirse exclusivamente a lo que es objeto del suplico de la demanda en atención al concreto acto impugnado. Consecuentemente el examen se centra en el deber de conservación indefinido o ilimitado frente al deber de conservación limitado a un plazo prefijado.*

*TERCERO.- La cuestión tiene respuesta legislativa en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cataluña, la cual ostenta, tras la STC de 30 de marzo de 1997, indiscutiblemente competencia exclusiva sobre la materia objeto de debate que no hace referencia las 'condiciones básicas' del derecho de propiedad.*

*Además, tal cual destaca la actora en su escrito de conclusiones, el problema de dilucidar si una entidad urbanística debe tener una duración temporal limitada a los cinco años, como sostiene la recurrente, o, por el contrario, puede tener una existencia sin límite temporal, como defiende la Corporación local demandada, ha sido resuelto por esta Sala con ulterior sentencia confirmatoria del Tribunal Supremo.*

---

<sup>381</sup> Ús impropri. "Urbanització" no ja com a objecte del dret, sinó fins i tot com a subjecte, com en el cas de la nota a peu número 446, pàgina 363, (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", relativa a la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet).

<sup>382</sup> Es refereix al Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Caldes de Malavella aprovat definitivament el 20/7/1982.

La "urbanització" Can Carbonell s'implanta com a "urbanització particular" a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament (el 18/5/1974 esmenta el pronunciament) el 8/3/1974 segons proclama la pàgina 3 de la Memòria Justificativa del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de 2013. Pla parcial que lògicament, com a objecte unitari del dret privat que la "urbanització" era, no preveia cap mena de cessió en favor de l'Ajuntament.

El Pla General d'Ordenació Urbana de 1982 qualifica l'àmbit de la "urbanització" Can Carbonell com a polígon d'actuació en sòl urbà número VII (article 122 de la normativa), de què en resulta una regulació híbrida entre la regulació del pla parcial incorporat (que és objecte d'una posterior modificació l'any 1991) i la pròpia del Pla General d'Ordenació Urbana.

La publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Can Carbonell es produeixen aquell Pla General d'Ordenació Urbana de 1982. És a partir d'aquell moment que es constitueix l'entitat urbanística de conservació i, mitjançant l'atorgament de diverses escriptures de cessió unilateral per part del promotor, es va obtenint, al llarg dels anys, la titularitat dels diferents sistemes.

El Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament el 9/10/2013 qualifica la "urbanització" com a sòl urbà.



*Expresa la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1997*<sup>383</sup>, desestimando el recurso interpuesto contra sentencia de este Tribunal de fecha 15 de julio de 1991:

...

**CUARTO.-** *Aquí partimos de que las cesiones antedichas fueron recepcionadas en 1989 si bien derivaban de un Plan Parcial denominado Can Carbonell aprobado definitivamente por la Comisión de urbanismo de Girona el 18 de mayo de 1974, bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 1956. Es decir ninguna duda ofrece - incluso la administración invoca la Ley del suelo de 1956- de que se trata de actuaciones urbanísticas aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9-81, de 18 de noviembre, a que se refiere la Disposición Transitoria séptima del Decreto-legislativo 1-90, transcripción literal de la Disposición transitoria tercera de la Ley 9-81, de 18 de noviembre*<sup>384</sup>. *Norma esta última que no conviene olvidar nació ante el 'peculiar desarrollo urbanístico de nuestro territorio -aquel en que desarrolla su competencia la Generalidad de Cataluña- que necesitan ser abordados con soluciones instrumentadas por medio de normas de orden legal' Entendemos, pues, que el supuesto de autos es análogo al antes referenciado en el que el Tribunal Supremo valora la inexistencia del establecimiento de la duración ilimitada de dichas entidades en el planeamiento en vigor. Se ha producido una novedad legislativa, el Decreto- legislativo 1-90, de 12 de julio, mas su propio nombre revela su condición de Texto refundido de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística. Significa, pues, que la invocada Disposición Transitoria Séptima sigue imperativamente lo aprobado por la Ley del Parlamento de Cataluña 9-81, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística, de la que deriva.*

*Consecuentemente hemos de considerar la antedicha disposición transitoria séptima apartado tercero:*

*'La obligación de conservar y de mantener la urbanización que se imponga a los propietarios durará el tiempo que se establezca, que no podrá ser superior a cinco años. Dentro de este tiempo, el Ayuntamiento adoptará las medidas de fomento de la edificación o tributarias necesarias para poder asumir, en adelante, la carga impuesta transitoriamente a los propietarios'*

**QUINTO.-** *Ampara su negativa la defensa municipal en el contenido del art. 122.2.b) de las Normas del Plan General de Ordenación. Pretende, pues, que existe una disposición en el planeamiento que confiere cobertura a la duración ilimitada de las entidades de conservación lo que, a su entender, ampara también el art. 46.b) 3 del Reglamento de Planeamiento y la jurisprudencia, STS de 13 de marzo de 1990. Veamos su tenor literal la conservación y mantenimiento de la infraestructura correrá a cargo de los propietarios mediante la creación de una entidad urbanística de conservación.*

---

<sup>383</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997, epígraf "10.2.30, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997", pàgina 259, relativa a la "urbanització" Mas Pere del municipi de Calonge.

<sup>384</sup> Vid. § "7.4.3, Catalunya " pàgina 176, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

*Tal disposición ha de interpretarse conforme a lo ordenado en el decreto-legislativo 1-90 sin que se haga precisa declaración de nulidad alguna dados los principios generales de nuestro ordenamiento jurídico pues no constituye extralimitación alguna de norma de superior rango.*

*Ninguna duda ofrece que los planes urbanísticos juegan un papel preponderante en nuestro sistema jurídico, art. 17 Decreto-legislativo 1-90, con el carácter de auténticas normas jurídicas de naturaleza reglamentaria. **Los planes, como eje del diseño de modelo territorial, se integran en el ordenamiento jurídico pudiéndolo innovar dado su carácter general. Sin embargo no sólo los Planes han de respetar entre sí el principio de jerarquía en función de su naturaleza sino que aquellos, a su vez, por su carácter reglamentario, han de someterse a las normas legales de superior rango - estatal Ley 6-98, autonómica Decreto- legislativo 1-90)-** Significa, pues, que los planes urbanísticos se subordinan a la Ley de la que traen causa, tal cual como reiteradamente ha sentado la jurisprudencia, y, a mayor abundamiento, cabe colegir de las facultades del derecho de propiedad establecidas en el artículo 2 de la Ley 6-98, de 13 de abril.*

*Y si el legislador autonómico, con competencia exclusiva sobre la materia, decidió ya en 1981, con reiteración en 1990, la no duración indeterminada del deber de conservación de las obras de urbanización, derivadas de planeamientos como el aquí enjuiciado tal es la norma que debe prevalecer frente a cualquier interpretación municipal contraria. Se trata, en consecuencia, de que se respeten íntegramente las prescripciones fijadas por el legislador en el ámbito de su estricta competencia.”*

### 10.2.57. Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat, primer, contra resolució de l'Ajuntament de Salamanca de 30/9/1992 d'inici d'expedient d'expropiació de part de finca ubicada en l'àmbit del “Pla especial de reforma interior (PERI) Acció 26”, i segon —i indirectament—, contra l'aprovació definitiva d'aquell Pla.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“Conviene precisar que el acto administrativo recurrido no fue la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior Acción 26, sino el acuerdo municipal de iniciación del expediente expropiatorio derivado de la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación a consecuencia del referido Plan; pretendiendo las recurrentes, y así lo declara la sentencia, que no impide ello deducir la posible nulidad del acuerdo impugnado, en base a la nulidad*

*del Plan Especial del que trae causa, en función de lo dispuesto en el artículo 39.2 de nuestra Ley Jurisdiccional.*

*TERCERO.- Aquí, pues, ya no se alega, como en la instancia, la nulidad del acuerdo de iniciación del expediente expropiatorio, sino la de los acuerdos antecitados aprobatorios del PERI Acción 26.*

*No puede ser estimado este motivo, pues, como declaró recientemente esta Sala, en sentencia de treinta y uno de enero de dos mil uno <sup>385</sup> -recurso de casación 120/1996-, los preceptos citados de la Ley de Procedimiento Administrativo, de carácter general, en ese ámbito, quedan subordinados a las disposiciones específicas sobre tramitación de Planes Urbanísticos contenidos en la Ley del Suelo de 1976 y su desarrollo en el Reglamento de Planeamiento urbanístico.*

*...No ha sido cuestionado por las recurrentes que el citado PERI es de iniciativa pública, tal como reconoce la sentencia recurrida, estando prevista la tramitación de esos Planes, cuando lo son de iniciativa particular, en los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, remitiéndose este último -integrado en la Sección Sexta del Capítulo II del Título I sobre planes de iniciativa particular- a lo previsto en la Sección Cuarta sobre procedimiento de tramitación de los planes urbanísticos, precisando el artículo 54 que tales Planes Especiales -de iniciativa particular- han de tramitarse con citación personal, para la información pública, de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.*

*Tal exigencia de notificación personal de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva vienen, pues, referidos de modo específico a los Planes Especiales de Reforma Interior a los originados en virtud de iniciativa particular, no exigiéndose tal requisito en la elaboración y tramitación de los PERI, de iniciativa pública, que según el artículo 147.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se verificará conforme a las reglas establecidas para los Planes Parciales contenidas en el artículo 138 del mismo texto legal, que a su vez se remite a los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento, donde está previsto el sometimiento del acuerdo de aprobación inicial a información pública, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia, anunciándose además en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, como así se hizo en este caso, todo ello referido a los planes de iniciativa pública, donde siempre debe ser absolutamente prevalente el interés general proyectado debidamente en el planeamiento.*

***Precisamente el artículo 139 de este Reglamento matiza para los Planes parciales - y Especiales, en virtud de la remisión antecitada- de iniciativa particular <sup>386</sup>, que se ajustarán a las mismas reglas de tramitación que los de iniciativa pública, con la especialidad -artículo 139.2- de la obligación de ser citados personalmente para la información pública, los propietarios comprendidos en el Plan.***

---

<sup>385</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001, epígraf "10.2.55, Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001", pàgina 308, relativa al Pla especial de reforma interior (PERI) Acció 26 del municipi de Salamanca.

<sup>386</sup> Apreciació inexacta. L'article 139 del Reglament de planeament, no es refereix als "plans d'iniciativa particular", sinó, i en la seva integritat, als plans dels objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Vid. també la nota a peu número 380, pàgina 309.

...”

### 10.2.58. Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” (“5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per l’Ajuntament de Saragossa contra la d’instància, que havia estimat el recurs de la junta de compensació de la unitat d’execució “Àrea d’Intervenció U-51-2” del Pla General d’Ordenació Urbana de Saragossa a què l’acord municipal d’aprovació del Pla especial, de 30/10/1992, entre d’altres, havia imposat l’exigència d’una garantia del 6% del cost calculat d’implantació dels serveis i execució de les obres.

Declara el Tribunal Suprem:

*“CUARTO.- La doctrina de la sentencia recurrida es correcta al **diferenciar** (como ya hicieron las sentencias de 30 de enero de 1987, 19 de febrero de 1992 o la de 29 de marzo de 1994 <sup>387</sup>) dentro del género de planes redactados por particulares el supuesto específico de planes redactados por particulares que, además, se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular o, como decía la Ley de 1956 con una redacción prácticamente idéntica a la vigente (artículo 41.2), de **urbanizaciones privadas** <sup>388</sup>.*

*Las exigencias del artículo 53.2 a) del TRLS de 1976 y del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento que lo desarrolla y, en concreto, la de establecimiento de garantías del exacto cumplimiento de los compromisos que se contraigan por importe del 6% a que ascienda el coste calculado por el propio Plan de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se refieren únicamente a estos últimos. También lo son, por ejemplo, las previsiones de los artículos 55.3, 62.2, 181.1 del TRLS de 1976. No se trata en el presente caso de una urbanización de iniciativa particular, aunque el Plan haya sido redactado por*

<sup>387</sup> La sentència referenciada (Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994, epígraf “10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994”, pàgina 254), referida al “Pla parcial del sector 2” de sòl urbanitzable programat del municipi de Toledo, en absolut no defensa uns postulats com els que el pronunciament que ara s’analitza pretén fer veure que aquell altre defensa).

<sup>388</sup> Sic. La nomenclatura emprada per la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, era “**urbanització particular**”, i no “urbanització privada”.

Deixant de banda aquest petit matís de la simple nomenclatura, el raonament de la sentència és impecable en el que es refereix a la correcta percepció de les diferents realitats —i conseqüent no aplicació de la normativa referida a les veritables “urbanitzacions particulars” a realitats que no eren “urbanitzacions particulars”—, en la línia del que defensem en la present investigació.

*iniciativa privada*<sup>389</sup> por lo que la exigencia del aval del 6% no es conforme a Derecho y el motivo formulado debe decaer.  
..."

### 10.2.59. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Estima el recurs contenciós administratiu interposat per la mercantil VIGACA SA contra la resolució autonòmica d'aprovació definitiva de només un polígon del pla parcial d'un sector (R-4), corresponent a la "urbanització" Cortijo Grande, del municipi de Turre.

Manifesta la Sala:

*"VIGACA. S.A... ...interpuso recurso contencioso administrativo contra la Resolución... ...de Aprobación Definitiva sólo del Polígono 1 del Sector R-4.- del Plan Parcial de dicho Sector correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Turre... ...promovido por Granfe España S.A..  
...Cortijo de Turre, la coadyuvante, por subrogación de la entidad Gran Fe España S.A., promovió el Plan Parcial del Sector R-4 'Cortijo Grande' del término municipal de Turre (Almería). Inicialmente ese Plan Parcial fue promovido por VIGACA. S.A., la ahora recurrente, sin embargo Gran Fe España S.A. presentó un proyecto de Plan Parcial alternativo, que recibió el refrendo del Ayuntamiento de Turre, a través de su aprobación inicial. Antes, el 1 de marzo de 1.991, VIGACA S.A. desistió del Plan Parcial que para desarrollar dicho Sector había presentado. Durante la sustanciación del Plan Parcial promovido por Gran Fe España, la hoy actora no opuso ningún reparo en las fases de aprobación inicial y provisional. El 29 de septiembre de 1.995 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector R-4 correspondiente a las Normas Subsidiarias de Turre (Almería). El apartado 1 de dicha Resolución condiciona la eficacia y publicación de la aprobación definitiva 'a que el promotor preste la garantía indicada en el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento'.  
... Quedaría incompleta la anterior exposición si no mencionáramos que VIGACA S.A. interpone el presente recurso contra la Resolución de 9 de mayo de 1.996, solicitando en el correspondiente suplico de su demanda que esta Sala declare no*

---

<sup>389</sup> Vid. § "5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72.

*ser conforme a derecho dicha Resolución, se anule totalmente la misma y se declare el derecho de VIGACA a que la promotora del Plan Parcial, Cortijo el Turre, tenga que presentar garantía de las previstas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la totalidad del Sector R-4.*

*TERCERO.- El anterior petitum de la recurrente, que se preste una garantía por la totalidad del Plan Parcial y no sólo por el Polígono I, supone que considera que el Plan Parcial es válido. Pese a ello disiente, de ahí su solicitud, que la garantía cubra sólo el Polígono I, ya que a su parecer debe abarcar también el Polígono II. Así las cosas, debemos analizar si la eficacia y publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial Sector R-4 hecha por el Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo una vez prestada la garantía respecto del Polígono I, es ajustada a Derecho...*

*CUARTO.- ...Cuando los planes tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, dado que primariamente obedecen a intereses privados, el ordenamiento jurídico incorpora a las exigencias generales otras de carácter específico tendentes a la protección del interés público. El artículo 105 del TRLS de 1992 <sup>390</sup> dispone 'los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indicará el Capítulo I de este Título. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular se habrán de*

---

<sup>390</sup> Un palmari ús i aplicació indeguda de la normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). L'article 105.2 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, era, com s'ha exposat a les pàgines 150 i 153, l'hereu natural i directe dels articles 41.2 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i 53.2 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, preceptes específicament adreçats, i en exclusiva, als objectes del dret privat "urbanitzacions particulars". I la "urbanització" d'iniciativa i gestió privada Cortijo Grande no era per suposat, a la data en què es planteja el conflicte —1996—, una "urbanització particular". Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l'epígraf "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

Tot i que el pla parcial de la "urbanització" Cortijo Grande és del 1995, la "urbanització s'havia implantat ja amb anterioritat il·legalment, sense pla urbanístic de cobertura. La qual cosa vol dir, inherentment i de manera paradoxal (vid. la nota a peu número 122, pàgina 109), que s'havia implantat com a "urbanització particular".

El municipi de Turre disposa d'unes Normes Subsidiàries Municipals aprovades l'any 1986 que van ser objecte d'una refosa aprovada definitivament el 26/7/1991. A l'apartat "Antecedents" de la Memòria Justificativa d'aquesta versió refosa de 1991 s'afirma:

*"Las Normas Subsidiarias municipales de Turre fueron aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería el 31 de Octubre de 1.986...*

*...La aprobación definitiva de las Normas municipales se produjo, de acuerdo con la resolución, con excepción de '...para el ámbito nominado Cortijo Grande para el cual, dado el grado de consolidación del mismo, habrá de redactarse, paralelamente a la modificación puntual de las Normas de referencia y en este punto, un Plan Parcial que legalice dicha situación urbanística,...*

*La presente modificación cumplimenta lo dispuesto por la CPU acerca de la finca Cortijo Grande."*

I a l'apartat "Alternativas de desarrollo" es diu:

*"Aprobado definitivamente el Plan Parcial Cortijo Cabrera y clasificada la finca Cortijo Grande, se recogen ambas urbanizaciones como suelo urbanizable".*

De manera que, la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Cortijo Grande, implantada il·legalment —sense pla urbanístic de cobertura— es produeix a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries Municipals de 1991, de les quals, el pla parcial objecte del plet portava efecte.

consignar, además, los siguientes datos.. d) compromisos que se hubiesen 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..'. **Por su parte, el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento dispone:** 'los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones contenidas en el artículo anterior, las siguientes: a) modo de ejecución; b) compromisos y acuerdos alcanzados entre el urbanizador y el Ayuntamiento así como entre él y los futuros propietarios en orden a: 1º plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios, en su caso. 2º construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas en las obligaciones generales de la Ley: 3º conservación de la urbanización, especificando si está a cargo del Ayuntamiento, de los propietarios futuros o de los promotores indicando en éstos dos últimos casos el período de tiempo al que se extiende el deber de conservación'. Además, y en lo que aquí nos interesa, 'c) garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial'.

...

**...el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento, establece de manera suficientemente clara que la garantía debe cubrir, en el referido porcentaje, los compromisos específicos que, de manera singular todo Plan Parcial de iniciativa particular, ha de comprender.**

**...La regulación legal expuesta obedece a la exigencia que las obras básicas de urbanización descritas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento en los casos de Planes Parciales de iniciativa particular deben quedar garantizadas del modo y manera que establece el tan citado artículo. Con ello se consigue el importante objetivo de la consecución de un desarrollo armónico de lo que el Plan Parcial, cualquiera que sea el plan de etapas o polígonos en que se divida...**

**...Que sea factible la división del terreno en polígonos diferenciados y autónomos para su materialización conforme a un plan de etapas, no se traduce en que que deba aplicarse idéntica razón a la prestación de la garantía del artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento, pues éste no admite, tales son los términos en que se expresa, que la constitución de la garantía se difiera al instante en que se va a ejecutar, conforme el plan de etapas, cada uno de los polígonos. La voluntad del promotor se anuncia en el propio Plan Parcial... ... Con estas premisas la garantía que impone el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento, requisito de la ejecutividad del Plan Parcial y no de su validez, alcanza el rango de condición para que se pueda ejecutar el Plan Parcial en los propios términos en que fue aprobado definitivamente."**

## 10.2.60. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats

urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat —en acció de responsabilitat patrimonial de l’Administració— pel president de l’entitat “Agrupación de Parcelistas Agua Viva Parc” en nom d’aquesta i en el seu nom propi, en reclamació de quantitat per les quotes girades als parcel·listes de la “urbanització” Aiguaviva Parc, del municipi de Vidreres, per la seva entitat de conservació, en concepte de manteniment de les vies i enllumenat públic.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“Funda su pretensión en el doble fundamento de la ilegalidad en la constitución de la Junta de Conservación de la urbanización al carecer de cobertura legal por falta de previsión en un planeamiento urbanístico que tenga fuerza ejecutiva, y en la responsabilidad del Ayuntamiento demandado por recepcionar del promotor las obras en deficiente estado, lo que ocasionó que su reparación hubiera de ser asumida por los parcelistas, lo que así efectivamente sucedió aprobándose en la asamblea de la junta de aquellos gastos después girados.*

*La Entidad Local demandada opone falta de legitimación y legalidad de la Junta de Conservación y por tanto del acuerdo de la misma por el que se aprobaron aquellos gastos.*

*SEGUNDO.- Procede pues considerar en primer término la falta de legitimación alegada...*

...

*TERCERO.- Como diligencia para mejor proveer fue incorporado testimonio de la Sentencia n.º. 1678/2001 de 13 de diciembre dictada por la Sección Segunda de esta Sala que se pronuncia sobre los siguientes aspectos que interesan en este procedimiento: que el aquí demandante, en la misma representación, recurrió en vía administrativa ordinaria... ..el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona... ..por el que se inscribió en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Generalitat la entidad de conservación cuestionada, siendo el recurso desestimado por silencio administrativo y no constando la impugnación jurisdiccional contra la desestimación, aunque sí lo fue, con sentencia desestimatoria, el recurso administrativo de revisión interpuesto por la misma persona y contra el mismo Acuerdo de inscripción; y que **las cesiones obligatorias de suelo de esta urbanización se habían producido de hecho con anterioridad al 8 de marzo de 1995, si bien la escritura de segregación y cesión se otorgó el 26 de septiembre de 1996, inscribiéndose el 24 de octubre siguiente, y que los viales cedidos estaban urbanizados y abiertos al público en general desde hacía muchos años**<sup>391</sup>, y son por tanto viales de dominio público.*

---

<sup>391</sup> La “urbanització” Aiguaviva Parc s’implanta com a “urbanització particular” a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 25/1/1974. En data 16/7/1985 s’aprova definitivament una modificació del pla parcial anomenada “Adaptació del Pla parcial Aiguaviva Parc al Pla General”, que adaptava el pla parcial al Pla General d’Ordenació Urbana vigent en aquell moment, pla general aprovat definitivament el 18/2/1982.

Al Preàmbul de la memòria justificativa d’aquella modificació del pla parcial s’afirma:

*“En la Revisió del Pla General de Vidreres que s’aprovà el 18 de febrer de 1982 es reconeixia el*



*No se puede acoger en consecuencia la pretensión por el alegado fundamento de falta de cobertura legal de la junta de conservación, por cuanto recurrida su inscripción, y por tanto su constitución, y no constando revisión jurisdiccional de la resolución desestimatoria de aquél recurso administrativo ordinario, y desestimada la dictada en recurso de revisión, la constitución de la junta ha adquirido firmeza...*

*QUINTO.- El recurrente establece el segundo título de imputación al Ayuntamiento en la recepción de las obras de urbanización en un estado de deficiencia tal que ha motivado la necesidad de su reparación y asunción de gastos.*

*Y para ello parte del supuesto de que la recepción tuvo lugar en el momento en que se instrumentalizó en la escritura de cesión de los viales y zonas verdes de los polígonos 1 a 5, otorgada en la escritura pública de 26 de septiembre de 1996.*

*Pero lo cierto es que se había ya producido una cesión de hecho, con todos los efectos inherentes a la cesión ritual, como se hace constar en la Sentencia de esta Sala citada al principio, de los viales, que estaban urbanizados y abiertos al público, desde ‘muchos años antes’ a la inscripción de la Junta (marzo de 1995), pronunciamiento éste hecho en referencia a la resolución administrativa dictada en revisión y enjuiciada en aquel recurso jurisdiccional, **la cual fija como fecha de cesión la de 16 de julio de 1985, es decir la de aprobación -aunque con publicación suspendida- del Plan General en relación a los polígonos 1 a 5**, y ello por el hecho que se desprende de cuantos informes se han incorporado, que este Plan no vino sino a legalizar una urbanización ya ejecutada casi al completo -204 de 216 hectáreas a tenor de la Sentencia de la Audiencia Territorial n.º. 275 de 1984-, incluyendo, a lo que aquí interesa, no sólo los viales sino también la instalación eléctrica, de la que se da cuenta, según el contrato suscrito en 1985 con la empresa suministradora, de su acabado.*

*Y, sin embargo, consta que también desde hacía años la instalación eléctrica y los viales se encontraban en estado de conservación deficiente, y así en la **inspección previa la aprobación municipal previa a la Adaptación del Plan Parcial -según documento sin fecha pero que necesariamente ha de ser anterior a 1985-** se hace*

---

*traçat viari existent si bé es calificà aquest sector dintre del Sol Urbanitzable programat modificant les determinacions del Pla Parcial quin fet provocà l'interposició d'un Contenciós-Administratiu que fou fallat per la Sala Primera de l'audiència Territorial de Barcelona el 23 de maig de 1984 reconeixent la vigència del Pla Parcial.*

*Donada aquesta situació i amb la finalitat de poguer solucionar d'una vegada tots els problemes existents en l'urbanització es signar el 28 de setembre de 1984 el **Protocol de bases i compromisos asumits pel promotor de l'urbanització Aiguaviva Park, i l'Ajuntament de Vidreres**, al proposta de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya representada per l'Il·lustre Sr. Subdirector General', quin fet a portat a la redacció del present projecte prèvia modificació puntual del Pla General quina documentació s'acompanya amb expedient separat."*

I més endavant, al Capítol III, s'estableix:

*"El sector d'Aiguaviva Park ha vingut dividit, pel Pla General Revisat de Vidreres, en sis polígons...  
... en el protocol signant es diu en el compromís 2on. 'L'Ajuntament es compromet a respectar la realitat física actual pel que respecta als polígons 1, 2, 3, 4, i 5 de la Urbanització Aiguaviva Park, i farà modificació puntual del Pla General...'".*

En aquest instrument s'estableix ja —ni que sigui implícitament ("zona verda", "espai lliure públic", etc)— el caràcter públic dels diferents sistemes. De manera que, pot afirmar-se, la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Aiguaviva Parc té lloc, justament, en la tramitació conjunta l'any 1985 d'ambdós instruments: la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de 1982, i la modificació del pla parcial original de 1974.

*constar 'poco control en la conservación'; y también consta 'deficiencias en la conservación y mantenimiento' en aquella otra inspección llevada a efecto previa a la inscripción de la Junta de Conservación.*

*De manera que el título de imputación, también aludido por el demandante aunque sin incidir en el mismo, sería no tanto la recepción por el Ayuntamiento de aquellos elementos en mal estado, sino de quien fuera la obligación de conservación a partir de 1985, año de la recepción efectiva...*

*El recurrente hace constar en su escrito de demanda que **la previsión de la constitución de una Junta de Conservación se estableció en la modificación del Plan General referido en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Girona de 16 de julio de 1985**<sup>392</sup> y en esto coincide con la Administración...*

*La constitución de una Junta de Conservación es consecuencia necesaria a la previsión en el planeamiento de la asunción de los gastos de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos por los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación -**artículo 53 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 19/75 entonces vigente, artículo 46 del Reglamento de Planeamiento**<sup>393</sup> y artículos 24 y 67 del Reglamento de Gestión Urbanística- y por tanto aquella previsión implica tal asunción que opera desde la cesión, tal como se desprende de los preceptos citados y más en este caso en que las obras estaban ejecutadas, de manera que..."*

## 10.2.61. Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002

S'atribueix a l'específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren "urbanitzacions particulars" ("5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72).

Declara no haver lloc als recursos de cassació interposats contra la d'instància, que havia desestimat els recursos contenciosos administratius contra l'ordre de la Diputació Foral d'Àlaba de 10/9/1993, que aprovà definitivament el "Pla Parcial Industrial" del municipi de Ayala, promogut per una mercantil.

Declara el Tribunal Suprem:

---

<sup>392</sup> Una altra evidència explícitament reconeguda del que s'ha exposat a "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136, en consonança amb la tramitació de les modificacions que s'ha explicat a la nota a peu número 391, pàgina 318.

<sup>393</sup> Apel·lació indeguda a normativa aplicable exclusivament a les "urbanitzacions particulars", i no a les "urbanitzacions particulars" ja publicades. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

**“SEXTO.- El recurso de casación encabezado por... ..invoca como infringido, ex artículo 95.1.4.º de la LJCA, el artículo 46 c) del Reglamento de Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.**

**Considera que dicho precepto, que exige que se presten garantías por importe del 6 por 100 a que ascienda el coste calculado por el propio Plan de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización es aplicable al caso ya que la entidad Prinia (Promoción de Infraestructuras Industriales Alavesas, S.A) es una entidad privada.**

**Tal queja es inconsistente y no puede admitirse. La garantía del artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento no es aplicable a este Plan Parcial porque no estamos ante una urbanización de iniciativa particular o urbanización privada, a las que la restringe claramente la doctrina de la sentencia de 30 de marzo de 2001<sup>394</sup>. En efecto, la exigencia del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento de establecer garantías del exacto compromiso de los compromisos que se contraigan por importe del 6% a que ascienda el coste calculado por el propio Plan de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se refiere únicamente, dentro del género de planes redactados por particulares, al supuesto específico de planes redactados por particulares que, además, se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular<sup>395</sup> o, como decía la Ley de 1956 con una redacción prácticamente idéntica a la vigente (artículo 41.2) de urbanizaciones privadas<sup>396</sup>. No se trata en el presente caso de una urbanización de iniciativa particular, aunque el Plan haya sido redactado por iniciativa privada por lo que el precepto en que se insiste no es aplicable. Tiene además relieve<sup>397</sup> que Prinia S.A. sea una sociedad de capital enteramente público, constituida al amparo de lo dispuesto en los artículos 114 y 115 del TRLS, por lo que las cautelas que justifican el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento tampoco se dan respecto de ella, como ha entendido la sentencia recurrida.”**

## 10.2.62. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del

---

<sup>394</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001, epígraf “10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001”, pàgina 314, relativa a la unitat d’execució “Àrea d’Intervenció U-51-2” del Pla General d’Ordenació Urbana de Saragossa.

<sup>395</sup> Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

<sup>396</sup> Id. nota a peu número 388, pàgina 314, en seu d’anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001, epígraf “10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001”.

<sup>397</sup> Ni en té ni en deixa de tenir, de relleu, aquesta circumstància. L’únic pressupòsit que habilita l’aplicació de l’article 46 del Reglament de planeament és que efectivament es tracti d’una “urbanització particular”, d’un objecte del dret privat.

bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat contra acord de ratificació d’altres, relatiu a l’aprovació del pla parcial del “Sector 23 del polígon de servicios de Levante”, del municipi de Palma de Mallorca, interposat per presumptes falles procedimentals (manca de notificació individualitzada de l’acord d’aprovació inicial).

Manifesta la Sala:

*“El objeto del recurso es el acuerdo del Pleno, adoptado en **sesión celebrada el 29 de diciembre de 1998**, pro el que se ratificaba la aprobación provisional y la aprobación definitiva del proyecto del Plan Parcial del sector 23 del polígono de servicios de Levante.*

*...se ha instalado la controversia en esta sede el 31 de marzo de 1999, esgrimiéndose en la demanda -13 de julio de 2000-, en síntesis, indefensión ante la vulneración de lo previsto en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística por falta de notificación individual del acuerdo de aprobación inicial y deficiencias en los Estatutos de la Junta de Compensación.*

*Entre la interposición del contencioso y la demanda, el 29 de julio de 1999 se presentó recurso de reposición contra la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases, siendo desestimado por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 20 de octubre siguiente, sin que se interesase la ampliación del contencioso.*

...

*El mayor protagonismo de los propietarios del suelo a urbanizar aparece en el sistema de compensación...*

*En este supuesto de auto administración, el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se inicia mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueban inicialmente y se someten a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación -artículo 161.1. del Reglamento de Gestión Urbanística-*

*Ese acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, en cuanto al caso pudiera importar, tiene que ser notificado individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, esto es, tenía que ser notificado en el supuesto del caso no sólo a uno de los recurrentes... ...sino que también tenía que haberse notificado individualizadamente a cada uno de los otros seis recurrentes, lo que ni siquiera se intentó.*

....

*Por lo demás, no se contempla la expropiación, las funciones del Ayuntamiento no son sino las normativamente establecidas y **en cuanto a la prestación de garantía del 6% -artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento Urbanístico-**, pese a lo que se aduce en la demanda, fue prestada <sup>398</sup>. Además, los Estatutos y Bases de*

---

<sup>398</sup> El pla parcial del “Sector 23 del polígon de servicios de Levante”, l’aprovació provisional i definitiva del qual fou ratificada per **acord de 29/12/1998**, no donava cobertura —per suposat— a cap “urbanització particular” o “urbanització d’iniciativa particular”, els objectes del dret privat l’evolució posterior de què s’estudia en el present treball, i per això, resulten improcedents no només l’apel·lació del pronunciament a l’article 46 del Reglament de planejament (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa

*actuación ni obran en el expediente remitido por la Administración demandada ni fue interesada la completación, sin que tampoco se solicitase el recibimiento del juicio a prueba, desprendiéndose de la demanda que la discrepancia tanto con los Estatutos como con las bases de actuación carece de base objetiva.”*

### 10.2.63. Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 (“7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976”, pàgina 172).

Declara no haver lloc al recurs de cassació contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l'acord del Ple de l'Ajuntament de Gandia de 29/7/1994, d'aprovació de la relació de béns i drets afectats per expropiació forçosa en “Manzana 119 Ensanche (Guardería)”, i inici de l'expedient de determinació de preu just.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“En el fundamento de derecho tercero el Tribunal a quo efectúa una relación de los hechos considerados probados:...*

*2.- Por Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Gandía de 4 de marzo de 1993 se aprobó inicialmente y provisionalmente (para el caso de que no se formularan alegaciones en el periodo de información pública) la 10ª **Modificación del PGOU de Gandía**, que por lo que aquí nos afecta se concreta en el apartado 7: ‘adición al artículo 172: Calificación de parte de la manzana 119, Zona de Ensanche, como dotación comunitaria de dominio público adscrito a servicio Docente-Social (guardería infantil, etc.). A obtener por expropiación’. **Por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 9 de diciembre de 1993, se aprobó definitivamente la modificación puntual (DOGV de 21 de enero de 1994, BOP de 2 de febrero de 1994).**’*

*...La falta de notificación a los copropietarios de la aprobación inicial y definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, sobre el que se sustenta por la Administración municipal la razón legitimadora de la expropiación de la manzana 119 -artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992- no priva a este instrumento urbanístico de eficacia jurídica, pues **los artículos 106***

---

reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62), sinó també, i principalment, que s'exigís per l'Administració i es constituís pacíficament pel promotor aquella garantia, requisit aquest exigible només per als objectes del dret privat “urbanització particular” o “urbanització d’iniciativa particular”, i no als simples processos d'urbanització promoguts i executats per la gestió privada. Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l'epígraf “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”.

*del Texto Refundido de 1992, y 139.4 del Reglamento de Planeamiento*<sup>399</sup>, sólo exigen la notificación personal del acto de aprobación definitiva a los propietarios afectados respecto de los planes de iniciativa privada, y en el caso que analizamos, la Administración, a pesar de cumplir rigurosamente los trámites procedimentales exigidos por los artículos 128 y 144 del Texto Refundido de 1992, la recurrente ni se personó ni compareció en el trámite de información pública.  
...”

#### 10.2.64. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestima el recurs contenciós administratiu directe interposat per particulars parcel·listes contra l’acord plenari de l’Ajuntament de Palma de Mallorca de 19/6/1997, d’aprovació definitiva del Projecte de Bases i Estatuts de la Junta de Compensación de la “urbanització” Son Gual I, i l’indirecte interposat contra l’acord de 27/5/1993, pel qual es va aprovar la modificació del Pla Parcial de la “urbanització”, aprovat l’any 1975.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“Planteada así la presente cuestión litigiosa por los recurrentes, es decir, aprovechando la impugnación que hacen contra el Acuerdo, de fecha 18 de junio de 1.997, sobre Aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del SUP, Son Gual I, lo hacen al mismo tiempo, a través de la figura del recurso indirecto, contra el Acuerdo, de fecha 27 de mayo de 1.993, por el que se aprobó la Modificación del Plan Parcial de dicho sector, centrando toda su oposición, con independencia de denunciar irregularidades en el expediente seguido, en el hecho de que, a su entender, recogió dicha Modificación, entre sus determinaciones, el sistema de compensación que había sido impuesto a través de un Proyecto de Urbanización -Acuerdo de 20 de mayo de 1.979-, en contra de las determinaciones del Plan Parcial aprobado en el año 1.975<sup>400</sup>, lo que permitió que*

<sup>399</sup> La correcció de l’apel·lació a l’article 106 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992 (tramitació dels “plans d’iniciativa particular”), no es comunica a la del 139.4 del Reglament de planejament, referit específicament —com la resta del precepte— a les “urbanitzacions d’iniciativa particular” (i no als “plans d’iniciativa particular”). Vid. § “5.2, L’efecte de la indèguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>400</sup> La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Son Gual I es produeix per la via de la modificació, l’any 1993, del pla parcial original de l’any 1975 (instrument anterior, per tant, al Reglament de planejament urbanístic), en què havia quedat indefinida —perquè eren privats,

*el Ayuntamiento, en octubre de 1.997 declarara el incumplimiento del promotor Alturis SA. y la obligación de los propietarios adquirentes de constituirse en Junta de Compensación. Entienden, por consiguiente, que anulando aquélla se producirá automáticamente la anulación del Acuerdo de 19 de junio de 1.997.*

*Es un hecho cierto que el Ayuntamiento de Palma de Mallorca modificó el Plan Parcial de Son Gual, y estableció para su ejecución el sistema de compensación, y esta decisión implica para los actores, como para los restantes propietarios de los terrenos, la constitución en Junta de Compensación y cumplir los compromisos de cesión y de urbanización en los plazos marcados.*

...

### 10.2.65. Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per l'Ajuntament de Vigo contra la d'instància, que havia anul·lat l'acord del Ple de l'Ajuntament de 8/2/1996, d'aprovació definitiva del pla parcial "03 09 Recaré 2".

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“La sentencia de instancia estima el recurso y anula los actos impugnados, sirviendo de argumentación a dicha estimación los razonamientos contenidos en el segundo, tercero y cuarto fundamento jurídico, cuyo tenor es el siguiente:*

*«Segundo.- Según el artículo 106.1 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992, los Planes y proyectos redactados por particulares serán tramitados con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos; es verdad que este precepto ha caído en inconstitucionalidad a raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de Marzo, pero por una parte ha de tenerse presente que esa declaración responde a unos motivos de distribución de competencias entre las Administraciones Estatal y Autonómica (es la disposición final única la causante de su inconstitucionalidad) y no por motivos de incorrección sustantiva o de fondo; y por otra parte, idéntica exigencia sigue presente en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, respetado por la tabla de vigencias del Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero. Tercero.- En el presente caso no se ha cumplido con tal elemental garantía, pues a pesar de que los Sres... ..poseen*

---

naturalment— la qüestió relativa a la titularitat pública o privada de vialitat, dotacions, i resta de cadascun dels altres espais de la promoció, vid. § "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976", pàgina 98.

*propiedades dentro del ámbito espacial del Plan, sus notificaciones durante la tramitación se despacharon con unas concisas menciones de ‘desconocidos’ que no pueden ofrecer gran crédito desde el momento en que no hubo problemas para localizarlos en las mismas direcciones **a la hora de notificarles la aprobación definitiva** <sup>401</sup>; puesto de relieve en la demanda este vicio procedimental, tanto el Ayuntamiento como la entidad promotora tratan de combatirlo con argumentos de muy escaso peso, y así... ..no pueden ser tomadas en consideración por resultar carentes de todo respaldo en las actuaciones; por otra parte, la notificación edictal nunca puede suplir la falta de notificaciones personales cuando éstas pueden y deben hacerse. Cuarto.- El resultado es que se ha tomado un acuerdo de especial transcendencia como es la aprobación de un Plan Parcial sin haber oído previamente ni dado posibilidad real y efectiva de serlo a los propietarios de terrenos afectados por el mismo, defecto esencial que determina la nulidad del mismo, sin perjuicio de que pueda volver a adoptarse después de una correcta tramitación, lo que esta sentencia no impide dada la naturaleza meramente formal de la causa que la determina».*  
*...La sentencia anula los actos impugnados por entender que **en el procedimiento se han incumplido trámites procesales, citación de los interesados, generadores de indefensión y que vician el procedimiento seguido**. El efecto que este planteamiento tiene es la innecesariedad de examinar las cuestiones de fondo planteadas al producirse la anulación del acto impugnado por razones procedimentales.”*

## 10.2.66. Sentència del Tribunal Suprem de 27 d’abril de 2004

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o ‘de suelo’— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 (“7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o ‘de suelo’— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976”, pàgina 172).

Declara no haver lloc al recurs de cassació de particulars contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra la denegació d’autorització per a la construcció de 274 habitatges en parcel·la de la seva

---

<sup>401</sup> Requisit aquest exigit per l’article 139.4 del Reglament de planejament per als plans dels objectes del dret privat “urbanitzacions d’iniciativa particular” a què es referia l’article 105.2 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, tributari del 53.2 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, però no per als “plans d’iniciativa particular” (articles 106 i 54 d’ambdues normes), per als quals s’exigia només la citació personal a la informació pública. Sens perjudici que el resultat del plet hauria estat el mateix, perquè, en efecte, es va ometre la citació personal a la informació pública, que sí que era exigible en tractar-se d’un pla d’iniciativa particular, es tracta d’un altre supòsit d’aplicació indeguda de normativa (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).



propietat, part de la parcel·la qualificada com a sòl no urbanitzable comú, al municipi d'Escalante.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo número 458/00 la Sala de lo Contencioso- dministrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con fecha 5 de octubre de 2001, dictó sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor literal: ‘FALLAMOS: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo promovido por... ..contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso ordinario interpuesto ante el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria contra la Resolución de la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 16 de septiembre de 1999 por la que se deniega a los recurrentes **autorización para construir doscientas setenta y cuatro viviendas en Solamaza, municipio de Escalante, con expresa imposición...***

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*PRIMERO.- La Sala de instancia considera en la sentencia objeto de este recurso de casación que la denegación a los actores de la autorización para construir doscientas setenta y cuatro viviendas en Solamaza, municipio de Escalante, se ajusta a Derecho, pues: **a) gran parte de la superficie de la parcela en la que se pretende edificar es suelo no urbanizable común o genérico...***

*...es oportuno abordar en primer término el estudio de aquél en que se defiende que **el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, ya no exige que los servicios con los que ha de contar un suelo para merecer la clasificación de urbano deban ser suficientes o adecuados.***

*Tesis ésta, de una mayor permisividad o de una menor exigencia por dicha Ley del nivel de los servicios urbanísticos determinantes de la necesaria clasificación de un suelo como urbano, que en absoluto podemos compartir, pues no conducen a ella los argumentos que en su defensa invoca la parte. Así:*

*1) Porque en ese punto, **la redacción de aquel artículo 8, en su letra a), es igual a la de la letra a) del artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976***<sup>402</sup>*, por lo que cabe entender que el Legislador de 1998 no quiso modificar la jurisprudencia, reiterada y conocida, que complementó aquella norma del año 1976.*

*2) Porque **de la Exposición de Motivos de la Ley de 1998, y más en concreto de la pretensión confesada en ella de facilitar el aumento de la oferta de suelo, no se desprende en absoluto que para la consecución de ese fin se propugne una menor exigencia en el nivel de los servicios urbanísticos requeridos. El medio que la Ley pone al servicio de ese fin no es el que la parte afirma, sino, de un lado, la idea, que traduce en norma, de que el suelo en que no concurran razones para su preservación se incorpore al proceso urbano, considerándolo, para ello, como suelo urbanizable;***

---

<sup>402</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”, i § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”.

*y, de otro, la de facilitar, eliminando en la legislación básica rigideces innecesarias..."*

### 10.2.67. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per determinats propietaris paecel·listes de la "urbanització" Can Valls del municipi de Caldes de Montbui contra l'acord de l'Ajuntament de 28/9/2000 pel qual s'aprovà el "Conveni per a la gestió de l'execució de la urbanització de Can Valls", signat amb el promotor, i contra el "Conveni de Gestió Urbanística per al Desenvolupament de la Urbanització Can Valls" de 2/10/2000, signat per les mateixes parts i dues mercantils propietàries de finques de l'àmbit.

Manifesta la Sala:

*"Para una correcta comprensión de la problemática planteada es preciso efectuar una relación de sus antecedentes, que sustancialmente ya recogimos en nuestra sentencia de fecha 7 de noviembre de 2.003 recaída en los autos 3294/98.*

*Así, nos encontramos ante una urbanización comenzada de facto en 1962, con un Plan Parcial cuyo Texto Refundido se aprobó definitivamente el 10 de noviembre de 1969, calificada como suelo urbano por la Revisión del Plan General municipal aprobada definitivamente el 26 de octubre de 1983, e incluida en la Unidad de Actuación UA-14<sup>403</sup>. Pese a la lejanía de fechas es lo cierto que en el momento de interposición del presente proceso (julio de 2.001), más de treinta años después del Plan Parcial, la urbanización del sector todavía no se había concluido ni, por tanto, tampoco las obras e instalaciones correspondientes habían sido recepcionadas por el Ayuntamiento.*

*Por acuerdo municipal de 22 de mayo de 1986 se concretaron las obras pendientes de ejecución de la urbanización Can Valls, conforme a lo previsto en el Plan Parcial de 1969 y se cuantificaron en 241.075.075 ptas. El Sr... (promotor) ...recurrió jurisdiccionalmente tal acuerdo por no estar conforme con la inclusión de determinadas obras, en concreto la formación de las juntas de dilatación y el levantamiento de pavimento en malas condiciones con reposición de nueva pavimentación. Sus pretensiones fueron rechazadas por la sentencia de 20 de octubre de 1989 de este Tribunal Superior, confirmada en apelación por el Tribunal Supremo en fecha 8 de octubre de 1991.*

---

<sup>403</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Can Valls es produeix, per tant, a la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Caldes de Montbui de 1983, que és el que estableix la destinació pública de les dotacions i sistemes, classifica l'àmbit de sòl urbà i el delimita com a polígon (unitat d'actuació).

*El 29 de marzo de 1996, todavía sin concluir la urbanización, el Ayuntamiento aprueba el proyecto de obras complementarias de Can Valls por un importe de 175.872.372 ptas. En dicho acuerdo plenario se hizo constar como condición E que 'la ejecución de las obras complementarias deberá incluir la reforma y mejora de la red de agua según el proyecto redactado por el arquitecto Sr... ...en junio de 1993 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento'. Esta aprobación definitiva había tenido lugar el 22 de noviembre de 1994, ascendiendo al importe del proyecto a 84.766.964 ptas.*

*Mencionaremos que en las actuaciones se contempla alguna referencia a un Proyecto de alcantarillado al parecer de fecha 18 de febrero de 1994, del que no se facilitan más datos.*

*En fecha 27 de febrero de 1997 la Comisión de Gobierno requiere al Sr... (promotor) ...para que acredite el cumplimiento del Proyecto de 29 de marzo de 1996 bajo apercibimiento de ejecución subsidiaria, y aquél comunica que las empezará el 15 de abril de 1997; en inspecciones de 26 de mayo y 17 de junio siguientes se constata que las obras se están ejecutando parcialmente pero a un ritmo extremadamente lento, por lo que el 26 de junio de 1997 la Comisión de Gobierno requiere al promotor para que presente un planing de las obras con términos parciales de las diferentes fases y un término total que no podrá ser superior a 18 meses; presentado tal planing en la segunda quincena de septiembre, es aprobado por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 23 de octubre de 1997 que otorga un nuevo plazo de dieciocho meses a partir de la fecha del acta de replanteo, bajo apercibimiento de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de los términos. El replanteo tiene lugar el 3 de noviembre de 1997 y en él se imponen tres condiciones sobre la titulación de la dirección facultativa y del jefe de obra y sobre el control de calidad en las obras.*

*Por informe de 12-2-98, el Arquitecto coordinador del área Técnica del Ayuntamiento manifiesta que se ha comprobado que la actividad constructiva está totalmente paralizada con excepción de la correspondiente a la red de agua potable, incumpliendo así los plazos del planing, ya que sólo se ha realizado una parte de los pozos de registro de alcantarilla, y que no se han cumplido tampoco las tres condiciones dichas.*

*Ello motivó que el 20 de febrero de 1998 la Comisión de Gobierno acordara la ejecución subsidiaria de las obras complementarias de Can Valls, así como que por los servicios técnicos municipales se procediese a informar sobre el estado actual de las obras y a medir las pendientes de realizar, así como a la actualización del valor de las mismas con el fin de requerir al Sr... (promotor) ...al depósito de las cantidades que resultasen. Contra este acuerdo de 20-2-1998 el Sr... (promotor) ...interpuso primero recurso administrativo, desestimado por acuerdo de 30-4-98 y después el recurso contencioso 1145/98 de este mismo tribunal, en el que dejó caducar el plazo para presentar demanda y se produjo el archivo de las actuaciones. Tras dichos acuerdos municipales se aprobó inicialmente en dos ocasiones el nuevo proyecto de obras (en fechas 1-7-98 y 22-9-98) y finalmente se aprobó definitivamente el 3 de noviembre de 1998, acto impugnado en el recurso 3294/98 y que en la sentencia de 7 de noviembre de 2.003, que ya hemos mencionado, se declara conforme a derecho a los efectos de dicho proceso. La misma sentencia*

*reduce el requerimiento de ingreso efectuado al Sr. Víctor el 11-11-98, y la resolución de apremio de 19-1-99, a la cifra de 300 millones de ptas.*

*Finalmente el Ayuntamiento de Caldes de Montbui y el referido promotor, junto con las sociedades que ya hemos referido, firman el convenio de 2 de octubre de 2.000 que aquí nos ocupa.*

*TERCERO.- Con carácter previo procede rechazar la alegación de la parte codemandada (el promotor) de falta de legitimación de los 278 actores para poder recurrir lo que en su escrito de contestación considera una 'relación contractual modulada desde una perspectiva pública' y a la que niega el carácter de convenio urbanístico, o bien, en caso de tenerlo, añade que al afectar al ámbito de la gestión y no del planeamiento, no podría ser atacado en virtud de la acción pública urbanística, a su parecer ceñida a la materia de planeamiento.*

*Y debe rechazarse pues el denominado 'Convenio de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Urbanización Can Valls de Caldes de Montbui' es, como reza su propio título, un convenio urbanístico, a los que el art. 295 del Decreto Legislativo 1/90 de Urbanismo de Cataluña, aplicable por razones temporales, dá carácter jurídico-administrativo.*

*Frente a él los actores, como propietarios de los terrenos de cuya urbanización se trata, tienen tanto acción personal y directa para recurrirlo, como la acción pública urbanística contemplada en el art. 296 del mismo texto, de cuyo tenor literal se desprende que está prevista no sólo para exigir la observancia de los Planes sino de toda la legislación urbanística, y por tanto es también ejercitable frente a actuaciones de gestión.*

*CUARTO.- Los motivos de impugnación aducidos en la demanda son los siguientes :*

*1º ) nulidad de pleno derecho del convenio por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento necesario para su aprobación, al no haberse notificado previamente a los propietarios del sector la intención de llevarlo a cabo.*

*2º ) nulidad de su firma y contenido por incurrir en desviación de poder al intentar en realidad desvirtuar lo dispuesto en la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 1.991, en beneficio del promotor... ..y en lesión de los intereses de los propietarios de la urbanización.*

*3º ) nulidad de las siguientes cláusulas del convenio:*

*- de la PRIMERA, por contradecir el fallo de la indicada sentencia del Tribunal Supremo.*

*-de la SEGUNDA, por cuanto las cifras a que se refiere no tienen que ver con la realidad ni con lo dispuesto en las resoluciones judiciales, ni en el Proyecto de Urbanización de 3 de noviembre de 1.998.*

*- de la CUARTA, dado que su contenido excede de las competencias atribuidas por ley al Ayuntamiento, que no puede liberar de sus responsabilidades a un promotor sino una vez ejecutadas las obras y recibidas por dicho Ayuntamiento, y mucho menos pretender derivar pagos hacia los propietarios del sector en virtud de cuotas de urbanización o de liquidación de contribuciones especiales.*

*de la SEXTA y la SÉPTIMA, relativas a la suspensión o desistimiento de determinados procedimientos judiciales.*

- de la OCTAVA, en cuanto que dá por supuesta la disolución o la inexistencia de la Entidad de Mantenimiento y Conservación a los efectos de asumir el mantenimiento y conservación de la urbanización.

-y de la NOVENA, en cuanto acuerda cancelar créditos y alzar embargos en beneficio exclusivo del promotor Sr...

CUARTO.- Pues bien, el primero no puede aceptarse ya que...

El segundo tampoco debe prosperar pues...

En cuanto a la impugnación de concretas cláusulas:

...

- la CUARTA, que libera al..., como promotor, y a las otras partes privadas, de todas las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización del sector Can Valls en el ámbito de aplicación del convenio, a partir de la fecha en que se constituya el depósito a que hace referencia la cláusula anterior, sí que debe ser anulada, pues contiene una determinación sobre la que las partes no pueden disponer; y en este sentido ya se ha pronunciado este Tribunal en la mencionada sentencia de 7-11-2003 al indicar en su fundamento jurídico quinto que **'debe puntualizarse que conforme al art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística y 46.b.3º del Reglamento de Planeamiento**<sup>404</sup>, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos no serán de cargo de la Administración actuante, en este caso del Ayuntamiento, hasta que no se haya efectuado la cesión de aquéllas. En consecuencia, hasta que tal cesión se produzca, permanece la obligación de ceder en estado adecuado y conforme a las circunstancias técnicas y sociales de cada momento. Es decir, como ya afirmó el Tribunal Supremo en la sentencia más arriba citada de 8 de octubre de 2001, no puede el Sr... (promotor) ...liberarse de la obligación de entregar las obras de urbanización en buen estado de conservación por el mero hecho del transcurso del tiempo -por más dilatado que sea- hasta tanto no se haya producido la cesión formal de las mismas'. Y en el fundamento jurídico octavo se dijo : **'En suma, lo determinante en esta materia no es tanto las obras hechas ni la cuantía de lo pagado sino la efectiva cesión y recepción de tales obras'. En consecuencia, el Promotor sólo podrá liberarse una vez cedidas y recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, no por el mero pago de una cantidad prevista o calculada como suficiente.**

Las restantes referencias de la cláusula CUARTA a la aportación de cantidades por el Ayuntamiento o a la imposición de cuotas urbanísticas o contribuciones especiales, deben anularse también en cuanto necesariamente están vinculadas al párrafo primero ya anulado, sin perjuicio de que dicha Administración pueda y deba actuar en su caso conforme al régimen que corresponda en virtud de la normativa de gestión urbanística aplicable en cada momento."

---

<sup>404</sup> Cas d'aplicació indeguda de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). L'article 46 del Reglament de planejament s'adreça als objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular". L'article 67 del Reglament de gestió, en canvi, a realitats públiques o ja "publicades".

## 10.2.68. Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació contra la interlocutòria d'instància, dictada en incident de competència per declinatoria en judici civil ordinari promogut per l'entitat col·laboradora "Comunitat de Propietaris Ca'n Garriga" —pendent d'inscripció— de la "urbanització" Can Garriga, del municipi de Marratxí.

Afirma l'Audiència:

*"El demandado... ..presenta escrito denunciando, mediante declinatoria, la falta de jurisdicción del tribunal civil... ..por cuanto la entidad actora es en realidad una entidad urbanística colaboradora de la Administración que se rige por sus propios Estatutos, en cuyo artículo 4º se establece que la entidad tiene carácter administrativo en cuanto se constituye para llevar a cabo la gestión urbanística y la dotación de servicios **del núcleo rural**"<sup>405</sup> Ca'n Garriga; estableciendo..."*

---

<sup>405</sup> La "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Can Garriga (ho és, de particular, perquè s'implanta il·legalment, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109) es produeix a les Normes Subsidiàries del municipi de 1999, a on es preveu la destinació pública de les dotacions i sistemes i es constitueix com un "àmbit d'execució".

Així, mentre que l'article 37 d'aquestes normes subsidiàries estableix, respecte del sòl rústic, que:

*"Article 37. Definició.*

*Constitueixen el Sol rústic o no urbanitzable els terrenys del terme municipal que les NN.SS.classifiquen com a sol rústic; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a l'objecte de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-les com a terrenys inadequades pel desenvolupament urba."*

I l'article 158, respecte dels nuclis rurals...

*"Article 158. Nuclis rurals*

*El Sol rústic qualificat com a Nucli rural està constituït per les àrees de Sol rústic, delimitades i qualificades com a tals en el planol d'ordenació, les característiques especials de les quals respecte a implantació de l'ús residencial desaconsellen la seva inclusió en una classe de sol susceptible de desenvolupament urbanístic."*

L'article 185 puntualitza en canvi, en seu de "Capítol VI. Nuclis Rurals. Regulació":

*"Article 185. Nuclis rurals*

*1. Es consideren Zones de Regim especial incloses en el Sol rústic, qualificats com a Nuclis rurals les zones assenyalades...*

*Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, però que han sofert un recent procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, inicialment i bàsicament lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment com encobriment per fer un ús residencial (de segona o primera residència).*

*Les NN.SS. a partir de... ..qualifiquen com a Nuclis Rurals les zones delimitades, corresponents a... ..que han sofert un procés de degradació de la seva finalitat hortícola cap a construccions d'habitatges familiars, que requereixen de l'implantació dels serveis i de les infraestructures mínimes necessàries, per evitar les conseqüències negatives...*

*2. Per a cada Nucli Rural es delimita un àmbit d'execució, i s'estableixen les condicions de les*

I, amb posterior reproducció de la pràctica totalitat dels raonaments de la Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999 (epígraf "10.2.47, Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999", pàgina 294), l'Audiència manifesta:

*"Siendo cierto que la Comunidad de Propietarios Ca'n Garriga, se ha constituido en Entidad Urbanística Colaboradora de la Administración, que la misma dispone de Estatutos en los que consta su carácter administrativo, que los gastos que reclama corresponden a obras para la dotación de servicios públicos para la legalización de la Urbanización Ca'n Garriga<sup>406</sup>, según admite la propia actora en su escrito de demanda, es evidente que de ninguna manera se trata de una relación de carácter civil de reclamación de los típicos gastos a los comuneros de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal..."*

### 10.2.69. Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs d'apel·lació contra la d'instància, que havia condemnat als demandats a pagar a l'actora, la "comunitat de propietaris" de la "urbanització"

---

*reformes del viari i de les dotacions de serveis mínimes que els propietaris hauran d'executar. Per a l'execució de les obres de reforma interior del viari i per a la implantació dels serveis els propietaris en el plaç màxim de tres mesos, s'hauran d'organitzar com a comunitat de propietaris, establint que...*

*3. A més de l'execució dels serveis s'hauran de cedir al municipi en tots els Nuclis Rurals, els camins, les zones verdes, els serveis prevists i els pous de subministrament d'aigua, sense perjudici de que...*

*4. Constituirà una infracció urbanística d'acord amb... ..l'incompliment, per part de les comunitats de propietaris de les Zones de Nuclis Rurals, de l'obligació de la redacció i execució dels corresponents projectes de dotació de serveis, ajustats a les condicions que en les NN.SS. s'estableixen. La infracció urbanística sera atribuïble a tots i cada un dels propietaris de terrenys inclosos a les Arees qualificades com a Nucli Rural.*

*La legalització de les construccions executades com a habitatges unifamiliars, sera la conseqüència de l'execució per part dels propietaris de les obres d'infraestructura previstes a la fitxa."*

I l'article 186, "Condició per a la legalització de les edificacions com a vivenda unifamiliar", detalla que "A cada Nucli Rural s'haurà de preveure la dotació i cessió a l'Ajuntament d'una parcel·la destinada a usos comunitaris de 15m<sup>2</sup>/parcel·la i un mínim de 500m<sup>2</sup>".

Adverteixi's com la comunitat de propietaris es constitueix, poc després de la "publicació" de la "urbanització", en "entitat col·laboradora". Vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136. La "urbanització" Can Garriga fou objecte de recepció l'any 2004.

<sup>406</sup> Ús impropï, propiciador de la confusió per assimilació de la "urbanització" com a procés amb la "urbanització" com a presumpte objecte del dret. O, en el pitjor dels casos, ús col·loquial.

Monte Alina <sup>407</sup> del municipi de Pozuelo de Alarcón, quantitat determinada en concepte de contribució a les despeses comunes.

Manifesta l'Audiència:

*“PRIMERO*

*...*

*dicha parte (el demandat) tras ratificarse en sus alegaciones, incidió en que en la presente litis no se está ventilando el impago de unas cuotas, sino otros problemas de más calado, en concreto la importante cantidad de dinero a que va a ascender la recepción de la urbanización... ..En otro orden de cosas, se pone de manifiesto que los Estatutos a que se refiere la certificación registral, aportada en esta segunda instancia, son los de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Monte Alina, no afectando a la parcela de su propiedad, reiterando que... ..y **tras poner de manifiesto que la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal al presente caso constituye un claro supuesto de fraude de Ley concluyó su alegato ratificándose, en todo lo dicho en su escrito de interposición del presente recurso.***

*...*

*SEPTIMO*

*Entrando en el análisis de la cuestión de fondo aquí debatida, es preciso poner de manifiesto que la misma ha sido ya examinada por numerosas resoluciones de esta Audiencia, entre las que se encuentran las Sentencias de la Sección 14<sup>a</sup>, de 8 de junio de 1999, 6 de julio de 1999 <sup>408</sup> y 18 de febrero de 2002, 11 de junio de 2003, de esta misma Sección, y 25 de septiembre de 2003, de la Sección 20<sup>a</sup>, todas ellas coincidentes en su resultado.*

*El marco fáctico en el que se desarrolla el conflicto aquí analizado, está en íntima relación con las vicisitudes habidas en el Plan de Ordenación del Polígono Monte Alina, y que pueden sintetizarse en los siguientes puntos:*

*I.–La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) aprobó el 27 de marzo de 1968 el Plan Parcial del Polígono Monte Alina <sup>409</sup>, en ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y los Estatutos de la Junta de Compensación de dicho Polígono se aprobaron por la misma entidad administrativa con fecha 20 de octubre de 1976.*

*...*

*III.–Consecuencia del desarrollo urbanístico, los integrantes de la indicada Junta de compensación fueron enajenando parcelas... ..comprometiéndose los compradores a atender, en la proporción que les corresponda, el pago de las cantidades que le sean requeridas por la vendedora y los gastos de conservación, aplicándose para su*

---

<sup>407</sup> Sobre el procés de “publicació” (vid. la pàgina 115) i altres reflexions connexes i addicionals relatives a la “urbanització particular” Monte Alina, vid. les notes a peu números 347, pàgina 285, i 354, pàgina 290.

<sup>408</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)”, pàgina 284, relativa a la “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón.

<sup>409</sup> Sobre les discordances de dates, vegeu el que s’ha exposat a la nota a peu número 347, pàgina 285.



*determinación los criterios contenidos en los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en trámite de constitución, sometiéndose los compradores a los citados Estatutos, una vez aprobados y quedando integrados en dicha Entidad, con los derechos y obligaciones correspondientes.*

*IV.–Con fecha 17 de diciembre de 1987 se modificó el Plan Parcial de Ordenación de Monte Alina donde se preveía la creación de la Entidad Urbanística de Colaboración y Conservación de Monte Alina; y por resoluciones de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de fecha 4 de enero de 1989 y 11 de octubre de 1989 se modificaron el Estatuto y bases de actuación de la Junta de Compensación Monte Alina y se aprobó el Proyecto de Compensación del Polígono...*

*V.–En Junta celebrada el 10 de noviembre de 1987 <sup>410</sup>–a la que asistieron los recurrentes, si bien por discrepar radicalmente con lo que allí se estaba debatiendo, se ausentaron antes de que se llevara a cabo la primera votación–, con 91 votos a favor, 6 en contra y 10 abstenciones, se constituye la Comunidad de Propietarios, con la finalidad de llevar a cabo la propia gestión y administración de la urbanización, para la conservación y mantenimiento de sus bienes y elementos comunes... ..comunidad que ha venido atendiendo la conservación y gestión de la urbanización, hasta el momento presente, debiendo indicar que la Junta de Compensación prácticamente ha permanecido inactiva, no habiéndose creado, pese al tiempo transcurrido, la correspondiente entidad de conservación.*

**OCTAVO**

*Nadie puede cuestionar que, en situaciones como la presente; la vía a seguir hubiera sido la creación de una entidad urbanística de conservación, entidad que, aun compuesta por particulares, viene establecida para colaborar en un fin específicamente urbanístico, como es el de la gestión de conservación de una obra sometida a dicha disciplina, estando reguladas, como ya se ha dicho, por la normativa urbanística, concretamente en el Reglamento de Gestión Urbanística (artículos 24 a 30 y 67 a 70). Pero esta solución, posiblemente la más ortodoxa, no impide, cuando menos a la hora de regular las relaciones entre los propietarios de los predios enclavados en la urbanización, constituir una comunidad de propietarios que pueda hacer frente a la conservación e incluso a la realización de las obras precisas al efecto, en tanto en cuanto afecten a servicios comunes, posibilidad reconocida por la STS de 5 de julio de 1996, tras afirmar que «esta Sala tiene reconocida la validez de las supracomunidades, comunidades planas o de urbanizaciones» concreta el régimen normativo al que han de someterse las supracomunidades en cuestión, y que queda establecido de la siguiente forma: «primero por sus estatutos, si no existen o para completarlos por la LPH, aplicada de modo analógico, y también puede regirse, si así se establece expresamente creando una Asociación, conforme a la Ley de 1964 », si bien matiza que esta última fórmula crea, en la práctica, mayor problemática jurídica. Anterior régimen, ha sido en gran medida sancionado por la modificación que de la Ley de Propiedad Horizontal se ha llevado a cabo por Ley 8/1999, de 6 de abril, recogiendo en su artículo 24 la regulación de los complejos inmobiliarios, normativa que, por*

<sup>410</sup> Vid. la nota a peu número 350, pàgina 287, en seu d'anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil).

*razones temporales, no es aplicable al presente caso. Esta última posibilidad es la expresamente acogida por la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1999* <sup>411</sup> *que, examina la misma situación planteada en esta litis, otorgando legitimación a la Comunidad de Propietarios aquí demandante, y al efecto señala que es «lo más procedente aplicar analógicamente el régimen de propiedad horizontal. Esta tendencia interpretativa resulta tanto más coherente cuanto, en línea, con la previamente establecida doctrina jurisprudencial, a la que se hace referencia, la reciente Ley de Propiedad Horizontal (Ley de reforma 8/1999) acoge la regulación de los ‘complejos inmobiliarios privados’ incluso, con carácter supletorio, cuando no adopten ‘las formas jurídicas’ de constitución de comunidades que las normas previenen (artículo 24)». Seguidamente la resolución indicada, con expresa referencia a la de 13 de marzo de 1989* <sup>412</sup>, *refuerza la conclusión a la que llega en cuanto a la existencia de una comunidad en supuestos como el presente, refiriéndose a las instalaciones comunes, entre ellas los viales e indicando que el régimen de propiedad y conservación de las mismas «han de pertenecer proindiviso y proporcionalmente a los dueños de las parcelas que forzosa e invariablemente han de servirse de ellas y que sin ellas, ni lógica ni jurídicamente, podrían cumplir funcionalmente con el destino y naturaleza implícitos en las escrituras públicas de adquisición de las parcelas por los actuales propietarios». Y más adelante, señala «la enajenación por parcelas para urbanizar, por su propia estructura y configuración geométricas, requiere esa cesión implícita al conjunto de los propietarios de las mismas de los servicios e instalaciones comunes y sobretodo de los viales en régimen de copropiedad proporcional, ya que de otra suerte se vería frustrada la finalidad para la que se efectuó la parcelación y su urbanización y había que hacer uso de la prevención contenida en el art. 564 del Código Civil, en la mayor parte de las parcelas lo que dificultaría su posible venta a terceros, que es precisamente el propósito de la parcelación y urbanización; y de ahí que bien por analogía sea necesario recurrir a lo dispuesto en el art. 396 del referido Código y por ende a la Ley de Propiedad Horizontal, de 1960».*

*En el caso de autos y como ya hemos puesto de manifiesto en anteriores resoluciones, ante los evidentes problemas habidos en el seno de la Junta de Compensación, cuya inactividad a la hora de afrontar el mantenimiento y conservación de los elementos comunes es patente, agravada por los problemas que han dificultado el desarrollo del plan e incluso la falta de constitución de la correspondiente entidad urbanística de conservación, hemos de aceptar que, impuesto por las circunstancias, coexisten en la urbanización la Junta de Compensación para la ejecución del Plan de Ordenación y la Comunidad de Propietarios que se ocupa del mantenimiento y conservación de los bienes comunes, incluso de aquellos que en su momento deberán ser cedidos al*

---

<sup>411</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)”, pàgina 284, relativa a la “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón.

<sup>412</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf “10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)”, pàgina 228, relativa a la “urbanització” La Coneja (o La Huerta de La Coneja) del municipi de Marbella. Vegeu, respecte de la manca d’identitat de causa entre ambdós supòsits, les reflexions de la nota a peu número 354, pàgina 290.

*Ayuntamiento si así lo fijase el referido Plan, situación de coexistencia que incluso está prevista en el párrafo segundo del citado art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística, que dispone que «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 en relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada Comunidad» y que ha sido admitida por el Tribunal Supremo en Sentencias de 28 de mayo de 1986 y 18 de abril de 1988.*

*Es cierto que la constitución de la Comunidad presenta cuestiones polémicas y discutibles, no escapando a esta situación la referente a los estatutos, pudiendo afirmar que no existe un acto concreto de aprobación de los mismos, llevándose a cabo una consentida traslación de los de la Junta de Compensación, sobre todo en un punto que no parece discutirse cual es el coeficiente de participación de cada una de las parcelas a la hora de contribuir a los gastos generados por la urbanización, coeficiente que ha sido tenido en cuenta a la hora de establecer las correspondientes cuotas. En todo caso, tampoco puede olvidarse que la Urbanización <sup>413</sup> lleva habitada, cuando menos desde hace 15 años, habiéndose cubierto las necesidades propias de la misma, así como los servicios y suministros, a través de la Comunidad, coexistiendo con la Junta de Compensación, situación en la que, contrariamente a lo propugnado por los apelantes, la Ley de Propiedad Horizontal es la vía idónea marcada por la jurisprudencia en defecto de estipulación o pacto específico, para solucionar las diversas incidencias que puedan surgir en la existencia de un condominio de características muy especiales como el que resulta de la urbanizaciones privadas, donde al margen de los bienes de propiedad particular existen unos elementos y servicios comunes que están destinados fundamentalmente a servir a la propiedad particular de los distintos integrantes de la urbanización <sup>414</sup> (SSTS 18-4-88, 13-3-89 y 23-9-91); y tal criterio ha sido acogido*

---

<sup>413</sup> Ús impropri que es repeteix més vegades al llarg de la sentència, propiciador de l'enteniment del vocable "urbanització" com a objecte del dret.

<sup>414</sup> A una "urbanització particular" ja publicada —realitat pública— no li hauria de poder ser aplicable en cap cas, per definició, el règim dels complexos immobiliaris (vid les reflexions de la nota a peu número 369, pàgina 300, en seu d'anàlisi de la Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000, epígraf "10.2.50, Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000", relativa a la "urbanització" Serranillos Playa, del municipi de San Román de los Montes). No és la "via idònia", per molt que l'hagi marcat com a tal una jurisprudència que ni tan sols mai no ha considerat l'existència mateixa dels processos de "publicació" (vid. § "6. , La 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars' com a punt d'inflexió o de no retorn", pàgina 79) de les "urbanitzacions particulars històriques", ni els efectes que se'n deriven (pàgina 115).

La manca de constitució en més de trenta anys (recordem —nota a peu número 347, pàgina 285—, que la "publicació" de la "urbanització" Monte Alina es produeix l'any 1986, en una modificació del pla parcial original de 1978) de l'entitat urbanística col·laboradora de conservació —propiciant-se amb això *de facto* la substitució de la seva actuació per la d'una "comunitat de propietaris", subjecte del dret privat no sotmès a la tutela municipal (vid. la nota a peu número 354, pàgina 290)—, per demés, de l'entitat de conservació d'una "urbanització" plutocràtica com sens dubte ho és Monte Alina, constitueix sense discussió —tot i que per diferents motius als esgrimits pels demandats a què es refereix l'incís final del fonament de dret primer de la Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004 que analitzem—, un autèntic frau de llei, encara que, paradoxalment, no imputable a la comunitat demandant. El Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, més enllà d'establir l'obligatorietat

*por la Ley de 6 de abril de 1999 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ( RCL 1960, 1042). No puede, por otra parte, dejarse al arbitrio de una minoría exigua de copropietarios la eficacia de unos Estatutos, impidiendo el nacimiento de una Comunidad de Propietarios absolutamente imprescindible para el funcionamiento comunitario, al cual no hacía frente la Junta de Compensación.*

*Como sienta la sentencia de la Sección 14ª de fecha 6 de julio de 1999, como argumento de cierre se podría utilizar además el de que, puesto que no consta que un tercero ajeno a la actora haya gestionado los intereses de la Comunidad, la figura de la gestión de negocios ajenos, unida a la legitimación por gestión de intereses difusos, nos llevaría a proclamar la legitimación de la actora y la obligación de pago de los demandados.”*

### 10.2.70. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004

S'atribueix a l'específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren "urbanitzacions particulars" ("5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72).

Estima el recurs contenciós administratiu interposat contra acord de l'Ajuntament de Novelda de 26/3/1998, relatiu a legalització d'unes obres determinades, i el desestima en la resta (impugnació indirecta del pla parcial del polígon industrial del municipi de Novelda, aprovat definitivament el 27/9/1989).

Manifesta la Sala:

*“...Del expediente administrativo resulta que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Novelda de 19 de noviembre de 1987 se aprobó inicialmente el Plan Parcial correspondiente al suelo apto para urbanizar de uso industrial previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento revisadas del municipio vigentes...*

---

de la constitució d'aquestes entitats quan ho estableixi el Pla, i l'obligatorietat de pertinença dels propietaris de l'àmbit, no identifica qui hagi de ser el subjecte o els subjectes responsables del compliment de l'obligació de constitució, la qual per altra banda difícilment pot entendre's que hagi de correspondre mancomunadament al conjunt dels propietaris. De què, es plausible concloure una certa deixadesa (de "només" trenta anys) del mateix Ajuntament de Pozuelo de Alarcón en el compliment de les seves obligacions de dirigir i tutelar l'efectiva constitució de l'entitat (vid. per exemple, per contrast, la Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985, epígraf "10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985", pàgina 211, relativa a l'adequació a dret de l'impuls municipal de la creació de l'entitat a la "urbanització" Bonaire del municipi d'Alcúdia), atribuïble aquesta deixadesa, molt probablement, a la pressió i els interessos d'uns "desconeguts" (la "comunitat de propietaris"?) grups d'influència (lobbies) als quals ja els hi està bé —sense importar els recursos que hi hagin d'esmerçar— continuar auto-gestionant-se sense les interferències de la molesta tutela de l'administració municipal. Vid. § "6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 132.

*Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de abril de 1989 se aprobó provisionalmente el Plan Parcial, acordándose la aprobación definitiva por resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo de 27 de septiembre de 1989. De lo expuesto se desprende que **en la tramitación del Plan Parcial no cabe apreciar ningún vicio determinante de su invalidez, pues, por una parte, respecto de la falta de notificación personal en la tramitación del Plan Parcial a... ..debe decirse que tal notificación personal no resultaba preceptiva, tal y como se desprende de los arts 138-2 y 139 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978, de los que resulta que únicamente está prevista la citación personal para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan, así como la notificación personal a todos los propietarios afectados del acuerdo de aprobación definitiva, para el caso de Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular**<sup>415</sup>, lo que no concurre en el supuesto que estamos analizando<sup>416</sup>.*  
...”

## 10.2.71. Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Estima parcialment el recurs d'apel·lació interposat pel parcel·lista demandat de la “urbanització” Lagos del Serrano del municipi de Guillena contra la d'instància, que l'havia condemnat al pagament de quantitat determinada, rebaixant la quantitat, i estima parcialment, per tant —en allò essencial—, la demanda interposada per l'Associació de parcel·listes.

Desenvolupa l'Audiència les següents reflexions:

*“Mediante el escrito inicial de estas actuaciones... ..ejercitó una acción en reclamación a... ..propietario de la parcela... ..de la Urbanización*<sup>417</sup>, del pago de

---

<sup>415</sup> Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

<sup>416</sup> Malgrat que, des del punt de vista de l'estricta literalitat el raonament resulta irreprotxable, l'apel·lació, conjuntament, a l'article 138.2 (que remet a la genèrica tramitació de qualsevol pla parcial) indueix a pensar que el Tribunal, en realitat, no és que no consideri preceptiva la notificació personal per no tractar-se d'una “urbanització d'iniciativa particular”, sinó que no la considera perquè, en tractar-se d'un instrument promogut per la “iniciativa pública” no es tractava d'una “pla d'iniciativa particular”.

<sup>417</sup> Ús impropri que es repeteix més vegades al llarg de la sentència, propiciador de l'enteniment del vocable “urbanització” com a objecte del dret. O, en el pitjor dels casos, es tracta d'un ús col·loquial. El que sí que queda clar en el pronunciament, en qualsevol cas, és que la “urbanització” és un **complex**

*la cuota extraordinaria para la electrificación de las zonas comunes... ...así como el pago de las cuotas ordinarias...*

...

*Muchos son los argumentos que contiene el escrito de apelación. Así, se sostiene la falta de legitimación activa ‘ad causam’ y la falta de acción porque **no existe un complejo inmobiliario privado, no pudiendo ser las parcelas destinadas a viviendas porque los terrenos están calificados de suelo no urbanizable de especial protección***<sup>418</sup>; que la demandada no es copropietaria de terrenos que estén fuera de su parcela; que el objeto social de la **Asociación demandante** es la defensa de los intereses de carácter colectivo de los adquirentes de parcelas como consecuencia de los contratos suscritos con la sociedad El Ronquillo S.A., y este objeto determina el límite de la representación de la asociación; que...

*En cuanto a la primera argumentación (falta de legitimación activa porque la Asociación actora no es un complejo inmobiliario privado), de la documentación obrante en autos se desprende sin ninguna duda que la entidad promotora está constituida por un **conjunto de propietarios de parcelas que comparten entre ellos los elementos comunes de la urbanización que forman, como viales y servicios** (del acta notarial de presencia de 3 de enero de 2002, a los folios 212 a 216, y del reportaje fotográfico incorporado a los autos resulta que en la urbanización existen viales asfaltados con badenes y calles delimitadas y rotuladas, señales de tráfico, transformadores de energía eléctrica, contenedores de basuras resguardados por tabiques de hormigón, estación depuradora de aguas, parcelas deslindadas por vallas metálicas e hitos y señales, edificaciones terminadas y otras en construcción), **tratándose en consecuencia de un complejo inmobiliario privado de los que, conforme al art. 24 de la LPH les son aplicables las normas de la Ley de Propiedad Horizontal que no contravengan los pactos que establezcan entre sí los propietarios, entre las cuales está el art. 21 en relación con el art. 9 apartados e) y f).***

*... en esta clase de urbanizaciones es evidente la necesidad de establecer reglas, en beneficio de todos, que limiten el uso, destino y edificabilidad de las parcelas, concreten y determinen la finalidad y los servicios que han de prestarse, teniendo en cuenta la existencia de terrenos y de locales destinados a uso común. En este caso existe una copropiedad de elementos comunes, viales, instalaciones y servicios, cuya naturaleza común es obvia aunque no se relacione en el art. 396 del Código Civil, porque la enumeración de este precepto tiene carácter enunciativo, y para configurarlo como elemento común basta que sea necesario para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos. Y **habiendo elementos comunes nace la obligación de cada propietario de parcela que se sirve y se beneficia de ellos, de contribuir a los gastos necesarios par su adecuado sostenimiento. Y ello con independencia de que se trate de una urbanización ilegal, desarrollada en terreno no urbanizable de especial protección, porque esta cuestión es de Derecho***

---

**inmobiliari privat.** Vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

<sup>418</sup> D’aquesta dada inferim que la sentència es refereix a una parcel·la de la “segona fase” de la “urbanització”. Sobre l’específica problemàtica d’aquesta “segona fase”, vid. la nota a peu número 421, pàgina 342.

*administrativo y no afecta a las obligaciones que en el ámbito del derecho privado tienen los propietarios de parcelas respecto de los elementos comunes. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1999*<sup>419</sup>, con remisión a la de **13 de marzo de 1989**<sup>420</sup>, dice:

**‘Haya o no «Plan Urbanístico» la realidad física contemplada en la litis es que, la denominada... ..ha sido parcelada y urbanizada, y sin entrar en temas que afectan o pueden afectar a otras jurisdicciones, lo cierto es que la legislación del suelo impone unas limitaciones al derecho inmobiliario que no es dable desconocer, de suerte que con plan o sin plan urbanístico, ha de seguirse forzosamente las condicionantes fórmulas que dicha legislación establece, cuales son fundamentalmente en punto al tema particularísimo que nos compete las prevenidas en los arts. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento... ..como corolario de lo sancionado en los arts. 52, 53, 54 y 55 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana —Ley 2 de mayo 1975; Texto Refundido Real Decreto 9 de abril 1976— según los cuales el promotor de la parcelación ha de ceder, aunque sea privada y dueño el promotor, el terreno pertinente para reservas de parques, jardines, dotaciones culturales y asistenciales y religiosas y el correspondiente a red viaria y servicios, por lo que **si no se ha aprobado un Plan de Actuación Urbanística**, lo que es ciertamente dudoso, y no se ha podido, según los autos, establecer en él por lo tanto, el régimen de propiedad y conservación de tan dilatadas y complejas instalaciones, servicios y zonas viarias, **estas últimas por lo menos han de pertenecer proindiviso y proporcionalmente a los dueños de las parcelas que forzosa e invariablemente han de servirse de ellas y que sin ellas, ni lógica ni jurídicamente, podrían cumplir funcionalmente con el destino y naturaleza implícitos en las escrituras públicas de adquisición de las parcelas por los actuales propietarios**’. Y más adelante, señala ‘la enajenación por parcelas para urbanizar, por su propia estructura y configuración geométricas, requiere esa cesión implícita al conjunto de los propietarios de las mismas de los servicios e instalaciones comunes y sobre todo de los viales en régimen de copropiedad proporcional, ya que de otra suerte se vería frustrada la finalidad para la que se efectuó la parcelación y su urbanización y había que hacer uso de la prevención contenida en el art. 564 del Código Civil, en la mayor parte de las parcelas lo que dificultaría su posible venta a terceros, que es precisamente el propósito de la parcelación y urbanización; y de ahí que bien por analogía sea necesario recurrir a lo dispuesto en el art. 396 del referido Código y por ende a la Ley de Propiedad Horizontal, de 1960’.**

**...en autos está totalmente acreditada la existencia de elementos comunes, necesarios e imprescindibles para el pleno uso y disfrute de las parcelas existentes en la urbanización, entre ellos viales, servicios de recogidas de basuras, o**

---

<sup>419</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil), epígraf “10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)”, pàgina 284, relativa a la “urbanització” Monte Alina del municipi de Pozuelo de Alarcón.

<sup>420</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil), epígraf “10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)”, pàgina 228, relativa a la “urbanització” La Coneja (o La Huerta de La Coneja) del municipi de Marbella.

*depuradora de aguas. La Asociación demandante se encarga de la gestión, conservación y mantenimiento de esos elementos comunes. Por tanto, la legitimación de la entidad actora para reclamar el coste del sostenimiento de tales servicios gracias a los cuales la demandada puede usar y servirse de su parcela, es incuestionable. Para afrontar esos gastos comunes imprescindibles para el adecuado uso de las parcelas se fijaron unas cuotas... ..el hecho constatado de la falta de impugnación de esos acuerdos sobre cuotas comunitarias de la Asociación suponen un reconocimiento, mediante actos propios, de la legitimación de la Asociación demandante como órgano de gestión de los servicios comunes y la existencia de elementos comunes en la Urbanización cuyo coste ha de ser sufragado por todos los propietarios de las parcelas, pues en caso contrario la actuación coherente era la impugnación de los acuerdos de una Asociación a la que no se reconocían facultades ni legitimación para la gestión de elementos comunes de la Urbanización ni para la imposición de cuotas comunitarias. Y resulta oportuno recordar en este momento la doctrina jurisprudencial sobre los actos propios... ..con independencia del fin inicial para el que se constituyó la Asociación, lo cierto es que en la actualidad se encarga de la gestión y mantenimiento de los elementos y servicios comunes, cuya existencia ya se ha dicho que es incontestable a la luz de la documentación aportada a los autos, celebra juntas de propietarios y adopta acuerdos que vinculan a todos los propietarios de parcelas, **constituyendo... ..un complejo inmobiliario privado**<sup>421</sup> que se rige por las normas de la LPH, conforme al art. 24 de la misma.*

---

<sup>421</sup> La total "urbanització" Lagos del Serrano es considera **de manera unitària** (no podem dir que s'implanta, pels motius que tot seguit s'exposaran) en un "pla especial" **de l'any 1967 promogut** i aprovat per l'Administració General de l'Estat en virtut de les competències atribuïdes al Ministeri d'Informació i Turisme per la Llei 197/1963, de 28 de desembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (Llei 48/1963, de 8 de juliol, sobre competencia en materia turística).

Una primera fase (**La Madroña**), es desenvolupa pràcticament d'immediat, amb projecte d'urbanització aprovat l'any 1971. I aquesta dada és clau per explicar —o intentar entendre si més no— la posterior diferència de règim entre les diferents fases del que, en principi, era una única "urbanització".

La "segona fase" a què es refereixen tant el present pronunciament com la Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011, epígraf "10.2.103, Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011", pàgina 420, en canvi, tot i que comptava amb el planejament de cobertura que s'ha especificat, no s'executà, tot i que consolidà parcialment l'edificació. No es desenvolupà urbanísticament des d'un punt de vista jurídic, en definitiva.

A la memòria d'informació del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Guillena, aprovat provisionalment al juliol de 2016, s'afirma:

A la pàgina 9, apartat "1.1. Introducció":

*"El planeamiento general vigente en el término municipal de Guillena lo ha constituido hasta su reciente suspensión el **Plan General Municipal de Ordenación de Guillena (PGMO), aprobado definitivamente el 7 de julio de 2006** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y todas sus modificaciones parciales llevadas a cabo hasta la fecha.*

***El 18 de noviembre de 2011 emite Sentencia la Sala de lo Contencioso Administrativa del Tribunal Supremo anulando este PGMO."***

A la pàgina 91:

Apartat "4.3.1. Evolución histórica" (de "4.3. Estado actual del planeamiento"):

*"El municipio de Guillena aprobó definitivamente un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano... ..publicado en el Boletín Oficial del Estado de fecha 15 de marzo de 1.993, en el que venía delimitado un suelo urbano de uso residencial, terciario y dotacional..."*

Apartat "4.3.1.1. Planeamiento vigente":

*"El planeamiento vigente en el término municipal de Guillena, después de la anulación del*



...”

## 10.2.72. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments en què es posa de manifest un reconeixement jurisprudencial implícit a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’ (“6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l’efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, pàgina 125).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat contra la d’instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 20/1/2000), que, en relació amb recurs contenciós administratiu interposat per particular, l’havia inadmes contra determinades modificacions puntuals (actes municipals i autonòmics) del Pla General d’Ordenació Urbana de Alcobendas, i contra —en execució dels anteriors— les operacions complementàries de la reparcel·lació del pla parcial de la “urbanització” La Moraleja (aprovat definitivament el 18/6/1971)<sup>422</sup>, i l’havia desestimat en relació als conseqüents actes municipals de recepció de vials i zones verdes de part de la mercantil Nueva Inmobiliaria Española SA, NIESA, que havia estat la promotora de la “urbanització”, declarant-los ajustats a dret.

Manifesta el Tribunal Suprem:

---

*PGMO de 2.006 por el Tribunal Supremo, está constituido por la Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente el 4 de noviembre de 1.992...”*

A la pàgina 93, apartat “4.3.3.1. Suelo Urbano”:

*“El PGMO clasificaba como suelo urbano todo el suelo de los núcleos de Guillena, Torre de la Reina y Las Pajanosas, incluido en la Delimitación de Suelo Urbano existente en el momento de su redacción.*

*También se clasificaban como suelo urbano todas las fases ejecutadas y recepcionadas de las urbanizaciones de segunda residencia: Lagos del Serrano (fase La Madroña), Golf Las Pajanosas, Entremontes, Las Nieves y el Cucadero (1ª Fase).”*

El projecte de delimitació del sòl urbà de 1993 no considerarà l’existència de la “urbanització” Lagos del Serrano.

L’anul·lat Pla General d’Ordenació Urbana del municipi de Guillena de 2006 qualificava, la primera fase de la “urbanització” (La Madroña) com a sòl urbà consolidat, i la segona fase (la zona d’especial protecció) com a sector de sòl urbanitzable, en vista de la seva categorització de ser un sòl no desenvolupat, però ja edificat.

De manera que, encara que a data d’avui hagi perdut tota virtualitat com a conseqüència de l’anul·lació, la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la total “urbanització” Lagos del Serrano promoguda per l’Administració General de l’Estat l’any 1967 es va produir ja al Pla general municipal d’ordenació de 2006 anul·lat pel Tribunal Suprem.

El projecte de Pla General d’Ordenació Urbana aprovat provisionalment al juliol de 2016 —a l’espera dels aconteixements que depari l’aprovació definitiva per part de la Junta d’Andalusia— intenta recuperar, sense gaire esperances d’èxit per a la “segona fase” (la de “especial protecció”), les qualificacions del de 2006.

<sup>422</sup> Vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118.

“...el Tribunal de instancia, en una **sentencia muy meditada, completa y sistemática**, explica a la perfección por qué prescinde de las argumentaciones y pretensiones de aquellas partes procesales que, no siendo recurrentes, aprovecharon el recurso ajeno para apoyar pretensiones de la auténtica parte demandante, es decir, adoptaron la extraña postura de ‘coadyuvantes del recurrente’, lo que procesalmente es inviable.

...el motivo discute el argumento de la Sala de instancia de que **el Plan Parcial Zona Este de ‘La Moraleja’ perdió sustantividad al ser subsumido en el Plan General de 1984**.

Pero este argumento es acertado, y así lo apuntó esta Sala del Tribunal Supremo en sentencia de fecha 23 de Julio de 1999 <sup>423</sup> (casación nº 5356/93, fundamento de Derecho decimoprimer), y lo dejó ya definitivamente establecido en su sentencia de 17 de Octubre de 2000 (casación 5754/95, fundamento de derecho quinto, in fine), donde se afirma que: «Ocurre aquí, sin embargo, como ya se afirmó en la sentencia de esta Sala de 23 de Julio de 1999, sobre contenido esencialmente idéntico al aquí planteado, que **en este supuesto no se está modificando un Plan Parcial de iniciativa particular, sino un Plan General de iniciativa pública, ya que los Planes Parciales de ‘La Moraleja’, fueron asumidos por el Plan General, con la jerarquía y naturaleza de éste, es decir, con la consideración de Plan de iniciativa pública**»...

El cuarto motivo...

...la Sala de Madrid se limita a señalar los hechos relevantes, cuya acreditación declara, (y que recoge de una sentencia anterior de la propia Sala), y a transcribir los argumentos de las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 24 y 26 de Abril de 1996 (casaciones en interés de la Ley números 2634/93 y 61/93, que se tienen ahora a la vista).

Pues bien, en esas sentencias del Tribunal Supremo se declara como doctrina legal que ‘conforme al artículo 30.1 del Reglamento de Reparcelaciones de 7 de Abril de 1966, la Transmisión al Municipio correspondiente, en pleno derecho y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria se produce por ministerio de la Ley desde el momento de la aprobación definitiva de la reparcelación, (por lo que el Ayuntamiento de Alcobendas ostentaba la potestad de exigir la tasa de carruajes de referencia)’

El motivo que nos ocupa se encarga de contradecir frontalmente lo que el Tribunal Supremo dijo en aquellas ocasiones, con **el argumento de que el Plan Parcial no estableció que los viales y zonas verdes habrían de destinarse al dominio y uso público municipal (sino, al parecer, al dominio y uso privado de la promotora ‘Niesa’, quien habría de entregarlos de conformidad con la Ley del Suelo de 1956 y del Plan Parcial de 1975, ‘encargo que desde luego no se extendía a la posibilidad de entregarlos bajo un planeamiento y una Ley posterior, 19 años más tarde)’**.

**Late en este argumento una concepción equivocada de las cesiones urbanísticas de viales y zonas verdes**, al pretenderse que pueden realizarse a favor de personas distintas del organismo público actuante o hacerse a favor del Ayuntamiento pero gravados los terrenos con no se sabe qué suerte de servidumbres. Pero ni una ni otra cosa son posibles: las cesiones...

---

<sup>423</sup> Vid. la Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999, epígraf “10.2.44, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999”, pàgina 290.

*Como quinto motivo...*

*...el suelo destinado a viales públicos es de cesión obligatoria por ministerio de la Ley, lo diga o no el Plan, y así lo entendió la Junta de Compensación en su acuerdo de 18 de Abril de 1975 y el propio Proyecto de Reparcelación aprobado en 10 de Julio de 1975, en el cual, después de realizarse 577 segregaciones, se describía 'el resto' como una finca de 579.254'39 metros cuadrados 'destinada a viales y zona verde para ser cedida al Ayuntamiento de Alcobendas'. Esta era una cesión impuesta por la Ley y el silencio que sobre el particular pudiera guardar el Plan Parcial no puede de ninguna forma entenderse como una excepción del sistema legal de cesiones.*<sup>424</sup>,

### 10.2.73. Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005<sup>425</sup>

---

<sup>424</sup> Ens provoca veritable astorament i estupefacció el fugir d'estudi d'aquesta *ratio decidendi* del Tribunal Suprem, en **què hi subjau una evident fal·làcia**. El sòl destinat a vials **públics** és certament, de cessió obligatòria per ministeri de la Llei, ho digui o no ho digui el pla —per la seva condició, justament, de públics—, però aquest no era el cas de les “urbanitzacions particulars”, perquè en aquestes no hi havia, per definició, sòl destinat a vials **públics**, ja que la vialitat era **privada**, elements comuns de la comunitat —l'objecte de dret privat que eren les “urbanitzacions particulars”—.

Recordi's el que ja hem exposat a “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118: en l'específic cas de la “urbanització” La Moraleja no fou el pla parcial, sinó l'acte d'aprovació de 1971 el que imposà com a condició la cessió a l'Ajuntament de Alcobendas de zones verdes i espais lliures (que no vials). Condició aquesta que, dit sigui de pas, encara ens provoca més perplexitat quan és el cas que, set anys després, el Reglament de planejament en disposaria justament (vid. la pàgina 100, i la nota a peu número 121, pàgina 108) en sentit contrari, admetent que les dotacions i espais lliures de les “urbanitzacions particulars” poguessin ser de titularitat privada però donant a entendre, alhora, i en canvi, que els vials sempre havien de ser públics.

La Moraleja és un d'aquells pocs supòsits en què s'ha constatat l'existència d'una prèvia “publicació” *extra legem*.

En qualsevol cas, en el cas enjudiciat els vials havien efectivament de ser cedits, però no, en contra del que afirma el Tribunal Suprem, perquè “...*el suelo destinado a viales públicos es de cesión obligatoria por ministerio de la Ley, lo diga o no el Plan...*”, sinó perquè **en el moment en què es planteja el conflicte, l'any 1989, la “urbanització” La Moraleja ja havia estat objecte de “publicació”, “publicació” que s'esdevé l'any 1984 tal i com es desprén del segon dels paràgrafs reproduïts. La mateixa “publicació”, en definitiva, que el mateix Tribunal Suprem estableix al paràgraf tercer com a fonament que el pla parcial original de 1971 hagués perdut substantivitat, i després oblida, o menysté, per afirmar que la cessió —com si hi hagués una continuïtat entre la reparcel·lació de 1975 i el plet, com si la “publicació” no hagués tingut lloc— era “...una cesión impuesta por la Ley y el silencio que sobre el particular pudiera guardar el Plan Parcial no puede de ninguna forma entenderse como una excepción del sistema legal de cesiones.**”

La “urbanització” La Moraleja (“urbanització particular” en el seu origen) es desenvolupa a l'empara de diversos plans parcials, tots ells anteriors a l'entrada en vigor del Reglament de planejament: zona Centre (aprovat el 6/11/1946), zona Nord (aprovat el 13/9/1961), zona Sud (aprovat 5/6/1968), zona Est (aprovat el 18/7/1971) i zona Accés (aprovat el 29/1/1975). El primer Pla General Municipal de Alcobendas, del 1968, no incorpora cap dels plans parcials de la “urbanització” vigents en aquell moment, essent, com s'ha dit, el Pla General de 1984 el que qualifica la “urbanització” de sòl urbà assumint —a efectes de determinació de normativa aplicable— la totalitat d'aquells plans parcials. i consagra, de manera definitiva, la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la (ex) “urbanització particular” La Moraleja.

<sup>425</sup> De 4 de febrer de 2005 (Interlocutòria de rectificació d'error material de 14/2/2005), i no de 4 de

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Declara no haver lloc al recurs de cassació per a la unificació de la doctrina de l'Ajuntament de Nàquera contra la d'instància, que havia estimat el recurs interposat per l'Entitat Urbanística de Conservació de la "urbanització" Mont-Ros contra l'acord de denegació, per part d'aquell, de la sol·licitud que l'Ajuntament es fes càrrec del cost de l'energia elèctrica de l'enllumenat públic, i es reconeixia el dret de l'entitat recurrent que l'Ajuntament se'n fes càrrec.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"ANTECEDENTES DE HECHO*

*PRIMERO.- Por acuerdo de 21 de mayo de 1977 <sup>426</sup> el Ayuntamiento de Náquera denegó la petición de la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización Mont-Ros <sup>427</sup> de que se hiciera cargo del coste de la energía eléctrica correspondiente al alumbrado público de los viales de dicha urbanización.*

...

*FUNDAMENTOS DE DERECHO*

*...SEGUNDO.- La Sala de instancia no se pronuncia expresamente sobre una cuestión suscitada por las partes en el proceso, a saber, sobre si las obras de urbanización ejecutadas por los promotores debían considerarse tácitamente recibidas por el Ayuntamiento de Náquera. Parece que **parte de que sí ha tenido lugar esa recepción porque se refiere, para separarse del criterio mantenido en ella, a la sentencia de esta Sala de 3 de abril de 1990 <sup>428</sup>, en la que se declara que la obligación de las entidades urbanísticas de conservación alcanza, según se desprende del artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (RG) al pago del coste del alumbrado público. Tampoco el pronunciamiento sobre la recepción de las obras de urbanización es determinante. No es discutido que **sí ha tenido lugar, por ministerio de la ley (artículo 100.1 a) de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 <sup>429</sup>, la cesión de los viales de la urbanización al Ayuntamiento de Náquera y que sobre dichos viales existen unas instalaciones aptas para la prestación del servicio de*****

---

febrer de 2004, com erròniament apareix encara al CENDOJ (28079130052004100692).

<sup>426</sup> Un altre més que probable error material, aquest no rectificat. És palès que, tractant el pronunciament de la instància del recurs contenciós administratiu 1919/1997, malament podria ser l'acord municipal de 21/5/1977.

<sup>427</sup> Sobre el procés d'implantació (1970) i "publicació" (1985) de la "urbanització" Mont-Ros, vid. la nota a peu número 282, pàgina 225, en seu d'anàlisi de la Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005, epígraf "10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005".

<sup>428</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990, epígraf "10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990", pàgina 237, relativa a la "urbanització" Hacienda Dos Mares de La Manga del Mar Menor, del municipi de Cartagena.

<sup>429</sup> Vid. la nota a peu número 293, pàgina 234.

*alumbrado público. Ello determinaría, independientemente de la existencia de deficiencias en dichas instalaciones imputables a una defectuosa ejecución de las obras correspondientes, la obligación de la Corporación recurrente de satisfacer los costes de la energía eléctrica consumida para la prestación de ese servicio en el supuesto general establecido en el artículo 67 RG, como declara la sentencia de 21 de noviembre de 1989 <sup>430</sup>, a cuya tesis se acoge la que es objeto de este recurso. Sin embargo, esa sentencia es citada erróneamente por el Tribunal 'a quo', ya que se refiere a un supuesto distinto al que da lugar a este proceso y al resuelto por la sentencia de esta Sala de 3 de abril de 1990, pues **en aquella se trató de la ejecución de unas obras de urbanización sin que el plan de ordenación aplicable impusiese a los propietarios la integración en una entidad de conservación para hacerse cargo de los gastos de conservación de las obras de urbanización y de mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, como ocurre con los gastos sobre cuyo pago se ha pronunciado el Tribunal 'a quo'.***

*...Como reconoce el propio Tribunal de instancia, su solución se aparta de la doctrina fijada por esta Sala en su sentencia de 3 de abril de 1990, que en unas obras de urbanización ejecutadas conforme a un plan que imponía la constitución de una entidad urbanística colaboradora de conservación, declaró que la obligación de hacerse cargo del mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de la urbanización incluía el de satisfacer el coste de la energía eléctrica correspondiente al alumbrado público de la urbanización.*

***La Sala de instancia se ha separado del criterio seguido en la sentencia citada justificando su discrepancia, por un lado, y erróneamente según hemos visto, en lo declarado por la sentencia de esta Sala de 21 de noviembre de 1989 y, por otro, en que el diferenciar entre el mantenimiento del servicio y de sus instalaciones y el consumo que se efectúa a través de ese servicio es lo 'mas acorde con la doctrina tributaria que establece en el artículo 213 del Texto refundido 781/1986, de 18 de abril, la prohibición de exigir tasas por la prestación del servicio de alumbrado público, prohibición reiterada en el artículo 21 de la Ley de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988, e igualmente para los precios públicos en el artículo 42 de esta norma, evitando así una discriminación entre los ciudadanos que habitan en el ámbito de estas entidades urbanísticas y el resto de los servicios del municipio que recibirían estos servicios de forma gratuita.***

***CUARTO.- La contradicción entre las sentencias citadas determina, no la mecánica imposición de la doctrina avalada por el Tribunal Supremo, pues el recurso de casación para la unificación de doctrina no puede constituirse en instrumento que impida la evolución de la jurisprudencia, sino, como había declarado reiterada doctrina recaída a propósito del recurso de revisión de la anterior Ley Jurisdiccional, la necesidad de elegir la solución que se considere correcta, no en función del tiempo sino del contenido, pues únicamente si se llega a la conclusión de que lo es la de la sentencia antecedente es cuando procedería dar lugar al recurso.***

---

<sup>430</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989, epígraf "10.2.17, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989", pàgina 232, relativa al "Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche" de la ciutat de Pamplona.

*En el presente supuesto, esta Sala considera procedente apartarse del criterio seguido en nuestra sentencia de 3 de abril de 1990 y confirmar el mantenido por el Tribunal de instancia en la que es objeto de este recurso.*

*Ni en la sentencia citada de contraste ni en la que es objeto de este recurso, los estatutos de las respectivas entidades urbanísticas colaboradoras de conservación contenían una específica asunción de la obligación de hacerse cargo del coste de la energía eléctrica utilizada por el alumbrado de los viales de la urbanización, sino que la obligación se definía, en los mismos términos que se expresa el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, aludiendo a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. De esta redacción no resulta que la entidad de conservación recurrente en la instancia asumiera la obligación de conservar y mantener a su coste el servicio público de alumbrado dentro de su ámbito de actuación, sino las dotaciones e instalaciones de ese servicio público, dentro de cuyo concepto se incluye la infraestructura necesaria para la prestación de ese servicio pero no el coste de la energía consumida en su normal funcionamiento.”*

#### 10.2.74. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de febrer de 2005

S’atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Declara no haver lloc al recurs de cassació de particular contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l’acord del Ple de l’Ajuntament de Càceres de 15/4/1998, d’aprovació definitiva dels estatuts de la Junta de Conservació (entitat urbanística de conservació) de la “urbanització” La Sierrilla, pel qual se sol·licitava que s’anul·lés l’acte i **es declarés que no procedia la constitució** de la Junta de Conservació.

Manifesta el Tribunal Suprem:

##### *“ANTECEDENTES DE HECHO*

*...SEGUNDO.- Dicha sentencia se basa, entre otros, en el siguiente fundamento jurídico quinto: «Dentro de los motivos que confusamente se aducen en la demanda como fundamento de la pretensión cabe señalar una serie de alegaciones referidas a la improcedencia de que deba constituirse la Junta de Conservación de autos, **en realidad el argumento se refiere a la exclusión de que el coste de la conservación de la urbanización recaiga sobre los propietarios debiendo asumirla la misma Corporación Local. No podemos aceptar ese argumento porque en la misma demanda se reconoce que la necesidad de que la conservación de la urbanización fuese asumida por los propietarios era una de las determinaciones contenidas tanto en el Programa de Actuación Urbanística como el Plan Parcial subsiguiente** <sup>431</sup>;*

<sup>431</sup> La “urbanització” La Sierrilla s’implanta a l’empara de dos plans parcials, “La Sierrilla I”, i “La

*por lo que se imponía como una condición al proceso urbanizador que no podía ser desconocido en tanto no se procediese a la modificación de esos instrumentos del planeamiento. En este mismo sentido se opone por la parte actora que esa obligación de costear el mantenimiento de la urbanización era preceptivo hacerlo constar en los actos de transmisión de la propiedad del terreno y que en su caso -y el de otros propietarios- no se hizo constar en la escritura pública de compraventa haciendo imposible la aplicación de esa obligación. No puede este alegato ser admitido desde el mismo momento que, como dijimos, esa obligación estaba impuesta por el planeamiento y es éste, por remisión legal, el que configura la propiedad urbana de tal forma que se impone a la voluntad de los particulares que no podrán desconocerlo; así pues, **si al actor se le omitió esa ‘carga’ que existía sobre los terrenos por disposición legal, no por ello ha de quedar condicionado el planeamiento y sus determinaciones sino que podrá ejercitar, en su caso y ante quien corresponda, las acciones de las que se crea asistido.** En suma, no puede olvidarse que estas entidades se establecen con un específico carácter urbanístico y sometidas, por ello, a la disciplina urbanística con exclusión de la voluntad de las personas que las integran».*

...

*CUARTO.- Igualmente se razona en el fundamento jurídico séptimo de la sentencia recurrida que: «De forma un tanto sistemática se denuncia en la demanda una serie de motivos de impugnación referidos a la constitución de la Junta de Conservación, aduciéndose en este sentido que debían haberse aprobado los Estatutos por la ya existente Junta de Compensación mediante su transformación, que la Comunidad de Propietarios no era competente para esa aprobación o estaba defectuosamente adoptado el acuerdo y, en suma, que no debe ser de cuenta de la Junta de Conservación el coste de ésta con exclusión de las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación. Tales alegaciones deben ser rechazadas porque, **partiendo de la necesidad de la constitución de la Junta de Conservación, como ya dijimos, y de la necesaria integración en ella de todos los propietarios, como impone el artículo 68 del Reglamento de Gestión ; es manifiesto que la Junta de Conservación no podía surgir por la mera transformación de la de Compensación en cuanto el mismo actor reconoce que no estaban integrados en ésta todos los propietarios; además de ello, esa transformación se autoriza en el artículo 25-2º, pero en modo alguno se impone de forma necesaria, como en la demanda parece sostenerse. Y es que, en definitiva, si bien debe entenderse de aplicación analógica las normas establecidas para la constitución de las Juntas de Compensación, por la remisión que a ello se hace en el artículo 24 del Reglamento, esa aplicación no puede ignorar la distinta naturaleza de estas Entidades Urbanísticas de Colaboración y, de manera especial, la voluntariedad de integración en la de Compensación frente a la obligatoriedad en la de Conservación. Y ello es relevante a los efectos de la mera iniciativa para la aprobación de los Estatutos, que deberá corresponder a los ‘propietarios’, incluso, si se quiere, con el quórum reforzado que se establece para las Junta de Compensación en los artículos 157 y siguientes del Reglamento , por lo que **no puede negarse que la Comunidad de Propietarios, no*****

---

Sierrilla II”, aprovats tots dos el 14/3/1986, i no és, ni ha estat mai, una “urbanització particular” que hagi hagut de ser “publicada”.

*tenga 'legitimidad' para la aprobación de esos Estatutos, como mera iniciativa, máxime cuando de dichos estatutos tuvieron puntual conocimientos todos los propietarios sin que ninguno de ellos, mas que el recurrente, formulara reparo alguno a su aprobación, lo que, en puridad de principios, comporta, antes de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, un asentimiento a los mismos. Y no cabe extrapolar a esta actividad administrativa la normativa específica establecida en la Ley de Propiedad Horizontal para estas Comunidades de Propietarios, porque lo que en definitiva interesa a los efectos administrativos es la presentación de los Estatutos, menos aun pretender extender la unanimidad de los propietarios para que la Junta de Propietarios pudiera adoptar ese acuerdo por cuanto esa unanimidad se reserva en el artículo 16 de dicho Texto Legal -actual artículo 17 tras la reforma introducida por Ley 8/1.999- a los supuestos de alteraciones de las reglas contenidas en los títulos constitutivos de la propiedad, lo que no es el caso de autos en que los títulos no se veían afectados; y es que, en definitiva, estas Entidades adquieren su personalidad jurídica más que por la voluntad individual de las personas físicas que las componen, por la misma voluntad de la ley. Así pues, no cabe apreciar un vicio de nulidad o anulabilidad por el hecho de que fuese la Comunidad de Propietarios -este hecho no se niega- la que aprobase los Estatutos y los presentase a la Administración actuante que estaba obligada a salvaguardar los intereses generales antes de su aprobación».*

*QUINTO.- Finalmente la Sala de instancia afirma en el octavo fundamento jurídico que: «Se hace, ya por último, por la parte apelante una crítica a la actuación municipal razonando que al aprobar los Estatutos de la Junta de Conservación se eximía a la Junta de Compensación de las obligaciones asumidas en cuanto encargada de la ejecución del planeamiento y, en concreto, de las obras de urbanización. No podemos aceptar ese argumento porque, ya de entrada y como expresamente se reconoce en la demanda, fue el mismo Programa de Actuación Urbanística, primero, y el Plan Parcial, después, los que expresamente establecían que la 'conservación' de la urbanización habría de ser de cuenta de los propietarios pactándose expresamente que se constituiría una 'Entidad urbanística Colaboradora, de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística'; referencia que, vinculada a la 'conservación' de la urbanización, sólo podía tener como finalidad la necesidad de crear una 'Entidad de Conservación' a que se refiere el referido precepto normativo. Y si ello es así, resulta indudable que, de una parte, no es finalidad propia de las Juntas de Compensación la de conservación de la urbanización, sino la ejecución a su costa, como se desprende de su propia naturaleza, así como su conservación hasta su recepción definitiva por la Administración actuante como propietaria final de esas instalaciones. Por el contrario, la obligación de conservación, una vez realizada la recepción, sí es de cuenta de la Junta de Conservación que a esos exclusivos efectos se constituye. Bien es verdad que a lo largo de la demanda no se dejan de hacer reproches -falta de recepción formal y definitiva de la totalidad de las obras- en orden a la efectiva y real ejecución puntual de todas las obras de urbanización con el temor de que esas deficiencias obligaran a su ejecución por la Junta de Conservación que se constituye. No cabe ese temor, ya que por su propia finalidad la Junta de Conservación deberá acometer eso, la conservación, no la construcción de las obras que constituyen la urbanización; y por si alguna duda quedase en ese temor,*



*los mismos Estatutos aprobados en el acuerdo que se revisa establecen en su Disposición Adicional Primera que ‘La Junta de Conservación ... no asume ninguna de las obligaciones que por disposición legal, administrativa o judicial, correspondan a la Junta de Compensación ... hasta la disolución de ésta’; exigencia estatutaria, por lo demás innecesaria, que despeja la posibilidad de asumir la Junta de Conservación obligaciones propias de la Junta de Compensación».*

...

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*...El demandante y ahora recurrente ha basado su tesis impugnatoria del acuerdo municipal aprobatorio de los Estatutos de la Junta de Conservación en que ésta no debería haberse constituido porque el Programa de Actuación Urbanística, en su base 6ª, y el Plan Parcial, en el apartado C.2.3, requerían para que los propietarios asumiesen el deber de conservar la urbanización que aquéllos se subrogasen expresamente en tal deber al otorgar las correspondientes escrituras públicas.*

*No obstante, la Sala de instancia, al interpretar dichos preceptos no lo ha entendido así sino, por el contrario, que aquéllos imponen sin condiciones a los propietarios el deber de conservar la urbanización, aunque en las escrituras de transmisión de las parcelas no se hubiese hecho constar tal deber, no asumiéndolo, por tanto, expresamente los adquirentes, circunstancia ésta que sólo tiene relevancia para las relaciones entre ellos, pero no les exime de cumplir la obligación de conservación de la urbanización exigida por las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial.*

*...el Tribunal a quo ha aplicado correctamente lo dispuesto en los artículos 25, 67 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, puesto que la conservación de las obras de urbanización es un deber de los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística, en cuyo caso los propietarios han de integrarse en una Entidad de Conservación, siendo, en tal caso, obligatoria la pertenencia de todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del polígono o unidad de actuación, y ello aunque previamente no se hubiese constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.*

...

*QUINTO.- Tampoco es estimable el cuarto y último motivo de casación porque en él se asegura que los propietarios del polígono no estaban legitimados para promover la constitución de la Junta de Conservación, lo que no es exacto, como hemos indicado, sin que el propietario recurrente pueda invocar con éxito, en orden a la anulación del acuerdo aprobatorio de los Estatutos de la Junta de Conservación, que a otros propietarios no se les dio traslado antes de recaer la aprobación definitiva, pues, según esta Sala del Tribunal Supremo ha declarado repetidamente (Sentencias de...) no cabe alegar indefensiones ajenas, ya que sólo quien las sufre o su representante está en condiciones de hacer patente tal circunstancia.*

*...El hecho de que el recurrente no hubiese intervenido desde el inicio del procedimiento no ha sido obstáculo a que haya podido alegar cuanto a su derecho ha convenido antes de recaer la aprobación definitiva de los Estatutos, de manera que no se le ha producido indefensión, ni las demás irregularidades formales, constatadas por la Sala de instancia, han impedido al acto alcanzar su fin...*

*...Insiste el recurrente en que, al no haberse disuelto la Junta de Compensación, no procede constituir la entidad urbanística de conservación, pero lo cierto es que la Sala sentenciadora considera, con acierto, que, aun incumplido lo dispuesto en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, por no existir un acta de recepción formal de todas las obras, éstas se han recibido y, una vez realizada la recepción, la obligación de conservación debe ser a cargo de la Junta de Conservación y no del Ayuntamiento...*"

### 10.2.75. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005 <sup>432</sup>

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra resolució del conseller de la Diputació General d'Aragó de 25/5/2001, confirmatòria de l'acord de la Comissió 26/10/2000 sobre compliment de les prescripcions imposades en l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial del sector 5 ("urbanització" Viñales) del municipi de Pinseque, de 28/2/2000 <sup>433</sup>.

Manifesta la Sala:

*"...Por ultimo y en cuanto a la prestación de garantía, debemos coincidir igualmente con las alegaciones del Letrado de la Comunidad, ya que **el artículo 105 del TRLS de 1992 dispone**» los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indicará el Capítulo I de este Título. **Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular se habrán de consignar, además, los siguientes datos, d) compromisos que se hubiesen 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**». **Por su parte, el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento dispone: «los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener** <sup>434</sup>, además de las determinaciones contenidas en el*

<sup>432</sup> Reproduïda de manera pràcticament idèntica per una altra de la mateixa Secció quarta de la Sala de 28/5/2005, número 769/2005.

<sup>433</sup> La "urbanització" Viñales, implantada a l'empara d'un pla parcial de febrer de l'any 2000, no era una "urbanització d'iniciativa particular" ("urbanització particular", objecte del dret privat).

<sup>434</sup> Un altre exemple d'aplicació indeguda de la normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). L'article 105.2 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, era, com s'ha exposat a les pàgines 150 i 153, l'hereu natural i directe dels articles 41.2 de la Llei de 12 de maig de

*artículo anterior, las siguientes: a) modo de ejecución; b) **compromisos y acuerdos alcanzados entre el urbanizador y el Ayuntamiento** así como entre él y los futuros propietarios en orden a: 1º plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios, en su caso. 2º construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas en las obligaciones generales de la Ley: 3º conservación de la urbanización, especificando si está a cargo del Ayuntamiento, de los propietarios futuros o de los promotores indicando en éstos dos últimos casos el período de tiempo al que se extiende el deber de conservación». Además, y en lo que aquí nos interesa, c) **garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial**». Este precepto revela la importancia que tiene para un desarrollo armónico del Plan Parcial el garantizar las obras descritas (de urbanización, de edificaciones destinadas a dotaciones comunitarias así como la conservación de la urbanización). Su finalidad fundamental es la justificación de la necesidad de la urbanización, artículo 105.2 TRLS de 1992, pues de ella depende la viabilidad misma del Plan. En efecto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento destacan requisitos que podemos clasificar en dos grupos: A). Modos y plazo de ejecución de la urbanización, con previsión de la futura conservación y compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios. B). Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos. Hay que entender, pues, que ambos grupos de requisitos son diferentes, ya que mientras el primero se integra por obligaciones principales, el segundo lo constituye una obligación accesoria que responde a la finalidad de garantizar el cumplimiento de aquéllas, y por tanto se trata de una condición de eficacia y no de validez.*

*QUINTO: Por las razones ya expuestas, **procede la estimación del recurso interpuesto... ..y la confirmación íntegra de las resoluciones** (sic) impugnadas y...*"

## 10.2.76. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats

---

1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i 53.2 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, preceptes específicament adreçats, i en exclusiva —com l'article 46 del Reglament de planejament—, als objectes del dret privat "urbanitzacions particulars".

No és explicable tampoc, com en el cas de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002, epígraf "10.2.62, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002", pàgina 321, relativa al pla parcial del "Sector 23 del polígon de servicis de Levante" del municipi de Palma de Mallorca, que s'exigís per l'Administració i es constituís pacíficament pel promotor aquella garantia, requisit aquest exigible només per als objectes del dret privat "urbanització particular" o "urbanització d'iniciativa particular", i no als simples processos d'urbanització promoguts i executats per la gestió privada. Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l'epígraf "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Estima parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra la desestimació per silenci del recurs de reposició interposat contra acord del Consell de la Gerència Municipal d'Urbanisme de Múrcia de 20/7/2001, d'aprovació definitiva dels estatuts de l'entitat urbanística de conservació de la “urbanització” El Campillo (polígon únic del pla parcial “El Campillo”).

Manifesta la Sala:

*“...el actor considera que las obligaciones impuestas por el Ayuntamiento de Murcia, es una imposición arbitraria contraria a derecho; argumenta que estos servicios son obligaciones mínimas de las Corporaciones Locales, o sea, servicios municipales obligatorios y deben ser asumidos por los Ayuntamientos. Resalta que hay discriminación en relación con otros vecinos y urbanizaciones. En cuanto a la recogida de basuras y red de saneamiento, dice que ya el Ayuntamiento les está cobrando este servicio a través del recibo que emite la empresa municipal de Aguas. CUARTO.- El **Reglamento de Gestión Urbanística establece en su art. 67** que, «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 aquéllas».*

*Ahora bien, el art. 68 del mismo texto citado añade: «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 número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación».*

***Y el art. 46 del Reglamento de Planeamiento recoge** como una de las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, la siguiente: «3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación».*

*A su vez, el art. 25 del Reglamento de Gestión Urbanística establece en su apartado 3º que, «Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de Conservación, será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial».*

***Pues bien, en el caso que nos ocupa, el Plan Parcial el Campillo (aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 1997***<sup>435</sup>*), recogía en su artículo 5.2, apartado*

---

<sup>435</sup> La “urbanització” El Campillo, amb pla parcial de cobertura del 1997, no és, ni ha estat mai, una “urbanització particular”, de manera que l’anterior apel·lació del pronunciament a l’article 46 del Reglament de planejament, referit a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”, és errònia per impròpia. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions

6, la previsión de que la conservación de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones que hayan de cederse, así como su mantenimiento, corresponderá a los propietarios hasta tanto se constituya una Entidad Urbanística de Conservación.

**De manera que, de acuerdo con los preceptos citados, era obligatorio constituir la Entidad de conservación;** de manera que, lo que hemos de plantearnos es el alcance de esas obligaciones de conservación y mantenimiento para decidir sobre los puntos en que se plantea la discusión.

...”

## 10.2.77. Sentències del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 11 de juliol de 2005

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestimen els recursos contenciosos administratius interposats contra l’acord de l’Ajuntament de Puebla de Castro de 7/9/2001, d’aprovació de la homologació i modificació de les Normes Subsidiàries del Pla General d’Ordenació Urbana, que sotmetia l’àmbit de la “urbanització” Lago de Barasona a un procés de reurbanització integral, qualificant-la com a sòl urbà no consolidat <sup>436</sup>.

Es tracta de dues sentències idèntiques que responen a dos diferents recursos — suposadament també idèntics—, un de la comunitat de propietaris, i l’altre de determinats copropietaris a títol particular, interposats ambdós amb l’assistència del mateix lletrat.

S’esmenten a la Sentència del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 23 de juny de 2008, pàgina 407, que, al seu torn, és la d’instància de la complexa Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009 (pàgina 409).

S’analitzen només, per tant, per a la deguda comprensió d’aquelles i de quina era en aquell moment la veritable situació física i jurídica de la “urbanització” Lago de Barasona.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“Antecedent de fet quart.*

---

d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>436</sup> Normes subsidiàries aprovades amb suspensió l’any 1992 i que entren en vigor l’any 1996. La “urbanització” Lago de Barasona es “publica” (vid. la pàgina 115) per tant aquell any 1996 en la forma descrita a la pàgina 113, en seu de “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”.

*El Ayuntamiento, en Acuerdo del Pleno de 7 de septiembre de 2001, aprobó la homologación y modificación de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana, en la que se somete al ámbito del núcleo de Lago Barasona, a un proceso de reurbanización integral, clasificando el suelo como urbano no consolidado, pretendiendo que sean los vecinos los que asuman la totalidad del coste de las obras de reurbanización, contra el que se interpone el presente recurso contencioso administrativo.*

...

*Por otra parte, se alega que las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones se encuentran en buen estado, y así se pone de manifiesto en el informe del Arquitecto...  
...por lo que carece de sentido las pretensiones del Ayuntamiento de someter a dicha Urbanización a un proceso integral de renovación, **debiéndose mantener por tanto la clasificación como suelo urbano consolidado.***

...

*Sorprende la manifestación, apoyada por el dictamen del Arquitecto... ...que la Urbanización tiene los servicios e infraestructuras en buen estado, que el pavimento se conserva en buenas condiciones, el suministro de electricidad es el adecuado, el abastecimiento de agua está conseguido, así como la evacuación de las aguas residuales corresponde al tipo elegido, **cuando a lo largo del procedimiento se está diciendo lo contrario, no tiene sentido y únicamente la negativa del Ayuntamiento a la recepción y clasificar el suelo como urbano no consolidado**, es debido a que ha quedado sometido al proceso de renovación integral previsto en la Ley.*

*...es menester reseñar el acuerdo en las conversaciones mantenidas en la Asamblea General de la Comunidad de Propietarios con la asistencia del Alcalde de la localidad y su equipo de gobierno que tuvo lugar... ...adoptando el acuerdo para **pasar al Ayuntamiento la realización del Plan Urbanístico por el sistema de cooperación**, y es por ello por lo que la Corporación Municipal, en sesión de 30 de abril de 1998. adoptó el acuerdo de que en vista de la solicitud presentada por el Presidente... ...para la ejecución de las obras de mejora de los servicios urbanísticos de la **Urbanización** Lago de Barasona (pavimentación, agua, saneamiento, alumbrado, etc.) la Corporación por unanimidad acordó aprobar la ejecución de las obras de mejora de la Urbanización Lago de Barasona mediante la aplicación del sistema de cooperación...*

*...el Plan de 1968 no implicó la reparcelación, además que es necesario que se produzca la cesión de viales al Ayuntamiento y de los espacios destinados a zonas verdes o equipamientos, lo cual no consta que haya tenido.*

*...el informe del Secretario de la Corporación Municipal, anteriormente citado, se dice que **el Ayuntamiento, únicamente ha llevado a la práctica el principio de participación por el que abogan los recurrentes**, esto es, ha llevado a cabo la modificación de las NN.SS y su paso a **Urbanización Lago de Barasona**, conforme a la petición de la mayoría de su propietarios y conforme a la voluntad de los mismos, que se consideraban incapaces de gestionar la ejecución del planeamiento, ha admitido ejecutarla por el sistema de cooperación, en el que el peso de la gestión corre a cargo del Ayuntamiento, por lo que en todo caso se ha respetado la opinión de la mayoría de los propietarios, expresada en varias Juntas de la Comunidad de Propietarios, y así consta... ...que el 16 de noviembre de 2000, presentó al Ayuntamiento el Presidente de la Comunidad de Propietarios Lago de Barasona,*

*solicitando sea tomada en cuenta nuestra solicitud de que mediante el sistema de cooperación sea dotado nuestro núcleo de las infraestructuras de servicios comunitarios, que no existen actualmente y que son obligatorias... ”.*

### 10.2.78. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per l'Ajuntament de Maello contra la d'instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per determinats propietaris parcel·listes de la “urbanització” Ampliació de la Dehesa de Pancorbo contra la desestimació presumpta del seu recurs d'alçada contra l'acord del 1999, de l'Assemblea d'aquella entitat, que els havia privat del seu dret de vot per mantenir deutes pendents.

Manifesta el Tribunal Suprem:

“... ”

*SEPTIMO.- Los motivos tercero, cuarto y quinto giran todos en torno a la misma cuestión y en ellos se invoca la vulneración por la Sala de instancia de lo dispuesto en los artículos 15 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal 8/1999, de 6 de abril, e indirectamente del Plan Parcial<sup>437</sup> que rige la Urbanización... ..por cuanto, al no haberse efectuado las cesiones de las instalaciones y dotaciones a la Administración actuante, su conservación no corresponde a la Entidad Urbanística colaboradora sino a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, que se constituyó conforme a lo previsto en el aludido Plan Parcial, de manera que la actuación de ésta debe ajustarse a lo dispuesto en los indicados preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal y no a lo establecido en los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística. En definitiva, el conflicto se ciñe a dilucidar si los propietarios morosos fueron legítimamente privados de voto, en cuyo caso los acuerdos adoptados por la Asamblea, sin su participación, son conformes a derecho, o bien si, como lo entiende la Sala sentenciadora, no debieron ser privados de voto al no ser aplicable lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, y, en consecuencia, los acuerdos adoptados sin la concurrencia de dichos propietarios, al haberles privado indebidamente de su derecho a votar, han sido correctamente anulados por la referida Sala.*

***No cabe duda que, conforme a lo dispuesto concordadamente en los artículos 25.3 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, resultaba, en este caso, obligatoria la***

---

<sup>437</sup> La “urbanització” Ampliació de la Dehesa del Pancorbo s'implanta a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 30/3/1979, que preveu ja la destinació pública de vialitat i dotacions. No es tracta, per tant, d'una “urbanització particular” “publicada”. Les normes subsidiàries del municipi de Maello de 1995 qualifiquen l'àmbit de la “urbanització” com a sòl urbà.

**constitución de una Entidad de conservación, ya que, de acuerdo al invocado Plan Parcial, que creó la Urbanización Ampliación de la Dehesa de Pancorbo, el deber de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos recae sobre los propietarios del polígono o unidad de actuación.**

Por consiguiente, al funcionamiento de esa Entidad Urbanística de Conservación le son aplicables, para la adopción de acuerdos, lo dispuesto en sus Estatutos, debidamente aprobados, en los que no se prevé la privación de voto por el impago de cuotas, no siéndole de aplicación lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal para los comuneros, por cuanto, a falta de regulación expresa en los Estatutos, han de ajustarse a las previsiones del Reglamento de Gestión Urbanística, cuyo artículo 70.1 contempla para su exigencia la vía de apremio a cargo del Ayuntamiento o Administración actuante, según ha venido declarando esta Sala del Tribunal Supremo en las Sentencias que, con todo acierto, se citan y transcriben en la recurrida.

No se está, pues, en este caso ante acuerdos de carácter privado en el seno de una Comunidad de Propietarios, regidos por la Ley de Propiedad Horizontal, sino ante acuerdos de una Entidad Urbanística de Conservación relativos al funcionamiento de la propia Entidad y al mantenimiento de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de la urbanización, que, **según el indicado Plan Parcial, deben correr a cargo de los propietarios, de modo que, aunque éstos se hayan constituido en régimen de Comunidad de Propietarios para regular sus relaciones de derecho privado, a los acuerdos de la Asamblea de la Entidad de Conservación no le son aplicables las reglas de aquélla sino el ordenamiento urbanístico correspondiente y sus propios Estatutos, que no contemplan la aludida privación de voto a los morosos, razones todas que conducen a la desestimación de los mencionados motivos de casación.**

OCTAVO.- El séptimo motivo de casación debe correr la misma suerte que los anteriores, pues en él se asegura que **la sentencia recurrida infringe las determinaciones del Plan Parcial de la Urbanización Ampliación de la Dehesa de Pancorbo, por cuanto en éste se prevé la constitución de una comunidad de derechos entre los propietarios de la urbanización.**

Lo dicho para rechazar los motivos tercero a quinto es válido también para desestimar éste.

**El que ese Plan Parcial contemple bienes o servicios de titularidad privada no es óbice a que, como consecuencia del deber que pesa sobre los propietarios de soportar los gastos de mantenimiento de las dotaciones y servicios generales de la urbanización<sup>438</sup>, haya de constituirse la Entidad de Conservación, que, como Entidad urbanística colaboradora, tiene carácter administrativo y depende de la Administración urbanística actuante, cuyo funcionamiento se regula en la forma antes indicada por sus Estatutos, y, en consecuencia, carece de fundamento afirmar, como hace la recurrente, que la Sala sentenciadora ha conculcado las previsiones del mentado Plan Parcial."**

---

<sup>438</sup> Ús impropri, propiciador de la confusió per assimilació de la "urbanització" com a procés amb la "urbanització" com a presumpte objecte del dret.



## 10.2.79. Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia)

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació de particulat contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra acord plenari de l'Ajuntament de Alhama de Murcia de data 19/12/1996, d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització de la "I Fase del Sector Urbanitzable de Las Cañadas"<sup>439</sup>.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"PRIMERO.- Impugnado en el recurso contencioso-administrativo ahora en grado de casación el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia de fecha 19 de diciembre de 1996 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización-I Fase del Sector Urbanizable de Las Cañadas, la Sala de instancia desestimó dicho recurso, concluyendo su sentencia con dos afirmaciones que aquí deben ser resaltadas: Una, que del conjunto de documentos que tiene a la vista y de la propia motivación del Acuerdo contra el que se recurre, **resulta el cumplimiento de todos los trámites del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización-I Fase del Sector Urbanizable Las Cañadas, según determinaciones de la Modificación 4/R del P.G.O.U. del Municipio. Y, otra, que el Plan Parcial del que dicho Proyecto trae causa, nunca fue impugnado por la recurrente.***

*...En ausencia de toda concreción, detalle o precisión, debe tenerse por bastante la afirmación que hace la Sala de instancia al detener su atención en un informe del Arquitecto Municipal de fecha 4 de diciembre de 2000 en el que se lee, tal y como transcribe dicha Sala, que para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se tuvo en cuenta que **el documento presentado cumplía las previsiones del P.G.O.U., del Plan Parcial y del Reglamento de Planeamiento;** o la que hace al valorar el conjunto de documentos traídos al proceso, en el sentido de que de ellos y de la propia motivación del Acuerdo contra el que se recurre, **resulta el cumplimiento de todos los trámites del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización...***

*TERCERO.- El segundo de los motivos de casación denuncia como infringidos los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 y 139.2 y 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al entender que, pese a ser la propiedad de la actora lindante al proyecto de urbanización, debió ser citada personalmente para el trámite de información pública y notificársele en igual forma el acuerdo recurrido.*

---

<sup>439</sup> La "urbanització" I Fase del Sector Urbanitzable de Las Cañadas, a la pedania del mateix nom ("Las Cañadas") del municipi de Alhama de Múrcia, "urbanització" coneguda com "Campo de Vuelo", es desenvolupa a l'empara d'un pla parcial aprovat definitivament el 19/12/1996, i no ha estat mai una "urbanització particular", un objecte unitari del dret privat.

*El motivo debe correr la misma suerte que el anterior. De un lado, porque la norma del artículo 141.2 del Reglamento de Planeamiento , en la que se dispone que se aplicaran para su tramitación [de los Proyectos de Urbanización] las reglas establecidas para los Planes Parciales, ha de entenderse con las matizaciones inherentes a la naturaleza y ámbito del proyecto de urbanización en trámite. O lo que es igual: la remisión que hace la norma que acabamos de citar y la aplicación por ello del artículo 139.2ª y 4ª de aquel Reglamento (referido al procedimiento de elaboración de los Planes Parciales y en el que se dispone que se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan, y que el acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados), no significa que esas citación y notificación deban hacerse, cuando lo que se tramita es un proyecto de urbanización, a todos los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan, sino tan sólo, y por identidad de razón, a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Proyecto en trámite<sup>440</sup>. Y, de otro, porque...”*

### 10.2.80. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 (“7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976”, pàgina 172).

Estima el recurs contenciós administratiu interposat contra acord del Ple de l'Ajuntament de Alcalá de Guadaira de 9/12/2003, d'aprovació definitiva del pla parcial del sector “SUNP-17 La Carbonería – Cristalería”.

Manifesta la Sala:

*“PRIMERO: Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira de 9 de diciembre de 2003, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial SUNP-17 La Carbonería-Cristalería.*

---

<sup>440</sup> L'argument és erroni. La no aplicabilitat de l'article 139 del Reglament de planejament deriva no del fet de no ser el subjecte litigant propietari de terrenys afectats pel projecte d'urbanització, sinó del fet de no tractar-se, l'actuació, d'una “urbanització d'iniciativa particular”. L'article 139 del Reglament de planejament no és un precepte “...referido al procedimiento de elaboración de los Planes Parciales y en el que se dispone que se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan, y que el acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados”, sinó un precepte adreçat, exclusivament i única, als plans parcials dels objectes del dret privat “urbanitzacions d'iniciativa particular”.

Es tracta, doncs, d'un cas d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*La parte actora opone motivos formales y de fondo para oponerse al citado Plan Parcial. En concreto alude a que tratándose de un Plan de iniciativa particular, se debió citar personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan, y que...*

*Regulan los arts. 104 y ss., del TR 92, aplicable por motivos temporales por mor de la Ley 1/97<sup>441</sup>, dentro de las normas de Elaboración y aprobación de los Planes, los Planes de iniciativa particular, exigiéndose, entre otras determinaciones, artº 106, la citación personal para la información pública de los propietarios de terrenos comprendidos en el concreto instrumento; de igual tenor art. 139.2 del RPU<sup>442</sup>.*

...

*La demandada y codemandadas niegan que estemos ante un **plan de iniciativa particular**, puesto que ha intervenido en su promoción la Administración urbanística competente para su aprobación. Mas ello mal se compadece con los antecedentes obrantes y lo que es una clara voluntad manifestada expresamente por las promotoras del plan, en este recurso partes demandada y codemandada, así es **el Plan Parcial se redactó, sin duda, como un plan de iniciativa particular, basta leer el Texto Refundido del Plan Parcial La Carbonería-Cristalería, para llegar a dicha conclusión, en concreto se incluye en el mismo el ‘Anexo de urbanizaciones de iniciativa privada (sic \*)’, para recoger que ‘se establece el siguiente Anexo de conformidad con el Artº 64, en relación con el 46, ambos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de los Planes Parciales relativos a urbanizaciones de iniciativa particular’ (sic \*), desarrollándose a continuación las previsiones contenidas en los expresados artículos.***

*...(\*<sup>443</sup>)”*

## 10.2.81. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006

---

<sup>441</sup> Ley 1/1997, de 18/6/1997, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. Vid. “7.4.1, Andalucía”, pàgina 174, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

<sup>442</sup> Ús indegut. L’article 106.1 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, preveia certament —com ho havien fet l’article 42.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i 54.1 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, de què aquell portava causa (vid. § “7.1.2, Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.”, pàgina 150)— la citació personal als propietaris a la informació pública per a qualsevol pla d’iniciativa privada. L’article 139 del Reglament de planeament, que preveia la notificació personal de l’acord d’aprovació definitiva, es referia en canvi als plans dels objectes del dret privat “urbanitzacions d’iniciativa particular (*privada*)”, i no als “plans d’iniciativa particular (*privada*)”. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”.

<sup>443</sup> Fins a aquest punt arriba la confusió generalitzada entre els operadors de tota mena i condició. El pla parcial del sector “SUNP-17 La Carbonería – Cristalería” era efectivament un pla parcial d’iniciativa privada, però no era el pla parcial d’una “urbanització d’iniciativa privada”.

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Declara haver lloc al recurs de cassació interposat per l'entitat urbanística col·laboradora de conservació de la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet, contra la d'instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 17/6/2002) que deixa sense efecte, i estima en part els recursos contenciosos administratius interposats contra els acords presumptes i expressos (de 17/9/1998) de l'ajuntament que no accediren a les sol·licituds de parcel·listes determinats d'exclusió voluntària d'aquella entitat urbanística col·laboradora de conservació, anul·lant aquells actes administratius i reconeixent el dret dels actors a causar baixa de l'entitat <sup>444</sup>.

Manifesta el Tribunal Suprem, als antecedents de fet:

*“...ha preparado recurso de casación la representación procesal de la ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN LA PAZ DE GILET, interponiéndolo, al amparo del artículo 88.1 de la Ley de la Jurisdicción, en base a un único motivo de casación por haber infringido la sentencia recurrida la normativa estatal sobre entidades urbanísticas colaboradoras de conservación establecidas en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, así como la doctrina jurisprudencial de interpretación establecida por el Tribunal Supremo...  
...suplicando... case la Sentencia recurrida y resuelva confirmando la legalidad del acto impugnado en el recurso de instancia, en cuanto a la **obligatoriedad de pertenencia de los propietarios a su Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y la imposibilidad de darse de baja voluntariamente.**”*

I declara:

*“Fonament de dret quart.-  
...no estará de mas recordar que el objeto del presente recurso no se corresponde, como interesadamente pretende el recurrido, ni con la aprobación de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación... ...ni tampoco se limita... ...a las providencias de apremio giradas por el Ayuntamiento ante el impago en periodo voluntario de las cuotas de urbanización de la entidad de conservación, ya que la posterior ampliación del recurso a dichas providencias no modifica **el verdadero objeto del recurso, determinado, como hemos dicho, por la denegación municipal de las peticiones de exclusión voluntaria de la entidad urbanística de conservación litigiosa...**”*

---

<sup>444</sup> Vegeu també, de l'orde civil, la Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015, epígraf “10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015”, pàgina 443. I la nota a peu número 68, pàgina 57.

*Fonament de dret cinquè.-*

*... se estima necesario consignar, por orden cronológico, los siguientes hechos* <sup>445</sup>:  
1º. *La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó, en fecha 15 de febrero de 1967, el Plan Parcial de Ordenación 'La Paz' del Municipio de Gilet.* 2º. *El citado Plan Parcial fue promovido por la entidad mercantil 'Urbanización La Paz, S.A.', propietaria única -con enclaves- de los terrenos incluidos en su ámbito territorial, y a cuyo cargo correspondían las obras de urbanización y parcelación; procediendo después a la paulatina enajenación de los solares resultantes.* 3º. *En la Memoria del referido Plan Parcial se hace constar, entre otros extremos, que (1) se trata de una **Urbanización de montaña**, (2) situada en las inmediaciones de la población -a unos 200 metros del núcleo urbano- (3) cuyo servicio de agua procede 'de la Agrupación de Regants del Pla del Bou de Sagunt, de la cual la **Urbanización posee acciones*** <sup>446</sup> *que le dan un caudal suficiente para el suministro...', así como (4) que el municipio de Gilet 'no tiene demasiados recursos'. En dicha Memoria se consigna asimismo que 'dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 41 de la vigente Ley del Suelo -se refiere, obviamente, a la vieja Ley del Suelo de 1956- ... se hace constar:'*  
*...reseñándose a continuación los datos exigidos en el apartado 2 de dicho precepto, precisándose, finalmente, en orden a la conservación que 'se llevará a cabo por esta Compañía -la propietaria de los terrenos- girando a cada propietario de parcela la parte proporcional correspondiente... con arreglo a la superficie de terreno... contribuyendo en esta aportación la Sociedad por aquellas parcelas que... se encontrasen pendientes de venta... (así como que)... finalizada la Urbanización cesará esta Compañía... una vez vendida la última parcela...; constituyéndose en dicho momento la junta de propietarios, la que será integrada aparte de éstos por el Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento y un Vocal de la Comisión de Urbanismo de dicha localidad... (sin que) el Ayuntamiento de Gilet adquiera compromiso alguno, ni con el urbanizador ni con los futuros propietarios de las parcelas urbanísticas, en cuanto a lo que se refiere a conservación y servicios...'. 4º. Mediante convenio urbanístico de fecha 22 de junio de 1981, la citada entidad mercantil propietaria inicial de los terrenos cedió la totalidad de las obras de urbanización y servicios a la Junta de propietarios, que desde entonces se hizo cargo de los mismos.* 5º. *La Junta de Propietarios acordó en 23 de febrero de 1986 constituirse en Entidad urbanística de conservación.* 6º. *El Ayuntamiento de Gilet por acuerdo de 6 de mayo*

---

<sup>445</sup> Tot i que es els antecedents fàctics relacionats en 'aquesta sentència de la Sala tercera es refereixen a la mateixa realitat que la de la posterior Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015, civil, epígraf "10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015", pàgina 443, els objectes litigiosos en un i altre assumpte són, naturalment, diferents. En aquella, els deutes per quotes pendents reclamats per la comunitat de propietaris. En aquesta, el dret a causar baixa de l'entitat col·laboradora de l'Administració. Per aquest motiu, i per a la deguda i clara comprensió del pronunciament encara que puguin resultar reiteratius, àdhuc idèntics (el pronunciament civil intercala, i afegeix —al final— de nous, relacionats amb l'específica pretensió), els reproduïm a les dues ubicacions.

<sup>446</sup> Exemple paradigmàtic d'ús col·loquial i impropï —imputable en aquest cas a la Memòria del Pla, no a la sentència—, imperdonable fins i tot tractant-se d'un pla de l'any 1967. La "urbanització" no només es presenta en aquest cas com a objecte de dret (...*se trata de una Urbanización de montaña...*) sinó fins i tot com a subjecte (...*la Urbanización posee acciones...*) quan, com resulta evident, el posseïdor d'aquelles accions devia ser "...*la entidad mercantil 'Urbanización La Paz, S.A.', propietaria única -con enclaves- de los terrenos incluidos en su ámbito territorial*", i no la "Urbanització".

de 1988 aprobó los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación 'La Paz', especificándose entre otros fines -artículo 7-, a) la conservación y mantenimiento de viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración Municipal y b) mantenimiento de alumbrado eléctrico en la forma y modo que se pacte con el Ayuntamiento del Municipio; **señalándose en el artículo 48 de dichos Estatutos la duración indefinida de dicha entidad**, 'desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto social'. 7º. En 30 de noviembre de 1988 se inscribió la referida entidad en el citado Registro a cargo de la Consejería correspondiente y 8º. **En 23 de noviembre de 1989, la citada Entidad Urbanística cedió al Ayuntamiento el 'deposito general para agua potable e instalaciones de la red de distribución por toda la urbanización'**, asumiendo desde entonces el Ayuntamiento el deber de conservar dichas instalaciones, relegando de dicha obligación a la citada entidad.

**Fonament de dret sisè.-**

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... ..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 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** <sup>447</sup> **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****

---

<sup>447</sup> Inexacte. Les entitats urbanístiques de conservació es constitueixen (vid. "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 139", sobre realitats ja "publicades" que no són ja, per tant, les "urbanitzacions particulars" a què els preceptes esmentats pel Tribunal s'adreçaven. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62".

*Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos - continua 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* <sup>448</sup>.

*Fonament de dret setè.-*

*... 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.*

*Fonament de dret vuitè.-*

*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** <sup>449</sup>, 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*

---

<sup>448</sup> Vid. les reflexions que es contenen a § "5.1.2, Reglament de planeament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.", pàgina 57, a "5.1, Plasmació positiva de la definitiva confusió terminològica" de l'epígraf "5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la 'urbanització particular' a la 'urbanització d'iniciativa particular', i de la 'urbanització d'iniciativa particular' a la simple 'urbanització'."

<sup>449</sup> Afirmació aquesta més que qüestionable en la manera apriorística i genèrica, no relacionada amb el cas concret en què es formula, perquè l'obligació no seria tal, o no ho hauria de ser, en el cas d'una "urbanització particular" encara objecte del dret privat, encara no "publicada".

En qualsevol cas, la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" La Paz ja s'havia produït en aquell moment, en procés idèntic al de la resta de les "urbanitzacions particulars", en la manera descrita a la pàgina 112 (part final del subepígraf "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."). Amb anterioritat, per tant, a la data de desestimació (acord de la Junta de Govern Local de 17/9/1998) de les sol·licituds dels propietaris de donar-se de baixa de l'entitat.

*delimitados antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre <sup>450</sup> y en los que concurran 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** <sup>451</sup> 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.*

*Fonament de dret novè.-*

*Si, como hemos visto, **la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos** <sup>452</sup>, 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... **...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***

---

<sup>450</sup> Vid. § “7.4.3.1, Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l’aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.”, pàgina 176, a “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, “7.4.3, Catalunya”.

<sup>451</sup> Sic. Doni’s per reproduït el mateix comentari de la nota a peu 449.

<sup>452</sup> Id, nota a peu 449.



*de la obligació 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*<sup>453</sup>.

*Fonament de dret desè.-*

*Todo lo anterior conduce a la estimación de la pretensión principal ejercitada en la demanda...*"

## 10.2.82. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Declara no haver lloc i desestimar el recurs de cassació de la Comunitat de Propietaris de la "urbanització" La Pérgola, del municipi de Albacete, contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra la resolució autonòmica de 17/3/1999, d'aprovació parcial de la revisió i adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Albacete, i desestimat així la seva pretensió que l'instrument hauria hagut de contemplar la qualificació com a urbà de l'àmbit de sòl de la "urbanització".

Per a la deguda comprensió de quin era l'objecte litigiós es necessari atendre, en primer lloc, la sentència d'instància.

### ***10.2.82.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 7 d'octubre de 2002***

Manifesta la Sala:

*“CUARTO.- Ya centrados en la cuestión nuclear del recurso, la parte actora entiende que la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en lo relativo a la Urbanización «La Pérgola», tenía que haber contemplado la calificación de su suelo como urbano, en primer lugar por reunir los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos para tal conceptualización; en segundo término, por presentar la consolidación por la edificación existente; por último, porque se habría producido un agravio comparativo con otras*

---

<sup>453</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997, epígraf "10.2.30, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997", pàgina 259, relativa a la "urbanització" Mas Pere del municipi de Calonge.

*Urbanizaciones de similares características, también en los alrededores de la Capital albaceteña, que a diferencia de la recurrente habrían obtenido la calificación de urbano de su suelo...*

*QUINTO.- Es cuestión que no suscita demasiada controversia que **el cumplimiento o no por una Urbanización**<sup>454</sup> **o conjunto de edificaciones como la de autos** de los requisitos para obtener la calificación de suelo urbano –**partiendo, no se puede olvidar, de la clandestinidad e ilegalidad**<sup>455</sup> **del origen de tales edificaciones**–, se convierte cuando llega a resolverse por un órgano judicial, e indefectiblemente, en un problema de prueba, de acreditación de los hechos-base de la pretensión. En este sentido, la parte actora, tras exponer con brillante y sucinta sencillez esas cuestiones de hecho esenciales, intentó probar que efectivamente existían las características que definirían al suelo como urbano. Algunas de ella, desde luego, no ofrecen demasiadas dudas, como...*

*La cuestión, desde luego, es ya especialmente discutible con el sistema de evacuación de aguas –servicio de saneamiento– y con la integración de la Urbanización en la malla urbana de la Capital. Según el mismo informe del Perito, el sistema de evacuación de aguas residuales se dirigía a pozos negros o fosas sépticas, individuales, situados en cada una de las parcelas; ni existía una conexión con la red de alcantarillado municipal ni se cuenta con un sistema de tratamiento común. Es cierto que... ..la Jurisprudencia, con alguna excepción, se ha manifestado en igual sentido que lo hacemos nosotros ahora, incluso de forma reciente, en sentencia de... ..o de... ..que recogen las más antiguas de 13 de mayo<sup>456</sup> y 29 de octubre de 1998<sup>457</sup> así como la de... ..que ya contenían la doctrina de que **los pozos negros o fosas sépticas no cumplen, y menos entrado ya el siglo XXI, el requisito legal necesario para considerar un suelo como urbano...***

*...los datos de que disponemos no se puede llegar a la conclusión que nos manifiesta la actora, en el sentido de que otras Urbanizaciones similares habrían recibido trato distinto, siendo así que su suelo sí que está calificado como*

---

<sup>454</sup> Ús impropri del terme, ja que pot arribar a donar a entendre la plausibilitat de ser les “urbanitzacions” veritables objectes de dret.

<sup>455</sup> La “urbanització” La Pèrgola, “urbanització particular”, per il·legal (vid. la nota a peu número 122, pagina 109), s’implanta físicament sobre el territori a partir de l’any 1971, data en què es practiquen les primeres segregacions de finca per a la constitució, sense pla urbanístic de cobertura, d’un nucli d’un total d’unes vint parcel·les aproximadament.

Tot i que es treballa per a la seva regularització a l’empara de l’article 39 del Text refós de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 18/5/2010 (vid. “7.4.2, Castilla – La Manxa ”, pàgina 174, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”), la “urbanització” La Pèrgola continua essent, al 2017, una “urbanització particular” il·legal.

<sup>456</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998, epígraf “10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998”, pàgina 266, relativa a la “urbanització” Can Giralt del municipi de Sant Celoni.

<sup>457</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero), epígraf “10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero)”, pàgina 273, relativa a la “urbanització” La Cardosa del municipi de Valdeavero.

**urbano** <sup>458</sup>. *Partiendo de la difícilísima comparación en situaciones como las que estamos describiendo, nos faltan elementos para pensar en una igualdad absoluta de circunstancias de hecho, sobre todo porque en el supuesto presente contamos con un detallado informe pericial que no afecta, como es lógico, al resto de urbanizaciones; ello sin olvidar, como es lógico, que no cabe igualdad en la ilegalidad, y si estamos diciendo que con un sistema de evacuación de aguas como el comentado y sin integración en la malla urbana no cabe calificar un suelo de urbano, mal podríamos aplicar la pretendida –por la recurrente– legalidad al caso presente...*

#### **10.2.82.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006**

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEXTO.- A mayor abundamiento debemos recordar que el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) ---que, en síntesis, ha asumido el contenido el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (TRLRS92), que, a su vez, reproduce el contenido del artículo 78 del anterior Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, entonces aprobado por el Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril (TRLRS76)---, dispone, en su apartado a) que ‘Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley: a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o <sup>459</sup> por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística’.*

*...la sentencia asume, de conformidad con el informe del Arquitecto la ausencia de alguno de los anteriores requisitos, como son, fundamentalmente el sistema de evacuación de aguas adecuado...*

*En relación con ambos aspectos existe una consolidada doctrina jurisprudencia en la Sala: Así en la STS de 18 de marzo de 2004 <sup>460</sup> dijimos que ‘la jurisprudencia consolidada viene exigiendo que el sistema de evacuación de aguas sea capaz de servir no sólo a la edificación que exista sino también a la que pueda construirse*

---

<sup>458</sup> Vid. la Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000, epígraf “10.2.53, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000”, pàgina 303, relativa a la “urbanització” El Plantío, també del municipi de Albacete, també d’origen il·legal.

<sup>459</sup> Disjunció “o”, en comptes de conjunció “i”. Vid. § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”.

<sup>460</sup> No es considera la seva anàlisi perquè no es refereix a cap “urbanització”, sinó al concret terreny d’un particular a qui les normes subsidiàries del municipi de Ribadesella li atribuïren la qualificació de “no urbanitzable de protecció de costes”, en comptes de la pretesa d’urbà. Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

*sobre los terrenos, según...’ ...Sentencia en la que se añadía que ‘concretamente esta Sala Tercera ha declarado, entre otras, en sus Sentencias de 26<sup>461</sup> y 29 de mayo de 1998<sup>462</sup>, 29 de octubre de 1998<sup>463</sup>, 4 de mayo de 1999, 4 de mayo de 2000 y 28 de febrero de 2001, que los pozos negros o fosas sépticas no llenan las exigencias del requisito legal de evacuación de aguas, exigido por los citados preceptos’.*

*En la STS de 28 de febrero de 2001 señalamos que ‘en todo caso, no es ocioso advertir que **la inexistencia de un servicio de evacuación de aguas, cumpliendo las finalidades de ese servicio con fosas sépticas, no permite afirmar, como sostiene el recurrente, que se dispone de los servicios para que el suelo sea considerado como urbano**’.*

*...en la STS de 4 de mayo de 2000 expusimos que el ‘dato sobre la ausencia de evacuación de aguas es un dato de hecho que no puede ser discutido en casación’, añadiendo que ‘**faltando el servicio de evacuación de aguas, el suelo no pudo ser clasificado como urbano** por las Normas Subsidiarias, (ni, lógicamente, por el Plan Parcial de desarrollo ni por las Bases y Estatutos, instrumentos todos ellos por otra parte inhábiles para clasificar suelo), ya que los pozos negros o fosas sépticas no sirven para cumplir el requisito legal. (Por todas, sentencia de este Tribunal Supremo de 29 de Octubre de 1998, la cual razona del siguiente modo...)*

...

*Tal requisito de **la integración en la malla urbana, como a continuación exponemos, ha de ser considerado como complementario del analizado de la concurrencia de los servicios; la concurrencia de estos —que en el supuesto de autos no acontece— no implica la clasificación de los terrenos como urbanos si, además, no concurre el que analizamos de la integración en la malla urbana, pues, justamente, son los mencionados servicios los elementos de cohesión de la requerida malla urbana.***

*En la STS de 23 de diciembre de 2004 hemos reiterado el concepto que de malla o trama urbana ya se diera en la STS de 7 de junio de 1999<sup>464</sup>:... ..La misma STS, no obstante, con cita de otras anteriores, señala que tal concepto ‘ha de completarse con otras consideraciones como las que se recogen en la Sentencia de esta Sala de 17 de noviembre de 2003, en las que se dice sobre esta cuestión lo que sigue: ‘De una jurisprudencia reiterada, plasmada a título de ejemplo en las sentencias de 3-1-*

---

<sup>461</sup> Id. nota 460, pàgina 369. No es considera per tractar-se l’objecte litigiós d’una llicència d’obres en sòl no urbanitzable al municipi de Monasterio de Rodilla. Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

<sup>462</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998, epígraf “10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998”, pàgina 269, relativa a la “urbanització” La Cueva del municipi de Valdetorres de Jarama.

<sup>463</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero), epígraf “10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d’octubre de 1998 (Valdeavero)”, pàgina 273, relativa a la “urbanització” La Cardosa del municipi de Valdeavero.

<sup>464</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999, epígraf “10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999”, pàgina 280, relativa a la desestimació de la pretensió de la qualificació d’un determinat terreny del municipi de Arganda del Rey com a urbà.

1997, 6- 5-1997, 23-3-1998, 3-3-1999, 28-12-1999, 26-1-2000, 3-5-2000, 1-6-2000, 20-11-2000, 20-12-2000, 4- 7-2001, 27-7-2001, 27-12-2001, 17-4-2002 ó 25-7-2002, y dictada en interpretación de los artículos **78 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976**, 10 a) del Texto Refundido de 1992, 8 a) de la Ley 6/1998 y 21 a) y b) del Reglamento de Planeamiento, así como del tenor de otros preceptos, como son los artículos 184 a 187 y 225 de aquel Texto de 1976, pueden extraerse un conjunto de afirmaciones susceptibles de ser condensadas en estos términos: **las facultades discrecionales que como regla general han de reconocerse al planificador para clasificar el suelo en la forma que estime más conveniente, tienen su límite en el suelo urbano, pues necesariamente ha de reconocerse esa categoría a los terrenos que hallándose en la malla urbana, por haber llegado a ellos la acción urbanizadora, dispongan de servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica) con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o se hallen comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, salvo que la existencia de tales servicios o la consolidación de la edificación hayan tenido su origen en infracciones urbanísticas y aun le sea posible a la Administración imponer las medidas de restauración del orden urbanístico infringido**. Doctrina ratificada por la posterior STS de 27 de abril de 2004 <sup>465</sup>.

En esta misma línea hemos expuesto (SSTS de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003) que **'la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 LS no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquella no se encuentra enclavada en la malla urbana. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables**. Y la propia sentencia recurrida reconoce claramente que la parcela en cuestión no se halla enclavada en la trama urbana'.

...en la STS de 7 de julio de 2003 expusimos que **'...Este criterio de la suficiencia de los servicios, junto con el de la inserción de los terrenos en la malla urbana , principio recogido expresamente en... ..han venido marcando la jurisprudencia de este Tribunal en orden a la clasificación del suelo urbano, de suerte que cuando, como ocurre en el presente caso, los servicios no son suficientes para la edificación que haya de construirse, o siéndolo no estén insertos en la referida malla urbana , esta Sala viene negando a tales terrenos la consideración de suelo urbano'**. Y en la STS de 27 de junio de 2003 que **'Si no cuenta con esos servicios un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno (sentencias de 16 de**

---

<sup>465</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004, epígraf "10.2.66, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004", pàgina 326, relativa a la denegació d'autorització de construcció en terreny parcialment no urbanitzable, al municipi de Escalante.

*abril de 2001, 17 de septiembre y 7 de junio de 1999*<sup>466</sup>, y las que en esta última se citan)’.

*Es evidente que en estas circunstancias, los servicios que existen... .. o son los servicios que permiten calificar dicho suelo como urbano en los términos en que la jurisprudencia lo viene exigiendo: La **inexistencia de un sistema general de evacuación de aguas residuales***<sup>467</sup>, *aceptada por la propia recurrente, y la ubicación de los terrenos, por la razón expresada, fuera de la trama urbana, **impiden otorgarles la clasificación de suelo urbano...***  
...”.

### 10.2.83. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l’acord plenari de l’Ajuntament de Valdeolmos-Alalpardo de 29/1/1999, pel qual s’acordà, per incompliment del requeriment de l’any 1997, l’execució subsidiària i l’execució dels avals (dels anys 1979 i 1989) presentats pel promotor del Pla Especial Turístic Residencial Miraval (“urbanització” Miraval, coneguda també com ‘Miraval – Alalpardo’, ‘Las Lomas – El Miraval’, o ‘La Paloma’).

Manifesta el Tribunal:

*“Según resulta de lo actuado, el Banco... ..avaló al recurrente y a la sociedad... ..ante el Ayuntamiento de Valdeolmos (Madrid) en **garantía del cumplimiento del compromiso de llevar a buen fin la ejecución del Proyecto de Urbanización del Plan Especial Turístico Residencial ‘Miraval’, aprobado provisionalmente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, en sesión del día 20 de septiembre de 1979, y promovido por... ..todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado e) del artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.***

*...tratándose de un **Plan de iniciativa particular la referencia en el aval al artículo 53 del Texto Refundido de 1976 no puede interpretarse de otra forma que no sea su consideración de garantía del exacto cumplimiento de los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, lo que equivale a la cabal ejecución del Proyecto de***

---

<sup>466</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999, epígraf “10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999”, pàgina 280, relativa a la qualificació com a urbà de determinat terreny del municipi de Arganda del Rey.

<sup>467</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d’un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

*Urbanización aprobado, conclusión que viene confirmada por la expresión en el documento de la obligación garantizada: el cumplimiento del compromiso de llevar a buen fin la ejecución del Proyecto de Urbanización del Plan Especial... ...siendo un hecho no controvertido que la urbanización <sup>468</sup> quedó inconclusa no puede sostenerse que el aval se extinguiera por el solo hecho de que se hubieran certificado obras que cubriese su importe si, como es el caso, se incumplió la obligación esencial de ejecutar aquella conforme al Proyecto aprobado. A la conclusión anterior también llegamos si tenemos en consideración que se está en el caso de que el denominado el Plan Especial Turístico Residencial ‘Miraval’ es propiamente un Plan Parcial de iniciativa particular de la Ley del Suelo de 1956 <sup>469</sup> al que resultan de aplicación el artículo 139 en relación con el 46 del Reglamento de Planeamiento <sup>470</sup>, conforme a los cuales, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de*

---

<sup>468</sup> Ús com a mínim dubtós, propiciador de la confusió per assimilació de la “urbanització” com a procés amb la “urbanització” com a presumpte objecte del dret.

<sup>469</sup> S’ignora a quina realitat es pot estar referint el pronunciament amb l’expressió “Plan Parcial de iniciativa particular de la Ley del Suelo de 1956”. Si, com sembla evident, s’està referint al Plan parcial de una ‘urbanització de iniciativa particular’ —com ho denota la posterior apel·lació als articles 43 i 139 del Reglament de planejament a què es refereix la nota a peu número 470, pàgina 373—, aleshores l’apel·lació és errònia, perquè no es tractaria, encara que es referissin ambdós preceptes a la mateixa realitat, del “pla parcial d’una urbanització particular de la Llei del sòl de 1956” sinó del “pla parcial d’una urbanització d’iniciativa particular del Text refós de la Llei del sòl de 1976”.

<sup>470</sup> Tot i el que esmenta el pronunciament en relació amb l’aplicabilitat dels articles 46 i 139 del Reglament de planejament (articles adreçats, i en exclusiva, als objectes del dret privat “urbanitzacions d’iniciativa particular”), no s’ha pogut verificar (vid. la pàgina 125, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”) si el “Pla Especial Turístic” de la “urbanització” Miraval donava cobertura a una veritable “urbanització d’iniciativa particular”, qüestió aquesta força improbable quan és el cas que el Pla especial és objecte d’aprovació provisional en data 20/9/1979, gairebé un any després de l’entrada en vigor del Reglament de planejament, o la “urbanització” va néixer com a realitat ja pública, sense que, per tant, hagués de ser objecte de cap mena de “publicació”.

En qualsevol cas, d’haver nascut com a “urbanització d’iniciativa particular”, la seva “publicació” (vid. la pàgina 115) s’hauria produït ja a les primeres normes subsidiàries del municipi, de 1985. Atenent aquest fet, que el pronunciament, per suposat, ni considera ni es planteja, hem de concloure —i sens perjudici de l’efectiu dret de l’Ajuntament d’exigir del promotor l’estricta compliment de les seves obligacions pendents— que l’exigència l’any 1989 (quatre anys després de la “publicació”, si és que aquesta va haver-se d’esdevenir mai) del segon dels avals, pacíficament acceptada com a procedent per les parts i pel Tribunal, ja no s’ajustava a dret, perquè l’exigència de garanties dels compromisos era predicable, només, dels plans i projectes redactats per particulars que es referissin, a més, a “urbanitzacions d’iniciativa particular” (article 53.2.e del Text refós de 1976). Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l’epígraf “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”. I també, per descomptat, que l’apel·lació en el pronunciament —del 2006 i referit a un acord de l’any 1999—, a l’aplicació dels articles 46 i 139 del Reglament de planejament és errònia, perquè el que és segur és que la “urbanització” Miraval ja no era, si en algun moment ho havia estat, en el moment que es planteja el conflicte —el de l’adopció de l’acte administratiu—, una “urbanització particular”, un objecte del dret privat. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial: como el **precitado artículo 46** refiere los compromisos así garantizados al cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso, a la construcción, en su caso, de edificios destinados a **dotaciones comunitarias de la urbanización** <sup>471</sup>, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas...”*

#### 10.2.84. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

La Sentència del Tribunal Suprem de 3/11/2006 desestima el recurs de cassació interposat contra la d’instància, que havia reconegut el dret del demandant (una federació de diverses associacions de veïns de diverses “urbanitzacions” del municipi de Mogán) a que “...*el Ayuntamiento... ...se haga cargo de los servicios públicos de su competencia, tales como abastecimiento de agua potable, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, alumbrado público, pavimentación y mantenimiento de las vías públicas y accesos a los núcleos de población en las urbanizaciones de La Cornisa/Las Lomas, Patalavaca, Los Caïderos y Tauro, con cumplimiento de su obligación de realizar cuantas gestiones sean necesarias para la asunción de tales servicios, pasando por la recepción de **las urbanizaciones citadas***”.

Estableix el pronunciament:

*“Parte para ello (la sentència d’instància) de sentar los antecedentes delimitadores del litigio en su fundamento de derecho PRIMERO que reputamos necesario reproducir.*

*La Junta Directiva de la Federación de Asociaciones de Vecinos... ...presentó escrito (en data 24 de febrer de 1997) al Ayuntamiento... de Mogán, que, literalmente, dice:*

*‘...habiendo pasado un considerable número de años desde que los primeros habitantes–propietarios de las urbanizaciones... ...comenzaron a residir en ellas, abonando por sus viviendas los correspondientes impuestos sobre Bienes Inmuebles y demás permisos y tasas a ese Ayuntamiento, sin que hasta la fecha este se haya hecho cargo de los servicios básicos competencia del Municipio*

---

<sup>471</sup> Ús directament impropri ja que pot arribar a donar a entendre la plausibilitat de ser les “urbanitzacions” veritables objectes de dret o, en el pitjor dels casos, es tracta d’un ús col·loquial.



*garantizados y enumerados... ...esta Federación tiene a bien exigir del Ayuntamiento de Mogán que, en virtud de los artículos invocados de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se haga cargo sin más demora de los servicios públicos de su competencia y en especial del abastecimiento de agua potable, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, alumbrado público, pavimentación de las vías públicas y acceso a los núcleos de población en las arriba referenciadas **urbanizaciones**, así como el mantenimiento de las instalaciones públicas que en ellas se encuentran’.*

...

*Ya en el SEGUNDO recoge que la Federación actora afirma que la Corporación se niega a prestar los servicios básicos de su competencia en las **urbanizaciones que tienen una antigüedad de 15 a 30 años** pese a que... ...Invoca la parte actora la doctrina sobre la recepción de hecho de las obras, de conformidad con el art. 41.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, RGU.*

*Adiciona que... ...En cuanto al fondo afirma que no ha recepcionado las obras por cuanto la mayoría de ellas no están acabadas por lo que, de conformidad con los arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, LS 1976, vigentes tras la STC 61/1997, así como el art. 67 del RGU, por lo que la obligación de prestar los servicios solo se produce cuando hayan sido cedidas las obras.*

*Informa que en la urbanización... ...se ha constituido una entidad de conservación entre los vecinos así como que, en cualquier caso, no han sido elaborados los informes para poder recepcionarlas.*

*En similares términos se pronuncia la entidad codemandada, si bien con referencia a la Urbanización La Cornisa, de la que es promotora del Plan Parcial Cornisa del Sur, que, afirma, no ha concluido.*

...

*en el CUARTO entra en el fondo tomando en cuenta el régimen del servicio público... ...respecto a las competencias obligatorias que debe prestar todo municipio y en la posibilidad de exigir su cumplimiento ante los Tribunales. Acude también al punto de vista urbanístico, art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, respecto a la recepción de urbanizaciones privadas.*

*Declara en el QUINTO que ni el Ayuntamiento puede negarse a una recepción de las obras ni puede quedar en situación de absoluta pasividad, conforme a los arts. 2 y 3 de la LS de 1976. En el caso ‘la propia actuación de la Administración revela que viene realizando actos, cuyos destinatarios son los titulares de propiedades en las distintas urbanizaciones, que dan a entender la recepción tácita de las mismas... ...el Ayuntamiento viene girando el Impuesto de Bienes Inmuebles (y antes la Contribución Territorial), otorgando licencia de edificación y de primera ocupación, cobrando el Impuesto de Actividades Económicas, es decir, un conjunto de actos que revelan esa recepción tácita, o, cuando menos (si esto no fuera así), una actitud diametralmente contraria al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de **control y fiscalización del estado de las urbanizaciones**’.*

*Acude a la STS de 1 de febrero de 1999<sup>472</sup> para proclamar la recepción tácita...*

---

<sup>472</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999, epígraf “10.2.40, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999”, pàgina 278, relativa a la “urbanització” Altomira del municipi de Navajas.

*Declara que debe aceptarse la demanda dada la simplicidad en que se mueve al pretender se declare la disconformidad a derecho de la denegación tácita del Ayuntamiento a la solicitud actora así como que se reconozca la obligación de la administración a realizar cuantas gestiones sean necesarias para la asunción de los servicios públicos pasando por **la recepción de las urbanizaciones**.*

*Afirma, por tanto, que no se pretende la prestación de los servicios sin la previa recepción de las urbanizaciones respecto de la que se interesa la realización de las gestiones necesarias para hacerla efectiva.*

...

*Finalmente en el SEXTO afirma que ‘es conforme a derecho acudir a los Tribunales del orden contencioso-administrativo para **postular la recepción de las urbanizaciones**, así como el establecimiento de los servicios municipales obligatorios y su prestación efectiva, con independencia de la vía que vaya a ser elegida para ello, de gestión directa o indirecta, y como quiera que esto es lo que se solicitó ante la Administración y ante este Tribunal, lo procedente es la estimación del recurso...*

*...la sociedad recurrente no combate los razonamientos de la sentencia para reconocer el derecho a que los servicios públicos sean prestados por el Ayuntamiento, que se ha aquietado con la sentencia no impugnándola en sede casacional, tras sentar la obligación de que proceda a recepcionar las urbanizaciones.*

*...al no combatir adecuadamente los argumentos de la sentencia la misma se confirma. Sin perjuicio de lo cual procede añadir que **la Sala de instancia recoge adecuadamente el criterio de esta Sala respecto a la recepción tácita de obras de urbanización** en desarrollo de planes urbanísticos, expresado en la STS de 1 de febrero de 1999<sup>473</sup>, recurso de apelación 8708/1992.*

*...esta Sala con una posición mayoritaria como expresa la Sentencia de 18 de enero de 2006<sup>474</sup>, dictada en el recurso de casación 6755/2002, reconoce el derecho a causar bajar en una Entidad Urbanística de Conservación respecto de una promoción en que el Plan Parcial fue aprobado en 1967. No considera la Sala de instancia acreditada la constitución de la entidad urbanística ni tampoco que las obras de mantenimiento corresponda a los propietarios.*

*Aquí, al igual que en la sentencia últimamente citada, hallamos **una urbanización**<sup>475</sup> que fue desarrollada bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, cuyo art. 41, luego reproducido en el art. 53 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, establecía que **las urbanizaciones de iniciativa***

---

<sup>473</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999, epígraf “10.2.40, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999”, pàgina 278, relativa a la “urbanització” Altomira del municipi de Navajas.

<sup>474</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, relativa a la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet.

<sup>475</sup> Un altre ús impropri, propiciador de la confusió per assimilació de la “urbanització” com a procés amb la “urbanització” com a presumpte objecte del dret.

*particular* <sup>476</sup> *habrá de consignar el modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas. Precepto legal aquel luego desarrollado por los arts. 46 b) 3º y 64 c) del Reglamento de Planeamiento estableciendo como determinación preceptiva de los **Planes Parciales de iniciativa privada** (particular) ‘el período de tiempo’ al que se extenderá la obligación de conservación en los supuestos en que la misma se haya impuesto a los promotores o futuros propietarios de las parcelas”* <sup>477</sup>.

## 10.2.85. Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006

S’atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per particular contra la d’instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra el decret de l’alcalde de l’Ajuntament de Mairena del Alcor que havia també desestimat el seu recurs d’alçada contra els acords de l’Assemblea General ordinària de l’Entitat Urbanística de Conservació de la “urbanització” El Torreón.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEGUNDO.- Como decimos, la Sala de instancia desestimó el recurso contencioso administrativo declarando la conformidad con el ordenamiento jurídico de la resolución recurrida.*

*Se basó para ello, en síntesis, y por lo que aquí interesa, en las siguientes argumentaciones con las que se responde a las correspondientes alegaciones de la recurrente, todas ellas, como señala la sentencia de instancia, de carácter formal o procedimental, y que no afectarían a la conformidad jurídica o validez de los acuerdos adoptados por la Asamblea de la Entidad de Conservación, sino a su exclusiva eficacia:*

---

<sup>476</sup> La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” La Cornisa del Sur es produeix en la forma descrita a la pàgina 113.

<sup>477</sup> Vid. les reflexions deduïdes a aquesta específica previsió de l’article 46 del Reglament de planejament urbanístic, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, a § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57.

Es tracta d’un altre supòsit d’aplicació indeguda de la normativa, vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62, en el seu vessant de considerar les entitats de conservació com el producte del desenvolupament reglamentari de la disposició legal (referida només als objectes de dret privat “urbanitzacions particulars”) que els plans d’aquestes havien necessàriament de consignar les previsions relatives a la futura conservació de les obres d’urbanització (vid. § “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 139).

a) *En relación con la nulidad sobrevenida del artículo 14 de los Estatutos de la Entidad de Conservación (en cuanto dispone que el plazo para interponer el recurso de alzada comienza a contarse desde la fecha de la celebración de la Asamblea, en lugar del momento de la notificación, como dispone el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ---LRJPA---).*

**La sentencia de instancia rechaza la impugnación por extemporánea, y si bien acepta la posibilidad del recurso indirecto, sin embargo señala que ‘los Estatutos de una Entidad Urbanística de Conservación, carecen de dicha naturaleza, son normas de organización y funcionamiento internas, aprobadas por el Ayuntamiento sin seguir el procedimiento de aprobación de las disposiciones reglamentarias, por tanto no lo son en el ejercicio de la potestad de normativa, sino que se inscribe dentro de actuaciones urbanísticas y en concreto ni siquiera en el ejercicio de la potestad planificadora del municipio en la que puede distinguirse ciertos rasgos de potestad ‘normativa’, sino en las actuaciones propias de la actividad de ejecución y gestión urbanística. Por tanto, no cabe impugnación indirecta de los Estatutos’.**

b) *En relación con la naturaleza jurídica de las Entidades, la sentencia de instancia de instancia señala:*

*‘Con carácter general las Entidades Colaboradoras se tienen su base legal y legitiman su constitución, sin perjuicio de que pueda preverse en el instrumento de planeamiento concreto, en la Ley y Reglamento de Gestión Urbanística, considerándose que tienen carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante, poseen personalidad jurídica propia, y colaboran con la Administración en el ejercicio de funciones genuinamente administrativas, cuando así actúan vienen sometidas al Derecho Administrativo. La Administración urbanística respecto de las entidades Urbanísticas Colaboradoras, y claro está respecto de las Entidades Urbanísticas de Conservación, ejerce funciones de tutela y no de jerarquía. Este doble aspecto de función pública que consiste el urbanismo y de gestión privada que se manifiesta en esta colaboración, que a veces incluso se impone obligatoriamente, comporta, como resulta lógico, además de un desdoblamiento funcional, pues estas Entidades actúan en régimen de derecho público y privado, un doble sistema de control, uno interno, propio y común de cualquier organización en el que se citan personas con intereses particulares y privados, y otro externo cuando lo que se trata de controlar es que la ejecución se adapta y respeta los intereses públicos. Lo que conlleva que se articule un sistema de impugnación de carácter interno y externo. Mas claro está, se hace necesario en cada caso diferenciar y delimitar cada acto que se produce en el seno del desarrollo de la concreta actuación, para definir su naturaleza y la impugnación que resulte procedente’.*

*En consecuencia la sentencia señala que no resulta de aplicación, en bloque, a las citadas entidades el procedimiento administrativo común, por cuanto las mismas no responden al prototipo de Administración pública, sin que su Asamblea tenga la consideración de órgano, guardando, por el contrario, mas paralelismo con las corporaciones. Por ello, para la regulación del recurso de alzada no tienen porqué seguirse las determinaciones de la citada LRJPA, debiendo estarse a lo que dispongan los Estatutos, y si los mismos señalan que el plazo para la interposición*

***empieza a contarse desde la fecha de la celebración de la Asamblea, ello resulta posible y por consiguiente correcto.***

*c) En relación con la indefensión que se alega al no haber sido notificada la recurrente de los Acuerdos adoptados por la Asamblea, al no haberle sido notificados, la Sala de instancia ---aun sin haber podido examinar los Estatutos por no haber sido aportados a los autos--- señala que ninguna infracción estatutaria se alega por la alegada falta de notificación fehaciente, siendo ello debido, según se expresa, a que tal exigencia no consta en los mismos. Por ello, el no haber solicitado certificación de los mismos como miembro de la entidad, tan solo fue imputable a su falta de diligencia.*

*d) En relación con las alegaciones sobre irregularidades y falta de diligencia y traslado de los documentos y datos que se dice desconocer, en el recurso de alzada, la Sala de instancia señala que carece de virtualidad invalidante alguna, añadiendo que **'la indefensión posee carácter material que no formal, por tanto la ausencia de un trámite o la concurrencia de una irregularidad formal en cuanto tal, sin más, carece de relevancia jurídica, valen, poseen valor invalidante de exigirse y preverse expresamente en la norma o causar indefensión, mas por el carácter material de la indefensión no basta con alegar la irregularidad, sino que se hace preciso justificar adecuadamente en qué medida aquella fue determinante de la imposibilidad o menoscabo de la defensa, y en éste resulta evidente que la parte actora se limita a alegar una serie de irregularidades que a nuestro entender no se producen, excepto en lo que ahora se dirá, omitiendo dar razón de en qué medida ha sufrido la indefensión, mas cuando decimos la oposición parece buscar la nulidad por la nulidad al abstenerse de indicar siquiera porqué los acuerdos adoptados son materialmente ilegales o improcedentes; y desde luego cuando nada se alega respecto del quórum o lista de asistentes y respecto del contenido del acta, cuando ya ha tenido cumplido conocimiento de una y de otro, dichas irregularidades, de considerarse así, pierden toda significación a los efectos de una posible indefensión. La excepción a la que antes nos hemos referido se centra en que efectivamente la Entidad, no cumplió el plazo de remisión del recurso de alzada con su informe, no evacuado por cierto, pues en este caso sí resulta supletoria la Ley 30/92. Mas dichos defectos por su propia índole, así se pudo entender la desestimación presunta por transcurso de los plazos sin resolver y acudir ante la jurisdicción, carecen de efectos invalidantes, puesto que si es posible acudir a sede judicial con el silencio, esto es cuando no se ha resuelto y nada se ha actuado, sólo por el transcurso de los plazos, al no disponer nada al efecto la norma, el incumplimiento del plazo y la no confección del informe, no produce los efectos invalidantes pretendidos'.***

*TERCERO.- Contra esa sentencia ha interpuesto la recurrente recurso de casación, en el cual esgrime **cuatro motivos de impugnación**, articulados...*

*1º. En el primer motivo se considera vulnerado el artículo 58 de la citada LRJPA, al considerar la sentencia de instancia que la recurrente no recibió en ningún momento notificación ---en los términos prevenidos en el mencionado artículo 58-- en la que se contuviera el Acuerdo expreso adoptado por la Asamblea General de la Entidad Urbanística de Conservación, contenido que, según expresa viene exigido por el artículo 58 para los actos administrativos, siendo de tal naturaleza el adoptado por la Asamblea, y que además afectaba a los derechos e intereses de la recurrente.*

2º. En el segundo los preceptos que se consideran infringidos son los 84 y 112 de la misma LRJPA al no haberse cumplido la obligación, en los mencionados preceptos prevista, del trámite de audiencia en el recurso de alzada para poder conocer el contenido del expediente tramitado al respecto.

3º. En el tercero, el precepto que entiendo la recurrente infringido es el 115 de la misma LRJPA, al haberse rechazado por la sentencia de instancia la nulidad del artículo 27 de los Estatutos de la Entidad (que disponía un plazo de quince días para la interposición del recurso de alzada, a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea); tal regulación no se ajusta al plazo de un mes previsto en el citado artículo 115 ni al inicio del cómputo que, conforme al artículo 59 de la misma LRJPA, el día siguiente al de la notificación del Acuerdo.

4º. Por último, en el cuarto motivo se considera infringido el artículo 63.1 de la misma LRJPA, ya que la infracción de los preceptos mencionados en los motivos anteriores habrían dado lugar a la anulación prevista en este último precepto, el cual, por tanto, ha resultado infringido por la sentencia de instancia.

**CUARTO.- Los motivos han de ser rechazados, debiendo confirmarse la sentencia de instancia. Debemos partir del dato ---que la recurrente parece olvidar en su planteamiento casacional--- que el objeto de las pretensiones deducidas en el recurso en la instancia no fue otro que el Decreto del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, de fecha 21 de diciembre de 2001 (nº 922/01) por el cual fue desestimado el recurso de alzada formulado por la propia recurrente contra los acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación ‘El Torreón’ celebrada en fecha de 25 de febrero de 2001. La recurrente es propietaria de dos de las parcelas a que se extiende el ámbito de la Entidad (210 y 211) <sup>478</sup>, fue citada a la Asamblea Ordinaria, no asistió a la misma y dirigió el recurso de alzada, mediante correo certificado, directamente a las dependencias municipales, no a la Entidad Urbanística.**

**En el Decreto resolutorio de la alzada se contesta ---de forma clara y suficientemente motivada--- a las diversas argumentaciones de la recurrente; a saber:**

- a) Nulidad de pleno derecho de la Asamblea por falta de quórum.
- b) Anulabilidad del Acuerdo de aprobación de la Memoria económica del ejercicio 2000 por documentación incompleta y tendenciosa.
- c) Anulabilidad del acuerdo de aprobación de la cuota ordinaria con base en la aprobación de un Presupuesto de gastos e ingresos con gastos no permitidos; en concreto, en relación con el consumo y pago del agua.
- d) Anulabilidad por suponer los gastos una doble imposición. Y,
- e) Ausencia de competencia para llevar a cabo una reparación extraordinaria como es el asfaltado de viales.

**Pues bien, no obstante ello, ni el instancia, ni en el recurso de casación la recurrente impugna o cuestiona las respuestas municipales desestimatorias de su**

---

<sup>478</sup> La “urbanització” El Torreón s’implanta com a “urbanització particular” a l’empara d’un pla parcial de l’any 1971. La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” El Torreón es produeix a les normes subsidiàries del municipi de Mairena del Alcor de l’any 1994, que estableixen la destinació pública de les dotacions i sistemes i configuren l’àmbit com la “Unitat d’Actuació amb planejament aprovat” número 4 (U.A.a.-4).

*recurso, señalándose por la sentencia de instancia que ‘llama poderosamente la atención que toda la argumentación actora, abandonando las causas de fondo alegadas en el recurso de alzada ante el Ayuntamiento y expresamente resueltas por este, se limite a irregularidades formales; irregularidades que, en el mejor de los casos, y dado que afirma haber tenido cumplido conocimiento de la celebración de la Asamblea, no afectarían a la conformidad jurídica y validez de los acuerdos adoptados, sino en exclusividad a su eficacia...’.*

*QUINTO.- En nuestra STS de 18 de enero de 2006<sup>479</sup> hemos señalado que...*

...

*Nos encontramos, pues, frente a personas jurídicas, dotadas de personalidad jurídica propia e independiente de la de los miembros que la integran y, en consecuencia, con su propia capacidad jurídica, capacidad de obrar y capacidad procesal; como tales cuentan con su propio régimen de obligaciones y responsabilidades, así como con su peculiar régimen estatutario que define su estructura y funcionamiento dentro del marco legal preestablecido, que se ha de integrar con la correspondiente publicidad del acto de su constitución, así como con inscripción en un Registro Público, a partir de cuyo momento adquiere la personalidad jurídica.*

*En nuestras SSTs de 15 de mayo y 20 de septiembre de 2005<sup>480</sup>, citábamos la STS de 26 de octubre de 1998<sup>481</sup>, según la cual...*

...

*SEXTO.- Pues bien, en el supuesto de autos, aun partiendo del proclamado carácter administrativo de la Entidad que nos ocupa, resulta evidente que, en modo alguno, los preceptos de la LRJPA que se citan en los motivos que se nos presentan pueden considerarse infringidos. Esto es, ni la variación del plazo para interposición del recurso de alzada, ni la forma en que se lleva a cabo el cumplimiento de los requisitos exigidos para la notificación de los actos administrativos, ni, en fin, el modo en que se ha procedido al seguimiento de las formalidades previstas para la tramitación del recurso de alzada ---a la vista de lo acontecido en el supuesto de autos---, constituyen datos con relevancia suficiente para poder hacer recaer sobre los mismos el artículo 63 de la misma LRJPA, pues, no olvidemos ---como antes hemos expuesto--- que:*

- a) La recurrente tuvo cumplido conocimiento de los Acuerdos adoptados en la Asamblea de la Entidad;*
- b) Que contra los mismos formuló el correspondiente recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Mairena del Alcor; y*

---

<sup>479</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, relativa a la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet.

<sup>480</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello), epígraf “10.2.78, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello)”, pàgina 357, relativa a la “urbanització” Ampliación de la Dehesa de Pancorbo, del municipi de Maello.

<sup>481</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 26 d’octubre de 1998, epígraf “10.2.36, Sentència del Tribunal Suprem de 26 d’octubre de 1998”, pàgina 270, relativa a la “urbanització” Cotobro, del municipi de Almuñecar.

c) *Que mediante Decreto del Alcalde se procedió a la motivada resolución del mismo, cuyo contenido no ha sido discutido por la recurrente ni en la instancia ni en casación.*

...

*Por ello, poco importa que el artículo 27 de los Estatutos de la Entidad estableciera un plazo de quince días para la interposición del recurso de alzada a contar desde la fecha de la celebración de la Asamblea, poco importa que existan dudas ---lo que en autos no se ha acreditado--- sobre la forma en que se procedió a la notificación de los Acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria, y, en fin, poco importa que no se diera a la recurrente el trámite de audiencia contemplado en la tramitación del recurso de alzada; y ello porque, como venimos reiterando ---al igual que hizo la sentencia de instancia---,*

a) *La recurrente fue notificada de la celebración de la Asamblea, declinando su asistencia;*

b) *La recurrente tuvo conocimiento de los Acuerdos adoptados, como se deduce del contenido del recurso de alzada y de la motivada respuesta del Ayuntamiento, siendo evidente que al interposición del citado recurso (58.3 LRJPA in fine) subsanaba las posible deficiencias ---no acreditadas--- en la notificación; y*

c) *El trámite de audiencia en la alzada resulta prescindible 'cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones o pruebas que las aducidas por el interesado' (84.4 y 112 LRJPA), como en autos acontece, si se analiza el Decreto del Alcalde resolutorio del mismo, que solo contiene referencias al escrito de la recurrente y a las normas legales aplicables, amén de los Estatutos de la Entidad.*

..."

## 10.2.86. Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació de particular contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 4/7/1996, que, per la seva banda, havia desestimat la seva pretensió de revisió d'ofici de l'acord de 18/5/1995, d'aprovació definitiva del pla parcial del sector La Bordeta F ("urbanització" La Bordeta) del municipi de Lleida.

*"Dicha sentencia se basa, entre otros, en el siguiente fundamento jurídico tercero:  
«Procede desestimar... ..La omisión advertida del derecho de audiencia del recurrente en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial Sector La Bordeta F, que se deriva de su posición de interesado como propietario de una finca ubicada en su ámbito superficial, y que es exigida expresamente por el artículo 87 de la Ley*



*Urbanística de Cataluña de 12 de julio de 1990*<sup>482</sup>, al observar que los planes y proyectos de iniciativa particular se tramitarán de acuerdo con lo previsto en la Ley, con citación personal para el trámite de información pública de los propietarios de terrenos que estén comprendidos en su ámbito de actuación...»

...comparecieron ante esta Sala del Tribunal Supremo, como recurridos, la Administración de la Comunidad Autónoma de Cataluña, representada por el Letrado de la Generalidad de Cataluña, y el Ayuntamiento de Lleida, representado por... ..y, como recurrente... ..presentó escrito de interposición de recurso de casación, basándose en un único motivo, al amparo del apartado d) del artículo 88.1 de la Ley de esta Jurisdicción, y así **invoca primero la infracción por la Sala de instancia del artículo 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, dado que al recurrente no se le citó personalmente en el procedimiento seguido para la aprobación del Plan Parcial de iniciativa particular**, en contra de lo establecido en dicho precepto, para después aducir la infracción del artículo 24.1 de la Constitución... ..ya que se desconoció el derecho fundamental de audiencia, con infracción del aludido artículo 24.1 de la Constitución, y se prescindió total y absolutamente del procedimiento, con lo que se está ante los supuestos de revisión de los actos administrativos contemplados en los apartados a) y e) del referido artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, terminando con la súplica de que se anule la sentencia recurrida y se dicte otra por la que se declare contraria a derecho la resolución dictada por la Comisión de Urbanismo de Lleida que denegó la revisión de oficio del acuerdo aprobatorio del Plan Parcial sector La Bordeta "F" y se declare la nulidad absoluta del citado Plan Parcial así como de todos los actos administrativos dictados a su amparo o en su ejecución, imponiendo las costas del recurso a quien se opusiese temerariamente al mismo.

...el acto impugnado fue la negativa de la Comisión de Urbanismo de Lleida a tramitar un procedimiento de revisión de oficio, previsto en el artículo 102 de la citada Ley 30/1992 antes de su reforma por Ley 4/1999, del Plan Parcial sector La Bordeta 'F' de Lleida, aprobado definitivamente por la referida Comisión el día 18 de mayo de 1995.

...Es decir, si bien, después de la modificación por Ley 4/1999, la Administración pública tiene potestad de tramitar un procedimiento para la revisión de una disposición general nula de pleno derecho, a que se refiere el artículo 62.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, tal potestad administrativa no supone conferir a los particulares interesados el ejercicio de una acción de nulidad tendente a obtener dicha declaración de nulidad radical, lo que, además, resulta lógico, dada la posibilidad que éstos tienen de impugnar en sede jurisdiccional una disposición de carácter general al ejercitar una acción frente a un acto de aplicación de la misma, basándose en que aquélla no es conforme a derecho... ..la imposibilidad de instar el procedimiento administrativo, regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, para revisar disposiciones de carácter general radicalmente nulas, no cierra el paso a su

---

<sup>482</sup> Vid. § "7.4.3, Catalunya ", pàgina 176, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

*control jurisdiccional a través del recurso contencioso-administrativo ordinario o del denominado recurso indirecto.*

*...la denunciada infracció de lo establecido en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978<sup>483</sup>, no justifica la apertura de un procedimiento de revisión de oficio de una disposición de carácter general a instancia de quien invoque tal vulneración ni antes ni después de la reforma del artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pues, como se cuidó de recalcar el legislador al introducir con la Ley 4/1999 la revisión de oficio de las disposiciones de carácter general, el nuevo precepto no permite el ejercicio de una acción de nulidad por los interesados...*

### 10.2.87. Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació ("6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 145).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per la Entitat Urbanística de Conservació d'un polígon determinat de la "urbanització" Los Arroyuelos, del municipi de Los Molinos, contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l'acord municipal que havia denegat la sol·licitud de modificació dels estatuts de l'entitat.

Manifesta el Tribunal Suprem, al fonament jurídic tercer:

*"...el hilo conductor de todo el recurso de casación de la recurrente parte de una consideración jurídica sobre la naturaleza de las mencionadas entidades que conviene aclarar desde este momento, pues, como se verá, el resto de los motivos que se articulan, en el fondo, cuentan con el mismo —y erróneo— punto de partida. El carácter administrativo de las Entidades Urbanísticas de Conservación no ofrece dudas; así lo dice de forma expresa el artículo 26.1 del RGU ('Las Entidades*

---

<sup>483</sup> Ús indegut. L'article 87 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, preveia certament —com ho havien fet l'article 42.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, i 54.1 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, de què aquell era hereu natural (vid. § "7.4.3.3, Decret Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.", pàgina 182, a "7.4.3, Catalunya ", en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques"— la citació personal als propietaris a la informació pública per als plans d'iniciativa privada. L'article 139 del Reglament de planejament, en canvi, es referia als plans dels objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular (*privada*)", i no als "plans d'iniciativa particular (*privada*)". Vid. l'epígraf "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

*urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante’) y así lo viene reconociendo nuestra jurisprudencia.*

*Así, en nuestras STS de 18 de enero <sup>484</sup> y 7 de noviembre de 2006 <sup>485</sup> hemos reiterado que «tanto el artículo 41 de la primera Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956..., 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 <sup>486</sup>, ‘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*

---

<sup>484</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, relativa a la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet.

<sup>485</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006, epígraf “10.2.85, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006”, pàgina 377, relativa a la “urbanització” El Torreón del municipi de Mairena del Alcor.

<sup>486</sup> Aquest és, per molt que s’hagi reiterat (vid. la Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991, epígraf “10.2.23, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991”, pàgina 247, relativa a la “urbanització” Polígon XIII de Santa Ponça, del municipi de Calvià, i la nota a peu número 311, pàgina 249), i per pacífica que sigui la posició jurisprudencial, un argument erroni, perquè es fonamenta en l’aplicació d’unes normes (les que es refereixen a les “urbanitzacions d’iniciativa particular” —“urbanitzacions particulars”—) que no poden ser d’aplicació, ni directa ni analògica —menys encara, si això no s’explicita i es justifica—, a altres realitats, com indubtablement ho són les “urbanitzacions particulars” ja “publicades” (vid. § “6.1, Consideracions generals entorn dels processos de ‘publicació’”, pàgina 79, que no són ja “urbanitzacions particulars” o a “urbanitzacions” que neixen ja com a realitats públiques. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

La “urbanització” Los Arroyuelos es desenvolupa a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament al 1983 que preveia, ja des de l’inici —i com no podia ser d’altra manera tractant-se d’un instrument posterior al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny—, la destinació pública de dotacions, vialitat i espais lliures. De manera que mai no va ser una “urbanització d’iniciativa particular”, realitats aquestes que, com hem vist a “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51, gaudien de la mateixa naturalesa que les “urbanitzacions particulars” de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, la de ser objectes unitaris del dret privat (comunitats de béns), als que, en exclusiva —i de manera explícita—, s’adreçaven els articles esmentats pel pronunciament (41.2 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, i 53.2 del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril).

L’argument del pronunciament que estimem erroni és, en definitiva, el que considera que la necessitat de l’existència d’una entitat de conservació sorgeix del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’, en els termes que hem argumentat a l’apartat “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 139.

No havent gaudit mai de la naturalesa de “urbanització d’iniciativa particular”, la “urbanització” Los Arroyuelos tampoc no va haver de ser mai objecte de “publicació”.

*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 período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación...».*

...  
*Situados, pues, en el anterior marco normativo, en el expresado carácter administrativo de las mencionadas Entidades y en la indicada situación de dependencia de las mismas en relación con la Administración urbanística competente, el conflicto suscitado entre la Entidad recurrente y el Ayuntamiento de Los Molinos gira en torno a un aspecto concreto de la expresada relación, que, en realidad, se desgaja en dos: la aprobación de los Estatutos de la Entidad y su modificación.*

*Las normas legales resultan claras, pues el artículo 27.1 del RGU, como recogía la jurisprudencia que hemos citado, dispone que ‘la constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante’; añadiéndose en el punto 4 del mismo precepto que ‘la modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante...’.*

*Es pretensión de la recurrente ---ante la ausencia en la anterior regulación de aspectos concretos, como sería el relativo a la propuesta de modificación estatutaria--- considerar de aplicación (si bien analógica) las normas contenidas en la citada LPH, y, en concreto, la regla 1ª de su artículo 16 (que antes hemos transcrito), que regulan la modificación estatutaria de las Comunidades de Propietarios; y, en consecuencia, considerar que las Entidades urbanísticas están legitimadas ---con unanimidad de sus miembros--- para modificar los Estatutos, o bien que tal aprobación se produciría por vía de silencio administrativo de transcurrir un mes sin impugnación municipal del Acuerdo asambleario*

*La clara regulación contenida en el RGU en relación con la aprobación y modificación de los Estatutos de las Entidades urbanísticas, impide la aplicación, aún analógica, de las normas de la LPH, situadas en el ámbito del Derecho Privado (sustentado, en gran medida, en el principio de la autonomía de la voluntad de los sujetos de las relaciones jurídicas) y que en modo alguno coinciden con el carácter administrativo y con la situación de dependencia que se proclama de la Entidades urbanística que nos ocupan.*

*A ello nos hemos referido ---desde otra perspectiva--- en nuestra STS de 20 de septiembre de 2006 (siguiendo lo dicho en la anterior STS de 12 de mayo de 2005), en la que señalábamos: ‘No cabe duda que, conforme a lo dispuesto concordadamente en los artículos 25.3 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística, resultaba, en este caso, obligatoria la constitución de una Entidad de conservación, ya que, de acuerdo al invocado Plan Parcial, que **creó la Urbanización** <sup>487</sup> ..., el*

---

<sup>487</sup> Ús impropri, propiciador de la confusió per assimilació de la “urbanització” com a procés amb la

*deber de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos recae sobre los propietarios del polígono o unidad de actuación.*

*Por consiguiente, al funcionamiento de esa Entidad Urbanística de Conservación le son aplicables, para la adopción de acuerdos, lo dispuesto en sus Estatutos, debidamente aprobados, ..., no siéndole de aplicación lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal para los comuneros, por cuanto, a falta de regulación expresa en los Estatutos, han de ajustarse a las previsiones del Reglamento de Gestión Urbanística...’.*

*No se está, pues, en este caso ante acuerdos de carácter privado en el seno de una Comunidad de Propietarios, regidos por la Ley de Propiedad Horizontal, sino ante acuerdos de una Entidad Urbanística de Conservación relativos al funcionamiento de la propia Entidad y al mantenimiento de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de **la urbanización**<sup>488</sup>, que, según el indicado Plan Parcial, deben correr a cargo de los propietarios, de modo que, aunque éstos se hayan constituido en régimen de Comunidad de Propietarios para regular sus relaciones de derecho privado, a los acuerdos de la Asamblea de la Entidad de Conservación no le son aplicables las reglas de aquélla sino el ordenamiento urbanístico correspondiente y sus propios Estatutos...’*

*...”.*

## 10.2.88. Sentència del Tribunal Suprem de 5 de març de 2007

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” (“5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72).

Declara haver lloc en part al recurs de cassació de particulars contra la d’instància, i declara la nul·litat del Pla General d’Ordenació Urbana i del pla parcial del sector de sòl urbanitzable Ansio-Ibarreta (“urbanització” Ansio-Ibarreta), del municipi de Barakaldo, aprovat definitivament —el pla parcial— el 6/9/2000.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEGUNDO.- Iniciando ya el examen de los distintos motivos de casación, el primero de ellos denuncia la infracción de los **artículos 53.2.b** y **54 de la Ley del Suelo de 1976**, **104.3 de la de 1992**, **4 y 6.1 de la Ley 6/1998** y **43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento...***

---

“urbanització” com a presumpte objecte del dret. O, en el pitjor dels casos, ús col·loquial.

<sup>488</sup> Ús impropí, propiciador de la confusió per assimilació de la “urbanització” com a procés amb la “urbanització” com a presumpte objecte del dret. O, en el pitjor dels casos, ús col·loquial.

*TERCERO.- Con transcripción parcial de la sentencia de este Tribunal Supremo de fecha 30 de marzo de 2001*<sup>489</sup>, dictada en el recurso de casación número 2779/1996, resalta la Sala de instancia la necesidad de diferenciar, dentro del género de los planes redactados por particulares, el supuesto específico de los que, además, se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular o, como decía la Ley del Suelo de 1956, a urbanizaciones privadas<sup>490</sup>; siendo para ese supuesto específico, que no es el de autos, para el que se establece en el artículo 53.2.b) de la Ley del Suelo de 1976 la exigencia de que la documentación del Plan contenga los datos referidos al nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

...  
*QUINTO.-... el artículo 53.2 de esa Ley del Suelo exige que la documentación del Plan consigne los datos relativos al nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados cuando el Plan se refiera ‘a urbanizaciones de iniciativa particular’, debiendo servir ese precepto, en cuanto inmediatamente anterior al antes citado, para interpretar el exacto sentido de éste, o lo realmente querido por él; también, porque el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, último de los que se incluyen dentro de la Sección dedicada a la documentación de los Planes Parciales, recalca de nuevo que la relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección, es un dato a incluir en la documentación de los Planes Parciales cuando estos tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular; asimismo, porque el artículo 139 de ese Reglamento prevé aquella exigencia de citación personal sólo para los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular*<sup>491</sup>; y, en fin, porque...  
...”

## 10.2.89. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d’abril de 2007

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Estima el recurs contenciós administratiu interposat pel promotor de la “urbanització” Rio de Oro —*Riu d’Or*— del municipi de Calonge i Sant Antoni contra l’acord de

---

<sup>489</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001, epígraf “10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001”, pàgina 314, relativa a la unitat d’execució “Àrea d’Intervenció U-51-2” del Pla General d’Ordenació Urbana de Saragossa. Vid. en seu d’aquesta la nota a peu número 388, pàgina 314.

<sup>490</sup> Incorrecte. La nomenclatura explícita era “urbanizaciones particulares”, i no “urbanizaciones privadas”.

<sup>491</sup> Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

l'Ajuntament de 27/3/2002, desestimatori del recurs de reposició interposat contra l'anterior de 6/9/2001, pel qual s'iniciava expedient d'expropiació d'una porció de terreny —qualificada de zona verda pública— transmesa amb anterioritat pel recurrent a particulars, i, primer, anul·la l'incís de l'acord pel qual l'expedient s'iniciava “...*sin perjuicio del derecho de repetición que la Corporación se reserva contra el promotor de la Unidad de Actuación Río de Oro... ...como responsable de hacer efectivas las cesiones obligatorias de los terrenos calificados por el planeamiento aplicable, de la totalidad del justiprecio que tenga que pagar en concepto de indemnización de los derechos de dominio, de hipoteca y cualquier otro que recaiga sobre la porción objeto de expropiación*”, i segon, declara que el promotor recurrent és mancat de tota classe de legitimació per raó de la referida porció en el procediment d'expropiació que en virtut de l'esmentat acord s'inicià.

Manifesta la Sala:

*“...la porción objeto del procedimiento de expropiación antes dicho, forma parte de una mayor finca que en el año 1988 fue vendida por el aquí demandante a los consortes...*

*...la repetida porción de terreno de la Unidad de Actuación Río de Oro... ...está afecta como **zona de cesión obligatoria por el Plan Parcial de la Unidad de Actuación Río de Oro***<sup>492</sup>.

*Según el Ayuntamiento demandado, el aquí demandante, en su condición de promotor y en su momento de propietario de todos los espacios de cesión obligatoria del ámbito del Plan Parcial indicado, ‘era y es legalmente el obligado a hacer efectivas las cesiones obligatorias de terrenos ... porque, en otro caso, quedaría liberado de las obligaciones que la legislación urbanística le impone, percibiendo además la contraprestación por la venta de terrenos’ sujetos a cesión obligatoria.*

*Al respecto consta que el aquí demandante efectuó la cesión de varios terrenos... ...la cual fue aceptada por acuerdo municipal de 2.11.2000. Y que el aquí demandante, mediante escrito de 8.1.2001 manifestó al Ayuntamiento que no podía ceder la zona verde pública... ...por haberla vendido con anterioridad formando parte de una mayor finca, a terceros.*

*Alega la actora que con anterioridad de esta fecha había vendido a... ...la mayor finca en la que estaba enclavada la porción... ...ahora objeto de expropiación, habiendo dado cumplimiento a lo previsto en **el artículo 62.2 del Texto Refundido***

---

<sup>492</sup> La “urbanització” Río de Oro —Riu d’Or— s’implanta com a “urbanització particular” a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 8/2/1966, pla parcial que és objecte d’incorporació com a annex, sense més, pel primer Pla General d’Ordenació Urbana del municipi de Calonge, de 1970.

La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Río de Oro es produeix al Pla General d’Ordenació Urbana de 1986, que preveu la destinació pública de les dotacions i sistemes i qualifica l’àmbit com a unitat d’actuació en sòl urbà (clau 2.15 “plans parcials aprovats”, unitat 2.15.z). Aquest Pla General d’Ordenació Urbana de 1986 és objecte d’anul·lació, però el posterior Pla General d’Ordenació Urbana de 1994 recupera per a la “urbanització” la mateixa qualificació. De manera que, el conflicte es planteja setze anys després de la primera anul·lada “publicació”, o si es prefereix, vuit anys després de la “publicació” definitiva.

Al Pla d’ordenació urbanística municipal de 2013 la “urbanització” Río de Oro —Riu d’Or— és ja sòl urbà consolidat, no inclòs en cap polígon ni sector.

*de 1976 (compraventa en 1988), por lo que los adquirentes quedaron vinculados a las obligaciones urbanísticas que afectaban a la finca que adquirían, en virtud del artículo 57 también del Texto Refundido de 1976, relativo al principio de subrogación real, que fija el régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria, con independencia de quien sea el propietario del suelo. En el mismo sentido, artículo 21.1 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.*

*Pero, en virtud de este principio y normativa que lo desarrolla, la Administración actuante, aquí el Ayuntamiento demandado, puede exigir el cumplimiento de obligaciones y/o cargar urbanísticas de quien ostente la propiedad del terreno, no del anterior propietario.*

*Paladinamente reconoce el Ayuntamiento demandado que la actividad expropiatoria se dirige contra... ..en su condición de propietarios de la porción de 2378 m2 de terreno. Añadiendo que el Ayuntamiento tiene la obligación de repercutir los costes indemnizatorios del procedimiento expropiatorio en el aquí demandante, en su condición de obligado a la cesión obligatoria y gratuita de la indicada porción de terreno.*

...

*...la cuestión central es la de sobre quien pesa, en su caso, la obligación de cesión gratuita de los terrenos de referencia, cuestión que no tiene otra respuesta, en virtud del principio de subrogación real establecido por la normativa urbanística, que la de que es el propietario de los terrenos, en el momento de actuarse el cumplimiento de la obligación de cesión gratuita el obligado a su cumplimiento, quedando para la vía civil o privada, en su caso, el ejercicio de las acciones que a dicho propietario le correspondan contra quien le transmitió la propiedad del terreno. Por ello carecen de relevancia para la resolución del presente recurso las cuestiones relativas: - a si en el precio de la compraventa a favor de los actuales propietarios de la finca se tuvo, o no, en cuenta la circunstancia de que una porción de los terrenos comprados estaba sujeta a cesión obligatoria y gratuita; - y a si la referencia a la calificación urbanística de la finca comprada que figura en la escritura de compraventa es o no suficiente en orden a cumplimiento de las obligaciones del vendedor.*

*El Ayuntamiento, al exigir el cumplimiento de la obligación de cesión gratuita del terreno al anterior propietario, infringe la normativa relativa al principio de subrogación real, lo que vicia de nulidad los actos objeto del presente recurso contencioso- administrativo.*

*La Sentencia del Tribunal Supremo citada por el Ayuntamiento demandado contempla un supuesto distinto al de autos, por cuanto se refiere a un promotor que había contraído concretos compromisos urbanísticos con el Ayuntamiento, compromisos que no cabía eludir mediante pactos o cláusulas de traspaso de los mismos a los adquirentes de parcelas. En el presente caso no se examina la cuestión de si el promotor -aquí demandante- contrajo o no compromisos concretos con el Ayuntamiento, sino si en un procedimiento de expropiación para adquirir el Ayuntamiento un terreno destinado a zona verde, puede dirigirse contra el promotor de la urbanización que ya no es propietario del terreno para exigirle el cumplimiento de obligaciones urbanísticas: La respuesta no puede ser sino negativa, sin perjuicio, como queda dicho, de las acciones que a dicho propietario le correspondan contra quien le transmitió la propiedad del terreno.*



*Sin duda el principio de subrogación real en materia urbanística está puesto, no en beneficio del obligado urbanísticamente, sino en garantía de los derechos de la Administración actuante la que, en virtud del mismo, podrá hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas frente al propietario del terreno, cualquiera que sea éste, ya que en virtud del principio de subrogación la obligación urbanística permanece afectando a la propiedad del terreno, independientemente de las transmisiones que se hayan realizado. Pero el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas tiene sus cauces o procedimientos propios, y el procedimiento de expropiación emprendido por el Ayuntamiento demandado no es idóneo para reclamar al anterior propietario del terreno destinado a zona verde, asimismo promotor de la urbanización, el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, ni para efectuar reservas en orden al cumplimiento de estas obligaciones.  
...las cuestiones... ...caen fuera del procedimiento expropiatorio, para ubicarse en la vía civil o privada entre las partes.”*

### 10.2.90. Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana (“4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”, pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per la mercantil Suelo Español SL contra la d'instància, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu interposat per la Societat Civil Particular de la “urbanització” Los Lagos contra l'acord del Ple de l'Ajuntament d'Alginet de 22/4/1997, relatiu al procediment d'execució forçosa seguit contra l'actora, i desestimat el formular per la mateixa Suelo Español SL contra l'acord de 28/11/1996, d'aprovació del projecte d'urbanització i de què deriva la decissió d'execució subsidiària de 22/4/1997, i d'altres.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*“SEGUNDO.- ...la Sala de instancia, en el particular que aquí nos interesa, desestimó el recurso contencioso administrativo formulado por la entidad SUELO ESPAÑOL, S. L., a cuya pretensiones la sentencia de instancia dedica el Segundo de sus Fundamentos Jurídicos:*

*«La mercantil Suelo Español, S. A. pretende en su demanda que se anule el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 6 de mayo de 1988, así como los objetos de este proceso de 28 de noviembre de 1996 y 22 de abril de 1997. Las impugnaciones se sustentan -en definitiva- en la cuestión de fondo de que la acción urbanizadora a la que se quiere obligar a dicha mercantil -y las medidas cautelares para garantizar dicha acción urbanizadora- se dirigen a unas determinaciones que exceden de los contenidos del Plan Parcial de iniciativa*

***particular que fue aprobado en 1992*** <sup>493</sup>, *único al que viene obligada la mercantil, y que fue sustancialmente modificado por el Plan General aprobado en 1980, del que se predica la nulidad porque en su tramitación no se dio trámite específico de audiencia a los Ayuntamientos de Carlet y Alfarp, afectados por el Plan Parcial "Los Lagos", así como que la ejecución subsidiaria que se determina no ha sido precedida de los correspondientes requerimientos y actuaciones previas a tal ejecución subsidiaria, y en último término que la previsión municipal, ya de 1991, de que se subrogaran los propietarios mediante la entidad urbanística correspondiente...* <sup>494</sup>

*...las modificaciones sobre el Plan General de 1980 introdujera sobre el Plan Parcial de 1972* <sup>495</sup> *son admisibles -si es que no fueran ilegales por otros motivos,*

---

<sup>493</sup> Es refereix, indubtablement, a “*pla parcial d’una urbanització particular*”. I vol dir —error material— “*en 1972*”, com correctament s’esmenta al següent paràgraf.

<sup>494</sup> El pronunciament no esmenta si es tractava d’una Junta de Compensació, d’una Associació Administrativa de Propietaris, o d’una Entitat de Conservació. Malgrat tot, és palés que devia tractar-se d’una Entitat de Conservació, com ho denota el redactat de l’apartat “3.2.1.-*Suelo Urbano*” de la Memòria del Pla General d’Ordenació Urbana de 1997 d’Alginet que es reproduïx parcialment a la nota a peu següent, número 495, pàgina 392. Més enllà de la peculiaritat que es constitueixi una entitat de conservació sobre l’àmbit d’una actuació pendent encara de culminar l’execució, interessa assenyalar, una altra vegada, com és que es disposa l’obligació de constituir una entitat de conservació un cop —i no abans— la “urbanització” ha estat ja objecte de “publicació” (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136).

<sup>495</sup> La “urbanització” Los Lagos s’implanta com a “urbanització particular” a l’empara d’un pla parcial aprovat al 1972 que afectava els termes municipals de Alginet, Carlet, i Alfarp.

Pel que fa al municipi de Carlet l’afectació és pràcticament irrellevant, i es redueix a unes porcions de sòl —trasseres de determinades parcel·les— que ni tan sols no arriben a constituir (aquelles porcions), per la seva superfície, parcel·la mínima de la “urbanització”. L’afectació és tant i tant anecdòtica que ni la Delimitació de Sòl Urbà i Normes Subsidiàries del municipi de Carlet de 1976, ni el Pla General d’Ordenació Urbana de 1980, ni el Pla General d’Ordenació Urbana de 2008, ni consideren ni regulen cap aspecte de la “urbanització”. L’única referència —al Pla General d’Ordenació Urbana de 2008— es troba a la pàgina 25 de la Memòria Justificativa (apartat “2.4.2.- *Coordinación con el planeamiento de municipios colindantes.*”, a on s’afirma:

*“No hay ningún sector delimitado que sea colindante con otro municipio, a excepción del... colindante con el término de Alginet. donde es suelo no urbanizable.*

*En Alginet, a la otra parte del canal Júcar-Turia existe la urbanización residencial de "Los Lagos", por lo que no hay problema de colisión de usos”.*

Pel que fa al municipi d’Alginet, la “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Los Lagos s’esdevé al Pla General d’Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió Territorial d’Urbanisme de València el 27/8/1980. A l’apartat “3.2.1.-*Suelo Urbano*” de la Memòria del Pla General d’Ordenació Urbana de 1997 s’afirma:

*“b) Urbanizaciones de segunda residencia.*

*...  
2.- "Los Lagos". Cuenta con Plan Parcial aprobado, reparcelación efectuada y viales y dotaciones cedidos al Ayuntamiento. La red viaria está totalmente ejecutada si bien presenta algunas carencias de servicios. Sin embargo y dado que el proceso de urbanización se halla en ejecución -la Entidad de Conservación de la urbanización está tramitando las obras de urbanización pendientes de ejecutar-, se ha optado por clasificar el suelo como urbano puesto que su clasificación como urbanizable y la delimitación de Unidades de Ejecución sobre las que desarrollar Actuaciones Integradas dificultaría el proceso de urbanización que ya está en curso, al interrumpirlo y dilatarlo en el tiempo.”*

*que no constan- pues se incardinan dentro del ius variandi de la Administración, como elemento esencial de la potestad planificadora...*

*...en lo relativo a la obligación de la mercantil actora de soportar los costes de la ejecución subsidiaria del proyecto de urbanización y las medidas cautelares en su orden- lo cierto es que viene obligada a ello y no puede obviarse alegando la no concurrencia de requerimientos en tal sentido, pues la evolución del caso en los, al menos, diez años anteriores a los actos impugnados revela una constante actividad -administrativa y de los propietarios- tendente a exigir la urbanización, frente a lo que no se puede oponer ni la falta de requerimiento, ni una supuesta asunción por los propietarios de la carga urbanizadora (nunca aceptada por los mismos), ni la redacción de un proyecto de urbanización o reurbanización...»*

*TERCERO.- Contra esa sentencia ---y, en concreto, en relación con el particular expresado--- ha interpuesto la entidad SUELO ESPAÑOL, S. L. recurso de casación en el que esgrime seis motivos de impugnación...*

*Son varios los aspectos ---de sus planteamientos y de la sentencia de instancia--- en los que la entidad recurrente centra el expresado vicio de falta de motivación, de motivación insuficiente y de incongruencia omisiva, y a los que hemos de dar singularizada respuesta:*

...

*f) Sobre la contradicción entre el Plan Parcial (tanto en su inicial redacción de 1972, como tras su modificación por el PGOU de 1980) y el Proyecto de Urbanización (aprobado el 28 de noviembre de 1996).*

*La sentencia de instancia expone ---tras justificar con el ius variandi de la Administración la modificación expresada--- que "si las alteraciones del planeamiento general generan perjuicios indemnizables a los particulares, éstos vendrán facultados ---si se encuentran dentro de los preceptos legales--- a exigir el resarcimiento, pero ello no obsta para la validez del planeamiento".*

...

*QUINTO.- El segundo motivo... ..se fundamenta en... ..según se expresa, por privar de validez y eficacia al Acuerdo del Ayuntamiento recurrido de 28 de noviembre de 1991. En síntesis, este antiguo Acuerdo municipal dispuso la subrogación de los entonces propietarios de las parcelas de la Urbanización Los Lagos en los compromisos urbanísticos adquiridos en su día por la entidad recurrente (con ocasión de la aprobación del Plan Parcial de 1972), así como establecer para el ámbito de la misma el sistema de actuación de cooperación sin reparcelación para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos.*

*El motivo no puede prosperar.*

*Como sabemos, la tesis de la sentencia de instancia al respecto pone de manifiesto que estamos ante "una supuesta asunción por los propietarios de la carga urbanizadora", pues, según añade a continuación la citada subrogación "nunca (fue) aceptada por los mismos". Sin discutir la validez de dicho Acuerdo, lo cierto*

---

Pel que fa al municipi d'Alfarp, la "publicació" (vid. la pàgina 115) de la "urbanització particular" Los Lagos s'esdevé a les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València el 22/12/1988, que la qualifiquen de sòl urbà, en termes essencialment idèntics als de l'instrument d'homologació de 2008.

*es que la eficacia del mismo nunca llegó a desplegarse, como acepta en su exposición la propia recurrente que reconoce "es cierto, y somos plenamente conscientes de que la escritura pública en la que debió plasmarse la transmisión del patrimonio inmobiliario urbano de mi principal contenido en el Acuerdo de 28 de Noviembre de 1991 no llegó a suscribirse, al no haber sido aprobados sus términos por la Asamblea General de la Entidad Urbanística Colaboradora". Por ello, la interpretación que de la cuestión realiza la Sala de instancia --- y en concreto de la eficacia del citado Acuerdo de 1991--- se nos presenta como ajustada al Ordenamiento jurídico, sin incidir la misma en los principios de seguridad jurídica y confianza legítima que se invocan, pues la simple comprobación de lo acaecido desde entonces hasta el momento del Acuerdo impugnado pone de manifiesto hasta la misma aceptación tácita por las partes de la ineficacia del mencionado Acuerdo, dada su falta de aceptación por los propietarios agrupados en la Entidad Urbanística y, en consecuencia, no producido el traspaso patrimonial de la recurrente a la citada Entidad.*

...

*SEPTIMO.- En el cuarto motivo... ..la entidad recurrente entiende infringidos el artículo 11 de la Ley del Suelo de 1956, así como el 15 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLR76), por cuanto ---según manifiesta--- **el Proyecto de Urbanización (aprobado el 28 de noviembre de 1996) se aparta y vulnera el Plan Parcial de 1972; así destaca la recurrente que el PGOU de 1980 (que asume el Plan Parcial anterior de 1972) altera (ampliándola) la extensión del inicial Plan Parcial, la cual es incluida en el Proyecto de Urbanización que sirve de fundamento a la ejecución subsidiaria. Pero con independencia de ello la recurrente pone especial hincapié en las alteraciones, modificaciones y adiciones que el Proyecto de Urbanización (de 1996) introduce en relación con el Plan Parcial (de 1972): nuevas aceras, nuevas características de los viales, red de agua potable y depósitos para consumos superiores, incremento del número de farolas de alumbrado público con conducciones ahora subterráneas, nueva red de saneamiento, etc.***

*El motivo tampoco puede prosperar.*

*Se olvida en el planteamiento de la recurrente que:*

- a) Las previsiones urbanizadoras contempladas en el **Plan Parcial de 1972, fueron asumidas y modificadas por el PGOU de 1980, al cual se adapta el Proyecto de Urbanización de 1996***<sup>496</sup>.
- b) La sentencia de instancia considera que dichas modificaciones son admisibles ("si es que no fueran ilegales por otros motivos, que no constan"), con fundamento en el ius variandi, como elemento esencial de la potestad planificadora. Y,*
- c) La misma sentencia deja abierta la posibilidad de que, sí en el cumplimiento de dichas obligatorias determinaciones se generan perjuicios indemnizables a los particulares, pueda exigirse el correspondiente resarcimiento, añadiendo, sin embargo que "ello no obsta para la validez del planeamiento".*

---

<sup>496</sup> Vid. l'epígraf "6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125.

*En todo caso debe dejarse constancia que ni siquiera las determinaciones inicialmente contempladas en el Plan Parcial de 1972 se nos presentan como correctamente cumplidas por la entidad recurrente que ni siquiera formuló un Proyecto de Urbanización para su desarrollo y realización, y sin que, por otra parte, conste su adecuado mantenimiento; igualmente, la Sala de instancia ha valorado, tras la pericial practicada, que el Proyecto de Urbanización de 1996 no modificaba el Plan Parcial de 1972, siendo calificadas las alteraciones de nimias y derivadas de la adaptación del Plan Parcial a las cargas urbanísticas de 1996, así como de las nuevas técnicas constructivas.*

...  
*NOVENO.- Por último, en el sexto motivo la entidad recurrente, al amparo del artículo 88.1.d de la LRJCA, considera infringidos los artículos 301 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLS76)... **...insistiendo la recurrente en que las únicas obligaciones urbanísticas exigibles son las derivadas del Plan Parcial de 1972.***

*Tampoco este último motivo puede ser tomado en consideración por la Sala, ya que, como hemos expuesto, ni siquiera se ha acreditado el cumplimiento de estas obligaciones a las que la recurrente pretende limitarse, siendo ello ---así como la falta de una adecuada conservación de las realizadas sin sometimiento a pauta alguna ordenadora de las mismas--- **la que obligó al Ayuntamiento a la aprobación del Proyecto de Urbanización del que la ejecución subsidiaria que se discute trae causa; como hemos expuesto al comprobar la valoración realizada por la Sala de instancia en este Proyecto de Urbanización no existe innovación de obligaciones que no estuvieran previstas en el Plan Parcial de 1972, sino una mera adaptación de las mismas a la nueva normativa y a la moderna técnica urbanizadora actual.***

### 10.2.91. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat contra l'acord del Ple de l'Ajuntament de Puerto de Santa María de 2/7/2004, de desestimació de la reposició interposada contra l'aprovació definitiva del Pla especial de reforma interior del Sector 5 del PP-CO-8 "Las Arenillas" (sector 5 del pla parcial de la "urbanització" Las Arenillas).

Manifesta la Sala:

***"...el Plan Parcial (PP) se aprobó tras todos los trámites legales el 29 de noviembre de 1.996, devino firme y se terminó de ejecutar en el año 2.000, en el que***

***concluyeron las obras de urbanización y fue recepcionada por el Ayuntamiento, es decir, un año antes de la aprobación definitiva del PERI, con lo que el PP no es objeto de este recurso.***

...

***CUARTO.- A continuación mantiene la actora que se han incumplido los requisitos para el inicio de la tramitación del PERI por la falta de prestación de garantía por el 6% del coste de urbanización (artículos 105.2.e) del TRLS 92, 46.c) y 147.3 del Reglamento de Planeamiento) y por falta de fijación de medios económicos de los promotores y fuentes de financiación (artículos 105.2.f) TRLS 92 y 46.d) del Reglamento de Planeamiento).***

*El artículo 46 del Reglamento de Planeamiento se ocupa de las determinaciones que deben contener los PP que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular y desarrolla, concreta y precisa lo establecido con carácter general en el artículo 105.e) del TRLS 92 (garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos), indicando la letra c) del precepto reglamentario: garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio PP. De la lectura del precepto, se desprende que **la alegación de la actora prosperaría si no concurrieran dos circunstancias: por una parte, que el PP ya estaba totalmente ejecutado en cuanto a la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, y por otra, que el PERI impugnado se limita a ordenar una parcela, manzana cerrada con jardines interiores, del PP, ya urbanizada, incluidas las calles que rodean el sector 5, donde no se contemplan obras de urbanización, salvo las propias e internas de la parcela que no afectan a la urbanización general del PP. Puede leerse en la Memoria del PERI, en el apartado 10. Descripción de la Ordenación que define las características y trazado de las conexiones a las redes de servicios y abastecimientos existentes y definidas por el Proyecto de Urbanización (del PP), concretando luego la descripción de las redes de los servicios, (distribución de agua y riego, energía eléctrica y alumbrado, telefonía y saneamiento), que son las previstas en el Proyecto de Urbanización del PP, por lo que **no era necesaria la exigencia de garantía del 6% del coste de la urbanización, puesto que ninguna urbanización tuvo que ejecutarse*****<sup>497</sup> *y la única condición impuesta en la aprobación del PERI era la ejecución de la nueva zona verde. Respecto a la falta de consignación de los medios económicos con que cuente el promotor y la indicación de los recursos propios y de*

---

<sup>497</sup> Raonament incorrecte. La prestació de la garantia i la indicació dels recursos econòmics no era exigible en el cas enjudiciat no perquè, com indica el pronunciament, l'àmbit ja fos urbanitzat i fos sobrada la capacitat financera de la promotora, sinó, senzillament, perquè —essent que el pla parcial de cobertura de la “urbanització” Las Arenillas era de l’any 1996—, no es tractava d’una “urbanització particular”, i per tant, no li eren aplicables, ni l’article 105.2 del Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992 (hereu dels 53.2 del Text refós de 1976 i 41.2 de la Llei de 1956), ni l’article 46 del Reglament de planeament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. El considerem per això un altre cas —encara que en l’específic supòsit en res no variaria el sentit del pronunciament— d’aplicació indeguda de normativa (vid. § “5.2. L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).

*las fuentes de financiación, tampoco existe motivo de nulidad porque el promotor era propietario del terreno y se entendió como garantía suficiente, y en el Estudio Económico-Financiero se concreta la financiación de la operación en base a recursos propios y mediante créditos, ya que tiene capacidad financiera sobrada debido a que el suelo es propiedad de la sociedad y las ventas de las primeras unidades generan el remanente necesario para acometer las restantes promociones. Se cumplió, en definitiva, el precepto legal y reglamentario.  
...”*

## 10.2.92. Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” (“5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72).

Declara no haver lloc al recurs de cassació contra la d’instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra l’acord de 25/11/1999 de l’Ajuntament de Múrcia, pel qual, entre d’altres, s’aprovava definitivament la delimitació de dues unitats d’actuació per al desenvolupament del sector de sòl urbà industrial Cabezo Cortao, s’aprovava el compte de distribució dels costos d’urbanització i s’imposaven quotes urbanístiques als propietaris.

Manifesta el Tribunal Suprem, en el que aquí interessa:

*“...la Sala de instancia afirma en su sentencia, sin que tal afirmación se combata adecuadamente, que aquel Proyecto, aprobado inicialmente el 23 de marzo de 1998, ‘se sometió a información pública siendo conocido por los interesados, que presentaron diversas alegaciones’. Partiendo de ello, y prescindiendo ahora de que aquella notificación fuera o no preceptiva, no podríamos apreciar como acaecida una situación equivalente a la de la omisión total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, que es a la que anuda el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992, invocado en el motivo, la sanción de nulidad de pleno derecho. Ni tampoco una en la que el hipotético defecto de forma hubiera dado lugar a la indefensión de los interesados, exigida en el artículo 63.2 de la Ley que acabamos de citar para imponer la sanción de anulabilidad.*

*De otro, porque ni aquel artículo 41, ni los artículos 141, 138 y 127 a 130 del Reglamento de Planeamiento que lo desarrollan en el aspecto que aquí interesa, cual es el del procedimiento a seguir para la aprobación de los Proyectos de Urbanización, exigen como preceptiva aquella notificación cuya hipotética falta se denuncia en el motivo. Es más, el citado artículo 141 de dicho Reglamento dispone en su número 2, refiriéndose a la tramitación de los Proyectos de Urbanización, que se aplicarán las reglas establecidas para los Planes Parciales; y el 138, referido a la tramitación de estos, dispone que se ajustará a las reglas establecidas en los*

*artículos 127 a 130 y 132 a 134; de suerte que queda fuera de la remisión el artículo 139, referido a los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular* <sup>498</sup>, *siendo para estos para los que ese artículo 139 establece, como particularidad procedimental recogida en su regla 2ª, la de que se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan* <sup>499</sup>.  
...”

### 10.2.93. Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

La Sentència del Tribunal Suprem de 3/6/2008 declara haver lloc al recurs de cassació interposat per l’entitat urbanística col·laboradora de la “urbanització” La Creu de Lloret contra la d’instància, que revoca, i estima el recurs contenciós administratiu interposat per aquella contra la desestimació pressumpta de l’Ajuntament de Lloret de Mar de la sol·licitud que l’ajuntament es fes càrrec de “...*la ejecución de las obras, servicios, dotaciones e infraestructuras urbanísticas previstas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización ordenadas del Sector... ..y jamás ejecutadas por el Promotor...*” (desaparegut), i condemna l’ajuntament a promoure l’establiment de determinats serveis <sup>500</sup> en la forma que es preveïen a aquell pla parcial i projecte d’urbanització, i a assumir el 30 per cent del cost de les obres.

---

<sup>498</sup> Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

<sup>499</sup> El Tribunal Suprem incorre, en aquesta afirmació, en palmària lleugeresa: la citació personal dels propietaris de l’àmbit per a la informació pública era un requisit exigible a la tramitació de qualsevol pla parcial redactat i promogut per particulars —encara que no es referís al pla d’una “urbanització d’iniciativa particular”— perquè així ho disposava l’article 54.1 del Text refós de la Llei (“SECCION SEXTA. **Iniciativa y colaboración particular**”, dins de la qual secció s’hi insereix, també, l’article 53.2 específicament referit a les “urbanitzacions d’iniciativa particular”). L’únic requisit addicional que respecte d’aquestes darreres, les “urbanitzacions d’iniciativa particular” introdueix l’article 139.4 del Reglament de planejament en matèria de tramitació era que als propietaris de l’àmbit se’ls havia de notificar, a més, l’acord d’aprovació definitiva. Requisit que no resultava aplicable, en conseqüència, als plans redactats per particulars però que no es referissin a “urbanitzacions d’iniciativa particular”. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”.

<sup>500</sup> Vid. § “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”, pàgina 127.



*“...la desestimación presunta de la solicitud que presentó ante el Ayuntamiento de Lloret de Mar en fecha **5 de mayo de 1998**...*

*...la sentencia pudo ser más explícita, más completa, más razonada, dado 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**<sup>501</sup> con infraestructuras inacabadas o, sencillamente, inexistentes.*

*La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación tiene personalidad jurídica y figura como tal inscrita... ...a tal entidad pertenecen todos los propietarios de la urbanización, los cuales, más que individualmente afectados, lo son colectivamente, por tratarse de servicios (v.g. **alumbrado público**) que tienen difícil precisión individualizada, ya que son servicios e infraestructuras que más que a cada finca, sirven a **la Urbanización** como tal, por lo cual...*

*...el Tribunal de instancia razona aquí que el hecho de que una **urbanización** carezca de red de saneamiento y utilice fosas sépticas, o que carezca de **alumbrado público**, o que carezca de la depuradora prevista, o que tenga los viales sin asfaltar, etc., son problemas que vienen sólo lateralmente contemplados en la legislación urbanística, que tienen básicamente carácter civil o administrativo y sólo secundariamente urbanístico, cuyo ejercicio por ello no queda amparado por la acción pública.*

*Pero las cosas no son así.*

***Nada hay más esencialmente urbanístico que la realización de las infraestructuras y servicios necesarios para crear suelo urbano, y el dotar de ellos a los terrenos previstos en el Plan constituye la última fase, pero la más importante, de ejecución del Plan.***

*...La cuestión de fondo que aquí se plantea es si el Ayuntamiento de Lloret de Mar debe o no responder por su funcionamiento anormal y el defectuoso ejercicio de sus competencias urbanísticas, por las carencias y defectos de las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes en **la urbanización ‘Creu de Lloret’** habiendo ya **desaparecido la mercantil promotora.***

*...concurren en este caso las siguientes circunstancias fácticas:*

*1º.- Que en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Gerona, que aprobó definitivamente el **Plan Parcial del Sector de fecha 17 de diciembre de 1965**... ...se estipuló en la condición tercera que ‘durante el período comprendido entre las fechas de aprobación del Plan Parcial y presentación del subsiguiente proyecto de urbanización, **habrá de darse cumplimiento por los propietarios (es decir, por los promotores, aclaramos nosotros) a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto legal (Ley del Suelo de 1956**<sup>502</sup>, **volvemos a aclarar) y de un modo concreto y especialísimo a los apartados d) e) y f) en orden a garantizar al Ayuntamiento que la ejecución de la urbanización se realizará totalmente**’,*

<sup>501</sup> Ús impropí, per col·loquial. Al llarg de la sentència s’identifiquen d’altres, i s’assenyalen en negreta.

<sup>502</sup> La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Creu de Lloret s’esdevé al Pla General d’Ordenació Urbana de Lloret de l’any 1985, tretze anys abans que es plantegi el plet, en la forma descrita a la pàgina 113. A partir d’aquell moment, per tant, l’article 41.2 de la Llei del 1956 a què al·ludia l’acord d’aprovació definitiva de 1967 ja no és aplicable al cas, perquè la “urbanització” ja no és una “urbanització particular”. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’” pàgina 62.

*especificándose que no se concederán licencias hasta que se realizara 'el ingreso y constancia en la Caja Municipal del importe de la urbanización'.*

...

*3º.- Pese a las deficiencias en las infraestructuras urbanísticas de la Urbanización (a las que después nos referiremos pero que incluían, por ejemplo, la inexistencia de sistema de evacuación de aguas residuales, que era prestado por fosas sépticas) el Ayuntamiento firmó un convenio con el promotor en fecha 14 de febrero de 1984, en el que, a cambio de recibir unas cesiones, se comprometía —como así sucedió— a clasificar el suelo de la urbanizadora como urbano en la Revisión del Plan General de Lloret de Mar, convenio en el que se imponía al promotor el deber de cuidar de que la zona no fuera contaminada a causa de las fosas sépticas, a las que, en consecuencia, se les dio carta de naturaleza (!!!), pese a que el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización tenían diseñado su propio y normal sistema de evacuación, con depuradora incluida.*

*...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..."*

#### 10.2.94. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— ("6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—", pàgina 148).

Estima parcialment el recurs d'apel·lació interposat pel demandant en la instància reconeixent la incongruència omissiva d'aquesta en no haver-se pronunciat sobre "la dissolució de l'Entitat Urbanística de Conservació Bell-Lloc II, la seva liquidació i el reconeixement que era obligació de l'Ajuntament fer-se càrrec de la conservació i manteniment de les infraestructures dins de l'àmbit de la urbanització", "urbanització" del mateix nom del municipi de Santa Cristina d'Aro, pretensió aquesta formulada per la mercantil demandant en el recurs d'alçada i en la demanda, però que no havia estat tractada en l'Assemblea els acords de què foren els que havien estat recorreguts en alçada davant de l'Ajuntament, i la desestimació per silenci de què havia originat la demanda. I desestima el recurs d'apel·lació interposat per l'entitat de conservació, part codemandada amb l'Ajuntament en la instància.

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

“...

*A) En el recurso de apelación de la parte actora en primera instancia se pretende, en esencia, que se ha producido incongruencia omisiva en razón a que la Sentencia de primera instancia no se ha pronunciado sobre la disolución de la entidad, su liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización, en los términos hechos valer en la demanda.*

*B) En el recurso de apelación de la entidad urbanística de conservación codemandada en el proceso seguido en primera instancia se discute la legalidad de la Sentencia apelada en cuanto no reconoce la denegación del derecho de voto a los propietarios que en el momento de la asamblea no estén al corriente de pago de las deudas vencidas con la entidad. A ese respecto se indica que ha sido práctica común antes y después de los acuerdos de la asamblea impugnados. Pero es que, no sin cierta sorpresa, haciéndose valer la incongruencia omisiva a las pretensiones de la parte actora en primera instancia, se detecta que además de la pretensión estimada y que se critica y de la que se ha hecho valer por la parte actora en su recurso de apelación, todavía falta el pronunciamiento para con la sostenida nulidad del artículo 29 de los Estatutos de la entidad, pidiendo como parte codemandada y ahora apelante que se satisfaga con pronunciamiento judicial expreso lo que a las presentes alturas ni siquiera mantiene la parte actora en primera instancia y también parte apelante ahora.*

*TERCERO.-...*

*1. ...el atento estudio de lo actuado y acordado... ...por la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Bell-lloch II de Santa Cristina D’Aro... ...no permite en modo alguno estimar que en la misma se hubieran planteado, mucho menos resuelto, materias como... ...la disolución de la entidad, su liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización.*

*Tal problemática se plantea ‘ex novo’ por lo que hace referencia... ...a la disolución de la entidad, su liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización, en el escrito de recurso de alzada reproduciéndose en la demanda presentada en primera instancia.*

*Siendo ello así y resultando evidente que concurre un supuesto de incongruencia omisiva al no pronunciarse la Sentencia sobre dos pretensiones deducidas en la demanda contencioso administrativa debe señalarse que a los efectos de este recurso de apelación no puede olvidarse que sólo cabe pretender esa omisión en el tratamiento y depuración a la parte actora en primera instancia que fue la que lo pretendió y en el presente caso sólo se aborda ello respecto a la pretensión de reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización. Resulta de imposible tratamiento la denunciada falta de*

*congruencia omisiva actuada por la parte codemandada ya que ésta sólo se opuso a esa pretensión máxime cuando la posibilidad de pretensiones reconvenionales resulta vedada en el proceso contencioso administrativo.*

*Por consiguiente, debe sentarse que no procede depurar la predicada disolución de la entidad, su liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización ya que no sólo estaba fuera del perímetro objetivo de lo acordado el 26 de agosto de 2005 por la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Bell- lloch II de Santa Cristina D'Aro, demostrándose una palmaria desviación procesal que se trata de actuar en sede de recurso de alzada -impugnando lo que es objetivamente materia de los acuerdos impugnados- sino, y es lo más grave, que se trata de una pretensión que debe plantearse ante otra administración competente, en procedimiento ajeno al que se ha elegido y con otros efectos.*

...

*2.- Respecto al recurso de apelación de la entidad urbanística de conservación codemandada en el proceso seguido en primera instancia...*

*Pues bien, para esta materia y en sintonía con lo resuelto por el Juzgado 'a quo' debe destacarse la doctrina del Tribunal Supremo Sala 3ª Sección 5ª en especial en su Sentencia de 20 de septiembre de 2005<sup>503</sup> y las que en ella se citan, en los siguientes términos:*

...

*Y de la misma forma en la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª Sección 5ª de 21 de diciembre de 2006<sup>504</sup>, en los siguientes términos:*

...

*Siendo ello así no debe sorprender que este tribunal, a los efectos del derecho urbanístico de Cataluña<sup>505</sup>, siga concreta y precisamente esta misma línea jurisprudencial no resultando baladí traer a colación lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña, y el artículo 53 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña, aplicables al caso por razones temporales, que no se ha acreditado que resulten respetados por la conducta 'de facto' seguida por la entidad urbanística de autos y que como tal conducta nada añade ni nada quita ni obsta a la doctrina establecida.*

*Por todo ello, procede estimar parcialmente el recurso de apelación formulado por la parte actora en primera instancia en el sentido que procede estimar la desviación procesal sobre la pretensión relativa a la disolución de la entidad, su*

---

<sup>503</sup> Reproduït fonament de dret setè de la Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005, epígraf "10.2.78, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005", pàgina 357, relativa a la "urbanització" Ampliación de la Dehesa de Pancorbo, del municipi de Maello.

<sup>504</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006, epígraf "10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006", pàgina 384, relativa a la "urbanització" Los Arroyuelos, del municipi de Los Molinos. Vegeu, en especial, el contingut de la nota a peu número 486, pàgina 385.

<sup>505</sup> Vid. § "7.4.3, Catalunya" pàgina 176, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

**liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización y manteniendo la estimación del recurso contencioso administrativo en la forma en que se ha estimado y procede desestimar el recurso de apelación formulado por la entidad codemandada...**

**CUARTO.-**

*A los efectos de... ..y **atendida la real resultancia final del caso con acentuado desacierto entre las partes recurrentes** y la necesidad de matizar argumentos en el establecimiento de la doctrina que se ha destacado procede no condenar en costas a ninguna de las partes.*

**FALLAMOS**

*Que ESTIMAMOS PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por entidad MAS GRAN S.L. **en el sentido que procede estimar la desviación procesal sobre la pretensión** relativa a la disolución de la entidad, su liquidación y el reconocimiento que es obligación del Ayuntamiento hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras existentes dentro del ámbito de la urbanización y **manteniendo la estimación del recurso contencioso administrativo en la forma en que se ha estimado** y que DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto a nombre de la ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION BELL-LLOCH II contra... ..cuya parte dispositiva en la parte menester estableció ‘Estimar el recurs presentat per MAS GRAN SL; anul·lar la resolució recorreguda, sense imposar les costes d'aquest procés’.<sup>506</sup>*

---

<sup>506</sup> La “urbanització” Bell-Lloc II s’implanta a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 8/11/1963, modificat en data 18/2/1977 (amb anterioritat també, i encara —per tant—, al Reglament de planejament).

La “publicació” (vid. la pàgina 115) de la “urbanització particular” Bell-Lloc II es produeix a les Normes subsidiàries del municipi de 1997, en què es preveu la destinació pública de les dotacions i sistemes i es delimita com a unitat d’actuació en sòl urbà. Arran d’aquesta “publicació” es constitueix (vid. § “6.6.2.4, L’existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 136) l’entitat de conservació codemandada, els acords de l’Assemblea de què són l’objecte d’impugnació.

El Pla d’ordenació urbanística municipal de 2007 reitera aquesta classificació. Estableix, a l’article 195 de la seva normativa, que “*El POUM delimita a efectes de gestió, diversos Polígons d’actuació per a les àrees de sòl urbà consolidat procedents d’un Pla Parcial, o d’una ordenació unitària*”, i a l’article 201 (PA.6 - BELL-LLOC II) concreta el següent:

*“Es manté la delimitació de l’antic Pla Parcial Bell-lloc II com a polígon d’actuació de sòl urbà consolidat, amb l’objectiu, de completar les obres d’urbanització. El seu àmbit...*

...

**Cessions mínimes:**

*La vialitat fixada als Plànols de Zonificació.*

*Espais lliures.*

**Obligacions:**

*Completar les obres d’urbanització.*

*Conservació de l’urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l’Ajuntament.*

*Es fixa el sistema d’actuació de Reparcel·lació en la modalitat de **compensació bàsica**.”*

A juny de 2017 la “urbanització” Bell-Lloc II no havia estat encara reparcel·lada, i no s’havia obtingut per tant la titularitat formal de les cessions obligatòries —sens perjudici que pugui resultar més que plausible postular una prescripció adquisitiva, com a mínim, de les d’ús públic—. No s’ha, per tant, “repcionat la urbanització” (vid. la nota a peu número 570, pàgina 465) i no ha començat a transcórrer tampoc, per tant, el termini mínim de cinc anys d’obligació de conservació privada. I del manteniment de

## 10.2.95. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976 ("7.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa —urbanística o 'de suelo'— posterior a la constituïda pel previ bloc normatiu derivat de la refosa de 1976", pàgina 172).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat pels promotors original de la "urbanització" Albasol del municipi de La Gineta contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra la desestimació pressumpta del de reposició contra Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament de La Gineta de 7/4/2005, que tornava als actors la quantitat dipositada en garantia.

Per al correcte discerniment de l'objecte del conflicte és necessari analitzar els següents antecedents de fet i fonaments de dret del pronunciament d'instància (Sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 d'Albacete de 24/4/2007).

### *10.2.95.1.1. Sentència del Jutjat contenciós administratiu número 1 d'Albacete de 24 d'abril de 2007*

Antecedents de fet:

*"El 16 de octubre de 2006, la parte actora formuló la demanda contra la Resolución impugnada, **interesando**, tras las alegaciones de hechos y fundamentos de Derecho que tuvo por conveniente, que se dictase sentencia que revocase por no ser conformes a Derecho las resoluciones recurridas, y **reconociese expresamente el derecho de los actores al desarrollo definitivo del Pan Parcial de la Urbanización del polígono ALBASOL, y condenase al Ayuntamiento a estar y pasar por tal declaración, con obligación de admitir el depósito de la garantía rechazado.***

*Basan los actores su demanda en el hecho de que... ..encargó en su día la redacción de un Plan Parcial de Ordenación de unos terrenos de su propiedad, que fue visado el 11 de junio de 1982; el Pleno del Ayuntamiento de La Gineta **lo aprobó** el 4 de agosto de 1982, y la **Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de diciembre de 1983. Los terrenos fueron vendidos a la entidad 'Manchasol S.A.'**, la cual solicitó la **modificación del Plan parcial** de Ordenación, lo cual se **aprobó** por el Ayuntamiento de La Gineta el 7 de junio de 1990, y por la **Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de diciembre de 1990.***

*El 18 de abril de 1996 se dicta Decreto por la Alcaldía requiriendo al promotor inicial para que prestase la garantía del 6% del coste de las obras de urbanización, cuando ya no eran de su propiedad, y cuando la publicación de la modificación del Plan parcial había subsanado los defectos que pudiera tener el Plan original.*

---

la "urbanització" es fa càrrec, en exclusiva —amb el suport de l'Ajuntament, que li transfereix una part de Impost sobre béns Immobles recaptat en l'àmbit—, l'entitat de conservació.

*El 14 de enero de 1999 se reitera la negativa del Ayuntamiento a declarar vigente el Plan parcial de Ordenación hasta que no se publiquen las ordenanzas del mismo. Sostienen los actores que desde 1983 se ha desarrollado el Plan parcial, se han otorgado licencias, se han cobrado las plusvalías, se han catastrado las parcelas, se han dado los servicios y suministros municipales, y se ha intentado negociar con el Ayuntamiento una solución, así como que se vieron afectados por el procedimiento judicial para la liquidación de la empresa ‘Manchasol S.A.’.*

...

*El 30 de noviembre de 2006, el Excmo. Ayuntamiento de La Gineta contestó a la demanda oponiéndose a la misma con base en los hechos y fundamentos de Derecho que tuvo por convenientes, y terminó solicitando que se dictase sentencia que desestimase la demanda por ser el acto impugnado conforme a Derecho.*

*Basa su oposición la Administración demandada en que el Acuerdo de 30 de diciembre de 1983 de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprobó el pan parcial nunca fue publicado, como tampoco lo fue el Acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Polígono Albasol. Cuando el Ayuntamiento requiere al promotor inicial y al liquidador de la sociedad que después adquirió los terrenos para que presten la garantía los requerimientos no son atendidos, y por ello no puede procederse a la publicación del Plan Parcial, y por ello no es eficaz, y además se ha visto afectado por la LOTAU autonómica<sup>507</sup>, por lo que no existe arbitrariedad ni falta de motivación, sino que el 3 de noviembre de 2004 se ha publicado un nuevo Plan de ordenación municipal y los actores pretenden ejecutar un Plan ineficaz por cuanto sus terrenos están afectados por el mismo.*

Fonaments de dret:

*“La primera de las alegaciones de los actores para combatir el acto recurrido se basa en la inaplicabilidad al caso del Art. 70 de la ley de Bases de Régimen Local, por cuanto el Plan parcial cuya ejecución pretenden es de 1983, y la referida norma no se aprueba hasta el año 1985. Pues bien, aun siendo cierto lo observado por los demandantes, ha de tenerse en cuenta que no sólo esta norma exige la publicación de los Planes para su eficacia, sino que como señala la Administración demandada también está previsto tanto en el Art. 56 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, como en el Art. 139 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

*SEGUNDO.- Como segunda causa de impugnación, esgrimen los actores que la modificación del Plan en 1990 supuso la subsanación de cuantos defectos afectaran al Plan parcial litigioso. Argumento que no se comparte, pues la dicción de las normas legales que antes han sido transcritas es clara y no deja lugar a dudas al exigirse la publicación del Plan parcial para que pueda ser eficaz, sin que la*

---

<sup>507</sup> Vid. § “7.4.2, Castilla – La Manxa”, pàgina 174, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”.

*posterior publicación de la modificación de aspectos concretos del mismo sane la falta de publicación de todo el Plan original.”*

10.2.95.1.2. Pronunciament del Tribunal Superior de Justícia de 26 de gener de 2009

Manifesta la Sala:

*“El asunto traído a este recurso de apelación supone la judicialización de la falta de acuerdo entre los actores en primera instancia y el Ayuntamiento de La Gineta. El suelo donde está la urbanización Albasol tiene en la actualidad, y así lo reconoce el Ayuntamiento apelado, la clasificación de suelo urbanizable. Pero pasar de la consideración de suelo urbanizable a suelo urbano consolidado por la edificación es un proceso que requiere de un procedimiento perfectamente establecido pro la legislación urbanística, con el consiguiente cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios que patrimonializan el ‘ius aedificandi’. Por ello tal vez la solución definitiva pase por un nuevo acuerdo negociado y pactado entre ambas partes, siguiendo de manera conjunta las vías que la legislación sobre procedimiento común ofrece para la resolución convencional y negociada de procedimientos, partiendo de la situación urbanística de las propiedades de los actores, y los procedimientos de regularización de la misma, dado que **el marco legislativo (tanto el procedimental como el urbanístico) es ya totalmente distinto al existente en 1983.***

*Dicho lo cual, el análisis de la primera de las alegaciones discute la apreciación por parte del juzgador de instancia de la **consideración legal de ineficaz del Plan Parcial de 1983, por no haber sido publicado (al menos íntegramente) en su día.** En efecto, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Polígono Albasol no fue nunca publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete. A ello debemos responder que **independientemente que el Ayuntamiento de La Gineta no estableciera plazo alguno para constituir la garantía, dicho plazo venía establecido en la legislación urbanística entonces aplicable, citada en la sentencia apelada: el art. 56 de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), como en el art. 139.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.***

*A pesar de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Plan parcial requería -como cualquier otra norma- de su publicación íntegra en el BOP de la provincia de Albacete. La legislación urbanística entonces aplicable establecía de manera clara que los planes serían inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva. El artículo 124 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 (expresamente vigente tras la STC 61/1997 y declarado básico) así lo establece. Pero **el Reglamento de Planeamiento estatal establecía una condición: prestar la garantía establecida en el art. 46.c )**<sup>508</sup>, esto, es, el 6% del coste de las*

<sup>508</sup> La “urbanització” Albasol, implantada a l’empara d’un pla parcial aprovat definitivament el 30/12/1983, no era, ni havia estat mai, una “urbanització d’iniciativa particular”, i resulten improcedents, en conseqüència, les apel·lacions als articles 46 i 139 del Reglament de planejament, adreçats —en



*obras de urbanización, hecho este que no se produjo, como queda acreditado en el expediente. Es decir, el incumplimiento vino del propio interesado...*"

## 10.2.96. Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Malgrat això, el pronunciament d'instància, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008, conté també un palmari reconeixement implícit a l'efectiva existència dels processos de 'publicació' ("6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de 'publicació'", pàgina 125).

La Sentència del Tribunal Suprem de 18/2/2009 declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per la **comunitat de propietaris** de la "urbanització" Lago de Barasona, del municipi de la Puebla de Castro contra la d'instància, que havia desestimat el recurs interposat per aquella contra l'aprovació definitiva, desestimant les alegacions presentades, del pressupost municipal de 2005 per no consignar "*...los créditos necesarios y suficientes para la implantación y prestación.. ...de los servicios municipales de prestación obligatoria... ...al tratarse dicha urbanización de un núcleo de población del municipio*".

Per a un millor enteniment d'una sentència complexa —en què, a més, i curiosament, els pronunciaments es produeixen en el marc d'un litigi en què no es discuteix sobre la "urbanització", sinó sobre el pressupost municipal—, amb múltiples remissions al contingut de la recorreguda, i d'aquesta a d'altres seves d'anteriors, és convenient analitzar primer la d'instància, individualment. És la del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23/6/2008.

### ***10.2.96.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 23 de juny de 2008***<sup>509</sup>

---

exclusiva— a aquests objectes del dret privat. Es tracta d'un altre cas d'indeguda aplicació de la normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62).

<sup>509</sup> Tot i que l'antecedent de fet primer de la sentència afirma que "*La actora mediante escrito presentado el 12/05/08, dedujo el presente recurso contencioso...*" (Id. Cendoj 50297330012008100251), es tracta del recurs ordinari **175/2005**, de manera que cal considerar l'evident existència d'un error material en la data de interposició del recurs consignada en aquell antecedent, que l'atribueix a cinc setmanes abans (sic) de la data de la sentència. Es tracta, en qualsevol cas, d'un recurs interposat nou anys després del 1996, data d'efectivitat de les primeres normes subsidiàries del municipi que "publiquen" la "urbanització". La "urbanització" Lago de Barasona es "publica" (vid. la pàgina 115) en la forma

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

*“La parte actora pretende, como en recursos anteriores... ...que se acuerde como situación jurídica individualizada la obligación del Ayuntamiento... ...de incluir y consignar en el presupuesto general... ...los créditos necesarios y suficientes para la prestación... ...de los servicios municipales de alumbrado público, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado y saneamiento y pavimentación de las vías públicas... Dicha pretensión, aunque referida a anteriores ejercicios presupuestarios ha sido analizada por esta Sala y Sección en sentencia de 24/2/2006... ...en la que se declara: ‘De los datos obrantes en el expediente se deducen los siguientes extremos: A) **La urbanización** tiene su origen en el **Plan de iniciativa particular** denominado... ...que fue aprobado... ...el **6-6-1969**. B) En ejecución de dicho Plan por parte de ambos litigantes **se suscribió un documento de compromiso** en el que ambas partes asumían unas determinadas obligaciones condicionadas a que la otra parte cumpliera las que a su vez asumía en el referido documento. C) Los **Estatutos de la Comunidad de Propietarios**... ...prevé en su artículo 4 que: **Son propiedad común de la Urbanización** las calles o avenidas con la instalación de alumbrado y todos aquellos servicios comunes que sean de uso o utilidad comunitaria y son propiedad exclusiva de cada propietario... ...y en general todas instalaciones o servicios de uso privativo existente dentro de cada parcela. D) **El Ayuntamiento en acuerdo de Pleno de 7-9-2001 aprobó la homologación y modificación de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana lo que determina que el ámbito... ...quede sometido a un proceso de reurbanización integral, clasificando el suelo en el que se cuenta la Comunidad de Propietarios... ...como urbano no consolidado**. Recurrido el anterior acuerdo, dio lugar a los recursos que se siguieron ante este Tribunal... ...recayendo en ambos sentencia de 11-7-2005 por las que se desestimaban.<sup>510</sup>*

*Los motivos que plantea el recurrente... ...consisten en considerar que partiendo de la Legalidad del Plan... ...aprobado definitivamente el 4-6-1969, que incluía el compromiso anteriormente referido, pretende que, como quiera que se contemplaba en el mismo que el Ayuntamiento se haría cargo de las obras de urbanización con la única condición de que... ...entiende que ha quedado demostrado que la totalidad de las obras de urbanización fueron ejecutadas correctamente por el promotor de la urbanización que se hallan en perfecto estado... De ello **infiere que, cumplidas por el actor las condiciones... ...se produjo por parte del Ayuntamiento la recepción definitiva de las obras de urbanización por lo que la entidad local debía hacerse cargo de su conservación, ampliaciones y mejoras... ...así como de la asunción de los servicios municipales de carácter obligatorio**. La parte demandada se opone... ...poniendo de relieve que la entidad demandante no había cumplido aquellos compromisos que había asumido... ...tampoco se ha realizado adecuadamente las*

---

descrita a la pàgina 113, en seu de “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”.

<sup>510</sup> Són les Sentències del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 11 de juliol de 2005, epígraf “10.2.77, Sentències del Tribunal Superior de Justícia d’Aragó de 11 de juliol de 2005”, que s’han analitzat a la pàgina 355.

*obras de urbanización... ..ni cedió los terrenos destinados a edificaciones públicas, zonas verdes y viales, sin que se hubiera producido nunca cesión o aceptación alguna de la urbanización para el Ayuntamiento la que siempre ha funcionado como urbanización privada.*

*...Así las cosas, del dictamen pericial emitido... ..es obvio que, al no haberse cumplido de forma total y absoluta las obligaciones contraídas por el actor, no puede exigir que el Ayuntamiento proceda al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas... ..A lo expuesto hay que añadir que **puesto que el 7-9-2001 se aprobó la homologación y modificación de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana, que, impugnadas mediante la interposición de los recursos mencionados, han sido desestimados. Dicha normativa sustituye y deroga la anterior, así como las medidas de ejecución que se adoptaron para su cumplimiento** como es, el compromiso que se suscribió por ambas partes... ..el enclave... ..debe acoplarse a su **nueva situación como suelo urbano no consolidado**... ..a desarrollar mediante el sistema de cooperación con el objeto de la renovación integral de la urbanización e infraestructuras...*

*Así las cosas las obligaciones que debe asumir el Ayuntamiento de la Puebla de Castro no son otras sino las que se derivan de la clasificación del suelo que se ha otorgado al núcleo referido... ..al no existir dato alguno lo que incumbía probar al actor y no lo ha hecho, que permita concluir que ha existido cesión o aceptación alguna de **la anterior urbanización** por el Ayuntamiento demandado, por tanto este no debe asumir los anteriores costes... ”.*

*En esos mismos términos y aún analizando legislación anterior se pronuncia el Tribunal Supremo que en Sentencia de 2-7-1991 que declara: ‘Tanto los defectos de construcción de la red de alcantarillado y conducciones de aguas residuales y pluviales como la conexión de desagüe de determinadas viviendas construidas y promovidas por la demandante e incluso los desperfectos indicados que puedan derivar de la mala conservación deben ser subsanados por la entidad urbanizadora, puesto que, según la misma expresamente reconoce y resulta del expediente administrativo las obras de urbanización y correspondientes redes de servicios de evacuación de aguas residuales y pluviales no han sido finalmente recibidas por el Ayuntamiento mediante la correspondiente cesión de los mismos según exige el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística y ello en la forma prevista en el apartado 3 finalizado mediante acta normas reglamentarias que no vienen sino a desarrollar lo que dispone la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1345/76 de 9 de abril debe ponerse de relieve, a este respecto, que la actora no ha demostrado, ni alegado siquiera, que intenta obtener del Ayuntamiento con anterioridad a los actos impugnados la recepción de las obras de alcantarillado de los que se trata mediante las posibles y pertinentes requerimientos o peticiones dirigidas a aquel’.*”

#### **10.2.96.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009**

Exposa el Tribunal Suprem els següents motius d’oposició al recurs, esgrimits per l’Ajuntament:

*“...el grado de prestación de servicios lo es en iguales condiciones que el resto de los vecinos, si bien existen diferencias... ..derivadas del hecho de ser una **Urbanización privada que es propietaria** <sup>511</sup> **de las vías públicas, del servicio de alumbrado público e incluso del servicio privado de abastecimiento de agua.** Sobre esta circunstancia..., se remite a los autos y a su escrito de contestación a la demanda, reiterando algunos aspectos que avalan la existencia de ese hecho diferencial respecto del otro núcleo de población del municipio, derivado del **carácter privado de la urbanización**... ..El cumplimiento de estas obligaciones mínimas debe ser matizado en el supuesto de las **Urbanizaciones privadas**... ..**que a estos efectos actúa como una comunidad de propietarios que deben sufragar y costear sus servicios comunes**, servicios que se prestan en el ámbito de su propiedad privada... ..en cuanto a los servicios de deficiente prestación en la Urbanización —como es el alumbrado o alcantarillado o el servicio de aguas— nos encontramos con que es de **titularidad privada**, de la misma Comunidad. Ya el Ayuntamiento ha adoptado inversiones en este sentido, y también ha previsto la **solución definitiva a esta cuestión, como es la aprobación del PGOU** <sup>512</sup> y las previsiones de desarrollo de éste, a las que aludiremos en el presente escrito de oposición...”*

I declara:

*“...la Sentencia pone de relieve que **la Urbanización por su propia voluntad, es decir, la de los propietarios que la integran, se mantuvo como urbanización privada sin que se hubiera producido nunca cesión o aceptación alguna por parte del Ayuntamiento, de modo que jamás se produjo un acto de cesión formal o una recepción tácita** <sup>513</sup> **por la Corporación**... ..La misma Sentencia en este sentido no combatida, asume la condición privada de la urbanización... ..Es cierto que la urbanización forma parte del municipio... ..pero no lo es menos que posee una*

---

<sup>511</sup> Ús impropri. “Urbanització” no ja com a objecte del dret, sinó fins i tot com a subjecte, com en el cas de la nota a peu número 446, pàgina 363, (Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, relativa a la “urbanització” La Paz, del municipi de Gilet).

<sup>512</sup> Es refereix l’Ajuntament, sens dubte, a l’expedient de “homologación-modificación de las Normas Subsidiarias del municipio a Plan General de Ordenación Urbana, conforme LUA” de l’any 2001, que s’explica a la pàgina 113, però oblida el mateix Ajuntament que ell mateix, nou anys abans —el 1992— havia ja, amb efectes des del text refós de l’any 1996, “publicat” la “urbanització” tot qualificant-la com a sòl urbà consolidat. Resulta improcedent, per tant, que argumenti que es tracta d’una “urbanització privada”, amb independència del fet que siguin (encara) de titularitat privada de la comunitat la seva vialitat i altres dotacions. La “urbanització”, des del moment de la seva “publicació”, ha deixat de ser un objecte unitari del dret privat (vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79).

<sup>513</sup> La qual cosa no treu —una cosa no exclou l’altra— que, amb l’entrada en vigor l’any 1996 de les normes subsidiàries del municipi (vid. nota a peu número 509, pàgina 407), la “urbanització particular” hagués mutat ja la seva naturalesa jurídica a la de “nucli”, s’hagués “publicat”, encara que pendent no només de culminar l’obra urbanitzadora, sinó també, justament, d’obtenir la titularitat dels sistemes que han de ser públics. Vid. § “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les consegüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tácita.”, pàgina 147.

*evidente singularidad que la coloca en una posición especial deseada por sus propietarios y que resulta de sus estatutos y del compromiso alcanzado con el Ayuntamiento. Ese acuerdo incumplido supuso la creación de una situación excepcional de la que es exponente singular el hecho de la auto prestación de un servicio esencial, como el del abastecimiento de agua potable, que la Comunidad resolvió suministrarse a través de una empresa concesionaria del mismo. La voluntad de los comuneros fue la de mantenerse como urbanización privada, pese a lo cual... ..recibió la prestación de todos los servicios obligatorios en la medida en que era posible... ..manteniendo la autonomía que deseó conservar... ..no existió infracción del art. 41.2.d) de la Ley del Suelo de 1956<sup>514</sup> porque el documento suscrito como consecuencia del mismo entre el promotor y los propietarios sucesores del mismo no fue incumplido por el Ayuntamiento sino esencialmente por los comuneros, lo que privó de valor contractual al mismo y desvinculó a la Corporación de cualquier obligación que de él pudiera derivar”.*

## 10.2.97. Sentència del Tribunal Suprem de 28 d’octubre de 2009

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

---

<sup>514</sup> En el moment en què el plet es planteja —any 2005— la “urbanització” Lago de Barasona ja havia estat “publicada” (vid. la nota a peu número 509, pàgina 407). En conseqüència, l’apel·lació a l’article 41.2.d) de la Ley del Suelo de 1956 és errònia i resulta impròpia. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

La veritable singularitat del cas, contràriament al que afirma el Tribunal, rau no en la “*propia voluntad*” de mantenir-se com a “urbanización privada” ni en la “*posición especial deseada por sus propietarios y que resulta de sus estatutos*”. Ni tampoc hi influeix en la singularitat, per suposat, el “*compromiso alcanzado con el Ayuntamiento*”, compromís que ni crea ni deixa de crear cap situació excepcional perquè l’article 41.2 de la Llei (53 del Text refós del 1976) ja preveia, justament, que els plans i projectes de les “urbanitzacions particulars” havien necessàriament de consignar, entre d’altres, i justament, els “*...compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares*”.

Aquest factors, si de cas, l’únic que traspuen, i de manera indubtable, és la veritable essència del que era una “urbanització particular” (i haurien d’haver estat, dit sigui de pas, la totalitat de les “urbanitzacions particulars” tant les implantades a l’empara de la Llei del sòl de 1956, com les “urbanitzacions de iniciativa particular” implantades a l’empara del text refós de la Llei del sòl de 1976, vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51), propietats horitzontals, objectes unitaris del dret privat, si no haguessin estat “publicades”.

I sense que, per a atorgar-les aquesta caracterització, ni els “desitjos dels propietaris”, ni la “voluntat dels comuners” tinguessin amb posterioritat ni poca cosa ni res a decidir o manifestar més enllà del, si ho haguessin estimat convenient, deixar de formar part de la comunitat civil mitjançant la transmissió del seu espai privatiu i la seva quota, negoci jurídic aquest del dret privat, tan íntimament lligat a la simple voluntat dels subjectes implicats com ho havia estat, en el seu moment, el entrar a formar part d’aquella mateixa comunitat.

Però la “urbanització” Lago de Barasona, recordem-ho, ja havia estat “publicada” des de l’any 1996, nou anys abans de la interposició del plet, i havia deixat de ser, per tant, una “urbanització particular”.

Declara haver lloc —per motius aliens a l'objecte d'estudi— al recurs de cassació de particular contra la d'instància, i estima el recurs contenciós administratiu interposat contra acord de la Comissió d'Urbanisme i Medi Ambient de Canàries de 28 i 29 d'abril de 1998, d'aprovació definitiva de la modificació puntual del pla parcial (aprovat l'any 1981) de La Bufona-Interior ("urbanització" La Bufona), del municipi de Arrecife, declarant-ne la nul·litat.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"QUINTO.- ...debe ser desestimado también -ya lo hemos anticipado- el motivo de casación sexto, en el que se alega la infracción, por no aplicación, del artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento, y de la jurisprudencia que lo interpreta, en cuya virtud en la tramitación de los planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial.*

*El planteamiento del recurrente parte de nuevo de una premisa que no ha quedado acreditada. En efecto, la consideración del... ...como propietario de terrenos afectados por la Modificación del Plan Parcial -con la consiguiente necesidad de su citación personal para el trámite de información pública- sólo cabe aceptarla si se admite que a resultas de la Modificación aquí controvertida el Plan Parcial La Bufona se ha extralimitado respecto de su ámbito originario 'invadiendo' terrenos ajenos al mismo, entre ellos los que son propiedad del recurrente. Ahora bien, hemos visto que, lejos de considerar acreditada esa extralimitación, la sentencia recurrida señala que la Modificación del Plan Parcial no comporta alteración de la superficie de las parcelas cuyo cambio de ordenanza constituye el objeto de la Modificación*<sup>515</sup>.

*Por lo demás, la sentencia recurrida señala en su fundamento cuarto que corresponde a la jurisdicción civil dilucidar las cuestiones de dominio que plantea el demandante (ahora recurrente en casación). Pues bien, es significativo que en su escrito de interposición del recurso de casación la representación de..."*

## 10.2.98. Sentència del Tribunal Superior de Justícia

---

<sup>515</sup> L'obligatorietat del tràmit de citació personal als propietaris per a la informació pública era comuna a la tramitació de qualsevol "pla d'iniciativa particular" (articles 42.1 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana, i 54.1 del Text refós de la Ley sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril), es referís o no a una "urbanització d'iniciativa particular". L'únic afegit, respecte d'aquestes, que introdueix l'article 139 del Reglament de planeament és la necessitat que se'ls notifiqui, a més, l'acord d'aprovació definitiva (apartat quart). La "urbanització" La Bufona no era una "urbanització d'iniciativa particular" (objecte del dret privat). El Tribunal Suprem, però, no considera que no s'hagi infringit aquest precepte reglamentari per no ésser aplicable al cas, sino perquè no queda acreditat que l'actor fos propietari de terrenys dins de l'àmbit — amb què, implícitament, està admetent que, si s'hagués acreditat, se li hauria d'haver notificat en compliment d'aquell article 139—. Es tracta, per tant, d'un altre cas d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

## d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat per mercantil determinada contra l'acord plenari de l'Ajuntament de Lepe, d'aprovació definitiva del pla parcial del sector "Avenida Andalucía Norte".

Manifesta la Sala:

### *"ANTECEDENTES DE HECHO*

*PRIMERO- Mediante Acuerdo de 31 de Julio de 2008 del Pleno del Ayuntamiento de Lepe se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 'Avenida Andalucía Norte' del Plan General de Ordenación Urbanística de Lepe.*

...

### *FUNDAMENTOS DE DERECHO*

...

*SEGUNDO.- El recurrente solicita que se anule el referido Acuerdo argumentando en síntesis a tal efecto: A) Infracción de las reglas tercera y quinta del artículo 19.1 LOUA pues no queda fundamentada la viabilidad técnica y económica del Plan Parcial, pues en el mismo deben indicarse...*

*CUARTO.- Comenzando nuestro análisis por los motivos de impugnación consignados en el apartado A) del Fundamento de Derecho segundo de esta Sentencia debemos referirnos en primer lugar a lo que nuestra legislación autonómica establece al respecto del contenido documental de los instrumentos de planeamiento, y más específicamente en lo atinente al estudio económico-financiero y a la fundamentación de su viabilidad económica.*

*Así, la letra a) artículo 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) <sup>516</sup>, relativo al contenido mínimo documental de los instrumentos de planeamiento, dispone que los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse entre otros documentos en la Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley; y deberá respetar en todo caso, y entre otras, las siguientes reglas:...*

*3ª...*

*5ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.*

*Mientras que el artículo 13.3.f) LOUA establece por su parte al respecto de los Planes Parciales de Ordenación que estos contienen entre otras determinaciones las relativas a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

---

<sup>516</sup> Vid. § "7.4.1, Andalusia", pàgina 174, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

*Para mayor concreción y desarrollo de estas previsiones documentales **ha de estarse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (RP)** aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aplicable a tenor de lo establecido en el artículo 19.3 y la Disposición Transitoria Novena de la LOUA; que en lo atinente al Estudio económico financiero (igualmente previsto en su artículo 57.3) prevé en su artículo 63.1... ..de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 55...*

*En lo que respecta a la alegada insolvencia económica de... ..debemos recordar que lo que en realidad dispone el artículo 19.1.a).5º LOUA, según dijimos, es que en supuestos como el de autos de Planes de iniciativa particular, los mismos han de contener en su Memoria la fundamentación de su viabilidad económica; esto es, y como ya expusimos al referirnos a la jurisprudencia sobre el particular, el promotor del Plan Parcial ha de consignar fuente o fuentes de financiación suficientes a priori para garantizar lógicamente y previsiblemente la efectiva realización del Plan a que se refiere.*

*Pues bien, a tenor del apartado 7 del Anexo I de la Memoria del PP, sobre **requisitos del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento**<sup>517</sup>, la fuente de financiación señalada para su ejecución consiste en...*

*En principio no cabría dudar de la suficiencia de ese canal de financiación para garantizar la realización del Plan, más si tenemos en cuenta, de un lado, la existencia de un Informe positivo de solvencia...*

## 10.2.99. Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara haver lloc al recurs de cassació contra la d'instància i estima parcialment el recurs contenciós administratiu interposat, i resol, primer, anul·lar els acords d'aprovació dels estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del sector "Pla Parcial II" del municipi de Algete, així com el projecte de compensació, amb retroacció de les actuacions al moment de practicar les notificacions personals i individualitzades als propietaris afectats. I segon, desestimar la pretensió de nul·litat del pla parcial.

Declara el Tribunal Suprem:

*"ANTECEDENTES DE HECHO*

---

<sup>517</sup> L'exposició d'aquests requisits per part de la promotora, que el Tribunal no només no discuteix ni es qüestiona, sinó que troba adequada, suposa una aplicació indeguda de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. El sector Avenida Andalucía Norte no era una "urbanització particular", i no li era aplicable l'article 64 del Reglament de planejament amb independència del que disposés la normativa autonòmica respecte de la documentació dels "plans parcials d'iniciativa particular".



...  
*SEGUNDO* .- *Dicha sentencia se basa en los siguiente fundamentos jurídicos primero a sexto inclusive:*

...  
*«Cuarto: Con diversas fórmulas procesales se opone por las partes demandada y codemandada motivos de inadmisibilidad del recurso contencioso administrativo que se basan en la falta de competencia del Ayuntamiento de Algete para resolver en vía administrativa la petición de anulación de Plan Parcial II, al haber sido aprobado definitivamente el mismo por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 8 de mayo de 1991. Como así fue y como...»*

...  
*FUNDAMENTOS DE DERECHO*

...  
*CUARTO* .- *Ya hemos relatado en el primer fundamento jurídico las infracciones en las que los recurrentes basan su motivo de casación, que se resumen en que no fueron notificados de la aprobación del Plan Parcial de iniciativa particular ni convocados para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de sus estatutos y bases de actuación ni notificados del Proyecto de Compensación.*

*Es evidente que, al haber así sucedido realmente, según se declara en la sentencia recurrida y admiten los propios recurridos, se infringieron los preceptos invocados en el referido motivo único de casación, lo que, además, reconoce la propia Sala de instancia, si bien la consecuencia jurídica que de ello deduce es idéntica para el instrumento de ordenación (Plan Parcial) que para los de ejecución (Estatutos y Bases de la Junta y Proyecto de Compensación), al señalar que «la falta de notificación no priva de validez a dicho acuerdo pues aquélla es sólo presupuesto de la eficacia de éste», pero, mientras esa afirmación es certera respecto del Plan Parcial dada su naturaleza de disposición de carácter general, no lo es para los instrumentos subsiguientes de ejecución, aunque la misma Sala sentenciadora trata de remediarlo después al indicar que «distinta es la cuestión de si la falta de notificación a los recurrentes de la resolución de aprobación provisional comporta la nulidad o la anulabilidad del acuerdo de aprobación definitiva, extremo que se encuentra en función de si tal omisión les ha causado, o no, indefensión», para llegar seguidamente a la conclusión de que, como «los recurrentes no ha atacado el contenido material de los Estatutos y Bases en vía administrativa ni tampoco en este proceso, por lo que no podemos considerar que se les haya causado indefensión al no haber podido formular alegaciones en contra del contenido material de los mismos».*

*Es, por tanto, al llegar la Sala de instancia a esta conclusión jurídica cuando ha vulnerado los preceptos citados como infringidos por los recurrentes, según explicaremos seguidamente.*

*QUINTO* .- *El defecto de citación personal para la información pública en la elaboración del Plan Parcial de iniciativa particular y la falta de notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva de éste, exigidos por el referido artículo 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y por el artículo 54 del Texto Refundido de la*

*Ley del Suelo de 1976*<sup>518</sup>, podemos convenir en que, al no haberse aducido otras infracciones materiales en su aprobación, priva de eficacia respecto de los recurrentes al mencionado instrumento de ordenación, pero precisamente por carecer de eficacia para los recurrentes no legitima, en cuanto a ellos, los sucesivos instrumentos de ejecución de dicho Plan Parcial de iniciativa particular, lo que, lógicamente, determinó que el recurso contencioso-administrativo, que dichos propietarios dedujeron contra aquél y contra éstos, fuese correctamente admitido y sustanciado, al no incurrir en extemporaneidad, por la Sala de instancia.

Conocida, sin embargo, la aprobación definitiva del indicado Plan Parcial de iniciativa particular como consecuencia de la sustanciación del proceso en la instancia sin haber atacado por razones de fondo su conformidad a derecho, no cabe declarar que tal instrumento de ordenación, de carácter derivado respecto del planeamiento general, esté incurso en causa de invalidez por el mero hecho de haber incluido en su delimitación espacial una finca propiedad de los recurrentes...

## 10.2.100. Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara no haver lloc, i desestimar, el recurs de cassació interposat per mercantil contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra l'acord del Consell de Govern de Cantàbria de 6/10/2005 pel qual s'inadmetia l'acció de nul·litat instada el 25/4/2005 contra l'acord d'aprovació, de 15/3/1991, del pla parcial del polígon industrial Vallegón (PSIR —"Proyecto Singular de Interés Regional"— Vallegón), del municipi de Castro Urdiales.

Manifesta el Tribunal Suprem:

*"...la Sala de instancia desestimó el recurso contencioso-administrativo y se fundamentó para ello, en síntesis, en que el Plan Parcial de que se trata ---aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 15 de marzo de 1991---, al ser de iniciativa pública, no requería en su tramitación la notificación personal de*

---

<sup>518</sup> Aplicació indeguda i errònia de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. El Pla Parcial II del municipi de Algete, aprovat el 1991, no es referia a una "urbanització d'iniciativa particular", i no li era aplicable per tant l'article 139 del Reglament de planejament. Per demés, l'article 54 del Text refós de 1976, referit a la tramitació de qualsevol pla parcial d'iniciativa privada, preveia certament la citació personal per a la informació pública als propietaris, però no la notificació de l'acord d'aprovació definitiva, requisit aquest exigint per l'article 139.4 del Reglament de planejament exclusivament per als plans de les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

**los propietarios de terrenos afectados, señalando, a tal efecto, en el Fundamento Jurídico Quinto:**

*«...el recurso no puede ser acogido, ya que:*

*1) El texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RD 1346/1976, y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por RD 2159/1978, son las normas aplicables, por razón de la fecha de aprobación definitiva del Plan...*

*2) Las referidas normas distinguen entre Planes Parciales de iniciativa pública (Arts. 41 e 44 del RD 1346/1976 y Arts 136 a 138 del RD 2159/1978) y **Planes Parciales de iniciativa particular** (Arts. 52 a 54 del RD 1346/1976 y **art. 139 del RD 2159/1978**).*

*3) Los requisitos de publicidad de los **Planes Parciales de iniciativa particular** están regulados en los Arts. 54.1 del RD 1346/1976 y **139.2º y 4º del RD 2159/1978**, normas que exigen la notificación individualizada a los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito.*

...

*c) La exigencia expresa de los Arts. 54.1 del TRLS de 1976 y **139.2 y 4º del Reglamento de Planeamiento**<sup>519</sup> de que los Planes Parciales de iniciativa particular se notifiquen individualmente a los propietarios afectados evidencia que, legalmente, no cabe entender como pretende la recurrente que la información pública incluya, en estos casos, la notificación individualizada, pues entonces hubiera sido innecesario fijar dicha exigencia en las referidas normas y ...»*

*...Es en la tramitación de los ‘Planes de iniciativa particular’, a los que se refieren los artículos 52 y ss. del TRLS76, cuando se exige ---art. 54.1--- la ‘citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos’. **En este sentido, en el artículo 139 RPU se establece para los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones ‘de iniciativa particular’, que han de ajustarse a las mismas reglas de competencia y procedimiento establecidas en el artículo anterior, pero con las peculiaridades que se mencionan, entre ellas, que ‘se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan’.***

*Por tanto, en la legislación urbanística mencionada, aplicable por razones cronológicas para el Plan Parcial de que se trata, de carácter industrial y de iniciativa pública, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria de 15 de marzo de 1991, como se indica en la sentencia*

---

<sup>519</sup> La cita és de la sentència d'instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Cantàbria de 23/7/2007), però el Tribunal Suprem assumeix el raonament amb la major naturalitat al paràgraf assenyalat seguidament en negreta. Per això, ens veiem abocats a tornar a posar de manifest —encara que el resultat del plet hauria estat el mateix, perquè l'article 54 del Text refós de 1976 exigia certament la citació personal dels propietaris per a qualsevol pla d'iniciativa particular, fos o no el d'una "urbanització particular", i el pla parcial litigiós no ho era, d'iniciativa particular—, que l'apel·lació a l'article 139 del Reglament de planejament es troba, palmàriament, fora de lloc, perquè aquest precepte sí que s'adreçava, i en exclusiva, als plans dels objectes del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular", i no a qualsevol "urbanització" amb pla parcial "d'iniciativa particular". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

*de instancia ---lo que no se cuestiona---, no resultaba exigible la notificación personal a los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito, por no ser de iniciativa particular. Así lo ha señalado esta Sala en la STS de 17 de octubre de 1990 (Recurso de apelación 1393/1988) al indicar que 'la notificación personal a los interesados sólo está prevista para los planes de iniciativa particular', según el artículo 54 TRLS76.*

### 10.2.101. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011

S'atribueix a l'específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren "urbanitzacions particulars" ("5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular'", pàgina 72).

Estima substancialment el recurs contenciós administratiu interposat per mercantil determinada (anul·lant l'afecció de la finca de la recurrent) contra acord plenari de l'Ajuntament de Carmona de 7/5/2009, pel qual s'aprovà definitivament el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric de la ciutat <sup>520</sup>.

Manifesta la Sala:

*"SEGUNDO.- El recurrente argumenta en síntesis los siguientes motivos de impugnación: A)... B) Falta de audiencia previa a todos los afectados por el proyecto del Plan Especial como exigen los artículos 58 Ley 30/1992, 139, 140.3 y 147.3 RP, y en concreto el recurrente...*

*CUARTO - El segundo motivo de impugnación que se plantea debe ser igualmente rechazado, pues además de que según acabamos de razonar en el caso de autos se cumplimentó debidamente el trámite de información pública, dicha alegación se fundamenta normativamente en preceptos que o no se refieren al trámite de audiencia a que alude la parte actora o **no son aplicables al caso de autos**. Y así, el art. 58 de la Ley 30/1992 se refiere a la notificación a los interesados de las resoluciones y actos administrativos; y el artículo 140.3 RP a los Estudios de Detalle; mientras que **el artículo 147.3 RP se remite en lo relativo al procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales, entre ellas las establecidas en el art. 139 RP (también invocado por el demandante); sin embargo estas últimas no son de aplicación a nuestro caso por referirse a Planes Parciales de iniciativa particular** <sup>521</sup>, mientras*

<sup>520</sup> Hi ha tot un regitzell de sentències referides a afectacions d'altres finques pel mateix instrument (de 24/3/2011 IdCendoj 41091330022011100361, de 24/3/2011 IdCendoj 41091330022011100360, de 24/3/2011 IdCendoj 41091330022011100337) afectades per la mateixa confusió conceptual que s'explica a la nota a peu número 521, pàgina 418.

<sup>521</sup> Al contrari del que succeeix a la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004, epígraf "10.2.70, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la

***que en nuestro caso el Plan Especial ha sido promovido, según expusimos, por el propio Ayuntamiento de Carmona.***

...”

## 10.2.102. Sentència del Tribunal Suprem de 4 d’octubre de 2011

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per l’Ajuntament de Conil de la Frontera contra la d’instància, que havia estimat el recurs contenciós administratiu interposat per particular contra l’acord plenari de 29/9/2006, d’aprovació definitiva del pla parcial “SLC-4 Conilsol Norte”, de la “urbanització” Conilsol.

Manifesta la Sala:

*“CUARTO.- En el tercer y último motivo de casación se asegura, aunque se vuelva a insistir en el defecto de incongruencia interna de la sentencia, que ésta vulnera lo establecido en los artículos 46 y 139 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto el primero de los preceptos citados no exige incorporar al Plan Parcial la documentación justificativa de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa particular, sino que tal justificación puede aportarse en un momento posterior para completar o subsanar su inicial falta de incorporación, razón por la que el segundo de los preceptos citados condiciona la eficacia, y no la validez, del Plan Parcial de iniciativa particular a la aportación de la garantía del 6%, de modo que el Plan Parcial impugnado no es nulo sino que sería ineficaz.*

*Este último motivo tampoco puede prosperar porque el invocado artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2139/1978, de 23 de junio, aplicable al Plan Parcial de iniciativa particular<sup>522</sup>, exige que éste contenga, entre sus determinaciones, la garantía del exacto cumplimiento de los*

---

Comunitat Valenciana de 15 d’octubre de 2004”, relativa al pla parcial del polígon industrial del municipi de Novelda (vid. la nota a peu número 416, pàgina 339), en aquest cas l’argument és erroni. L’article 139 del Reglament de planejament, efectivament, no era aplicable, però no perquè el Pla hagués estat promogut per la iniciativa pública, que també, sinó perquè l’article es referia, explícitament, a les “urbanitzacions d’iniciativa particular” (i no als “plans d’iniciativa particular”). Adverteixi’s fins a quin punt arriba el poti-poti de la confusió conceptual i terminològica.

Vid. § “5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72.

<sup>522</sup> La “urbanització” Conilsol, tot i que amb pla parcial de cobertura de l’any 2006 d’iniciativa particular, no era, però, una “urbanització particular” (una “urbanització d’iniciativa particular”), i no li eren aplicables, per tant, els articles 46 i 139 del Reglament de planejament (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).

*compromisos, descritos en los apartados 1º a 3º del precedente apartado b) del mismo precepto, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, y también los medios económicos de todas índole con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.*

*Se trata, por consiguiente, de **determinaciones que deben contener los Planes Parciales de iniciativa particular**, las que, de no expresarse, constituyen defectos que...*

*...El hecho de que **el artículo 139.3ª del mismo Reglamento disponga** que «la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento», **no permite que, entre las determinaciones del Plan Parcial de iniciativa particular, no consten las garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos ni los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor, sino que meramente autoriza a prestarla, en las formas dispuestas por el mismo artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar del requerimiento al promotor, de modo que, hasta tanto no se haya prestado efectivamente, el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial de iniciativa particular carece de eficacia, aunque para la validez del mismo resulta imprescindible que, entre sus determinaciones, se contengan las exigidas en los citados apartados c) y d) del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, lo que, en el caso enjuiciado, no sucede, razón por la que la declaración de nulidad del mismo, decidida por la Sala de instancia, fue ajustada a derecho...**»*

### 10.2.103. Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

De sentit similar a la Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004, epígraf "10.2.71, Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004", pàgina 339, i referida a la mateixa "segona fase" de la "urbanització" Lagos del Serrano, estima el recurs d'apel·lació interposat per l'Associació de Propietaris "Asociación el Ronquillo, Urbanización El Ronquillo Lagos del Serrano, 2ª fase", del municipi de Guillena, contra la d'instància, que havia desestimat la demanda d'aquella contra propietari parcel·lista en reclamació de quotes pendents, ordinàries i extraordinàries.

Manifesta el Tribunal:

“...

*El copropietario demandado se opuso a la reclamación, alegando esencialmente cosa juzgada. La Sentencia de instancia acogió la excepción de cosa juzgada y desestimó la demanda. Contra esta Resolución se alza la parte demandante para pedir la estimación íntegra de la demanda.*

*Ciertamente el efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada implica que la sentencia firme dictada en un pleito anterior haya de producir efectos en otro cuando los hechos sean comunes para evitar pronunciamientos contradictorios que son incompatibles con la seguridad jurídica. Ahora bien, **cuando los hechos que fundamentan el fallo de aquella sentencia han sido desvirtuados por un masivo número de Sentencias dictadas por el órgano judicial superior con posterioridad a aquella que se pretende produzca efectos de cosa juzgada**, en las que unánimemente se ha declarado lo contrario a lo que sirve de fundamento fáctico a la sentencia de referencia, es evidente que el efecto prejudicial consistente en constituir en el ulterior proceso un medio de prueba de los hechos en aquella contemplados, ha de decaer, pues de lo contrario sí que estaríamos quebrantando el principio de seguridad jurídica, en tanto en cuanto **se ha declarado la existencia de unos hechos (en este caso la existencia de elementos comunes en la urbanización El Ronquillo Lagos del serrano), de forma unánime en todas la Sentencias dictadas por esta Audiencia Provincial en torno a las reclamaciones de la Asociación El Ronquillo, Urbanización Lagos del Serrano 2º fase, y sin embargo, se mantendría que no existen esos mismos hechos en un único caso... ..porque en una ocasión tuvo la fortuna de que se desestimase la demanda contra él formulada por la Asociación en base a unos fundamentos fácticos que han sido declarados erróneos por la totalidad de las Sentencias posteriormente dictadas de forma unánime por todas las secciones civiles de esta Audiencia Provincial (el recurrente cita en su escrito de interposición de la apelación hasta cuarenta Sentencias dictadas por las secciones segunda, quinta, sexta y octava de esta Audiencia Provincial que condenan a diferentes propietarios de parcelas de la Urbanización Los Lagos del Serrano).***

523

...”

#### 10.2.104. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara no haver lloc al recurs de cassació interposat per la Junta de Compensació Nuevo Horizonte del sector “Almatriche Sector 13” del municipi de Las Palmas contra la d’instància (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries, Las Palmas, de

---

<sup>523</sup> L’intricat *iter* de la “publicació” (vid. la pàgina 115) de si més no una part de la “urbanització” Lagos del Serrano té lloc en la forma que s’ha descrit a la nota a peu número 421, pàgina 342.

4/6/2007), donar lloc als dos primers motius del recurs de cassació interposat per l'Ajuntament —cassant la d'instància en els concrets extrems afectats (incongruència i aparició de nous motius de fonamentació del recurs, que en res no afecten l'objecte d'estudi)— i mantenint-la en tota la resta, **estimant el recurs contenciós administratiu interposat per particulars contra l'acord de 22/12/2003, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla Parcial de la “urbanització” Almatriche II, que anul·la**, i estimant la impugnació indirecta del Pla General d'Ordenació Urbana de Las Palmas en el que es refereix a la delimitació del sector “Almatriche Sector 13”, que també anul·la, reconeixent la condició de sòl urbà dels terrenys dels actors.

**10.2.104.1. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Las Palmas) de 4 de juny de 2007**

Manifesta el Tribunal Superior de Justícia:

“...

*SEGUNDO.- Por la parte actora se manifiesta que: son los propietarios de las viviendas de antigüedad superior a treinta años ubicadas en la Recta de Los Tarahales cuyos números de gobierno corresponden del 115 al 135 disponiendo de todos los servicios urbanísticos; pese a la condición urbana de la zona el Plan General de 1989 la clasifica como suelo urbanizable incluyéndola en el sector 13: Almatriche Industrial a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial por el sistema de Compensación, delimitación y uso que fue alterado mediante expediente de Modificación Puntual del Plan General... ..asignándole el uso residencial y... ..el Plan Parcial que habría de desarrollar el sector no fue puesto en su conocimiento pese a la condición de propietarios afectados y tratarse de un instrumento de planeamiento de iniciativa privada que exigía tal notificación personal al amparo del artículo 54 de la LS... ..el Ayuntamiento por Decreto 17 de agosto de 2000 inicia el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación Urbanización Nuevo Horizonte Sector 13... ..resolución que sí fue oportunamente notificada y a través del cual pudieron conocer la existencia del Plan Parcial; por Decreto 17 de mayo de 2001 se aprueba definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del Plan Parcial y se desestiman las alegaciones; por tanto optaron por no incorporarse a la Junta... ..por no haberse cumplido con la obligación legal de notificarles personalmente pese a estar perfectamente identificados... ..la clasificación urbanística asignada a las propiedades litigiosas es inadecuada pues ostentan la condición de suelo urbano por disponer de todos los servicios y estar ubicados en un área consolidada por la edificación...*

*TERCERO.- Se hace preciso tener en cuenta la siguiente secuencia temporal:*

*La zona donde se encuentran las viviendas se clasificó en el Plan General de Ordenación Urbana de 1989 como suelo urbanizable, incluyéndose en el sector 13: Almatriche Industrial a desarrollar mediante Plan Parcial.*

*La Modificación Puntual del Plan General aprobado definitivamente por Orden de 9 de marzo de 1995... ..le asignó un uso residencial...*

*La revisión del PGMO de Las Palmas de Gran Canarias se aprobó definitivamente por Orden de 26 de diciembre de 2000 y Orden de 29 de enero de 2001 por la Consejería de Política Territorial de Medio Ambiente; con relación*



**al Plan Parcial de Almatriche II determinó la revisió íntegra del Plan Parcial la que denominó UZI -04 con el objeto de adaptarse a sus determinaciones; en informe de fecha 20 de mayo de 2002, consta la solicitud de la Inmobiliarias Urbis SA a efectos de la Acomodación del Plan Parcial al Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobado definitivamente por Orden de 26 de diciembre de 2000; el Plan Parcial Almatriche II se aprobó inicialmente por Decreto de la Alcaldía de 13 de noviembre de 2002 y provisionalmente con fecha 3 de junio de 2003; la aprobación definitiva tuvo lugar el 22 de diciembre de 2003.**

CUARTO.- Del expediente administrativo resultan los siguientes datos a destacar: No consta que se notificara personalmente a cada uno de los demandantes la tramitación y aprobación del Plan Parcial...

QUINTO.-Ha quedado acreditado que los actores no fueron notificados personalmente de la tramitación y aprobación provisional del Plan Parcial lo que ya de por sí determina la nulidad del mismo.

...

Concurre pues el vicio invalidante invocado por la parte demandante puesto que **de conformidad con el artículo 139 del Reglamento del Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, en relación con el artículo 64 del mismo cuerpo legal, en los planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, como ocurre en el presente caso**<sup>524</sup>, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan y **el acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.**

...

SEPTIMO- La improcedencia del Plan Parcial se justifica también al amparo del artículo 26 de la Ley Jurisdiccional.

La parte demandante considera que las parcelas situadas en la recta de Los Tarahales números 115 a 135 ostentan la cualidad de suelo urbano.

Pues bien, el dictamen pericial dice así:... ..no se observan razones técnico urbanísticas que justifiquen la línea que, separando el suelo urbano del suelo urbanizable, se traza desde la Calle... ..Tampoco se justifica la distinta clasificación del suelo a ambos lados de la Carretera de los Tarahales en el tramo donde se ubican las parcelas litigiosas, de tal forma que el margen que no está edificado está

---

<sup>524</sup> S'hauria certament d'haver citat personalment als propietaris a la informació pública perquè es tractava d'un "pla d'iniciativa particular" (article 54 del Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril). Ara bé, essent un "pla d'iniciativa particular", això no implica que es tractés —com no es tractava— del pla d'una "urbanització d'iniciativa particular". Per això, resulten improcedents no només les apel·lacions als articles 139 i 64 del Reglament de planejament —adreçats exclusivament a aquestes darreres—, sinó també, la conclusió que se'n treu —que l'acord d'aprovació definitiva havia de ser també notificat personalment—, perquè aquest requisit, establert a l'apartat quart de l'esmentat article 139 del Reglament de planejament, era predicable només dels plans de les "urbanitzacions d'iniciativa particular". Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62. Vid. la nota a peu número 75, pàgina 63, en seu de "5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació".

*clasificado como suelo urbano (destinado a sistema de espacios libres) mientras que el margen edificado (las fincas litigiosas) está clasificado como urbanizable.*

*Subraya el referido perito que ‘Del estudio del esquema básico de ordenación que establece el Plan General de Ordenación Municipal de 2000 cabe deducir que la mayor parte de los terrenos de las fincas litigiosas tendrán que ser demolidas para la ampliación del ancho de la Recta de los Tarahales con un tratamiento mas urbano. En consecuencia **la inclusión de las fincas litigiosas en el suelo urbanizable a ordenar por el Plan Parcial Almatriche II ha debido tener su justificación no tanto a la ausencia de disponibilidad de los terrenos afectados de los servicios urbanísticos como suelo urbano como a la aspiración municipal de la adquisición gratuita de los terrenos para la ampliación del ancho de la Recta de los Tarahales y que el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito del UZI-4 financien la demolición de las edificaciones existentes en las fincas litigiosas en concepto de gastos de urbanización’...***

*Hacemos pues nuestras las conclusiones del sopesado informe pericial que constituye la piedra angular para evidenciar el **vicio invalidante del acto administrativo, es decir, que la administración actuó persiguiendo fines distintos de los fijados** en el ordenamiento, para satisfacer intereses extraños al fin público.*

*En efecto, a tenor de lo establecido en el artículo 70.2 párrafo segundo de la Ley Jurisdiccional, constituirá **desviación de poder...***

*...”*

#### **10.2.104.2. Pronunciament del Tribunal Suprem de 23 de novembre de 2011**

*“...la **Sentencia** de la Sala de Las Palmas del Tribunal Superior de Justicia de Canarias... **...ha estimado todas las pretensiones** del recurso contencioso-administrativo interpuesto por... **...contra el acuerdo del Ayuntamiento de Las Palmas de 22 de diciembre de 2003. Dicho acuerdo aprobó la revisión del Plan Parcial Almatriche II y lo anula, al tiempo que el Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas, en lo que se refiere a la condición de urbanos de los terrenos de los demandantes, que afecta a la delimitación del sector 13.***

*...es obligado admitir que la Sala de Las Palmas ha incurrido en un vicio de incongruencia positiva (o ‘ultra petita’) que ha de ser corregido en casación...*

*...Procederá dar lugar por ello a los dos primeros motivos de casación formulados, aunque con el muy limitado alcance que se dirá, **al existir otras dos causas de nulidad formal y sustancial** que esta Sala va a confirmar.*

*...*

*Cierto es que no todo defecto formal en un acto administrativo conlleva necesariamente la anulación del mismo, pero en este caso se impugna la revisión del Plan Parcial, que es disposición de carácter general. **Nuestra jurisprudencia ha dicho que sí es causa de nulidad de pleno Derecho que en la revisión de un Plan Parcial de iniciativa privada como el de autos, motivada por la revisión del Plan General, no se cite personalmente para la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan ni se les notifique el acuerdo de aprobación definitiva (con infracción del artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo***

de 1976 y el **artículo 139.1 y 4 del Reglamento de Planeamiento** <sup>525</sup>). Así lo ha apreciado correctamente la Sentencia recurrida, con un razonamiento que debe ser confirmado en esta casación. Lo corroboran las Sentencias de esta Sala de..."

## 10.2.105. Sentència del Tribunal Suprem de 19 d'abril de 2012

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Declara haver lloc al recurs de cassació de la mercantil Promociones Leku Eder SA contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu interposat contra l'Ordre de la Diputació Foral de Guipúscoa de 18/9/2006, d'aprovació definitiva del Pla Parcial de l'Àrea d'Intervenció Urbanística (AIU) 20, Etxe-Beltz/Izarra, del municipi de Azpeitia.

Manifesta el Tribunal Suprem:

### *“ANTECEDENTES DE HECHO*

*PRIMERO.- Ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco se ha seguido el Recurso Contencioso-administrativo 583/2007, promovido por... ..contra la Orden Foral del Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 18 de septiembre de 2006, por la que se aprobó definitivamente el Plan Parcial de iniciativa privada del Área de Intervención Urbanística A.I.U 20 'Etxe-Beltz/Izarra', de las Normas Subsidiarias de Azpeitia.*

*La Orden Foral de aprobación definitiva, así como el texto de la normativa urbanística del Plan Parcial, se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 25, del 5 de febrero de 2007, una vez apreciado que se había prestado la garantía exigida por el pronunciamiento segundo de la Orden Foral de aprobación definitiva, en cumplimiento de la particularidad tercera que, en relación con los Planes Parciales de iniciativa particular, recoge el art. 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico...*

### *FUNDAMENTOS DE DERECHO*

...

*SEGUNDO.- La Sala de instancia, tras rechazar la pretensión de inadmisibilidad del recurso ---por falta de legitimación de la actora--- suscitada por el Ayuntamiento de la Villa de Azpeitia y por la Junta de Concertación del AIU 20 ---Izarra---, desestimó el recurso por las siguientes razones que, en síntesis, exponemos a continuación.*

...

---

<sup>525</sup> Vid. el contingut de la nota a peu número 524, pàgina 423.

*i) Finalmente, en cuanto al cumplimiento tardío de la garantía exigida por la Orden Foral de aprobación definitiva, que en su pronunciamiento segundo precisó que la eficacia quedaba condicionada a la prestación ---en el plazo de un mes desde el día siguiente al de la notificación---, de la garantía sobre cumplimiento de los compromisos entre el Ayuntamiento y promotor por importe del 6% del valor necesario para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según evaluación del Plan Parcial, **condicionado acorde con lo previsto en el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular**<sup>526</sup>, porque ‘el presente caso queda acreditado en el expediente, así lo reconoció la Diputación Foral, que se prestó la garantía por lo que...  
...’*

### 10.2.106. Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara haver lloc al recurs de cassació interposat per l’Ajuntament de Tías contra la d’instància, i desestima el recurs contenciós administratiu interposat contra la denegació presumpta de la sol·licitud que es declarés la nul·litat de l’aprovació de la revisió del pla parcial “Golf Puerto del Carmen”.

Declara la Sala:

*“...El recurso de casación se articula en torno a los diez motivos siguientes.  
El primero...  
Los otros nueve motivos... ..denuncian la vulneración... ..de los artículos... ..139, 2ª y 4ª en relación con el 64 y 161.1 del Reglamento de Planeamiento...  
El Plan Parcial Golf Puerto del Carmen no es un plan de iniciativa particular, sino de iniciativa pública, pues quién promovió la urbanización fue el Ayuntamiento recurrente que elaboró y, por supuesto, tramitó el correspondiente **plan parcial aprobado en 1993**. Así se pone de manifiesto con la simple lectura de la Memoria de la Revisión del Plan que obra en el expediente administrativo (carpeta de canutillo), en cuyo contenido consta, página 4, que el Ayuntamiento citado ‘toma la decisión de actuar como promotor público del Plan Parcial del Sector 11’. En este sentido, dicha memoria (página 6) señala que respecto de la modificación puntual de marzo de*

---

<sup>526</sup> El pla parcial de la “urbanització” Etxe-Beltz/Izarra, de 2006, era un “pla d’iniciativa particular”, però no era el pla d’una “urbanització d’iniciativa particular”, objecte del dret privat al qual fos aplicable l’article 139 del Reglament de planejament en relació a la prestació de garanties. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62. Vid. la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l’epígraf “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”.

2000 'frente al sistema de ejecución pública por cooperación con que fue aprobado el Plan se opta expresamente por el sistema de ejecución privada'.

*De modo que no resulta exigible* <sup>527</sup> *la notificación que echaba en falta la recurrente en la instancia, y por tal razón procede casar la sentencia.*

*Pero es que, además, no podemos desconocer los esfuerzos por comunicar a la madre de las recurrentes en la instancia, la tramitación de la revisión del citado plan parcial. Así, consta en la certificación aportada por el Ayuntamiento en el recurso contencioso administrativo que fueron varios los intentos de la notificación personal, su imposibilidad y las notificaciones realizadas por edictos, hasta la localización de una nuera de la fallecida (apartado quinto de la citada certificación). Notificación que se enmarca en los actos de comunicación que también se realizaron a los hermanos de la madre de las recurrentes en la instancia.*  
...”

### 10.2.107. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d'octubre de 2013

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació de l'Agrupació de Comunitats de Propietaris de la “urbanització” Fuente Berrocal, del municipi de Valladolid, contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu contra l'absència de resposta — la denegació per silenci— de l'Ajuntament al seu escrit de 23/3/2012, relatiu a l'obligació de l'Ajuntament de fer-se càrrec de la conservació de les obres d'urbanització i de la prestació de serveis públics.

Manifesta la Sala:

*“La sentencia objeto de apelación... ...no es posible dictar una sentencia que contenga la declaración pretendida por la entidad demandante -de que el Ayuntamiento de Valladolid debe de proceder a integrar en su dominio público, para su afección al uso público y general, las obras de urbanización, zonas verdes, redes y servicios que integran la urbanización- dado que esa obligación de integración a su dominio público ya se ha cumplido con anterioridad al día 23 de marzo de 2012, que es cuando la entidad demandante, en vía administrativa, exige lo pretendido, habida cuenta que no se discute que las obras de urbanización ejecutadas, incluidas las dotaciones públicas, ya están cedidas al propio Ayuntamiento desde el*

---

<sup>527</sup> I si el pla (de l'any 1993) hagués estat d'iniciativa particular, tampoc, puntualitzem nosaltres. L'aplicabilitat dels articles 46, 64, 139 i 167 del Reglament de planejament deriva no del fet que el pla parcial sigui o no d'iniciativa particular, sinó de la transcendental circumstància que el pla es refereixi, o no, a una “urbanització d'iniciativa particular” (“urbanització particular” en la terminologia de la Llei de 1956). Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*momento en que se formalizó el acta de recepción definitiva el día 26 de octubre de 2005, en la que... ..también debe rechazarse la pretensión de que se declare que el Ayuntamiento demandado debe asumir como exigencia insoslayable la conservación de las obras y servicios urbanísticos... ..ya que la llamada Urbanización 'Fuente Berrocal' está ordenada por un Programa de Actuación Urbanística (PAU)... ..y desarrollado por un **Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid el día 10 de septiembre de 1993...** ..habiéndose adjudicado el concurso... ..en el que se establecía que el adjudicatario del concurso -entidad que promueve la aprobación del planeamiento urbanístico- asumía la siguiente obligación: 'La conservación de la urbanización y la prestación de los servicios correspondientes (recogida de basuras, transporte...) será asumida por Fuente Berrocal Sociedad Cooperativa Limitada, como adjudicataria del concurso, hasta que se hagan cargo de la misma los futuros propietarios que compren a aquella, que a este efecto deberá de hacer constar expresamente esta obligación en los contratos de enajenación de los solares o edificios, con expresa aceptación por los adquirentes, y debidamente formalizados en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá de ser presentada en el Ayuntamiento, para que conste ante éste la subrogación de los futuros propietarios al efecto, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 68 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística , **constituyéndose la Entidad Urbanística correspondiente...** ..este planeamiento urbanístico resulta aplicable en estos momentos atendiendo al contenido de la disposición transitoria sexta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León <sup>528</sup> dado que el mismo estaba vigente con anterioridad a la entrada en vigor del citado Reglamento, debiendo pues aplicarse y ejecutarse conforme a lo dispuesto en sus propias determinaciones, insistiendo la sentencia en **que el referido planeamiento es, en definitiva, la normativa que debe tenerse en cuenta para determinar el sujeto que está obligado a conservar la urbanización ejecutada y recibida definitivamente por el Ayuntamiento el día 26 de octubre del año 2005...** ..no teniendo tampoco incidencia alguna el Decreto de la Alcaldía nº 1444, de 4 de febrero de 2003, en el que se indica que 'Hasta que no se produzca la cesión definitiva no se trasladará a este Ayuntamiento la obligación de conservación y mantenimiento de dichas obras de urbanización' reiterando que **la obligación de conservar y de mantener la urbanización y de prestar los servicios surge del plan y no de actos administrativos singulares**, máxime si se tiene en cuenta que en el acta de recepción definitiva de la urbanización ya se hace referencia, en lo que ahora importa, a que el Ayuntamiento no asume la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización... ..que aunque lo anterior no significa que el Ayuntamiento deba de desentenderse de la situación existente, pues por su condición de Administración municipal debe de ejercer sus potestades y competencias que derivan, al menos, de tres títulos -el asociado a la gestión urbanística... ..el asociado a su titularidad sobre los bienes y servicios que constituyen la urbanización, que son, como se ha dicho, de dominio público... ..y el que se apoya en que el Ayuntamiento ha sido el adjudicador del concurso convocado para seleccionar al promotor... ..sin embargo, la falta de*

---

<sup>528</sup> Reglament d'Urbanisme de Castella i Lleó, aprovat per Decret 22/2004, de 29/1/2004.

*actuación del Ayuntamiento en los términos indicados no produce como consecuencia la obligación de éste de asumir la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización, que es sobre lo que la parte demandante proyecta la inactividad impugnada... ..el PAU concreta la obligación del promotor y de los futuros propietarios no solo respecto a la conservación de la urbanización sino también respecto a la prestación de los servicios correspondientes, no pudiendo tampoco considerarse la no constitución de la Entidad Urbanística de Conservación como el incumplimiento de una obligación por parte del Ayuntamiento pues son los propietarios los que, una vez asumida la obligación de conservar y de prestar los servicios correspondientes en los contratos de compraventa formalizados, **deben tomar la iniciativa para constituir esta Entidad**, sin que conste que lo hayan hecho por lo que el Ayuntamiento no puede tramitar el procedimiento correspondiente entendiéndose que éste no se inicia de oficio sino a instancia de parte, máxime si se tiene en cuenta que según el PAU la obligación de conservar la urbanización y de prestar los servicios corresponde al promotor-adjudicatario hasta tanto esa obligación es asumida por los propietarios en los términos previstos en el artículo 68 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística ; y, finalmente, **que también debe rechazarse la pretensión orientada a que el Ayuntamiento de Valladolid proceda, de forma inmediata, a hacerse cargo de todos los servicios públicos municipales básicos, necesarios y obligatorios de alumbrado público de la urbanización, limpieza viaria y zonas verdes, abastecimiento de agua, recogida de basuras y transporte urbano a que tiene derecho... ..derecho que se proyecta sobre la prestación y, en su caso, el establecimiento del servicio sin que comprenda el sujeto que presta materialmente el servicio... ..hay que indicar que los servicios indicados están establecidos y, además, se están prestando en el ámbito... ..y el hecho de que la prestación no la realice directamente el Ayuntamiento no constituye un supuesto de inactividad municipal siempre que esa prestación se haga pues **el Ayuntamiento, como titular del servicio, no está obligado a prestarlo materialmente a su costa dado que ello, por aplicación de la normativa urbanística, corresponde hacerlo al adjudicatario promotor del PAU, es decir a la entidad mercantil Fuente Berrocal Sociedad Cooperativa Limitada**, y, cuando se constituya la Entidad Urbanística de Conservación, a los propietarios, **insistiendo la sentencia de instancia en que la normativa urbanística obliga a los sujetos ya indicados no sólo a conservar la urbanización resultante sino también a prestar los servicios correspondientes...*****

**TERCERO.-Normativa aplicable al complejo urbanístico Fuente Berrocal de Valladolid. Obligación de conservación y de prestación de servicios por los propietarios compatible con la titularidad pública de los mismos.**

*...es igualmente pacífico que para la gestión y ejecución, conjunta y simultánea, de dicho P.A.U. y Plan Parcial se constituyó la correspondiente Junta de Compensación... ..que en fecha 12 de febrero de 2003 el Ayuntamiento, previa solicitud de la Junta de Compensación sobre recepción de las obras de urbanización, resolvió aceptar provisionalmente las obras con efecto de considerar concluida la urbanización según el artículo 41.2 del RGU, fijándose... ..y que la recepción y cesión definitiva de las obras de urbanización ejecutadas se formalizó mediante acta de fecha 26 de octubre de 2005 suscrita por el Ayuntamiento de Valladolid y la Junta de Compensación...*

*De la propia literalidad de lo hasta aquí expuesto parece claro que la actuación urbanística ‘Fuente Berrocal’ se desarrolló y ejecutó, en lo que interesa al debate litigioso, en función de las prescripciones contenidas en 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, en el que si bien el artículo 47 establece con carácter general que... ..sin embargo, el artículo 48 señala que... ..y estableciendo el artículo 25.3 que... ..debiendo a este respecto significarse que la obligación de los propietarios se puede proyectar tanto respecto de la urbanización en sí misma considerada como sobre los servicios que la conforman, señalando el artículo 8 del RGU que... ..La disposición transitoria octava del RUCyL, fundamento del informe jurídico que sirvió de base a la toma de decisión por la Agrupación actora de acudir a la vía judicial, según se desprende del Acta de la Junta Extraordinaria de 9 de febrero de 2012 por ella aportada como doc. 4, era trascendental según la demanda (f.22) pues sobre ella se pretendía justificar la aplicación al caso no sólo de...*

*Sin embargo, en apelación la actora abandona la cobertura de dicha disposición aceptando expresamente la aplicación al caso del artículo 68 del RGU y las obligaciones que del mismo se derivan, si bien incidiendo señaladamente en aspectos relativos a la Entidad de conservación -obligatoriedad e iniciativa constitutiva, y naturaleza temporal, por conexión con el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU)<sup>529</sup> - todo ello con la finalidad de que el Ayuntamiento asuma de modo inmediato la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización y de prestación de los servicios públicos de la misma, o de que, en todo caso, asuma de modo inmediato el coste económico de determinados servicios y de que termine asumiendo la conservación de la urbanización en un plazo no superior a los cuatro años, por remisión, diríamos analógica, a lo dispuesto en el artículo 208 del RUCyL, conforme al que...*

*Con tales antecedentes podemos efectuar las siguientes consideraciones:*

*a) En cuanto a la compatibilidad entre la titularidad municipal de determinados servicios públicos de prestación obligatoria ex artículos 18.1 y 26.1 de la LRRL y la obligación de los propietarios ex artículo 68 del RGU, ya la STS de 3 de abril de 1990<sup>530</sup>, en un supuesto en el que la Entidad conservadora pretendía exonerarse del coste del alumbrado público y energía eléctrica necesaria para los motores del sistema de eliminación de las aguas fecales de la urbanización e imputárselo al Ayuntamiento, señaló que...*

*... en este caso el Ayuntamiento de Valladolid condicionó el establecimiento... ..de iniciativa particular... ..a que por los promotores, primero, y los propietarios, después, se atendiera también a los servicios correspondientes sin perjuicio de su titularidad municipal, obligación que aquéllos, ahora, no pueden*

---

<sup>529</sup> Vid. a la nota a peu número 539, pàgina 433, una altra apel·lació posterior a l'article 46 del Reglament de planejament, en aquell cas no imputable als arguments de la part apel·lant sinó a la mateixa sentència, que constitueix —recordem que el pla parcial de la “urbanització” Fuente Berrocal és de l’any 1993— un palmari cas d’ús indegut de normativa.

<sup>530</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 3 d’abril de 1990, epígraf “10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d’abril de 1990”, pàgina 237, relativa a la “urbanització” Hacienda Dos Mares del municipi de Cartagena.



*desconocer. La STS de 3 de noviembre de 2006*<sup>531</sup> citada por la apelante no desvirtúa la anterior consideración habida cuenta que en dicha sentencia se señala que 'No considera la Sala de instancia acreditada que las obras de mantenimiento corresponda a los propietarios'.

*Por lo demás, la STS de 22 de diciembre de 2000*<sup>532</sup> citada por la apelante hace frente a un situación de hecho que nada tiene que ver con la aquí analizada y que el propio Tribunal Supremo califica de 'extraordinaria' ante la inexistencia misma o insuficiencia del servicio de abastecimiento y evacuación de aguas en una urbanización clasificada pese a ello como suelo urbano -inexistencia o insuficiencia que en nuestro caso hubiera impedido considerar ejecutada la actuación urbanística y la consiguiente recepción de las obras-<sup>533</sup>...

*b) Respecto de la distinción entre el mantenimiento de los servicios y sus instalaciones y el consumo que se efectúa a través de los mismos, esa misma STS de 3 de abril de 1990*<sup>534</sup> señaló que...

*Es cierto que la STS de 4 de febrero de 2004*<sup>535</sup> referida al coste del alumbrado público se aparta de dicho criterio pero, precisamente, porque en aquél supuesto...

*Dicho supuesto se aparte del que aquí nos ocupa en que, como significa la sentencia de instancia y esta Sala reitera, la obligación asumida por la adjudicataria del concurso se refería tanto a 'la conservación de la urbanización' como a 'la prestación de los servicios correspondientes (recogida de basuras, transporte...)'.*

**CUARTO.-Sobre la naturaleza de las Entidades de conservación: constitución obligatoria, iniciativa y temporalidad.**

*No se discute por nadie que las Entidades de conservación pertenecen al grupo de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras dotadas de personalidad jurídica propia y carácter administrativo, cuya creación se acomoda al régimen general, es decir, han de ser aprobadas por la Administración Urbanística actuante; son además de base asociativa y carácter instrumental en el sentido de que están integradas fundamentalmente por sujetos privados que, en consideración a unas fincas de que*

---

<sup>531</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006, epígraf "10.2.84, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006", pàgina 374, relativa a "urbanitzacions" diverses (La Cornisa/Las Lomas, Patalavaca, Los Caideros y Tauro) del municipi de Mogán.

<sup>532</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000, epígraf "10.2.53, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000", pàgina 303, relativa a la "urbanització" El Plantío del municipi de Albacete.

<sup>533</sup> Vid. § "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", pàgina 127.

<sup>534</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990, epígraf "10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990", pàgina 237, relativa a la "urbanització" Hacienda Dos Mares del municipi de Cartagena.

<sup>535</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 (no 2004), epígraf "10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005", pàgina 345, relativa a la "urbanització" Mont-Ros del municipi de Nàquera.

*son propietarios, se agrupan para asumir la función de conservación respecto a los elementos comunes de una **urbanización privada** <sup>536</sup>, estando integrada por los propietarios de la misma, apuntándose por la doctrina que agrupan, más que propietarios, propiedades, por lo que estaríamos en presencia Asociaciones propter rem cuyo único requisito exigible para formar parte de la misma es la cualidad de propietario de la unidad de actuación, siendo su constitución en principio potestativa y, sin embargo, obligatoria cuando el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación, o de una disposición legal, como en este caso.*

*La **STS de 26 de octubre de 1998** <sup>537</sup>, tras señalar que...*

*Ahora bien, aunque es claro que las Entidades de conservación tienen, por lo expuesto, una naturaleza sustancialmente distinta de la correspondiente a las Juntas de Propietarios -de naturaleza genuinamente privada y sometidas al régimen civil de propiedad horizontal-, lo cierto es que están integradas por idéntica base asociativa, los propietarios de las fincas afectadas, e idénticos intereses materiales subyacentes, lo que sin duda explica el normal desenvolvimiento y subsistencia de la urbanización actora -a modo de cualquier Comunidad de Propietarios-, debiendo significarse lo siguiente:*

*a) **La situación que la Agrupación de Comunidades de Propietarios actora califica como ‘de facto’**, y en cuya virtud estarían haciendo frente injustamente y sin cobertura jurídica a los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización y de algunos servicios urbanos -no todos, pues la sentencia de instancia tiene por acreditado que **el Ayuntamiento viene prestando a su costa los servicios de transporte, recogida de residuos y coste el alumbrado público- es una situación que, sin embargo, responde cabal y congruentemente a la obligación jurídica que a los propietarios les incumbe con arreglo a las prescripciones del P.A.U. en las que se subrogaron.***

***No existe, pues, discrepancia jurídico-material alguna entre, de un lado, la base asociativa que integra y las funciones que desempeña la Agrupación actora y, de otro, las que correspondería a la Entidad de conservación, por más que desde una perspectiva puramente formal aún no se haya constituido ésta. Las eventuales consecuencias negativas que de ello pudieran estarse derivando, como las que pudiesen afectar a la ausencia de autotutela administrativa mencionada por la Agrupación apelante... ..son todas ellas consecuencias exclusivamente imputables a la propia pasividad de la Agrupación, directa interesada...***

---

<sup>536</sup> Ús impropi. La iniciativa privada dels plans i instruments de la “urbanització” no converteix a aquesta en una “urbanització privada”, terme aquest, per demés d’indefinit, propiciador de la confusió amb les veritables “urbanitzacions d’iniciativa particular”, objectes del dret privat que no consta que mai ni enlloc s’hagin implantat amb posterioritat a l’entrada en vigor del Reglament de planejament (vid. punt f), pàgina 464, en seu de “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’”, “11. , Conclusions globals”).

<sup>537</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 26 d’octubre de 1998, epígraf “10.2.36, Sentència del Tribunal Suprem de 26 d’octubre de 1998”, pàgina 270, relativa a la “urbanització” Cotobro del municipi de Almuñecar.

*b) Esta es la razón por la que, a juicio de la Sala, la insistencia de la actora en la cuestión relativa a la no constitución formal de la Entidad de conservación - con el corolario, en su tesis, de inactividad del Ayuntamiento por no promoverla de oficio- se nos ofrece en este caso como un alegato artificioso o meramente instrumental ya que la continua referencia a la incumplida obligación constitutiva se utiliza por la actora no como un obstáculo que física o jurídicamente impida el normal desenvolvimiento de la urbanización sino sólo como un simple mecanismo para, si se nos permite la expresión, intentar a toda costa involucrar al Ayuntamiento en la asunción total y definitiva o, al menos y de momento, parcial, de los costes a los que nos venimos refiriendo. No es, pues, la inexistencia misma de la Entidad de conservación lo que subyace en la pretensión de la actora, sino la declaración judicial de que el Ayuntamiento, a través de una Entidad de conservación con un determinado contenido que sirva a sus intereses o mediante la suscripción de un determinado Convenio Urbanístico de colaboración de duración y contenido limitado, les libere de un modo u otro, antes o después, de las obligaciones que en función de los compromisos adquiridos vienen cumpliendo hasta la fecha.*

*c) Es cierto que la STS de 10 de noviembre de 1998<sup>538</sup> asumió las consideraciones de la sentencia de instancia sobre la posible -que no obligatoria- apertura de oficio por la Administración actuante del procedimiento administrativo que culminase con la constitución de la Entidad ante la inactividad de los propietarios, señalando -la de instancia- que...*

*Ahora bien... ...lo decisivo en el caso que aquí nos ocupa es que la Agrupación actora pretende hacer valer frente al Ayuntamiento su propia, y no explicada, inactividad, lo que no es jurídicamente admisible, pues de ser cierto y real el interés en constituir sin más la Entidad conservadora en los términos previstos en el programa de actuación que les vincula, bastaría con que así lo hubieran interesado... ...lo que, desde luego, ni han hecho -insistimos en que la pasividad de los propietarios es lo que, a su entender, aunque improcedentemente, justificaría la existencia de inactividad del Ayuntamiento-, ni ha de entenderse pretendieron hacer tal y como, ahora en apelación, parece, contradiciendo su alegada pasividad, sugerir -que la constitución de la Entidad 'se entienda impulsada por los propietarios de la urbanización mediante la Agrupación de Propietarios en su escrito de 23 de marzo de 2012'- pues, como hemos visto, no fue desde luego el propósito de este escrito, ni, consecuentemente, de la demanda.*

*Y*  
*d) Por lo que finalmente se refiere a la invocada temporalidad de las Entidades de conservación, cabe señalar que el artículo 46 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento<sup>539</sup> para el*

---

<sup>538</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998, epígraf "10.2.39, Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998", pàgina 275, relativa a la "urbanització" El Gasco del municipi de Torrelodones.

<sup>539</sup> Ús indegut de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). L'article 46 del Reglament de planeament s'adreçava, en exclusiva, a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", condició aquesta que no corresponia a la "urbanització" Fuente Berrocal.

*desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establecía que...*

*Sobre la cuestión de la existencia o no de límite temporal, la STS de 13 de mayo de 1990, en interpretación de los preceptos del RGU señaló, admitiendo la inexistencia de límite temporal, que...*

*Frente a ello, la STS de 18 de enero de 2006* <sup>540</sup> *...*

*En fin, la STSJ de Castilla-León (sede Burgos) Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 3 de junio de 2011, en un asunto distinto al de autos y en el que se debatía si procedía o no la recepción por el Ayuntamiento demandado de determinadas obras de urbanización, con cita de la STS de 18 de enero de 2006, consideró que ‘de la normativa urbanística que resulta de aplicación, no cabe sino concluir que existe la obligación de recepción de la urbanización, y que 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, siendo en todo caso necesario la constitución de una Entidad de Conservación y en modo alguno asumible por la Comunidad de Propietarios’.*

*Así las cosas, este alegato sobre la temporalidad de las Entidades de conservación en las que, como aquí, no se ha previsto de modo específico en la Memoria su duración y que, de prosperar, con o sin constitución de Entidad de conservación...  
...también ha de correr suerte desestimatoria, teniendo en cuenta:*

*1.- Que como significa la propia STS de 18 de enero de 2006 la jurisprudencia sobre la cuestión no es pacífica, debiendo destacarse que en ese caso el Tribunal Supremo se enfrentaba a una situación urbanística iniciada hacía medio siglo.*

*...*

*3.- En fin, en cualquier caso la jurisprudencia condiciona la posible fijación temporal de la obligación, o si se quiere su extinción, a la valoración de las condiciones, términos y circunstancias determinantes de la imposición* <sup>541</sup>, *en su día, de dicha obligación a los particulares, verificando si las mismas persisten o no en el momento en que se solicita su extinción, circunstancias tales como duración de la obligación, existencia de recursos municipales, cumplimiento de los fines y obligaciones pendientes o, señaladamente -decimos nosotros-, integración o no de la urbanización en el casco urbano, valoración y debate aquí no efectuados en la instancia por no pretendidos ni sugeridos por la Agrupación actora..."*

## 10.2.108. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa

---

<sup>540</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361, relativa a la "urbanització" La Paz del municipi de Gilet.

<sup>541</sup> Vid. § "6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d'acabament i de recepció. La recepció tàcita.", pàgina 147.

constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Estima parcialment (només en el que es refereix a la desestimació de determinades peticions de concreció en relació amb la garantia exigible) el recurs d’apel·lació interposat per la Junta de Compensació del Sector Valparaíso I, del municipi de Logroño, contra la d’instància —que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat—, i confirma el pronunciament apel·lat en la resta.

Manifesta la Sala:

*“Es objeto de impugnación en el presente recurso de apelación la sentencia nº 46/2013, de fecha 23 de mayo de 2013 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño, que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Logroño de fecha 23.06.2010, desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de fecha 31.03.2010, por el que, entre otros pronunciamientos, se resuelve: Primero.- **Tener por constituida la Junta de Compensación** de la unidad de ejecución del sector Valparaíso I en fecha 4 de marzo de 2010 y aprobar la constitución de dicha Junta de Compensación, con la condición de que en el plazo de quince días contado a partir de la notificación del presente acuerdo, deberá presentarse la escritura de constitución de la Junta de Compensación, con la subsanación del error indicado en el expositivo 5 de dicho acuerdo. Tercero.- **Indicar que el importe del aval correspondiente al 6% del coste de la implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización de la unidad de ejecución del sector Valparaíso I, asciende a la cantidad de... ..Quinto.- Recordar que la eficacia del acto de aprobación definitiva de la modificación del sistema de actuación en la unidad de ejecución del sector Valparaíso I, quedará condicionada a la prestación de la garantía o aval señalada en la condición c) del expositivo 1, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 del RD 2159/1978.***

...

*En el suplico del escrito de demanda se solicita: 1º/... 2º **Declare que la base económica sobre la que ha de aplicarse el porcentaje legalmente previsto (artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento y artículo 95 apartado e) de la LOTUR 5/2006) para la determinación del importe de la garantía litigiosa, es el presupuesto de ejecución material contenido en la evaluación económica de...***

...

*CUARTO. Restan por examinar los motivos del recurso de apelación enumerados como 3, 8 y 9 en el fundamento jurídico primero de esta sentencia, motivos que pueden concretarse en los siguientes: **-respecto de la cuestión relativa al importe de la garantía del aval...***

*...El examen <sup>542</sup> de estas cuestiones ha de partir, en primer lugar, de lo previsto en el apartado tercero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10.12.2008 y en*

---

<sup>542</sup> El sector Valparaíso, que al Pla General Municipal de la ciutat de Logroño, de 1985, es defineix com a “sector d’ús industrial extensiu”, amb pla parcial aprovat definitivament el 6/9/2006, no és ni ha estat mai una “urbanització particular”, i per això, i amb independència del que establís o deixés d’establir l’esmentada “LOTUR 5/2016” (Llei 5/2006, de 2/5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja), l’apel·lació a l’article 46 del Reglament de planejament resulta improcedent (vid. § “5.2,

*la condición c) del expositivo 1: -Tercero: La eficacia del acto de aprobación definitiva de la modificación del sistema de actuación quedará condicionada a la presentación de la garantía o aval (señalado en la condición c) del expositivo 1), en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 del RD 2159/1978. -La condición c) del expositivo 1 dice: Una vez constituida la Junta de Compensación, se deberá presentar aval o fianza, en el plazo de un mes, por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización previstos...*"

### 10.2.109. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Estima el recurs d'apel·lació interposat per la Junta de Compensació del Sector Valparaíso I ("urbanització" Valparaíso), del municipi de Logroño, i altres, contra la d'instància, que havia desestimat el seu recurs contenciós administratiu, i declara contraris a dret els següents actes administrats impugnats, de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Logroño:

- \* Acord de 26/1/2011, pel qual s'aprova definitivament la declaració de compliment de deures i obligacions urbanístiques de la Junta de Compensació del Sector Valparaíso I i la recuperació del sistema d'actuació per cooperació.
- \* Acord de 23/3/2011 pel qual es desestima el recurs de reposició interposat contra l'anterior acord.
- \* Acord de 18/5/2011, pel qual s'aprova la dissolució de la Junta de Compensació del Sector Valparaíso I i es desestimen les al·legacions deduïdes per l'esmentada Junta.

Manifesta la Sala:

***"Los acuerdos impugnados tienen en cuenta, entre otros motivos, que la Junta de Compensación del Sector Valparaíso I no ha constituido el aval o garantía cuya exigencia se acordó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de diciembre de 2008.***

---

L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars' (pàgina 62). Constatar, però, que l'article 95 de la Llei 5/2006, de 2/5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja exigia efectivament la constitució d'aquella garantia per a qualsevol pla o projecte redactat per particular (encara que no es referís a una "urbanització d'iniciativa particular" com feia en canvi el Reglament de planejament), vid. § "7.4.4, La Rioja", pàgina 184, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques".

*La sentencia apelada desestima el recurso contencioso-administrativo al no acoger la alegación de caducidad del procedimiento alegada por la recurrente, ahora apelante, y por considerar que concurre un comportamiento de la Junta de Compensación ahora apelante consistente en el incumplimiento de la condición establecida de constituir aval o garantía, impuesta por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de diciembre de 2008, que fundamenta la recuperación del sistema de actuación propuesto y la disolución de la Junta de Compensación...*

*La apelante alega, entre otros motivos, en fundamentación del recurso que la sentencia apelada no resuelve sobre todos los motivos de impugnación deducidos en la demanda y que **no concurre un incumplimiento voluntario, definitivo e imputable a la Junta de Compensación apelante, susceptible de justificar la sustitución del sistema de actuación.***

*Entre los motivos de impugnación deducidos en la demanda que señala la apelante que no resuelve la sentencia apelada se encuentra la alegación consistente en que si se declarara la ilegalidad del importe económico por el que se exigió la garantía y de la negativa municipal a aclarar la cuestión relativa al sometimiento de la garantía a condición resolutoria, la obligación no resultaría -en esos términos- jurídicamente exigible, cuestión que pendía ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño y que en **la sentencia nº 46/2013 de 23 de mayo**<sup>543</sup>, no ha resuelto.*

*Pues bien, como conocen el Ayuntamiento de Logroño y la Junta de Compensación apelante, **esta Sala ha estimado parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia nº 46/2013 de 23 de mayo**, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño. Se trata de la sentencia dictada en el recurso de apelación nº 93/2013, resuelto mediante sentencia de esta Sala nº 253 de 7 de noviembre de 2013.*

...

*En el fundamento de derecho segundo de la sentencia nº 253 de 7 de noviembre de 2013<sup>544</sup>, dictada por esta Sala, se recogen los siguientes antecedentes...*

...

*TERCERO. El fundamento de derecho cuarto de la sentencia nº 253/2013, de 7 de noviembre, dictada por esta Sala, dice:...*

*‘Restan por examinar... ..en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 del RD 2159/1978<sup>545</sup> ...*

...

***La estimación parcial del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia nº 46/2013, de fecha 23 de mayo de 2013, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-***

---

<sup>543</sup> Es refereix a la d'instància de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013, epígraf "10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013", pàgina 434.

<sup>544</sup> Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013, epígraf "10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013", pàgina 434.

<sup>545</sup> Supòsit d'aplicació indeguda de normativa (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62). Vid la nota a peu número 542, pàgina 435.

*Administrativo nº 1 de Logroño determina que el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Logroño de fecha 31.03.2010, en cuanto no accedió a concretar el contenido de la condición resolutoria a la que se someterá la garantía o aval y a que el cómputo del plazo para la constitución de la garantía o aval se iniciara desde la fecha en que la Administración demandada procediera en la forma indicada, es contrario a derecho y, como consecuencia de ello, también lo son los actos administrativos impugnados en el recurso contencioso-administrativo autos de procedimiento ordinario nº 439/11-C, por lo que deben ser anulados.*

*Unicamente resta por señalar que podrá proceder la Administración a declarar el incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas, a la recuperación del sistema de actuación por cooperación y a aprobar la disolución de la Junta de Compensación si, una vez concretado o bien el contenido de la condición resolutoria a la que se someterá la garantía o aval, o bien que lo único que se somete a condición es la modificación del sistema de actuación -como ha acordado esta Sala-, la Junta de Compensación, en el plazo que comenzará a computarse a partir de este momento, incumple la condición establecida en el acuerdo de 10 de diciembre de 2008, de la Junta de Gobierno Local.”*

### 10.2.110. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013

S'atribueix al conjunt de pronunciaments específicament relacionats amb les entitats urbanístiques de conservació (“6.6.2.6, Jurisprudència relacionada amb les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 145).

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per l'Ajuntament de Madrid contra la d'instància, que havia estimat parcialment el recurs contenciós administratiu de la “Entitat Urbanística de Conservació Cuatro Torres” deduït per no reintegrar-li l'Ajuntament les quantitats abonades per subministraments d'aigua i energia elèctrica produïts en zones públiques de la “urbanització” de l'àrea “APR 08.04 Ciudad Deportiva”.

Manifesta la Sala:

*“TERCERO.- La mercantil Entidad Urbanística (\* sic !!) de Conservación Cuatro Torres se opone a la apelación señalando que...*

*CUARTO.- La Sentencia de instancia estima parcialmente el recurso indicando que ‘en el caso de autos, se pactó que los propietarios de los terrenos se encargarían de la conservación de las obras de urbanización; primeramente, de forma provisional, por parte de la propia Entidad Urbanística Colaboradora que ejecutó aquellas, y posteriormente por la Entidad Urbanística de Conservación en que aquella debía transformarse; pactando una compensación por parte del Ayuntamiento de Madrid para resarcirle por el importe de los trabajos para la conservación de la urbanización; pero, que parece referirse solamente a los materiales empleados para reparar los desperfectos, puesto que en la estipulación sexta del Convenio se alude a que se utilizarán «materiales normalizados y habituales en las obras de*



*urbanización municipales». Es decir, no se recoge obligación alguna, por parte la Entidad Urbanística Colaboradora y la Entidad Urbanística de Conservación de correr con los gastos de suministro de electricidad y de agua para riego de fuentes. Por otra parte, la actuación del Ayuntamiento coadyuga esta solución, puesto que desde 2011 las compañías suministradoras han dejado de girarle facturas por tales conceptos, lo que permite reputar que es el propio Ayuntamiento quien ha suscrito nuevos contratos y atiende dichos pagos’...*

**SEXTO.- El recurso de apelación será desestimado y no solo por los correctos argumentos esgrimidos por el Juzgador de instancia en su Sentencia sino, a mayor abundamiento de dichos razonamientos, también porque conforme con el art. 26.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es obligación del Municipio prestar, ‘en todo caso’, el servicio de alumbrado público y aún siendo cierta la posibilidad de que las Entidades Urbanísticas puedan asumir el sostenimiento de los bienes de uso público cedidas al Ayuntamiento, según se deduce de normas urbanísticas posteriores tanto estatales como autonómicas, como es el art. 46 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de junio <sup>546</sup>; artículo 136 de la LSCM y art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística y todos los compromisos que al efecto se suscriban tienen cobertura legal...**

*No obstante lo anterior, hemos de analizar pormenorizadamente la literalidad de la cláusula SEXTA del Convenio al que se refieren las partes siguiendo en dicho análisis el criterio jurisprudencial sentado por el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 4-2-2004 <sup>547</sup> dictada en el recurso de Casación para la Unificación de Doctrina nº 75/02, que estudiando un supuesto idéntico al que nos ocupa, concluyó diciendo ‘diferenciar entre el mantenimiento del servicio y de sus instalaciones y el consumo que se efectúa a través de él, es el más acorde con la doctrina tributaria que establece el art. 213 del Texto Refundido 781/1986’...*

### 10.2.111. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014

---

<sup>546</sup> L’actuació Cuatro Torres CTBA (Cuatro Torres Business Area, parc empresarial ubicat al centre neuràlgic de la ciutat de Madrid, al Passeig de la Castellana) deriva de la modificació puntual del Pla general municipal d’ordenació de Madrid de 1997 aprovada el 3/12/2001, que introdueix en aquell pla general, en desenvolupament de conveni urbànic de 7/5/2001, el Area de planeamiento remitido (APR) “08.04 Ciudad Deportiva”, a desenvolupar mitjançant pla especial d’iniciativa pública. No s’ha localitzat a l’apartat de “Plans especials” del Pla general municipal d’ordenació de Madrid de 1997 (Registre autonòmic d’instruments de planejament) l’expedient corresponent a aquest pla especial, per la qual cosa, considerarem com a data d’implantació (vid. “10. , Síntesi analítica dels pronunciaments considerats”, pàgina 200, la de la modificació puntual del pla general (2001). I l’actuació no era, per suposat, una “urbanització particular”. Resulta impròpia, en conseqüència, l’apel·lació a l’article 46 del Reglament de planejament. Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>547</sup> Es refereix a la Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 , epígraf “10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005 ” (vid. la nota a peu número 425 a la pàgina 345), relativa a l’Entitat Urbanística de Conservació de la “urbanització” Mont-Ros del municipi de Nàquera.

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita— (“6.6.3.1, Jurisprudència relacionada amb el posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat, i les consegüents obligacions municipals d'acabament i de recepció —inclosa la recepció tàcita—”, pàgina 148).

Estima el recurs d'apel·lació de la “Entitat Urbanística de Conservació Prado Acero”, de la “urbanització” Prado Acero del municipi de El Espinar, contra la d'instància, que havia desestimat el recurs contenciós administratiu interposat contra el Decret de 3/4/2013 que denegava la dissolució de l'entitat.

Manifesta la Sala:

*“ANTECEDENTES DE HECHO*

*PRIMERO.- Que por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo número 1 de Segovia... ..se dictó sentencia... ..cuya parte dispositiva dice:*

*Debo desestimar y desestimo...*

*Se declara ajustado a derecho el Decreto 63/2013 del Ayuntamiento de El Espinar de 3 de abril de dos mil trece.*

*Declarar que la recepción de la urbanización tuvo lugar con fecha 27 de agosto de 2001 y no por silencio administrativo.*

*Denegar la reclamación de cantidad principal y subsidiaria por abono de consumo de energía eléctrica para alumbrado de la urbanización.*

...

*FUNDAMENTOS DE DERECHO*

...

*QUINTO.-*

...

*Sin que de la lectura de la sentencia se evidencie ninguna argumentación jurídica de porque se entiende o no producido la estimación por silencio, o en su caso por que no se entiende aplicable el artículo 43, limitándose a indicar en la parte dispositiva que la recepción de la urbanización tuvo lugar con fecha 27 de agosto de 2001 y no por silencio, lo que ya se indicaba sin ninguna argumentación en el Fundamento de Derecho Cuarto de dicha sentencia en el párrafo penúltimo del mismo, pero sin que sea esto lo que se cuestionaba, ya que la propia actora reconoce en su demanda al folio 2 Hecho Cuarto, que la recepción de la urbanización tuvo lugar el 27 de agosto de 2001, sino lo que se planteaba era si la recepción podríamos llamar definitiva, tras el vencimiento de los 10 años de la obligación de conservación se había adquirido por silencio, así como si se había producido tal disolución por silencio desde el 28 de agosto de 2011... ..ninguna de las partes cuestiona que la recepción de la urbanización se produjo en agosto de 2001 y que la devolución del aval en garantía de la misma se realizo en abril de 2003, todo ello como resulta del expediente administrativo, lo que en el fondo se estaba cuestionando es la disolución de la EUC y por ello de la entrega de la urbanización definitiva al Ayuntamiento, para que a partir de ese momento el se hiciera cargo de la conservación y mantenimiento de dicha urbanización, al haber*

***transcurrido los 10 años que preveía el Plan Parcial, y por tanto debería de haberse examinado si dicha disolución y recepción definitiva, por así llamarla, se podía entender que se había producido por silencio...***

*...de lo que se ha tratado es si ya ha de cesar la Entidad Urbanística en su deber de conservación y debe asumirlo el Ayuntamiento con la recepción definitiva de la urbanización en abril de 2012 cuando se pide, pero si dicho artículo contempla la posibilidad del silencio, en ese momento, no se observa obstáculo para su aplicación por analogía en este momento, ya que al Ayuntamiento le hubiera bastado con en el momento en que se solicita abril de 2012, comprobar el estado de la urbanización requerir en su caso subsanación de defectos y una vez verificado acordar la disolución, pero no hace nada hasta noviembre de 2012, cuando ya habían transcurrido seis meses, por lo que aplicando lo establecido en el artículo 43 3, la obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del art. 42 se sujetará al siguiente régimen:*

*a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.*

***Como en este caso el Decreto impugnado no es confirmatorio del silencio positivo producido, no es el mismo conforme a derecho, debiendo estimarse el recurso de apelación revocarse la sentencia de instancia, y declarar producida por silencio la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación, con la recepción definitiva y con la obligación de la conservación y mantenimiento de la urbanización desde el 4 de octubre de 2012, en que se entiende producido por silencio la estimación de la solicitud formulada el 4 de abril de 2012.***

*Esta conclusión además es la más acorde al criterio indicado en la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2006<sup>548</sup>, dictada en el recurso de Casación 6755-02, de la que ha sido Ponente Don Segundo Menéndez Pérez, que ha sido citada por esta Sala en otros recursos y en la que se analizaba si la pertenencia a las entidades urbanísticas de conservación solamente puede aceptarse con carácter voluntario y, por tanto, sin obligatoriedad de permanencia en las mismas y en la que se indicaba sobre su naturaleza que:...*

*Se refiere a continuación la sentencia al problema del plazo de duración de las entidades de conservación, señalando que el art. 46 del Reglamento de Planeamiento establece como determinación preceptiva de los Planes Parciales de iniciativa privada<sup>549</sup> ‘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*

---

<sup>548</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006, epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361, relativa a la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet.

<sup>549</sup> La “urbanització” Prado Acero s’implanta sobre “sòl apte per a urbanitzar” a l’empara de dos plans parcials aprovats definitivament el 22/11/1999, i no era per tant, ni ho havia estat mai, una “urbanització particular” a què fos aplicable l’article 46 del Reglament de planejament. Es tracta d’un altre cas d’aplicació indeguda de normativa (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).

*Ayuntamiento, dado que es el destinatario natural de tal obligación, según se deduce del art. 26 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

*Ahora bien, matiza esta sentencia, 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 examinado, en el que no se ha consignado plazo de duración. Situada en esta perspectiva de examen, señala la sentencia que, ciertamente, la tendencia legislativa actual se orienta, con acierto, hacia la fijación de un plazo definido. Dicho esto, añade la sentencia que si 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 se solicita la extinción de dicha obligación.*

*Así como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, de 21-6-2001, recurso 8556/1996, de la que fue Ponente Don Juan Manuel Sanz Bayón, en la que se concluía que:...*

*Y finalmente en cuanto a la pretensión de devolución de los gastos de energía eléctrica por el alumbrado público, siendo ello una previsión asumida en los propios Estatutos de la Entidad urbanística recurrente, como cabe deducir de su lectura, por lo que como indica el TSJ de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, en la sentencia de 30-4-2001, nº 741/2001, recurso 738/1997, de la que fue Ponente Don José Daniel Sanz Heredero:*

*‘Tal tesis no puede ser compartida por la Sala, toda vez que tal como expresa la Sentencia de 3 de abril de 1.990, referida a un supuesto muy similar, en que se debatía a cargo de quien (EUCC o Ayuntamiento) debían de ir el coste del alumbrado público y energía eléctrica necesaria para los motores del sistema de eliminación de las aguas fecales de una urbanización, citando otras de 22 octubre de 1.975, 12 de abril de 1.985<sup>550</sup>, 14 de marzo de 1.989<sup>551</sup> y 13 de marzo de 1.990, concluía en cargárselos a los propietarios razonando que cuando venga impuesta por el planeamiento, ‘la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de los propietarios de los polígonos o unidad de actuación sin que se pueda distinguir entre los gastos que ocasionen la conservación de las obras e instalaciones de los servicios públicos y los que se deriven de la prestación de dichos servicios... ya que en el mantenimiento se incluye lo que se refiere a la conservación de las instalaciones como el coste de su funcionamiento, según la interpretación gramatical que procede dar a este término, que implica...’*

...

---

<sup>550</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985, epígraf "10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985", pàgina 211, relativa a la "urbanització" Bonaire del municipi d'Alcúdia.

<sup>551</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989, epígraf "10.2.16, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989", pàgina 230, relativa a la "urbanització" Somosaguas del municipi de Pozuelo de Alarcón.

*Y lo mismo se concluye en la **sentencia también del TSJ de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, de 13-12- 2013*** <sup>552</sup>, n.º 1681/2013, recurso 1042/2013, de la que ha sido Ponente Don Francisco Javier Canabal Conejos, en la que se confirma la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, sobre reintegro de las cantidades abonadas por los suministros de agua y energía eléctrica producidos en zonas públicas de la urbanización, ya que...  
**FALLO**

*Que se estima el recurso de apelación registrado... ..en nombre y representación de la Entidad Urbanística de Conservación Prado Acero contra la sentencia de fecha tres de febrero de dos mil catorce, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Segovia, en el Procedimiento Ordinario 37/2013, por la que se desestima el recurso interpuesto por la anterior contra el Decreto 63/2013 del Ayuntamiento de El Espinar de tres de abril de dos mil trece por el que se denegaba la disolución de la entidad urbanística de conservación.*

*Y con revocación de la referida sentencia se declara en su lugar que se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Entidad Urbanística de Conservación Prado Acero contra el Decreto 63/2013 del Ayuntamiento de El Espinar de 3 de abril de dos mil trece, el cual se declara no conforme a derecho, reconociendo en su lugar que la disolución de dicha Entidad Urbanística de Conservación se produjo con efectos desde el 4 de octubre de 2012, debiendo desde esa fecha ser a cargo del Ayuntamiento la conservación y mantenimiento de dicha urbanización, debiendo éste reintegrar las cantidades que aquélla haya abonado desde dicha fecha por el consumo de energía eléctrica del alumbrado público y todo ello..."*

## 10.2.112. Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana ("4.3, Jurisprudència relacionada amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana", pàgina 47), en haver-se emparat la implantació en un instrument aprovat durant la seva vigència.

Desestima el recurs d'apel·lació interposat per determinats parcel·listes contra la d'instància, que havia estimat la demanda de la comunitat de propietaris de la "urbanització" La Paz, del municipi de Gilet, de deutes per quotes pendents de pagament, per part dels demandats, corresponents a despeses generals de la comunitat.

Manifesta l'Audiència, respecte de la d'instància del Jutjat de Sagunt:

---

<sup>552</sup> Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013, epígraf "10.2.110, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013", pàgina 438, relativa a l'actuació Cuatro Torres del municipi de Madrid.

*“El grupo de demandados... ...se opusieron a la demanda alegando en esencia que la demandante no era una comunidad de propietarios, no existían elementos comunes, había existido una entidad urbanística de colaboración pero el TS por sentencia de 18-1-2006 <sup>553</sup> confirmó el derecho de los copropietarios a darse de baja de la misma; con posterioridad en Junta de Propietarios de 12-11-2006 se otorgaron unos estatutos que se inscribieron en el Registro de la Propiedad pero que carecían de validez siendo nulos de pleno derecho por no concurrir el consentimiento exigido, formulando reconvencción solicitando la declaración de inexistencia de la CP, y que por lo tanto los demandados no formaban parte de ella, subsidiariamente se declarase su derecho a renunciar en los elementos comunes y por tanto a no satisfacer gastos, subsidiariamente que conforme a la sentencia del TS se dieron de baja de la entidad urbanística de colaboración y por tanto son propietarios de sus fincas sin necesidad de ser miembros de la CP y satisfacer los gastos reclamados...  
...La sentencia acuerda en primer lugar que la demandante sí tiene legitimación activa al igual que los demandados la tienen pasivamente por el impago acreditado de las cuotas que se les reclaman. Considera que la CP demandante sí es una verdadera comunidad de propietarios validamente constituida con estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad, existen elementos comunes como la conserjería, zona verde adyacente y zona recreativa no cedidos al Ayuntamiento de Gilet, con obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos comunes derivados de su mantenimiento por lo que estima la demanda y desestima la reconvencción.”*

I declara:

*“...los demandados... ...reiteran la excepción de falta de legitimación activa, pues las cantidades reclamadas se corresponden a periodos anteriores al 12-11-2006 en que el titular de la supuesta deuda era la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación... ...y no la CP actora, y además... ...se dieron de baja de ella el 12-1-2002 de acuerdo con la Sentencia del TSJCV de 3-12-2004 y la posterior del TS que reconoció su derecho a causar baja de dicha entidad; falta de motivación de la sentencia en relación con las peticiones subsidiarias de su reconvencción...”*

*...En relación a la nulidad de la sentencia por falta de motivación... ...estas peticiones se deben desestimar, pues la sentencia sí resuelve sobre las pretensiones deducidas en la demanda y en las reconvencciones, valorando las pruebas que a entender del juzgador son relevantes...*

...

*De la valoración conjunta de la prueba practicada y desde una perspectiva lógica y racional se considera probado:*

*1.º.- La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó, en fecha **15 de febrero de 1967, el Plan Parcial de Ordenación ‘Urbanización la Paz’ del Municipio de Gilet.***

---

<sup>553</sup> Aquesta sentència del Tribunal Suprem, de l'orde contenciós (recordem que la sentència que aquí s'analiza és de l'orde civil) és objecte d'anàlisi específica a l'epígraf "10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006", pàgina 361.

2º.- *El citado Plan Parcial fue promovido por la entidad mercantil... ..a cuyo cargo correspondían las obras de urbanización y parcelación; procediendo después a la paulatina enajenación de los solares resultantes.*

3º.- *En la Memoria del referido Plan Parcial se hacía constar, entre otros extremos, que (1)..., (2)..., (3)... así como (4) que el municipio de Gilet ‘no tiene demasiados recursos’. En dicha Memoria se consignaba asimismo que ‘dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 41 de la vigente Ley del Suelo —se refiere, obviamente, a la vieja **Ley del Suelo de 1956**— se hace constar:’... reseñándose a continuación los datos exigidos en el apartado 2 de dicho precepto, precisándose, finalmente, **en orden a la conservación que ‘se llevará a cabo por esta Compañía —la propietaria de los terrenos— girando a cada propietario de parcela la parte proporcional correspondiente... con arreglo a la superficie de terreno... contribuyendo en esta aportación la Sociedad por aquellas parcelas que... se encontrasen pendientes de venta... (así como que)... finalizada la Urbanización cesará esta Compañía... una vez vendida la última parcela...; constituyéndose en dicho momento la junta de propietarios, la que será integrada aparte de éstos por el Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento y un Vocal de la Comisión de Urbanismo de dicha localidad... (sin que) el Ayuntamiento de Gilet adquiera compromiso alguno, ni con el urbanizador ni con los futuros propietarios de las parcelas urbanísticas, en cuanto a lo que se refiere a conservación y servicios...’.***

4º.- *... en los Estatutos se decía: ‘Estatutos de Propiedad’:.. Al propietario de cada parcela corresponderá: a) el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el espacio delimitado por la cabida de sus lindes y la propiedad exclusiva de las obras interiores que se realicen en dicha parcela y sujeto a las normas y límites fijados en estas reglas y Ordenanzas. b) **Una cuota de participación en propiedad sobre los elementos comunes de la zona residencial**, referida a centésimas del mismo, que servirá de módulo para... c) el disfrute como titular de todos aquellos **elementos, pertenencias y servicios de uso común de toda la urbanización**; derecho que es inherente a la titularidad de la misma, sin que pueda disponerse de él por separado en ningún caso, ni procederse a la división...*

5º.- *En escritura pública de fecha **4 de diciembre de 1999**... ..se elevó a público un previo acuerdo suscrito en documento privado de fecha **22 de junio de 1981**. La mercantil Urbanización la Paz S.A., en liquidación cedía onerosamente a la denominada ‘Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Comunidad de Propietarios...’ el pleno dominio de...*

6º.- *Mediante Convenio Urbanístico de fecha **22 de junio de 1981**, la mercantil Urbanización La Paz S.A.... ..cedió la totalidad de las obras de urbanización y servicios a la Junta de Propietarios...*

7º.- ***La Junta de Propietarios acordó en 23 de febrero de 1986 constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Comunidad de Propietarios... ..pero sin disolverse como comunidad de propietarios, continuando con sus mismas funciones además de las asumidas en la colaboración urbanística.***

8º.- ***El Ayuntamiento de Gilet por acuerdo de 6 de mayo de 1988 aprobó los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación ‘Urbanización la Paz’, especificándose entre otros fines en su artículo 7, a) la conservación y***

*mantenimiento de viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración Municipal y b) mantenimiento de alumbrado eléctrico en la forma y modo que se pacte con el Ayuntamiento del Municipio; señalándose en el artículo 48 de dichos Estatutos la duración indefinida de dicha entidad, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto social.*

*9º.- En 30 de noviembre de 1988 se inscribió la referida entidad en el citado Registro a cargo de la Consejería correspondiente.*

*10º.- En 23 de noviembre de 1989, la Entidad Urbanística cedió al Ayuntamiento el 'depósito general para agua potable e instalaciones de la red de distribución por toda la urbanización', asumiendo desde entonces el Ayuntamiento el deber de conservar dichas instalaciones, relegando de dicha obligación a la citada entidad.*

*11º.- Determinados parcelistas... ..interpusieron recursos contencioso administrativo... ..contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Municipio de Gilet de 17-9-1998 que denegaba la posibilidad de que un parcelista... ..pudiese darse de baja de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la citada Urbanización. En fecha 17-6-2002 el TSJ de Valencia Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, dictó sentencia nº 841/2002, rec. 4041/1998, cuyo fallo acordó:*

*'FALLO: Estimar el recurso contencioso administrativo planteado... ..contra acuerdo de la Comisión de Gobierno del Municipio de Gilet, de 17 de septiembre de 1998 que deniega la posibilidad de que un parcelista... ..pueda darse de baja de la Entidad Urbanística colaboradora de conservación de la citada urbanización. Declaramos el acto recurrido contrario a derecho y lo anulamos, declarando igualmente la nulidad de las providencias de apremio giradas por el Ayuntamiento de Gilet, como consecuencia de imposición de pertenencia a la citada entidad..*

*Sin especial condena en costas procesales.'*

*12º.- Esta sentencia fue objeto de recurso de casación en el que se dictó la STS, Sala 3ª, sec. 5ª, S 18-1-2006, rec. 6755/2002 en cuyos Fundamentos de derecho sexto y siguientes se dijo:*

*(<sup>554</sup>)*

*...  
'Reconocemos a todos y cada uno de dichos actores el derecho a causar baja en la citada Entidad Urbanística C olaboradora desde la fecha en que, respectivamente, lo solicitaron.'*

*...  
16º.- Desde su inicio y hasta la fecha la Comunidad dispone de elementos de los que se usan y disfrutan por todos los copropietarios y que se sitúan en...*

*...  
19º.- En la actualidad es la Comunidad de Propietarios quien sigue gestionando los elementos comunes que se ubican en las fincas citadas y se encarga de su conservación y mantenimiento.*

---

<sup>554</sup> Vegeu la nota a peu número 553, pàgina 444.



*QUINTO.- Legitimación activa y pasiva y fondo del asunto. Todos los motivos alegados por las partes apelantes se rechazan.*

*1.º.- Consta acreditado que desde sus inicios en el año 1.973 cuando la mercantil... ..comenzó la urbanización de la zona. En el mismo momento se inscribieron unos Estatutos y unas Ordenanzas que **iban a regular y fueron regulando la vida comunitaria** que compartieron los sucesivos parcelistas que iban adquiriendo terrenos en dicha zona, mediante compraventa de parcelas que se segregaban de la finca original. Estas adquisiciones posteriores venían gravadas por las servidumbres que se constituyeron al inicio, y por las citadas normas, y así constaba. Lógicamente en dicho momento inicial fue la mercantil promotora quien asumió y organizó la progresiva urbanización de la zona asumiendo la prestación de servicios de suministros, y otros cometidos necesarios para la el adecuado uso y disfrute de los diversos copropietarios de sus respectivas parcelas y viviendas.*

*2.º.- Pero avanzado el tiempo en 1.981 la mercantil promotora cedió todas las obras de urbanización a **la Junta de Propietarios, que asumió las funciones propias de atención a los diversos servicios y suministros que la comunidad y los diferentes copropietarios precisaban**, sin que conste incidencia, queja o problema de algún tipo.*

*3.º.- En esta situación cuando la Junta de Propietarios decide en 1.986 constituirse en entidad urbanística de conservación, lo hace al amparo de la legislación urbanística vigente... ..pero ello no implicó que se extinguiese como tal comunidad, como lo demuestra la continuada atención a las necesidades de los copropietarios. La Comunidad decide asumir una forma especial de colaboración en la gestión urbanística que como dice la STS trasciende la propia voluntad de los particulares y se ajusta a las previsiones legales contenidas en el artículo 53.2.c) de la Ley del Suelo de 1.976 y en los artículos 46.b ), 3 º y 64.c) del Reglamento de Planeamiento, pero eso sí, sin dejar de lado sus propias funciones como tal comunidad de propietarios...*

*4.º.- Pero lógicamente cuando **el Ayuntamiento ya en 1.986 va asumiendo sus propias obligaciones urbanísticas y de prestación de servicios a los que estaba obligado** (sic <sup>555</sup>), y cuando va recibiendo en la forma de cesión los mismos, la*

---

<sup>555</sup> Causa veritable estupefacció aquest ‘*obiter dictum*’ de l’Audiència Provincial de València quan és el cas que, al 1986, la “urbanització” La Paz encara no havia estat objecte de “publicació”, i romanía, per tant, com a objecte del dret privat, comunitat.

La plena “publicació” de la “urbanització” La Paz no es produeix fins l’any 1994 —en procés equivalent, encara que certament més intricat, al de la resta de les “urbanitzacions particulars” (vid. la pàgina 115)—, en la manera descrita a la pàgina 112 (part final del subepígraf “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’”. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”. Vid. també la nota a peu número 449, pàgina 365, a l’epígraf “10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006”, pàgina 361).

Només ens queda, davant de l’astorament, apuntar el següent: que les despeses impròpiament assumides per les entitats locals respecte de les “urbanitzacions particulars” encara no publicades no només no els hi van ser reconegudes als ajuntaments com a mèrit o mostra de bona voluntat, sinó que es van constituir en prova o indici, justament, que allò, aquella impròpia assumpció de despeses, adhoc de titularitats —“publicacions” *extra legem* prèvies a la “publicació” jurídica, vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118—, era el que, per alguna desconeixuda i inabastable determinació del “dret natural”, efectivament corresponia.

*finalidad del ente de colaboración se va vaciando de contenido. Y así lo considera el TS cuando alude a que la existencia de recursos municipales, **la integración de la urbanización en el casco urbano** y el cumplimiento de los iniciales fines, provocan la innecesariedad de seguir manteniéndose la referida entidad de colaboración, reconociendo a los actores el derecho a causar baja en la citada Entidad Urbanística Colaboradora desde la fecha en que, respectivamente, lo solicitaron.*

*5º.- Pero la baja en la pertenencia a la Entidad Colaboradora no implica la baja en la CP, pues los fines de la misma se siguen desarrollando y haciendo efectivos, sin que se pueda admitir la negativa de los diferentes copropietarios o parcelistas a no colaborar en el coste de los gastos para el buen mantenimiento del uso y disfrute de los servicios comunes con que contaba y cuenta la urbanización.*

*6º.- Consta acreditado que **la CP dispone de servicios y elementos comunes** de los que pueden disfrutar todos los copropietarios y parcelistas, y que acualmente son la caseta de información o conserjería, **las diferentes zonas verdes, las zonas deportivas y de recreo** que incluyen campos para deporte y piscinas. Es cierto que los demandados no reconocen expresamente la existencia de servicios comunes, pero ello no es óbice a la constatación de su existencia.*

...

*8º.- Todos las parcelas de los demandados forman parte de la Comunidad de Propietarios, y aunque en su día pudiesen darse de baja de la entidad de conservación, siguen siendo miembros de la primera y deben cumplir las obligaciones que como a tales les incumben.*

...

*11º.- No se acepta que la legitimada activamente para la reclamación sea la entidad urbanística de colaboración, pues aunque la baja en dicho ente de los demandados se produjese en 12-1-2002, los gastos que se les reclaman por la Comunidad de Propietarios se corresponden a servicios comunes prestados y recibidos por los copropietarios y miembros de la Comunidad.*

...

*13º.- En todo caso no puede olvidarse que aunque no es sino hasta la celebración de la junta de 12-11-2006, cuando se elaboran unos nuevos estatutos que se inscriben el Registro de la Propiedad, procediéndose a la adaptación de los anteriores a la LPH, el art. 24.4. prevé que... ...Concurren además los dos requisitos exigidos en el art. 24 de la LPH pues en el presente caso, la Comunidad está integrada por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, y sus titulares tienen atribuida la disponibilidad del uso y disfrute de los elementos comunes ubicados en determinadas fincas.*

...

*SEXTO.- Reconvenciones. De lo expuesto ya se deduce la necesaria e implícita desestimación de las peticiones de reconvención planteada por los demandados frente a la Comunidad demandante.*

*La Comunidad demandante existe, y además desde el año 2006 tiene sus estatutos inscritos y perfectamente adecuados a la LPH. Los demandados forman parte de ella por la propiedad de parcelas incluidas en su ámbito y afectadas, tal como constaba en sus adquisiciones y actualmente también consta por los nuevos estatutos que se aprueban en la citada Junta.*

*Respecto a su derecho a renunciar a los elementos comunes y por tanto a no satisfacer los gastos derivados consideramos que ello no es posible, pues se trata de cargas registrales anejas a sus parcelas y fincas que no se pueden alterar unilateralmente. Ello no vulnera el derecho de asociación de los apelantes, pues **no estamos en presencia de una asociación particular, sino de una auténtica comunidad de propietarios horizontal**, donde cada elemento privativo lleva consigo una participación en los beneficios y cargas de los elementos y espacios comunes. En consecuencia no pueden darse de baja de la CP, y aunque renunciasen al uso y disfrute de los elementos comunes seguirían obligados a contribuir a los gastos comunes de acuerdo con el art. 9.1.e) de la LPH, sin que ello vulnere su derecho de asociación.”*

### 10.2.113. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015

S’atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Declara haver lloc al recurs d’apel·lació contra la d’instància, i estima el recurs contenciós administratiu interposat per particulars contra la resolució de l’Ajuntament de Rivas-Vaciamadrid de 10/8/2010 que havia desestimat la sol·licitud de responsabilitat patrimonial de l’administració per danys patits en els seus habitatges unifamiliars, a la “urbanització”<sup>556</sup> Unitat d’Execució número 1, com a conseqüència de pluges torrencials.

Manifesta la Sala:

---

<sup>556</sup> Com a tal s’esmenta, literalment —presumpte objecte del dret administratiu—, al primer paràgraf del fonament de dret quart, tot i que, estrictament, no es tracta en realitat d’una “urbanització” en el sentit col·loquial del terme (vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial, pàgina 30), sinó d’una ampliació del mateix nucli, conceptualment similar, per tant, a l’actuació “Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche” de la ciutat de Pamplona, a què es refereix la Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989, epígraf “10.2.17, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989”, pàgina 232.

A la Memòria Informativa de la Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana de Rivas-Vaciamadrid de març de 2004 (revisió del Pla General d’Ordenació Urbana de 1993), s’afirma:

Apartat “II. PLANEAMIENTO EXISTENTE, 2. GRADO DE EJECUCIÓN”:

Pàgina 84: “La revisión del P.G.O.U. de 1.993 Incluía una clasificación de suelos que pasamos a describir para así tener claro el punto de partida a la hora de justificar la nueva ordenación prevista.”

...

“2.2 Suelo Urbanizable en Ejecución.

Se trata de dos Planes Parciales. uno el **P.1 (Ampliación de Casco)**, totalmente desarrollado, y otro industrial...”

I al quadre de la pàgina 86 s’especifica que el pla parcial corresponent havia estat aprovat definitivament el 13/9/1991.

*“La Sentencia que se impugna en el presente procedimiento desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto frente al Decreto número 2541/10 del Concejal Delegado de Hacienda, Participación Ciudadana y Barrios del municipio de Rivas Vaciamadrid, de 12 de agosto de 2010, por el que se desestima la petición de responsabilidad patrimonial efectuada por los demandantes como consecuencia de los daños sufridos en sus respectivas viviendas unifamiliares... ..provocados por las inundaciones de los sótanos y garajes de tales viviendas ocurridas en la madrugada del día 12 de octubre de 2008, tras las lluvias acaecidas entre las 2 y las 7 horas del indicado día.*

...

*CUARTO. - Planteado en los expresados términos el objeto de debate, debemos abordar, con carácter previo, la alegación de desviación procesal que invoca... ..la introducción por primera vez en el procedimiento de la alegación relativa a una insuficiente y temeraria actuación municipal **en el ámbito de la urbanización afectada....***

*OCTAVO.- En el supuesto enjuiciado, de la valoración conjunta de la abundantísima prueba practicada en ambas instancias, se desprende que los días 22 de septiembre y 12 de octubre de 2008 se produjeron precipitaciones torrenciales que afectaron, entre otros, al municipio de Rivas Vaciamadrid, y que incluso dieron lugar a la declaración de situación de emergencia o de naturaleza catastrófica en ambos casos, conforme ha quedado anteriormente constatado.*

*...tales circunstancias evidencian que el Ayuntamiento demandado hizo dejación de sus competencias en materia de control y fiscalización de las obras de urbanización, como consecuencia de no haber exigido una adecuada evacuación de las aguas de escorrentía, así como de los deberes de vigilancia y salvamento que también le incumbían en materia de prevención y evitación del grave riesgo de inundación que amenazaba a las viviendas concernidas y que se materializó con ocasión de las fuertes lluvias acaecidas el día 12 de octubre de 2008; situación de peligro de la que tenía pleno conocimiento a través de las reiteradas comunicaciones remitidas por los vecinos afectados y como consecuencia de las actuaciones llevadas a cabo por los propios servicios municipales con anterioridad...*

*... resulta obligado concluir, a tenor de lo expuesto, que con tales omisiones se incumplió el deber jurídico de obrar que incumbe a la Administración municipal, fundamentalmente en materia de seguridad y gestión urbanística, en relación al que deben extremarse las obligaciones de vigilancia y control, especialmente si pueden verse afectados la salud e integridad de las personas o sus bienes, como en este caso. Dicha actuación reviste relevancia suficiente por sí misma, como causa adecuada y eficiente del resultado definitivo, en la proporción que más adelante se concretará, convirtiendo en antijurídico el daño sufrido por los reclamantes; de tal forma que concurren los elementos que conforman la responsabilidad patrimonial y, en especial, el necesario nexo causal entre aquel comportamiento omisivo y el incremento del daño finalmente producido, a los efectos de poder imputar a la Corporación demandada la responsabilidad derivada de ello; **siendo indiferente, a tales efectos, que el Ayuntamiento no hubiera asumido todavía las obligaciones de conservación y mantenimiento de viales y canalizaciones, que seguían incumbiendo a la entidad urbanizadora como consecuencia de no haber sido recepcionadas por este último las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución***

*1, lo que se produjo mediante Acta de 31 de julio de 2009, por tratarse de responsabilidades autónomas y compatibles entre sí.*

*En tal sentido, la Sentencia...*

*A mero título de ejemplo, se estima oportuno mencionar la normativa contenida en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local...*

*De otro lado, el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid...*

*Por último, el artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana<sup>557</sup>, impone a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; con habilitación a los ayuntamientos y demás organismos competentes para, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenar la ejecución de las obras necesarias para ello o, en su defecto, llevarlas a cabo con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.*

*...”*

#### 10.2.114. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat interessant la nul·litat de l'acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt de 24/2/2011, que desestima la reposició contra d'altres d'anteriors pels quals es decideix, primer, no acceptar la garantia hipotecària oferta del cost d'urbanització del pla parcial de la “urbanització” Can Manent, i segon, suspendre en l'àmbit la tramitació de plans, projectes i llicències.

Manifesta la Sala:

*“Aduce la parte recurrente como motivos de impugnación: que los actores son propietarios de la totalidad del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial del Sector nº 2 ‘Can Manén’ del término municipal; que el citado Plan Parcial no se halla vigente a falta de prestación de la garantía correspondiente al 12% del coste*

---

<sup>557</sup> La referida “Unitat d'Execució 1” del municipi de Rivas Vaciamadrid no era (vid. la nota a peu número 556, pàgina 449) un dels objectes del dret privat “urbanització particular” o “urbanització d'iniciativa particular” als quals s'adreçava —inequívocament i en exclusiva, vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60— el vocable únic “urbanització” de l'article 10 del Reglament de disciplina. Es tracta, per tant, d'un cas d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*de urbanización del ámbito; que la adquisición de la parte de suelo de que los actores no eran propietarios originalmente se pactó en consideración a las perspectivas ordenadoras del nuevo POUM en tramitación, contemplando que se tratase de suelo urbano no consolidado; que a la aprobación inicial del nuevo POUM el sector tenía la clasificación de suelo urbanizable, con aprovechamiento superior al permitido por el propio Plan Parcial de autos; que la tramitación del POUM quedó paralizada varios años y a resultas de ello suspendido el desarrollo del sector; que a la vista de la citada paralización, y estando en su derecho a ello, los propietarios impulsaron el citado desarrollo, constituyéndose en Junta de Compensación; que mediante acuerdo del Pleno municipal, de 27 de septiembre de 2007, se suspendió el otorgamiento de licencias ex arts. 71 y 72 TRLU; que transcurrido el plazo de suspensión los recurrentes ofrecieron garantía hipotecaria de la obligación de urbanizar, acogiéndose a lo previsto en el art. 594.42 del Codi Civil de Catalunya (CCC); que **en la redacción del POUM se desclasificó el sector, pasando a tener la consideración de suelo no urbanizable, excepto aquella parte del sector ya construida, que recibe la clasificación de urbano no consolidado**; que la suspensión de licencias impugnada se adopta con el único objeto de impedir el desarrollo del Plan Parcial; que los actores ofrecieron ampliación de la garantía inicial, atendiendo al parecer de los servicios técnicos municipales, conforme al cual la obra urbanizadora ya ejecutada no podía ser contemplada en atención a su estado; que **en cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, de fecha 27 de marzo de 1985, aprobando definitivamente el Plan parcial litigioso, suspendiendo su publicación y eficacia a la constitución de la correspondiente garantía de la obra urbanizadora, se presentó la ampliación de la dicha garantía**; que los actores no han dejado de perseverar en el ejercicio de sus derechos y obligaciones en el marco de la ordenación de aquel Plan Parcial; y que es irrelevante la publicación o no del acuerdo de suspensión de 27 de septiembre de 2007 a los efectos de defender la conformidad a derecho de la aquí impugnada, como pretende el Ayuntamiento.*

...

*Por providencia... **...se confirió traslado del art. 33 LJCA a las partes, acerca del siguiente extremo: ‘si en la decisión a propósito del ofrecimiento de garantía hipotecaria y, en suma, de la eficacia del Plan Parcial de autos, pueden en su caso tener incidencia las previsiones contenidas en los arts. 46 del RD 2159/1978, de 23 de junio, 6 y ss. de la Llei 9/1981, de 18 de noviembre, 17 y ss. del Decret 308/1982, de 26 de agosto, 31 del decret 146/1984, de 10 de abril, y 81 del DLeg. 1/1990, de 12 de julio’.***

...

*El singular supuesto que se somete a enjuiciamiento de esta Sala presenta la particularidad de **pretender la recurrente la posibilidad de que figura de planeamiento derivado de iniciativa particular, cuya aprobación definitiva data de 1985, pueda cobrar vigencia, revivir en términos coloquiales, pasado un cuarto de siglo de aquella**, so pretexto de, sostiene la parte, permitir el régimen normativo de rigor a lo largo de tan dilatado lapso temporal, que la vigencia y eficacia de la figura de planeamiento de que se trata quede al arbitrio de promotor y Administración, en la tesitura, ciertamente llamativa, de no decidirse aquél a, ni requerir ésta, la constitución de la preceptiva garantía de determinado porcentaje de*

*la obra urbanizadora a que aquella figura de planeamiento derivado hubiera de dar lugar.*

*Algunas consideraciones podemos ya avanzar al respecto: **aun manteniendo, en el supuesto más favorable a la pretensión de la actora, la viabilidad de cobrar vigencia un Plan Parcial definitivamente aprobado en 1985 merced a la más que tardía constitución de la preceptiva garantía aludida, aquella figura de planeamiento, y la citada obligación, no podrían escapar a las sucesivas determinaciones contenidas en la normativa legal y reglamentaria en vigor durante el cuarto de siglo transcurrido.** En otros términos: la demora en la constitución de la garantía no puede blindar la posición del promotor del planeamiento frente a los sucesivos regímenes de cesiones y cargas urbanísticas habidos en tan dilatado lapso, con singular intensidad desde el año 2002 hasta la fecha de presentación de la solicitud que se dice indebidamente denegada, hallándonos en suma ante una figura de planeamiento totalmente deslocalizada, habiendo la misma visto la luz bajo un régimen a todas luces desfasado.*

*Partiendo de lo anterior, **cabe, a modo de reseña de derecho histórico, a que empujan los contornos temporales del supuesto patológico a examinar, hacer mención de las siguientes previsiones normativas de interés en el supuesto de que se trata:***

*Primera,... **... (art. 46 del RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento** (de planeamiento) para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana);*

*Segunda,... **... (art. 139 del mismo RD 2159/1978)**<sup>558</sup>;*

*Tercera, ‘Con el fin de asegurar la obligación de urbanizar, debe constituirse una garantía equivalente al 12 por 100 del presupuesto del proyecto de urbanización’ (en relación a las obras de urbanización de un plan parcial de iniciativa particular, **art. 6 de la Llei 9/81, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística**<sup>559</sup>);*

*Cuarta, ‘La constitución de la garantía debe realizarse en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración actuante una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del plan, y siempre será requisito previo (...) a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.’ (art. 7.2 de la misma Llei);*

---

<sup>558</sup> La “urbanització” Can Manent, amb pla parcial de l’any 1985, no era una “urbanització particular”, i no li eren aplicables, ni l’article 46, ni el 139 del Reglament de planejament (vid. § “5.2. L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62). Vid. respecte de les garanties la nota a peu número 73, pàgina 63, en seu de l’epígraf “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”. Vid. també respecte de la tramitació la nota a peu número 75, pàgina 63, en la mateixa seu de “5.2.1, Consideracions generals i casuística de la indeguda aplicació”

<sup>559</sup> Vid. l’epígraf “7.4.3.1, Llei 9/1981, de 18/11/1981, sobre protecció de la legalitat urbanística, i Reglament per al desplegament i l’aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat per Decret 308/1982, de 26/8/1982.”, pàgina 176, en seu de “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, “7.4.3, Catalunya ”.

*Quinta, 'La constitución de la garantía debe hacerse en el plazo de un mes contado desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración actuante una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del Plan y del Proyecto de Urbanización, y siempre será requisito previo (...) a la publicación de la aprobación definitiva.'* (art. 17.1 del **Decreto 308/82, de 26 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Sobre Protección de la Legalidad Urbanística**);

*Sexta,...*

*Séptima, 'Aprobado definitivamente un plan parcial de iniciativa particular, si en el plazo señalado por el art. 7.2 de la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística no se ha constituido la garantía, el Ayuntamiento, de oficio bien a instancia de parte interesada o de la Comisión de Urbanismo, podrá requerir nuevamente al promotor para que la constituya, con la advertencia de que, transcurrido este segundo plazo, que no podrá ser superior al fijado por aquella Ley, quedará definitivamente sin efecto la tramitación seguida y el plan deberá ser promovido nuevamente en su caso, entendiéndose entonces que el proyecto no está completo hasta que se haya constituido la garantía' (art. 31.1 del Decreto 146/84, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 3/84, de 9 de enero, de Medidas de Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña); y*

*Octava, 'La constitución de la garantía ha de hacerse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración actuante, una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del Plan, y siempre será requisito previo (...) a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva' (art. 81.3 del DLeg. 1/90, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia urbanística en Cataluña)*<sup>560</sup>.

*Partiendo del anterior acervo normativo, la recurrente sostiene, se ha adelantado, que, a falta de intimación municipal, a modo de Administración actuante, ninguna tacha cabe dirigir a su dejadez a la hora de constituir la garantía, y en nada cabe obstar a la presentación en la fecha en que la misma fue ofrecida, pues en la mano de la Administración se hallaba aquella intimación a fin de constituirla en una suerte de mora o, si se quiere, en la obligación de constituir aquella garantía, ahora ya sí, en plazo perentorio.*

*Aun cuando la anterior tesis sería objetable, pues de facto supone dar carta de naturaleza a la perpetua 'resucitabilidad' de instrumentos de planeamiento como el de autos, se ha dicho ya, totalmente desencajados y ajenos a la ordenación urbanística en vigor, hasta el punto de tratarse bajo el nuevo POUM, al parecer, el de autos, de suelo no urbanizable, a voluntad del promotor, sin más límite ni constreñimiento que un requerimiento municipal, o administrativo, que se pretende imperativo incluso en tal escenario de perfecta incompatibilidad entre planeamiento derivado y general en vigor, **no cabe basar la decisión del presente caso en tal objeción, pues, se ha razonado ya, la falta de presentación de garantía alguna durante los veinticinco años transcurridos entre aprobación definitiva del Plan***

---

<sup>560</sup> Vid. l'epígraf "7.4.3.3, Decreto Legislatiu 1/1990, de 12/7/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.", pàgina 182, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques", "7.4.3, Catalunya".



*Parcial y presentación de la garantía a la sazón rechazada no obedece a la sola falta de requerimiento, sino a la propia voluntad de los actores, de modo que sobre su esfera jurídica habrán de recaer las consecuencias de los sucesivos regímenes de aplicación, ya en el presente milenio, siendo así que, a tenor de lo previsto en los arts. 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo y DLeg. 1/2005, y 106.3 DLeg. 1/2010, acertadamente traídos a colación por la parte recurrida en su escrito alegatorio en respuesta al traslado conferido en virtud de lo previsto en el art. 33 LJCA, ‘La constitución de la garantía (...) es condición de eficacia de la ejecutividad de los planes urbanísticos derivados y de los proyectos de urbanización de iniciativa privada. El plazo para la constitución de la garantía es de tres meses desde la notificación del acuerdo de aprobación, y se prorroga por la mitad del plazo si la persona promotora la solicita antes de que finalice. Si, una vez agotados los plazos, no se ha constituido la garantía, la tramitación del plan queda sin ningún efecto, salvo que concurran razones de interés general, en cuyo supuesto el órgano competente puede proceder a tramitar la sustitución del sistema de actuación o bien de la modalidad de éste’.*

*Régimen legal, el aludido, de plena aplicación al supuesto que nos ocupa, por los motivos expresados, de modo que, transcurrido con creces el plazo para la constitución de la garantía de que se trata, no puede alcanzarse otra conclusión que la de decaimiento del Plan Parcial de autos, privado de efectos por incumplimiento de aquella condición a que se supeditó su publicación y eficacia, con la consiguiente desestimación del recurso interpuesto.*

*TERCERO.- En lo concerniente al acuerdo de suspensión de tramitación de figuras de planeamiento derivado y otorgamiento de licencias impugnado, caben dos consideraciones: primera, que el citado acuerdo de suspensión de tramitaciones en nada incidía en las pretensiones de los recurrentes, pues la aprobación definitiva del Plan Parcial había sido ya acordada y la mentada suspensión no podía alcanzar a la constitución de garantía, en tanto que condición suspensiva de los efectos de una aprobación que culminaba el proceso de tramitación del planeamiento; y segunda, que, en todo caso, no puede obviarse que, como con razón sostiene el Ayuntamiento recurrido, la falta de publicación del acuerdo de suspensión precedente, de 2007, en atención a cuya fecha la recurrente basaba la disconformidad a derecho del recurrido, al no haber respetado el plazo mínimo a transcurrir entre una y otra suspensión, le privaba de efectos, no desplegando en suma los efectos suspensivos ordenados, ni pudiéndose tomar en consideración a los efectos del cómputo del plazo que la actora entiende infringido.*

...”

## 10.2.115. Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015

S’atribueix a l’específic grup de pronunciaments que constitueixen remarcables excepcions a la generalitzada indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren “urbanitzacions particulars” (“5.2.3, Excepcions a la indeguda aplicació jurisprudencial de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’”, pàgina 72).

Declara haver lloc al recurs de cassació del Govern de Cantàbria contra la d'instància que havia declarat la nul·litat de la tramitació i ordenació (conjunta amb la tramitació del Pla General d'Ordenació Urbana, també anul·lat per la d'instància) del pla parcial del Sector 22 del municipi de Medio Cudeyo, sentència que anul·la, retrotraient les actuacions —per afectar les qüestions suscitades i arguments d'impugnació també a normativa autonòmica— al moment de dictar sentència.

Manifesta el Tribunal Suprem, en el que aquí interessa:

*“...procede estimar el segundo de los motivos de casación aducidos por la Administración regional, sobre la base de la infracción del **artículo 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que contiene una previsión concreta respecto a los planes parciales de iniciativa particular.** Dice así el controvertido precepto:*

*‘Artículo 139...’*

*La Sala de instancia ha vulnerado dicho precepto, por aplicación indebida, al anular el Plan General de Medio Cudeyo debido a la inobservancia de **determinados requisitos de forma que el artículo 139 contiene y que sólo son aplicables a los planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular**, presupuesto de hecho que no es equiparable al caso debatido, en que estamos ante un Plan General de Ordenación Urbana, instrumento de planificación general de iniciativa pública, al que no le es por tanto aplicable un precepto previsto para otra hipótesis distinta a la concurrente.*

*...el hecho de que el Plan General, de obvia y evidente iniciativa pública... ...pueda desarrollar con concreción las determinaciones propias del suelo urbano no consolidado (que no es el caso) y del suelo urbano delimitado, como formal y expresamente autoriza la ley urbanística autonómica, no convierte en plan parcial la parte de su contenido en que tal ordenación se expresa, ni menos aún autoriza a pensar que la naturaleza del PGOU en este punto se transforma y es dual, en contenido y rango -esto es, en una parte general y en la otra parcial-; **ni, en fin, hay razones para sostener que el sector 22 es un plan parcial de los previstos en el artículo 139 RPU, esto es, los que tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, caso en que no cabe entender comprendida la hipótesis normativa en que el PGOU decide acometer la regulación detallada de este suelo urbanizable delimitado**<sup>561</sup>, una vez dividido en sectores...”*

---

<sup>561</sup> Tot i que el darrer paràgraf assenyalat en negreta és, en ell mateix, irrepreensible, l'assimiladora apel·lació conjunta i indistinta que en el mateix fonament de dret —sisè, segon motiu de cassació, infracció de l'article 139 del Reglament de planejament— fa la Sala respecte dels “plans parcials d'iniciativa particular” (primer dels paràgrafs assenyalats en negreta) i de les “urbanitzacions d'iniciativa particular” (resta d'incisos assenyalats en negreta), indueix a considerar que la infracció que el Tribunal Suprem aprecia del Reglament de planejament es planteja no per no tractar-se d'una “urbanització d'iniciativa particular”, sinó perquè, en tractar-se d'un instrument promogut per la “iniciativa pública” —per demés, en el present cas d'un Pla General d'Ordenació Urbana— no es tractava d'una “pla d'iniciativa particular”.

## 10.2.116. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d'octubre de 2015

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 ("5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976", pàgina 74).

Desestima el recurs contenciós administratiu interposat per URBAPRO, Arquitectura, Urbanismo y Gestión Inmobiliaria, SL, promotora de la "urbanització" Navalengua del municipi de Bustarviejo contra la desestimació presumpta de la reclamació per responsabilitat patrimonial pel sobrecost derivat de canvis imposats amb posterioritat a l'aprovació, el 30/11/2001, del projecte d'urbanització (Sector 08.R "Navalengua").

Manifesta la Sala:

*"...La recurrente, dueña de los terrenos incluidos en el sector, actuó como promotora de su urbanización, con licencia, concedida a la anterior propietaria, cuyo cambio de titularidad a favor de URBAPRO se aprobó el 18.11.2002, la cual adquirió los terrenos con todas las aprobaciones urbanísticas para construir la urbanización, incluidas, entre otras actuaciones, la conexión de instalaciones y servicios de la urbanización del sector a los sistemas generales y la construcción del depósito de abastecimiento de agua para el mismo.*

*...El 29.07.2011, URBAPRO presentó ante el Ayuntamiento reclamación de responsabilidad patrimonial solicitando que dicho Ayuntamiento y el Canal le indemnizaran solidariamente, sin perjuicio del porcentaje de distribución de responsabilidad que internamente convinieran ambas Administraciones, en el importe de 1.005.690,65 E (1.057.873,23 E, según escrito de rectificación de error aritmético presentado el 15.08.2011) por los sobrecostos derivados de las obras que, de forma unilateral, le habían sido exigidas e impuestas por parte del Ayuntamiento junto con el Canal.*

*... ha de notarse también que la propia resolución expresa ahora recurrida valora el fondo de la cuestión reclamatoria argumentando que los sobrecostos por los que se reclama fueron consecuencia de su decisión de modificar las rasantes previstas en el **Plan Parcial Inicial del Sector S.08.R, Navalengua, que fue aprobado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en 1999**, por tener el municipio de Bustarviejo...*

*...no es posible considerar falta de justificación la condición establecida por el **Canal de Isabel II de construir un tanque de tormentas**, sin que del resultado de la citada prueba testifical practicada pueda llegarse a contraria conclusión, ya que, como bien argumenta la parte codemandada, nos encontramos ante una cuestión técnica que es de posibles argumentaciones también técnicas, siendo el convencimiento de la Sala el que en todo caso, las pruebas periciales y/o testificales-periciales, no acreditan irrefutablemente un hecho, sino que expresan el juicio o convicción del perito (testigo) con arreglo a los antecedentes que se le han facilitado, por lo que no prevalece necesariamente sobre otros medios de prueba, ya que no existen reglas generales preestablecidas para valorarla, salvo la vinculación*

*a las reglas de la sana crítica en el marco de la valoración conjunta de los medios probatorios traídos al proceso... ...que es dicha parte demandada, Canal de Isabel II, quien debe determinar desde criterios técnicos cuales sean las infraestructuras hidráulicas que son precisas para la prestación de los servicios de abastecimiento y saneamiento de las aguas, al ser la más cualificada para tal labor, criterio que entonces, en caso de duda, ha de resultar preferente, y criterio tampoco desvirtuado por la demandante mediante la práctica de alguna otra prueba pericial que concluyera la no necesidad de realización de un estanque de tormentas por el que se reclama ahora así como respecto de la realización de otras obras necesarias para el preciso acondicionamiento de la red de saneamiento, que le eran obligadas desde su posición de promotora de la urbanización, ello en cumplimiento, en tal condición de promotor privado que desarrolla el plan parcial, de las obligaciones está obligado a asumir respecto de los costes de urbanización, las redes y la conexión a las redes en los desarrollos ejecutados en suelo urbanizable.*

*..en este caso, nos encontramos ante un simple actuar del Ayuntamiento demandado que hizo ejercicio de sus competencias en materia de control y fiscalización de las obras de urbanización, como consecuencia de haber exigido una adecuada evacuación de las aguas de escorrentía, así como de los deberes de vigilancia que le incumben en materia de prevención y evitación de riesgo de inundación que amenazaba a las citadas obras de urbanización, como así también realizó la demandada, Canal de Isabel II, al considerar exigible la construcción de un estanque de tormentas para recogida de lluvias y evitación de que se produjera el reventón del colector que discurría por el margen del citado arroyo, en el que se encontraba previsto que las aguas evacuaran a las viviendas.*

*Por tanto, fue la propia decisión de la demandante, de modificar las rasantes, que se encontraban ya previstas en el Plan Parcial del sector de actuación, el que determinó la ejecución, sin autorización de la Comunidad de Madrid, de aquellas, habiendo realizado, como cita el Ayuntamiento demandada, una serie de modificaciones que no estaban autorizadas y que venía a contrariar el contenido de aquel plan parcial.*

*En efecto, aquel deber jurídico de obrar viene impuesto con carácter general a la autoridad municipal, en materia de protección civil, a través del inexcusable deber de...*

*En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, de 3 de junio de 2008 (recurso 3436/2004) <sup>562</sup> concluye que existe un anormal funcionamiento en el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales que entonces se concretó en...*

*A mero título de ejemplo, se estima oportuno mencionar la normativa contenida en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local...*

*De otro lado, el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid...*

*Por último, el artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación*

---

<sup>562</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008, epígraf "10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008", pàgina 398, relativa a la "urbanització" La Creu de Lloret, del municipi de Lloret.

*de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana* <sup>563</sup>, impone a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; con habilitación a los ayuntamientos y demás organismos competentes para, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenar la ejecución de las obras necesarias para ello o, en su defecto, llevarlas a cabo con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.  
...”

### 10.2.117. Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016

S'atribueix al conjunt de pronunciaments relacionats amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976 (“5.3, Jurisprudència relacionada amb la normativa constituent del bloc derivat de la refosa de 1976”, pàgina 74).

Estima el recurs de cassació interposat contra acord del Ple de l'Ajuntament de Espartinas, d'aprovació definitiva del “*Pla Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom*”.

Manifesta la Sala:

*“ANTECEDENTES DE HECHO*

*PRIMERO .- Mediante Acuerdo de 16 de abril de 2015 del Pleno del Ayuntamiento de Espartinas se aprobó definitivamente el Plan Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA.*

...

*FUNDAMENTOS DE DERECHO*

...

*CUARTO.- Igual suerte desestimatoria debe correr el alegato de la parte recurrente relacionado con una pretendida infracción del principio de audiencia.*

*En efecto, a tenor de lo establecido en el artículo 32.1.2ª de la LOUA ‘La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes...’, y ‘Deberá llamarse al*

---

<sup>563</sup> Redactat dels darrers paràgrafs idèntic al de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015, epígraf “10.2.113, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015”, pàgina 449, relativa a la Unitat d'Execució número 1 del municipi de Rivas-Vaciamadrid. La “urbanització” Navalengua del municipi de Bustarviejo, amb pla parcial del 1999, no era un dels objectes del dret privat “urbanització particular” o “urbanització d'iniciativa particular” als quals s'adreçava —inequívocament i en exclusiva, vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60— el vocable únic “urbanització” de l'article 10 del Reglament de disciplina. Es tracta, per tant, d'un cas d'aplicació indeguda de normativa. Vid. § “5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

*trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación...'; mientras que el artículo 139.2º del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, dispone por su parte (concordando con él la legislación autonómica citada) <sup>564</sup> que 'Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior, con las particularidades siguientes:... 2ª. Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan'.*

...  
*Dicho trámite se ha cumplido debidamente en nuestro caso, toda vez que además del sometimiento a información pública en el plazo de un mes del documento inicialmente aprobado... ...han sido llamados personalmente a ese trámite los propietarios afectados, entre ellos los propios recurrentes..."*

---

<sup>564</sup> Afirmació inexacta. L'article 32 ("Tramitación de los instrumentos de planeamiento" —en general—) de la Llei 7/2002, de 17 de desembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (vid. § "7.4.1, Andalucía", pàgina 174, en seu de "7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les 'urbanitzacions' a les normatives autonòmiques"), disposa al tercer paràgraf de l'apartat 1.2ª que "*Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.*"

És a dir, que el deure abasta a la tramitació de qualsevol pla parcial, d'iniciativa pública o privada, i no només —com havien prescrit en canvi l'article 42.1 de la Llei del 1956 i el 54.1 del Text refós de 1976— per als "plans d'iniciativa particular". Col·ligar d'això una suposada concordança amb l'article 139 del Reglament de planejament, que, per demés, es referia específicament a les "urbanitzacions d'iniciativa particular", i no als genèrics "plans d'iniciativa particular", suposa un ús indegut de normativa. Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62.

## 11. CONCLUSSIONS GLOBALS

### 11.1. LES DIFERENTS REALITATS JURÍDIQUES QUE SE SUBSUMEIXEN EN L'ÚS DE L'IMPROPI VOCABLE ÚNIC 'URBANITZACIÓ'

Hem assolit, finalment, una situació òptima per poder identificar sense que —per causa de no haver explicat i evidenciat amb anterioritat els processos de “publicació”— en resulti incompreensible, el catàleg complet de les diferents realitats jurídiques que s'engloben dins del —per definició col·loquial— enganyós i impropri vocable únic “urbanització”.

Reformulem i ampliem ara, per tant, des de la perspectiva de quines siguin aquestes realitats jurídiques, el que, com a punt de partida del treball, hem exposat al capítol “3. , Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable ‘urbanització’.”, pàgina 20.

Havíem dit a la pàgina 27, en seu de “3.2.3, Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.”, que...

“...Succeeix però que, des de l'època —mitjans dels anys cinquanta del passat segle— en què es començà a estendre sobre el territori de manera generalitzada el fenomen de les “urbanitzacions particulars”, processos de transformació urbanística del sòl per part de la iniciativa privada per a la implantació d'una determinada tipologia edificatòria predominantment residencial —tampoc no entrarem en més detalls respecte d'això, en aquest moment, perquè tampoc no s'entrava en l'època —, tot un seguit de factors coadjuvaren paulatinament a crear la percepció que una “urbanització” era quelcom més que el simple resultat d'un procés d'acció urbanitzadora (“urbanització com a procés”) duta a terme per la gestió privada.”

Doncs bé, un cop establerts els detalls i particularitats de la nombrosíssima i heterogènia casuística esdevinguda entorn de les “urbanitzacions” amb posterioritat a l'època de referència (recordem que el fenomen de la “publicació” esclata en l'època de la transició, amb el Reglament de planejament, vid. les reflexions de les pàgines 81 i 122), identifiquem les següents jurídicament ben diferenciades realitats com a aparentment plausibles objectes del dret <sup>565</sup>, subsumibles en l'ús quotidià per part dels professionals del món del dret de l'insidiós vocable únic:

- a) “Urbanització” implantada il·legalment <sup>566</sup> i il·legalitzable.

---

<sup>565</sup> Vid. la nota a peu número 31, pàgina 29.

<sup>566</sup> De qualsevol època, circumstància o condició. Vid. la nota a peu número 122, pàgina 109. Advertixi's malgrat tot com, fins i tot amb aquesta actual categorització de “il·legalitzables”, aquestes “urbanitzacions” han arribat a ser també objecte de “publicació” —ni que sigui parcialment, com és el cas (vid. la nota a peu número 421, pàgina 342) de la “urbanització” Lagos del Serrano del municipi de Guillena, a què es refereixen la Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004,

- b) “Urbanització” (particular per implantada il·legalment <sup>567</sup>), i no “publicada”.  
Dins d’aquesta categoria hem de distingir:
- El de les “urbanitzacions particulars” encara no “publicades” però en procés de “publicació”. En el procés d’investigació s’ha trobat un únic cas encara existent que hagi general litigiositat. És el de la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006, pàgina 367, relativa a la “urbanització” La Pérgola del municipi de Albacete (vid. la nota a peu número 455, pàgina 368).
  - El de les “urbanitzacions particulars” no publicades, i que mai no han pretès, ni pretenen, ser objecte de “publicació” de cap mena perquè, de sempre han funcionat satisfactòriament, i funcionen, de manera autònoma, com una veritable comunitat de propietaris d’un objecte del dret privat (la “urbanització”) plenament operativa <sup>568</sup>.

---

epígraf “10.2.71, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004”, pàgina 339, i la Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011, epígraf “10.2.103, Sentència de l’Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011”, pàgina 420, i altres que s’han analitzat—.

<sup>567</sup> Prèvia al Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24, o il·legal —com s’ha dit, de qualsevol època, circumstància o condició, vid. la nota a peu número 122, pàgina 109—.

<sup>568</sup> Són “urbanitzacions” —encara que escassíssimes— de petit tamany, que usualment mai no han generat litigiositat de cap mena (ens referim, particularment, a la litigiositat relacionada amb les reivindicacions veïnals que es comenten als epígrafs “6.1.1, Respecte de l’explicació i la significació dels processos de ‘publicació’”, pàgina 79, i “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’”. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107).

Es té coneixement directe, per exemple, en aquestes circumstàncies, de la “urbanització” Cala Nova del municipi de l’Ametlla de Mar. No es tracta d’una gran “urbanització històrica” com palmàriament ho són en canvi les altres del mateix municipi que s’han referenciat a la nota a peu número 148, pàgina 130, ja publicades, sinó d’un petit agrupament d’aproximadament vint parcel·les i catorze habitatges unifamiliars edificats, que sorgeix durant els anys 1965 i 1966 per la via de les sol·licituds (a on, per cert, ja es grafiava el futur nucli) i concessió directa de les corresponents llicències d’obres, aprovades prèviament —tot i la inexistència de pla urbanístic de cobertura de cap mena (!)— per la Delegació Provincial del Ministerio de la Vivienda “...a los efectos del artículo 5.º, n.º 1.º del Decreto de 23 de noviembre de 1940, para la concesión de la oportuna licencia de obras por parte de ese Ayuntamiento” (es referien aquelles aprovacions prèvies de la Delegació Provincial al *Decreto de 23 de noviembre de 1940, por el que se dispone la reorganización de la Fiscalía de la Vivienda* —Butlletí Oficial de l’Estat número 345, de 10/12/1940—).

Sobta i sorprèn que aquella “Fiscalia de l’Habitatge”, que tenia com a única missió la de “...velar por las condiciones de salubridad e higiene de la morada humana” (article 1), i **les funcions de què eren enquadrades, en el moment de l’adopció d’aquelles aprovacions, en les delegacions Provincials del Ministeri de l’Habitatge**, no sentissin recança de cap mena, ni cap ni una, en aprovar i així donar conformitat (article 5.1) a la concessió de permisos d’edificació d’habitatges que havien de constituir un futur nou nucli en sòl rústic sense l’existència de pla urbanístic de cobertura. Més encara quan en aquella època, convé recordar-ho, eren justament les mateixes delegacions Provincials del Ministeri de l’Habitatge les que assumien la tramitació supramunicipal per a l’aprovació dels plans i instruments urbanístics, i quan és el cas que el reiterat *Decreto de 23 de noviembre de 1940* disposava (article 6) que els Fiscals Delegats de la Fiscalia de l’Habitatge havien de ser assessorats, en matèria de Dret, per l’Advocacia de l’Estat. Com diu el proverbi, “*Que no vea tu mano derecha lo que hace tu mano*”

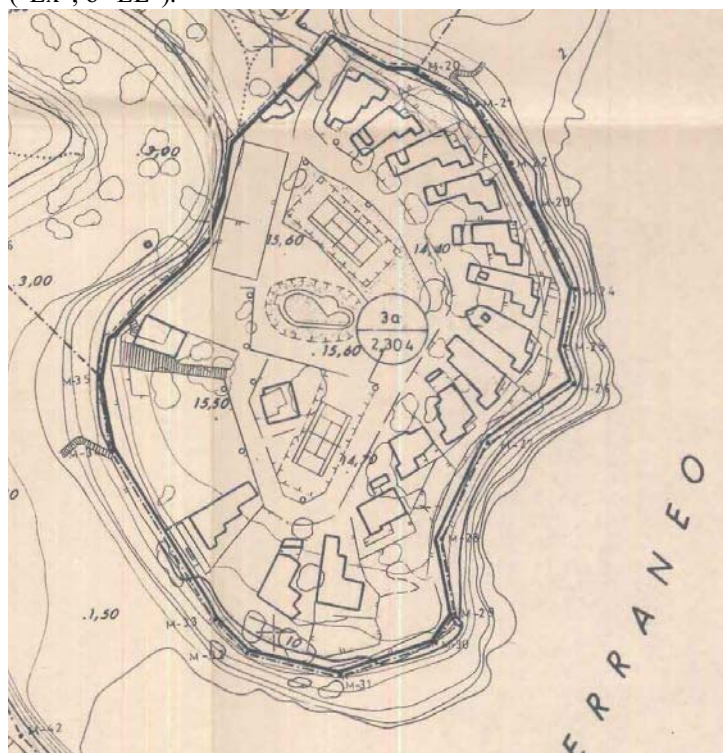


izquierda”.

En qualsevol cas, la “urbanització” Cala Nova, ja existent des de finals dels anys seixanta del segle passat a l’empara d’aquelles llicències concedides, és tractada al Pla General d’Ordenació Urbana de l’Ametlla de Mar de 1983 de la següent manera:

- a) A la Diagnosi (pàgines 12 a 24), apartat “3.3. *Les urbanitzacions de segona residència*”, es ditingeix entre “*Les Urbanitzacions amb Pla Parcial aprovat*” i “*Les urbanitzacions il·legals*” (sense esmentar-les explícitament). I a l’apartat “3.4. *La resta del terme municipal*”, s’afirma: “*Les zones avui semi-urbanitzades (carents sempre, pero, de planejament aprovat), tenen diferents graus d’urbanització i consolidació, i diferents expectatives d’aprofitament turístic i accessibilitat, per la seva situació. Concretament: ... - Cala Nova, petit i compacte conjunt al N.E. del casc, formarà part de les determinacions d’ordre més general que es prendran per a la franja costanera que s’estén des de... ..De tota manera, el conjunt està totalment consolidat.*”
- b) A la Memòria d’Informació (pàgines 165 i següents), “CAPÍTOL 9. - ESTUDI DE LES URBANITZACIONS”, “9.8. **Urbanitzacions** sense Planejament aprovat”, s’afirma: “9.8.4. **Cala Nova**. *Es tracta d’un nucli format per 14 vivendes agrupades en forma circular amb un area d’equipaments esportius al centre de l’agrupació. Aquest nucli esta situat a... ..i ocupa unes 2 Ha.*”
- c) A la Memòria d’Ordenació (pàgines 14 i següents), “CAPITOL V. DESCRIPCIO DE LA ORDENACIO PROPOSADA”, “1. En **Sòl Urbà**”, s’afirma: “*Cal distinguir entre el sol urba del casc de L’Atmella i el dels nuclis urbanitzats autonomos (Tres Cales, Roques Daurades, Sant Jordi D’Alfama, **Cala Nova** i Calafat).*”
- d) I finalment, l’instrument qualifica la “urbanització” **Cala Nova** com a Unitat d’Àrea 3 en sòl urbà, Clau 3.a (“Zona de conservació de l’estructura urbana existent”, “Subzona d’ús prioritari de vivenda”), corresponent-li el plànol d’ordenació “4.3.- Sòl urbà. Unitat d’area 3: Cala Nova. Delimitació, **zones, sistemes generals i locals** l: 2.000.”

Resulta de particular interès constatar que a l’esmentat plànol d’ordenació, a despit del seu nom, ni es delimita cap zona diferent de la d’aprofitament privat, ni s’assenyala cap sistema, ni general, ni local. A tota la “urbanització” se li assigna l’esmentada clau d’aprofitament privat 3a, i no apareix dins de l’àmbit cap sistema públic, ni viari (“V”), ni de Parcs i Jardins (“P”, o “PL”), ni d’Equipaments i Dotacions (“Ex”, o “EL”).



Recordem (vid. § “6.1.2, El procés de ‘publicació’”, pàgina 82) que el procés de “publicació” de les

- c) “Urbanització” (particular i històrica) implantada il·legalment però ja “publicada” i per tant, legalitzada. Amb independència dels fets que s’hagi culminat o no l’execució de l’obra urbanitzadora i que s’hagi o no recepcionat, formalment o tàcita, i obtingut la titularitat dels sistemes. Són multitud.
- d) “Urbanització” (particular i històrica) implantada legalment —amb pla urbanístic de cobertura (parcial o especial)— que encara no hagi estat objecte de “publicació” i romanguí, per tant, com a objecte del dret privat. Es desconeix si encara hi subsisteix alguna en aquesta circumstància. En qualsevol cas, encara que no es descarta, no s’han trobat evidències en el procés d’investigació, probablement perquè, si és que existeixen, qüestió aquesta més que dubtosa, no hauran generat litigiositat. D’existir, es trobarien a data d’avui en la mateixa situació que les il·legals reconegudes pels planejaments generals posteriors però no publicades a què es refereix el punt b) anterior).
- e) “Urbanització” (particular i històrica) implantada legalment i ja “publicada”. Amb independència dels fets que s’hagi culminat o no l’execució de l’obra urbanitzadora i que s’hagi o no recepcionat, formalment o tàcita, i obtingut la titularitat dels sistemes. Són també multitud. Constitueixen, amb les urbanitzacions particulars històriques implantades il·legalment però ja publicades a què es refereix el punt c) anterior, la immensa majoria de les “urbanitzacions”. Principalment i si més no, de les que han generat litigiositat<sup>569</sup>.
- f) “Urbanització” (d’iniciativa particular, objecte unitari del dret privat) posterior al Reglament de planejament urbanístic aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. No es té constància que mai s’hagin implantat (vid. la pàgina 122, en seu de “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”), però no es descarta. En qualsevol cas, no s’han trobat evidències en la investigació. Implicaria que el seu pla urbanístic de cobertura hauria d’haver previst ja no només el caràcter de comunitat civil (això ja ho preveïen els plans de les “urbanitzacions particulars històriques” —anterior al Reglament de

---

“urbanitzacions particulars” s’esdevé per l’exercici d’una opció planificadora de planejament d’igual (vid. la nota a peu número 125, pàgina 111) o superior rang al de l’originari pla parcial (si n’hi havia), que defineix (no modifica, sinó que —per a les “urbanitzacions” implantades amb anterioritat al Reglament de planejament urbanístic—, defineix per primera vegada) i estableix com a públics —sistemes generals o locals (de manera principalment determinant, la vialitat, vid. la nota a peu número 92, pàgina 83, en seu de “6.1.2, El procés de ‘publicació’”, i les altres referències que allà s’hi relacionen)— obres i dotacions ubicades en l’àmbit d’una “urbanització particular” determinada, fins a aquell moment privades.

Aquesta peculiar (i certament inusual, en el conjunt dels casos analitzats) configuració, que respecta i manté la “urbanització” com a “urbanització particular” (objecte unitari del dret privat) —de què deriva, inherentment, la seva no “publicació”—, continua inalterada als successius planejaments generals (1992, 2010, 2017) del municipi de l’Ametlla de Mar.

Durant l’any 2017, després de mig segle des de l’efectiva implantació, representants de la comunitat de propietaris de la “urbanització” Cala Nova han sondejat la possibilitat d’obtenir l’autorització municipal per constituir-se formalment en complex immobiliari, a l’empara de l’article 26 del Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre (vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188).

<sup>569</sup> Litigiositat derivada, principalment, de la figura de les entitats urbanístiques de conservació superposades a aquelles realitats un cop aquestes van ser publicades. Vid. § “6.6.2, Les entitats urbanístiques de conservació”, pàgina 132.

planejament—), sinó també, explícitament (vid. la pàgina 98), la destinació privada de la seva “vialitat” (interna) i resta de “dotacions” (elements comuns). Si s’hagués implantat alguna en aquestes circumstàncies podria donar-se el cas que, a data d’avui, hagués estat també “publicada”, amb independència dels fets que s’hagués culminat o no l’execució de l’obra urbanitzadora i que s’hagués o no recepcionat, formalment o tàcita, i obtingut la titularitat dels sistemes.

- g) “Urbanització” posterior —àdhuc actual— al Reglament de planejament urbanístic aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. D’iniciativa i planificació privada, i gestió privada de la seva execució, però que preveu ja la inequívoca destinació pública de la seva vialitat i resta de dotacions i no ha estat mai una “urbanització particular”, un objecte unitari del dret privat, ni ha estat mai tampoc, per tant, objecte de “publicació”. Amb independència dels fets que s’hagi culminat o no l’execució de l’obra urbanitzadora i que s’hagi o no recepcionat, formalment o tàcita <sup>570</sup>, i obtingut la titularitat dels sistemes. Són un altre cop multitud. I són, juntament amb les “urbanitzacions particulars històriques” ja publicades a què es refereixen els punts c) i e) precedents, les realitats sobre les quals es projecta la indeguda aplicació de normativa específicament referida a les “urbanitzacions particulars” per part dels operadors (administracions i promotors, vid. per exemple la nota a peu número 398, pàgina 322) i, principalment, de la jurisprudència (vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62).

Totes elles, convindriem pacíficament, categoritzables com a “urbanitzacions” (per definició —s’entendrà ara—, en sentit col·loquial, no jurídic).

Ningú es refereix en canvi a un complex immobiliari que es constitueixi en l’actualitat com a “urbanització” <sup>571</sup>. Quan, paradoxalment, les “urbanitzacions particulars”

---

<sup>570</sup> I, arribats a aquest punt —dit sigui de pas—, hora és també que ens corregim a nosaltres mateixos —posant de manifest amb això un altre cop l’absoluta perversió del vocable únic com a aparent objecte del dret—, aquesta expressió que, més d’una vegada, i més de vint, tots hem utilitzat, i hem vist reiterada en multitud de pronunciaments jurisprudencials: les “urbanitzacions” no es recepcionen, perquè la “urbanització objecte de recepció”, bé sigui perquè ha estat “publicada”, bé sigui perquè neix ja com a realitat pública —qualsevol d’aquests dos requisits és indispensable perquè tingui sentit tan sols el plantejar-se que la “urbanització” hagi de ser objecte de recepció— no és un objecte de dret. Com s’ha dit a la pàgina 40, en seu de “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva” de “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”: “...qualsevol “urbanització” (“urbanització” com a procés), un cop executada per gestió directa, o recepcionades del seu promotor les obres (o no encara), però delimitats en qualsevol cas pel planejament (i ja adjudicats, o no encara) els sistemes públics i els diversos aprofitaments, no pot ser, i no és, cap objecte de dret. Objectes de dret ho hauran passat a ser, des d’aquell moment, i de manera singular, els vials, la resta de dotacions i sistemes, i els solars o edificacions susceptibles d’aprofitament —privat o públic—, però mai la “urbanització” entesa en la seva global i completa totalitat”. La prèdica de les “urbanitzacions” com a objectes del dret unitaris (objectes civils) és (o era) només postulable respecte de les ja quasibé extintes “urbanitzacions particulars” (vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188). I aquestes, justament, no havien de ser objecte de recepció de cap mena per part de l’Administració.

<sup>571</sup> Vid. les reflexions de la pàgina 160 —paràgrafs finals de l’epígraf “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d’una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments

(històriques), concepte aquest que degenerà posteriorment —com s’ha posat abastament de manifest—, i en diverses fases, en la ja cap identificable realitat associada al pertorbador vocable únic “urbanització”, van néixer amb la totalitat de les característiques (excepte la de la denominació) que avui en dia el dret civil atribueix a aquells, als complexos immobiliaris.

Es farà així evident al lector, finalment, quin ha estat i és encara l’extraordinari abast del caos conceptual que al voltant de les “urbanitzacions” s’inicià amb la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana. Caos que hem patit, i compartim, la totalitat dels operadors.

I també, l’extraordinària transcendència que, en la resolució de la difícil situació de la immensa majoria de les realitats identificades com a pertanyents a qualsevol de les quatre categories de “urbanitzacions particulars històriques” o “urbanitzacions particulars (per il·legals)” —punts b), c), d), i e) anteriors—, han tingut —encara que fos en perjudici dels interessos públics, que vol dir, de la totalitat de la ciutadania— els innegables processos de “publicació”. Es vulgui o no reconèixer l’efectiva existència d’aquests processos —que es considera que també s’ha demostrat abastament— com a fenomen generalitzat.

Reiterem el que hem assentat a la pàgina 82, en seu de “6.1.1, Respecte de l’explicació i la significació dels processos de ‘publicació’”:

“De no haver-se esdevingut els mai reconeguts processos de ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars històriques’, la situació de la gran majoria d’aquelles realitats, mantenint-se com els objectes del dret privat que eren, hauria abocat irremeiablement, tard o d’hora, a la declaració de ruïna de la total ‘urbanització’ —com la que s’aplicaria a un bloc de pisos— i això, aquesta imprevista conseqüència de la deficient positivització del nou objecte del dret civil “urbanització particular” a la norma administrativa, amb independència del millor o pitjor estat de cadascuna de les concretes edificacions (usualment unifamiliars aïllades) que en formessin part.”.

## 11.2. SISTEMATITZACIÓ DE LES CONCLUSIONS

En formulem les següents:

1. La introducció de la regulació de determinats aspectes de la nova institució civil “**urbanització particular**” a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana <sup>572</sup>, es dugué a terme de manera negligent —sense definició, i en una norma administrativa— i imperfecta des del punt de vista de l’exigible pulcritud de la redacció de les normes.

---

constitucionals.”—.

<sup>572</sup> Vid. § “4.1, Anàlisi de la plasmació positiva”, pàgina 32, de “4. , L’origen de l’ambivalència civil i administrativa: la ‘urbanització particular’ a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana”.

Constituï, per més, una més que notable primera disfunció <sup>573</sup> el fet que, ja en aquella primera regulació, el desenvolupament i planificació de les “urbanitzacions particulars” s’encomanés al mateix instrument administratiu —el pla parcial— ideat per als desenvolupaments urbanístics comuns (de gestió pública o de gestió privada, però no destinats a constituir-se en objectes unitaris del dret privat; amb inequívoca destinació pública, en qualsevol cas, de la totalitat de les seves dotacions i sistemes), com els de les perifèries de les grans ciutats en l’època —que coincideix— dels “plans de desenvolupament”.

2. Tot i els intents doctrinals —principalement civil·listes— mai reeixits de posar-hi un cert ordre, el bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 <sup>574</sup>, empitjorà encara més, respecte de la denominació, l’estat d’aquella deficient positivització, perquè, sense motivació ni explicació de cap mena <sup>575</sup>, mutà la denominació de la indefinida “urbanització particular” a la també indefinida de “urbanització d’iniciativa particular”. I el Reglament de disciplina (article 10) s’hi referí ja simplement —a la mateixa realitat, i també sense motivació ni explicació—, com a “urbanització” sense cognoms <sup>576</sup>, propiciant, amb això, la confusió inherent a l’assimilació del contingut etimològic del vocable al del jurídicament inacceptable ús col·loquial <sup>577</sup>.
3. Des del punt de vista de la regulació substantiva, el Text refós de la Llei de 1976 palesà una greu disfunció en la regulació de les “classificacions degudes” <sup>578</sup>, i el seu desenvolupament reglamentari fou, per més, contradictori, i per tant, intrínsecament incoherent. Excedí en diverses qüestions —i en altres contradigué— les previsions d’allò que suposadament només desenvolupava.
  - a) Per una banda <sup>579</sup>, el Reglament de planejament <sup>580</sup>, propicià (article 46), en previsió contrària als interessos públics, i *contra legem*, la “publicació” de la

---

<sup>573</sup> Vid. les pàgines 43, 99 i 121.

<sup>574</sup> Vid. § “5. , El bloc normatiu resultant de la refosa de 1976: de la ‘urbanització particular’ a la ‘urbanització d’iniciativa particular’, i de la ‘urbanització d’iniciativa particular’ a la simple ‘urbanització’.”, pàgina 50.

<sup>575</sup> Vid. § “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51; vid. també la nota a peu número 50, pàgina 45.

<sup>576</sup> Vid. § “5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.”, pàgina 60.

<sup>577</sup> Vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial”, pàgina 30.

<sup>578</sup> Vid. § “6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d’integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu.”, pàgina 115, en seu de “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”.

<sup>579</sup> Vid. la pàgina 144, a “6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>580</sup> Vid. § “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre

cosa privada tot admetent que la “conservació de la urbanització” (“d’iniciativa particular”, simplement “particular” per tant, comunitat de béns, objecte unitari del dret privat) pogués ser a càrrec de l’ajuntament o que es limités temporalment l’obligació perpètua de manteniment “...en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos...” que correspon —excepte supòsits de ruïna declarada— als propietaris de qualsevol objecte del dret privat.

- b) Aquesta específica previsió del Reglament de Planejament, però, no arribarà a entrar mai en vigor, perquè en la mateixa data de la seva promulgació, fou deixada sense efecte per l’article 10 del Reglament de disciplina (numèricament posterior al de Planejament, encara que ambdós del 23 de juny), també referit a la mateixa realitat de les “urbanitzacions particulars”<sup>581</sup>, objectes del dret privat sotmesos, en aplicació de la previsió de l’article 181 de la norma legal, al règim de conservació i manteniment perpètua a càrrec dels propietaris. Com els terrenys, les edificacions, i els cartells.

En qualsevol cas això, sorpresivament i incompreensible, passà inadvertit, i la posterior evolució jurisprudencial de la previsió del Reglament de Planejament, en relació amb l’existència de les entitats de conservació introduïdes pel Reglament de Gestió, a què es refereix el punt d) següent, derivarà finalment en la cessació en el deure de conservació d’aquells objectes del dret privat que ja havien deixat de ser-ho un cop “publicats”<sup>582</sup>.

- c) El mateix Reglament de Planejament establí (article 48) —per primera vegada, i sense que respongués això al desenvolupament de cap previsió legal— que els instruments de planejament havien necessàriament de preveure la destinació pública o privada dels diferents tipus de sòl de l’àmbit físic<sup>583</sup>. El Reglament de planejament es constituí així per dret propi, en el punt d’inflexió normatiu sobre què se sustentà el punt d’inflexió fàctic de la “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques”<sup>584</sup>. Aquesta aparent simple aportació tècnica es feu però, també, de manera poc rigorosa, perquè induí falsament a entendre<sup>585</sup> que la vialitat —inclosa per tant la purament interna, i per tant

---

règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57, vid. també la nota a peu número 59, pàgina 53.

<sup>581</sup> Vid. la pàgina 61.

<sup>582</sup> Vid. § “6.1.3, Respecte de les conseqüències dels processos de ‘publicació’”, pàgina 85, i “6.6.3, El posterior qüestionament i progressiu decaïment del deure de conservació privat. Les conseqüents obligacions municipals d’acabament i de recepció. La recepció tàcita.”, pàgina 147, a “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”.

<sup>583</sup> Vid. § “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98.

<sup>584</sup> Vid. § “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”, pàgina 121.

<sup>585</sup> Vid. la pàgina 100 i la nota a peu número 114, vid. també § “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107, i la nota a peu número 424, pàgina 345.

privada, d'una "urbanització particular"—, sempre havia de tenir una destinació pública.

d) Per una altra banda, el Reglament de Gestió <sup>586</sup> regulà *extra legem* (articles 67 a 70) —també per primera vegada, per tant— <sup>587</sup>, unes "entitats de conservació" suposadament afavoridores dels interessos públics en tant que, per a qualsevol ja inidentificable "urbanització" (o "urbanització particular", o simple "procés d'urbanització" —per definició públic, tutelat per l'Administració, encara que dut a terme per la gestió privada—), traslladaven a l'àmbit privat les obligacions públiques de manteniment. Aquestes entitats foren indubtablement ideades, però <sup>588</sup>, per a la seva aplicació a les "urbanitzacions particulars" que a partir d'aquell moment havien de ser objecte de "publicació", i respecte de què, de no haver-se adobat el terreny propiciador, justament, de la "publicació" que va començar a esdevenir-se seguidament, mai no hauria hagut ni de plantejar-se altra conservació, en tractar-se d'objectes del dret privat assimilats per la norma legal als "*terrenos... (urbanizaciones particulares) ...edificaciones y carteles...*", que no fos l'estrictament privada <sup>589</sup>.

4. Les confusions nominatives i de contingut intrínsec entre l'objecte del dret privat "urbanització d'iniciativa particular" i el simple procés d'urbanització dut a terme a l'empara d'un pla redactat per particulars i gestionat per la iniciativa particular (privada), així com les contradiccions conceptuals, imperfeccions i incoherències del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 —a on incloem els excessos i les vulneracions de la norma legal dels desenvolupaments reglamentaris—, suara ressenyades, comportaren:

a) Que en endavant, les previsions normatives explícitament referides, en exclusiva, a les indefinides "urbanitzacions particulars", bé fossin les originals de la Llei del 1956, bé les del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 s'apliquessin per part de la jurisprudència també als simples processos d'urbanització, d'iniciativa ("plans d'iniciativa privada") i de gestió privada però que no eren en absolut els objectes unitaris del dret privat "urbanitzacions d'iniciativa particular" a què aquelles previsions normatives explícitament i en exclusiva es referien. De vegades perquè, en esser posteriors al Reglament de planejament ja no havien nascut amb aquella condició; en altres ocasions perquè es tractava de "urbanitzacions particulars" que ja havien estat "publicades" <sup>590</sup>.

---

<sup>586</sup> Vid. la pàgina 50.

<sup>587</sup> Vid. § "6.6.2.1, La positivització de les entitats urbanístiques de conservació", pàgina 132.

<sup>588</sup> Vid. § "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 136.

<sup>589</sup> Vid, sobre aquesta mateixa incongruència interna entre les previsions dels reglaments de Gestió i de Planejament, la pàgina 143.

<sup>590</sup> Vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions

- b) Gairebé com un acte degut, per a la totalitat de les corporacions municipals de l'època —la de la transició democràtica—, la “publicació” de les “urbanitzacions particulars” ja implantades (“urbanitzacions particulars històriques”) <sup>591</sup>.
- c) Que, en un gran nombre de casos, aquesta “publicació” es dugués a terme de manera, si no negligent, com a mínim irresponsable, qualificant de sòl urbà l'àmbit de “urbanitzacions” incorrectament executades, inconcluses o infradotades <sup>592</sup>.
5. Entenem per “publicació” <sup>593</sup> la sèrie d'actuacions mitjançant les quals, allò que era privat, es disposà que passés a ser públic pel simple exercici d'una aparent opció planificadora —de planejament general o de planejament de com a mínim el mateix rang que l'originari pla urbanístic de la “urbanització particular”, si n'hi havia— que mutà de manera radical, definitiva i irreversible la naturalesa d'aquelles realitats perquè comportà que les “urbanitzacions particulars” abandonessin per sempre més la categorització d'objectes del dret privat, d'objectes unitaris de titularitat d'una comunitat (constituïda formalment, o no).  
Aquesta aparent opció definí i establí com a públics, habitualment sense contestació dels interessats de tota mena i condició —propietaris parcel·listes o promotors—, obres i dotacions —en endavant seran sistemes generals o locals— ubicades en l'àmbit, i al servei de, una “urbanització particular” determinada, obres i infraestructures fins a aquell moment privades <sup>594</sup>, elements comuns. Amb independència del moment —en alguns casos encara pendent a data d'avui— de l'efectivitat del trasllat del domini en favor de l'Administració sobre aquells elements.
6. Tots els factors normatius de variacions terminològiques més que qüestionables i de contradiccions, incoherències i imperfeccions internes —que comportaren l'absoluta confusió conceptual entorn de les “urbanitzacions” com a vocable únic, l'oblit o

---

d'iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62.

<sup>591</sup> Vid. § “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”, pàgina 87; “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, pàgina 98; “6.2.3, El tractament, als nous planejaments generals, de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades. L'opció planificadora.”, pàgina 101; i “6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de ‘publicació’. Els nous planejaments generals davant de les ‘urbanitzacions particulars’ ja implantades.”, pàgina 107.

<sup>592</sup> Vid. § “6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de ‘urbanitzacions particulars’. Les ‘urbanitzacions’ sense servei de sanejament.”, pàgina 127, en seu de “6.6, Conseqüències dels processos de ‘publicació’”, i la nota a peu número 145, pàgina 129.

<sup>593</sup> Vid. § “6.1.2, El procés de ‘publicació’”, pàgina 82.

<sup>594</sup> Vid. § “6.5, Reconeixements jurisprudencials implícits a l'efectiva existència dels processos de ‘publicació’”, pàgina 125.



maquillatge del seu origen històric com a “urbanitzacions particulars”, objectes unitaris del dret privat, i, sobre tot, que propiciaren la seva imminent “publicació”—, s’esdevenen en l’època de la transició <sup>595</sup>. El Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d’abril, fins i tot abans de la celebració de les primeres eleccions generals de 15 de juny de 1977 <sup>596</sup>. Els tres desenvolupaments reglamentaris, amb anterioritat a la celebració de les primeres eleccions locals de 3 d’abril de 1979.

Considerem que això no fou casual. De la conjunció dels elements fàctics —àdhuc els corresponents a l’anàlisi històrica i sociològica de l’època— i normatius en resulten indicis més que suficients com perquè sigui plausible postular que el que succeí en realitat fou que, un cop palesada el el fur intern del subjecte normador Estat la imperfecció tècnica de la introducció del nou concepte civil de la “urbanització particular” a la Llei del sòl de 1956, i **a la vista de l’abast, l’extensió del fenomen i la manera com aquelles realitats s’havien implantat i s’implantaven sobre el territori —i les responsabilitats que òbviament se’n podien derivar** per a promotors i parcel·listes <sup>597</sup>—, la regulació que se’n feu al bloc normatiu resultant de la refosa de 1976 no fou una simple continuació —amb (imperfectes) aportacions tècniques— d’aquella ja qüestionable regulació primigènia del 1956, sinó que constituí la plasmació d’una deliberada i premeditada voluntat subjacent de consagrar de manera definitiva la confusió conceptual i terminològica <sup>598</sup>, duta a terme amb l’ànim inequívoc de propiciar la “publicació” de les “urbanitzacions particulars” i assolir, amb això, l’inconfessat objectiu de traslladar a l’àmbit públic les obligacions privades d’acabament i —de manera definitiva— de manteniment de les “urbanitzacions particulars” <sup>599</sup>. S’evidencien, es comenten o es desenvolupen especialment les reflexions relatives als indicis de l’efectiva existència d’aquesta premeditada voluntat o conducció conscient <sup>600</sup>.

---

<sup>595</sup> Vid. la pàgina 81.

<sup>596</sup> Vid. la nota a peu número 50, pàgina 45.

<sup>597</sup> Vid. les notes a peu números 50, pàgina 45, i 200, pàgina 160.

<sup>598</sup> Vid. § “5.2, L’efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les ‘urbanitzacions d’iniciativa particular’ a realitats que no eren ‘urbanitzacions particulars’”, pàgina 62. Vid. també, en particular, el contingut de les notes a peu números 73, pàgina 63 (confusió respecte de l’exigibilitat de garanties) i 75, pàgina 63 (confusió respecte dels req uisits de la tramitació).

<sup>599</sup> Vid. el punt b), pàgina 477, de “11.3, Proposta d’una innecessària definició normativa”, en seu de “11. , Conclusions globals”.

<sup>600</sup> En l’ordre de la seva aparició, a:

- \* L’esmentada nota a peu número 50 pàgina 45, dins de l’epígraf “4.2, Modificacions de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana”.
- \* L’epígraf “5.1.1, Text refós de la Llei del sòl de 1976: la gens innocent variació terminològica d’idèntiques realitats.”, pàgina 51, i la nota a peu número 58, pàgina 52.
- \* L’epígraf “5.1.2, Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.”, pàgina 57, i les notes a peu números 65, pàgina 55, i 69, pàgina 58.

7. La manca de consideració de l'existència mateixa del generalitzat fenomen dels processos de "publicació"<sup>601</sup> de les "urbanitzacions particulars", afegida a la ja preinstal·lada confusió terminològica i conceptual, ha comportat la també inadvertida però flagrant aberració que la mateixa jurisprudència<sup>602</sup>, i de manera sorpresivament unànime i indiscutida, hagi erròniament considerat les entitats de conservació com l'instrument ideat pel Reglament de Gestió per donar compliment a la previsió legal que els plans o instruments de les "urbanitzacions particulars" havien de pronunciar-se sobre les previsions de futura conservació d'aquelles<sup>603</sup>. Aquesta previsió legal es referia, clarament i explícita, als objectes unitaris del dret privat "urbanitzacions particulars", mentre que les entitats de conservació —com sigui que requereixen com a premissa per a la seva efectiva existència de béns

- 
- \* L'epígraf "5.1.3, Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.", pàgina 60.
  - \* L'epígraf "6.1.1, Respecte de l'explicació i la significació dels processos de 'publicació'", pàgina 79, especialment, a la pàgina 81.
  - \* L'epígraf "6.2, Coadjuvants normatius dels processos de 'publicació'", pàgina 87.
  - \* La nota a peu número 115, pàgina 100, dins de l'epígraf "6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976".
  - \* La pàgina 110, a l'epígraf "6.2.4, Conclusions relatives als condicionants normatius dels processos de 'publicació'. Els nous planejaments generals davant de les 'urbanitzacions particulars' ja implantades."
  - \* La pàgina 117, a l'últim paràgraf de l'epígraf "6.2.4.1, Les classificacions degudes com a sòl urbà: el requisit d'integració en la malla urbana, una aportació exclusivament atribuïble a la jurisprudència, sense suport normatiu."
  - \* La pàgina 138, a l'epígraf "6.6.2.4, L'existència de les entitats de conservació deriva inequívocament dels processos de 'publicació' de les 'urbanitzacions particulars'".
  - \* La pàgina 141, a l'epígraf "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", i últim incís de la nota a peu número 172, pàgina 142.
  - \* Les pàgines 143 i següents, al mateix epígraf "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'".
  - \* Les pàgines 154 i següents, de l'apartat "7.2.3, Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del Suelo y valoraciones.", de "7.2, Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997", i particularment, la nota a peu número 189, pàgina 155.
  - \* El subepígraf "7.2.4.1.2, Plausible interpretació d'una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.", pàgina 159, de "7.2.4.1, Consideracions generals", "7.2.4, Segona etapa. L'abandonament per part de l'Estat de la regulació específicament urbanística de les 'urbanitzacions particulars'.", a "7.2, Normativa estatal, posterior a la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997". I en particular, el que s'especula a la nota a peu número 200, pàgina 160.

<sup>601</sup> Vid. la pàgina 142, a "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'".

<sup>602</sup> Vid. les referències a l'epígraf "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'".

<sup>603</sup> Vid. § "6.6.2.5, Les entitats de conservació no deriven del mandat legal relatiu a les previsions de conservació de les 'urbanitzacions particulars'", pàgina 139.

públics que mantenir— es constitueixen només, bé sobre “urbanitzacions” posteriors al Reglament de Planejament que neixen ja com a realitats públiques<sup>604</sup>, nuclis no adjacents o barris que no han gaudit mai, per tant, de la consideració d’objectes del dret privat ni han estat objecte de “publicació” de cap mena, bé sobre (ex) “urbanitzacions particulars” “publicades”, que no són ja, per tant, “urbanitzacions particulars”.

8. La sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20/3/1997, dictada en un moment en què s’han culminat ja els processos de “publicació” de la quasi pràctica totalitat de les “urbanitzacions particulars històriques” de tot l’Estat, no només congelà en el temps<sup>605</sup> —i sense possibilitat de derogació o modificació de cap mena<sup>606</sup>— la caòtica i incoherent regulació estatal relativa a les “urbanitzacions particulars”, concepte aquest ja irrecognoscible en relació al seu origen com a conseqüència, justament, dels processos de “publicació”, sinó que comportà a més que l’Estat es veiés obligat a abandonar finalment —tot i que amb reticències<sup>607</sup>—, des de la sentència del mateix Tribunal Constitucional número 164/2001, d’11/7/2001<sup>608</sup>, qualsevol aspiració de regulació urbanística d’aquelles realitats<sup>609</sup>.
9. En el seu lloc, havent ja positivitzat inequívocament en el ordenament civil, dos anys abans d’aquella sentència del Tribunal Constitucional número 164/2001, de 11/7/2001, els complexos immobiliaris residencials —equivalents successors naturals del que haurien hagut de ser les “urbanitzacions particulars” pràcticament desaparegudes amb els processos de “publicació”<sup>610</sup>—, l’activitat normativa estatal<sup>611</sup> se centra, a partir d’aquell moment, en una doble via:

---

<sup>604</sup> Vid. la pàgina 98, a “6.2.2.3, Conclusions específiques relatives al planejament parcial derivat del bloc normatiu resultant de la refosa de 1976”, i la pàgina 122, en seu de l’epígraf “6.4, La casuística dels ‘casos frontera’”.

<sup>605</sup> Vid. la pàgina 153, a “7.2.3, Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d’abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.”.

<sup>606</sup> Vid. les notes a peu números 183, pàgina 152, i 221, pàgina 169.

<sup>607</sup> Vid. § “7.2.3, Primera etapa. La Llei 6/1998, de 13 d’abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.” pàgina 152.

<sup>608</sup> Vid. la nota a peu número 193, pàgina 158.

<sup>609</sup> Vid. § “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars.’”, pàgina 158.

<sup>610</sup> Vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

<sup>611</sup> Vid. § “7.2.4.2, Els complexos immobiliaris a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i al Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”, pàgina 163; “7.2.4.3, Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”, pàgina 165, i “7.2.4.4, Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre .”, pàgina 171.

- a) La d'aprofundir en els aspectes no urbanístics d'aquells complexos immobiliaris, no tant com a regulació civil (que també, en particular, les modificacions introduïdes en la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de Propietat horitzontal, per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració y renovación urbanas.), sinó sota el paraigua competencial dels "registres i instruments públics"<sup>612</sup>, títol aquest en què, i a diferència del que succeeix en la regulació purament civil, l'Estat sí que ostenta exclusivitat competencial.
  - b) La de regular, amb explícita apel·lació a títols competencials omnicomprendius més que dubtosos<sup>613</sup>, el vessant substantiu pròpiament administratiu de les "*rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas*".
10. La regulació de les "*rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas*" a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració y renovación urbanas., suposa un reconeixement per part de l'Estat com a subjecte normador, ni que sigui tardà i que només implícit, de la deficient positivització dels objectes del dret privat "urbanitzacions particulars" a la Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, o "urbanitzacions d'iniciativa particular" al Text refós de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, i de quina era la seva veritable naturalesa, ja que:
- a) Les actuacions de "regeneració i renovació urbanes" s'assimilen en aquella Llei del 2013 (article 7) a les actuacions de "rehabilitació edificatòria" tant a nivell conceptual com en allò que es refereix als subjectes obligats (article 8.b), a la iniciativa (article 9.1), o les facultats dels subjectes legitimats (article 15.1). És plausible considerar, per tant —encara que no es reconegué de manera expressa—, que la realitat a què es referien era, una altra vegada, la de les "urbanitzacions particulars històriques" ja "publicades"<sup>614</sup>.
  - b) Les "associacions administratives" que regula (article 16) són entitats de la mateixa naturalesa que la de les entitats urbanístiques col·laboradores<sup>615</sup>.
  - c) Les profuses regulacions o simples referències als "complexos immobiliaris" es refereixen a la mateixa realitat de la que participaven, o haurien hagut de

---

<sup>612</sup> Vid. la pàgina 162, a l'epígraf "7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l'anterior situació", i la pàgina 164, a l'epígraf "7.2.4.2.1, Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo."

<sup>613</sup> Vid. la pàgina 165.

<sup>614</sup> Punt a), pàgina 167, de l'epígraf "7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les 'urbanitzacions particulars'".

<sup>615</sup> Punt b), pàgina 169, de l'epígraf "7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les 'urbanitzacions particulars'"). Vid. però la nova disfunció que això suposa en relació al repartiment competencial, a la nota a peu número 222, pàgina 170.

participar, les “urbanitzacions particulars” com a objectes del dret privat, abans del seu procés de “publicació”<sup>616</sup>.

11. El catàleg d’usos jurídicament impropis del vocable únic “urbanització”, que admet i aixopluga qualsevol—propi o impropí— d’entre els identificables<sup>617</sup> que no sigui, estrictament, el de “urbanització com a procés”, ha penetrat de tal manera l’inconscient col·lectiu que serà difícil, per no dir una quimera, restablir la recta integritat conceptual i terminològica que seria desitjable, com a mínim i si més no, entre els professionals del dret —la totalitat dels operadors jurídics que d’una manera o una altra, en fan ús del vocable—.

La realitat, però, és certament desencoratjadora. El terme “urbanització” com a presumpte objecte del dret, a data d’avui encara indefinit —tant per qui, essent responsable culpós de la caòtica situació per ell mateix creada, l’Estat, no té ja potestat per definir-lo<sup>618</sup>, com per les comunitats autònomes— i assimilable per tant al simple ús col·loquial<sup>619</sup> que engloba qualsevol significació possible d’entre les que s’han assenyalat a “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropí vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461, no només és d’ús corrent i habitual entre els operadors, també a la jurisprudència, sinó que, fins i tot, ha penetrat el mateix àmbit normatiu, tant l’autonòmic pròpiament urbanístic<sup>620</sup>, com el d’altres normes sectorials<sup>621</sup>.

Com s’ha dit a la Introducció, pàgina 19: la “urbanització” “...Ni la defineix tampoc ni que fos —que ni això— als seus exclusius efectes la sectorial d’altra mena —no urbanística—, estatal o autonòmica, tant hi fa , que en fa ús del vocable, la qual dona el concepte per sobreentès, com a efectivament existent objecte de dret”. Resultant això especialment desolador quan qui en fa ús és l’Estat quan és el cas que, com hem constatat<sup>622</sup>, des de l’any 2007 qualsevol altra significació diferent de la “urbanització com a procés” havia estat ja descartada per aquest subjecte normador<sup>623</sup>.

---

<sup>616</sup> Punt c), pàgina 170, de l’epígraf “7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit de la deficient positivització de les ‘urbanitzacions particulars’”.

<sup>617</sup> Vid. § “3. , Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable ‘urbanització’.”, pàgina 20, i § “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropí vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461.

<sup>618</sup> Vid. l’epígraf “7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l’anterior situació”, pàgina 161.

<sup>619</sup> Vid. § “3.3, La pertorbadora indefinició de l’ús col·loquial” pàgina 30.

<sup>620</sup> Vid. § “7.4, La continuació del caos conceptual entorn de les ‘urbanitzacions’ a les normatives autonòmiques”, pàgina 173.

<sup>621</sup> Vid. § “9. , Exemples d’usos normatius actuals, sectorials —no urbanístics—, del vocable únic ‘urbanització’ com a presumpte objecte de dret”, pàgina 190.

<sup>622</sup> Vid. § “7.2.4.2, Els complexos immobiliaris a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i al Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.”, pàgina 163.

<sup>623</sup> Vid. també la nota a peu número 209, pàgina 163, a l’epígraf “7.2.4.1.3, Conseqüències no superades de l’anterior situació”.

### 11.3. PROPOSTA D'UNA INNECESSÀRIA DEFINICIÓ NORMATIVA

Pràcticament desaparegudes ja —si no del món físic sí del jurídic, i com a conseqüència mateixa dels processos de “publicació”—, les indefinides realitats del vocable “urbanització” que a l’inici del treball hem identificat amb la significació que hem anomenat com a segona (vid. § “3.2.2, Significació segona. La ‘urbanització’ com a ‘urbanització particular’. Les ‘urbanitzacions particulars’ històriques.”, pàgina 24), i que a la part final (vid. § “11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l’ús de l’impropi vocable únic ‘urbanització’”, pàgina 461) hem concretat i sistematitzat amb les identificades amb les lletres b) a f); i desemmascarada també (vid. § “7.2.4.1.2, Plausible interpretació d’una motivació subjacent, addicional a la formal del compliment dels pronunciaments constitucionals.”, pàgina 159) la falsa aparença de les “urbanitzacions” com a objectes del dret (vid. § “3.2.3, Significació tercera. La ‘urbanització’ com a objecte del dret, presumpta institució juridicoadministrativa.”, pàgina 27), d’ús tan habitual, àdhuc normatiu i jurisprudencial, i convencionalment acceptada, però que no és més que el resultat d’una percepció il·lusòria provocada per tot el conjunt de factors que s’han analitzat al llarg de present treball (percepció equívoca i que ha induït a ulteriors confusions, com s’ha posat de manifest, i innecessària perquè no aporta res més que confusió al sistema jurídic) només roman, com a única significació jurídicament acceptable —deixant de banda per tant l’inevitable ús col·loquial, que per definició i principi ni s’hauria de considerar en l’àmbit tècnic jurídic— la més primigènia, la que hem anomenat “3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés.”, pàgina 23.

Qualsevol procés de transformació urbanística del sòl, qualsevol promoció urbanística és, per definició, sempre temporal, ja que s’esgota, o s’hauria d’esgotar, en esgotar-se allò que es promocionava.

L’ús del terme “urbanització” hauria de ser per tant, també, sempre temporal, lligat al procés de transformació del sòl —des de la planificació i fins a la culminació tan física com jurídica de la promoció—, i esgotar-se en ell mateix un cop culminat aquest procés. Amb caràcter general podria entendre’s per “urbanització” el **procés** (i només el **procés**, en la seva estricta etimologia) de transformació urbanística del sòl, de qualsevol mena i condició.

La bondat de la proposta i l’acceptació de l’aparent obvietat que comporta, que podria ser pacífica per a qualsevol promoció “acadèmica” o “ideal”, asèpticament considerada, ha de ser, però, objecte d’una doble matisació. Una, referida a les “urbanitzacions particulars històriques” ja “publicades” que s’han analitzat al llarg de la present investigació. L’altra, referida als actuals veritables i vocacionals complexos immobiliaris.

Pel que fa a la primera matisació. En el cas de les “urbanitzacions particulars històriques” que han constituït un dels objectes d’estudi principals del present treball, ja “publicades” i respecte de què, en conseqüència, ja s’ha positivitzat la inequívoca destinació pública dels seus sistemes —amb el consegüent abandonament per tant, per

part seva, de la categorització mateixa de “urbanització particular”, objecte unitari del dret privat—, hi concorren dos factors que condicionen la proposta:

- a) El primer, la irregularitat manifesta de molts dels seus processos d’implantació. Foren nombrosíssims els casos de “urbanitzacions particulars” implantades sense ni tan sols haver estat prèviament planificades —sense pla urbanístic de cobertura— però que, malgrat tot, també han estat, o van ser en el seu moment, objecte de “publicació”<sup>624</sup>.
- b) El segon, l’eternització en el temps d’aquells processos, fins al punt que les realitats que s’hi encabeixen en molts casos encara formen part a data d’avui, després de gairebé setanta anys des de la seva implantació efectiva, de polígons o sectors, delimitats amb l’objectiu o els objectius de culminació de l’execució de l’obra urbanitzadora i/o d’obtenció formal de la titularitat de terrenys i dels sistemes que s’hi ubiquen.

Per això, la definició del lapse temporal a què s’hauria de restringir l’ús del terme “urbanització”, ha de ser reformulada tenint en compte aquestes consideracions respecte de les “urbanitzacions particulars històriques”, de manera que s’hauria d’entendre estés:

- a) Respecte del moment inicial, des de la planificació **o primeres manifestacions físiques de la promoció** si aquella no existí.
- b) Respecte del moment final, fins al moment del perfeccionament i efectivitat de l’obtenció de tot allò que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta (cessió que tard o d’hora s’ha derivat o que formalment encara s’ha de derivar com a conseqüència, justament, de la “publicació”<sup>625</sup> duta a terme per l’instrument de què es tracti “publicador” de la “urbanització particular” de què es tracti). Encara que es consideri això massa agosarat perquè encara a algú li costi d’acceptar l’evidència abastament posada de manifest de la generalització dels processos de “publicació” de les “urbanitzacions particulars històriques” de tot l’Estat com la culminació d’una descomunal —potser l’última, i, potser també, la més costosa per a les arques públiques considerades en el seu conjunt— planificada estratègia orquestrada des de l’ombra per les darreres fuetades del franquisme post-franquista. Mai més enllà.

Perquè això —l’efectivitat de l’obtenció de les cessions—, i no cap altra cosa ni circumstància<sup>626</sup>, és el que materialitza finalment la seva nova vocació (la de la

---

<sup>624</sup> Vid. les reflexions finals, a la pàgina 90, de l’epígraf “6.2, Coadjuvants normatius dels processos de ‘publicació’”.

<sup>625</sup> Vid. § “6. , La ‘publicació’ de les ‘urbanitzacions particulars’ com a punt d’inflexió o de no retorn”, pàgina 79.

<sup>626</sup> I sens perjudici, tornem a reiterar, de la constatada existència de casos atípics de “publicacions” prèvies, *extra legem*, vid. § “6.3, La casuística de les ‘publicacions’ prèvies, *extra legem*.”, pàgina 118. I fins i tot, de constitució d’entitats urbanístiques de conservació sobre “urbanitzacions particulars” encara no “publicades” (vid. la nota a peu número 157, pàgina 136, en relació amb la constitució de l’entitat de

promoció originàriament “urbanització particular”, objecte del dret privat, ja “publicada”) d’integrar-se en les trames urbanes municipals, els hi fa materialitzar de manera definitiva la pèrdua —planificada en l’instrument “publicador”— d’aquella condició i les distingeix en conseqüència, per molt que en la seva aparença física exterior puguin resultar indistingibles, dels actuals complexos immobiliaris o residencials privats <sup>627</sup>, conceptualment hereus —de manera paradoxal—, d’aquells primers en què cal cercar, encara que això no s’expressés ni s’hagi reconegut mai obertament, el veritable origen històric de les “urbanitzacions particulars” que enfonsen les seves arrels en els darrers anys quaranta, i anys cinquanta, seixanta i setanta, del passat segle.

I aquesta circumstància —la de la restricció de l’ús del terme un cop perfeccionada l’obtenció de les cessions— encara que aquelles ja mal anomenades “urbanitzacions” continuïn a data d’avui formant part de sectors o polígons delimitats als únics efectes de culminació de l’execució de l’obra urbanitzadora <sup>628</sup>.

Si en l’àmbit de la “urbanització” com a presumpta institució jurídicoadministrativa no s’ha procedit encara a l’obtenció efectiva de les cessions obligatòries i gratuïtes, aleshores ens trobem, també encara, davant d’una “urbanització com a procés” (“3.2.1, Significació primera. La ‘urbanització’ com a procés”, pàgina 23) encara que el procés s’iniciés fa més de mig segle enrere. I si aquelles cessions previstes pel posterior planejament “publicador” ja s’han fet efectives, expressament o tàcita, la presumpta “urbanització” ja ha deixat de ser-ho, i ha de gaudir del mateix règim —i nomenclatura que correspongui, no “urbanització”— que el nucli urbà tradicional del municipi o qualsevol altre dels seus barris o altres nuclis històrics no adjacents, encara que s’hagi delimitat l’àmbit amb l’objectiu, o els objectius, d’acabar l’obra urbanitzadora o de reparcel·lar-lo (perfeccionades les cessions procediria la reparcel·lació només, i eventualment, per a la regularització de les parcel·les d’aprofitament privat).

Pel que fa a la segona matisació, respecte dels complexos immobiliaris o residencials privats. Hem qualificat més d’una vegada de paradoxal que els actuals complexos immobiliaris siguin conceptualment els hereus de les “urbanitzacions particulars” <sup>629</sup> abans que aquestes fossin “publicades” perquè estimem —i és només la nostra opinió,

---

la “urbanització” La Paz del municipi de Gilet).

Com es diu en aquella nota a peu número 157, no ha constituït un objectiu de la present recerca el trobar una lògica al fenomen de les “urbanitzacions”. El lector haurà percebut ja que en va tenir ben poca, de lògica ni de coherència. Ni normativa, ni dels processos d’implantació, ni jurisprudencial. L’objectiu del treball ha estat justament, i ben al contrari, només el de posar de manifest aquesta circumstància, explicar el fenomen tal i com es va esdevenir, i les conseqüències que se n’han derivat.

<sup>627</sup> Vid. § “8. , Els complexos immobiliaris”, pàgina 188.

<sup>628</sup> I amb independència, també, com s’ha dit a la nota a peu número 135, pàgina 115, que sigui possible encara tramitar l’oportú expedient de declaració de responsabilitats per obligacions pendents, si és que es troba encara persona física o jurídica a qui atribuir la condició de promotor urbanístic de la “urbanització” de què es tracti, amb obligacions pendents.

<sup>629</sup> Vid. § “7.2.4, Segona etapa. L’abandonament per part de l’Estat de la regulació específicament urbanística de les ‘urbanitzacions particulars.’”, pàgina 158, i particularment, “7.2.4.3.1, Un reconeixement implícit”, pàgina 166.



que expressem amb ocasió d'haver de formular una innecessària proposta de definició normativa del terme "urbanització"—, que els processos de transformació urbanística del sòl dels veritables i vocacionals complexos immobiliaris residencials privats en règim de propietat horitzontal tombada —tan els actuals, com els poquíssims que hi puguin romandre dels desenvolupats a l'empara de la "urbanització particular" de 1956 que no hagi estat publicat (vid. els punts b), pàgina 462, i d) pàgina 464, de "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'")—, n'haurien de quedar exclosos del concepte "urbanització" encara que, com s'ha dit, per la seva extensió, ubicació, o qualsevol altra característica poguessin, en la seva aparença física exterior, assimilar-se.

I n'haurien de quedar exclosos —per molta transformació del sòl que impliquin—, per una pura necessitat de claredat tècnica, encara que sigui contrària als antecedents històrics que s'han analitzat. En l'actualitat sí que disposem, per fi, d'allò que no es disposava ni l'any 1956, ni l'any 1976: d'una institució civil perfectament delimitada per referir-nos a aquestes realitats. Justament, la dels complexos immobiliaris, que són —i com a tals han de romandre indefinidament—, comunitats de béns, objectes unitaris del dret privat que correspon conservar i mantenir als seus comuns. Com els "...terrenos, (*urbanizaciones particulares*), edificaciones y carteles" a què es referia l'article 168 de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règimen del suelo y ordenación urbana.

No podem permetre de cap de les maneres que el monumental i fenomènic caos de les "urbanitzacions", que s'ha arrossegat més de seixanta anys, que tantíssims i tantíssims recursos ha engolit de les arques públiques municipals de tot l'Estat —i per derivació del peculi de tots nosaltres—, i que tan de mal irreparable ha comportat als recursos naturals i paisatgístics, torni mai més a repetir-se.

Si s'assumeix correctament què és el que per "urbanització" s'hagi d'entendre, la seva definició normativa esdevé innecessària, perquè resulta evident —ja ho hem apuntat manta vegades, però ho tornarem a reiterar de manera explícita—, que qualsevol ús del vocable "urbanització" que no s'ajusti estrictament al simple procés d'implantació hauria de considerar-se, jurídicament, un ús impropi.

Però també hem dit <sup>630</sup> que, ni que sigui per deixar-ho clar d'una vegada —i poder, finalment, fer ús del terme sense necessitat d'encerclar-lo entre cometes—, oferiríem, finalment, una definició.

Proposem per tant, com a plausible i innecessària definició de què sigui allò que per "urbanització" s'hagi d'entendre, la següent:

S'hauria d'entendre per urbanització...

**...el lapse temporal del procés de promoció d'una transformació urbanística del sòl de qualsevol mena i condició destinada a integrar-se en les trames urbanes municipals, estenent-se aquest lapse, des de la planificació o primeres**

---

<sup>630</sup> Pàgina 17, a "1. , Resum de la tesi", i pàgina 25, a "3.2.2, Significació segona. La 'urbanització' com a 'urbanització particular'. Les 'urbanitzacions particulars' històriques." (dins de "3.2, Accepcions jurídiques", en seu de "3. , Consideracions prèvies. Els diferents usos identificables del vocable 'urbanització'.").

**manifestacions físiques de la promoció, i fins a l'efectivitat de l'obtenció de les cessions obligatòries i gratuïtes dels seus sistemes**<sup>631</sup>.

L'ús de l'indefinit vocable "urbanització" sense més, per referir-se no només al que sigui un simple "procés d'urbanització", sinó també, a la "urbanització particular" ("urbanització d'iniciativa particular", o "urbanització privada"), a la "urbanización privada con la cobertura legal de un Proyecto particular de urbanización y parcelación"<sup>632</sup>, o a la "urbanització executada per la gestió privada"<sup>633</sup>, és tolerable només des del punt de vista del llenguatge de carrer, o col·loquial —que vol dir, aquell que tots entenem—, però hauria de proscriure's en el llenguatge jurídic dels operadors, inclosa la jurisprudència, i òbviamment, i encara amb més raó, en el normatiu de qualsevol mena o gradació jeràrquica ("urbanització" com a objecte del dret, o "urbanització" com a entitat de població).

És a les mans de tots nosaltres, de tots els professionals del dret, el evitar futures propagacions dels usos impropis —ni que siguin col·loquials— del terme "urbanització". És necessari fer taula rasa. Descartar d'una vegada per totes —si és que això és possible—, aquests usos impropis, no assimilables a l'estricta procés d'urbanització, incloses dins d'aquest concepte prèvies i derivades (vid. § "3.2.1, Significació primera. La 'urbanització' com a procés", pàgina 23).

El "lapse temporal d'un procés" no pot ser mai considerat un objecte de dret, ni una institució juridicoadministrativa, ni pot ser assimilat, per suposat, a una "entitat".

La única cosa desitjable respecte de l'actual ús indiscriminat —normatiu, jurisprudencial i de la resta de professionals del món del dret—, de l'indefinit vocable "urbanització" seria l'estranyament, l'oblit perpetu, la seva expulsió definitiva del llenguatge tècnic jurídic, al qual, com s'ha vist, res no ha aportat en seixanta anys, ni aporta en l'actualitat, més que confusió.

Una confusió que ens ha resultat, a tots —ajuntaments, per suposat, i per derivació a la globalitat de la ciutadania—, molt cara, per al gaudi d'uns quants i per al lucre —com sempre— d'uns pocs.

---

<sup>631</sup> La qual puntualització final ja exclou implícitament, i *ab initio*, la consideració dels complexos immobiliaris, en què, com a espais privats que són no hi ha, per definició, cessions obligatòries i gratuïtes a considerar (com no n'hi havia a les "urbanitzacions particulars" abans de ser "publicades"). I amb això, s'evita en endavant la històrica confusió derivada de la consideració dels complexos immobiliaris anomenats "urbanitzacions particulars" com a "urbanitzacions".

<sup>632</sup> Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978, epígraf "10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978", pàgina 203.

<sup>633</sup> Vid. el catàleg d'usos a "11.1, Les diferents realitats jurídiques que se subsumeixen en l'ús de l'impropi vocable únic 'urbanització'", pàgina 461.

## 12. ANNEXOS

### 12.1. RELACIÓ SISTEMATITZADA DELS PRONUNCIAMENTS ANALITZATS

#### 12.1.1. Llegenda d'acrònims

- \* **ACT**: Es refereix a la denominació de l'actuació urbanística en el marc de què s'esdevé el pronunciament, el qual no necessàriament ha de tenir a veure amb el procés d'implantació. A "**ACT**" es refereixen els camps subsegüents **UR**, **UPO**, i **PUB**.
- \* **UR**: "urbanització" (en sentit col·loquial, vid. § "La pertorbadora indefinició de l'ús col·loquial", pàgina 30) = **SI** o **NO**.
- \* **UPO**: "urbanització particular" en origen = [**SÍ** o **NO** o **NC** + (any del pla urbanístic de cobertura, o **ILG**) + **np** (o **pàg.**) explicativa —si és el cas—].
- \* **PUB**: "publicació" (vid. la pàgina 115) = [any + **np** (o **pàg.**) explicativa —si és el cas—, o **NPR** + **np** explicativa —si és el cas—].
- \* **IAN**: Indeguda aplicació de normativa per part del pronunciament (vid. § "5.2, L'efecte de la indeguda aplicació de la normativa reguladora de les 'urbanitzacions d'iniciativa particular' a realitats que no eren 'urbanitzacions particulars'", pàgina 62) = [**SÍ** + **np** explicativa —si és el cas—, o **NO** + **np** explicativa —si és el cas—].
- \* **ILG**: il·legal en origen (vid. la nota a peu número 122, pàgina 109).
- \* **NC**: no consta.
- \* **NPR**: no procedeix. S'aplica a l'apartat "**PUB**" d'actuacions que no són "**UPO**" (actuacions que no eren "urbanitzacions particulars" en origen i que, per tant, no han estat objecte de "publicació" de cap mena).
- \* **np**: nota a peu.
- \* **pàg.**: pàgina.

Els registres amb el camp "**ACT**" identificats com a "terreny", i amb els camps **UR**, **UPO**, i **PUB** buits, es refereixen als pronunciaments a què fa esment la nota a peu número 147, pàgina 129, en seu del subapartat "6.6.1, La qüestionable classificació d'un gran nombre de 'urbanitzacions particulars'. Les 'urbanitzacions' sense servei de sanejament.", de l'apartat "6.6, Conseqüències dels processos de 'publicació'".

## 12.1.2. Taula de pronunciaments

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
El Goloso	SÍ	Madrid	19/06/1978 10.2.1, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de juny de 1978	203	SÍ 1957 <sup>634</sup>	1963 <sup>635</sup>	NO
Las Cabezuelas	SÍ	Guadarrama	20/11/1978 10.2.2, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de novembre de 1978	204	SÍ 1975	1985	NO
El Condado	SÍ	Alfajarín / Nuez de Ebro	21/12/1979 10.2.3, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1979	206	SÍ 1973	Alfajarín 1990 np 266 Nuez de Ebro 1982	NO
Can Canyet	SÍ	Lliçà de Vall	02/11/1981 10.2.4, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de novembre de 1981	207	SÍ ILG	1983 np 267	NO
nucli "edificio La Paz"	NO	Sevilla	25/05/1983 10.2.5, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 1983	209	NO NC	NPR	SÍ np 269
Bonaire	SÍ	Alcúdia	12/04/1985 10.2.6, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985	211	NC (diversos) pàg 123	NPR pàg 123	NO np 270
Cala Santa Galdana	SÍ	Ferrerries	12/04/1985 10.2.7, Sentència del Tribunal Suprem de 12 d'abril de 1985 (Ferrerries)	212	NC np 272	1987? np 272	NO
barri Los Vallines	NO	Villablino	15/07/1985 10.2.8, Sentència del Tribunal Suprem de 15 de juliol de 1985	216	NO NC np 274	NPR np 274	NO

<sup>634</sup> Com a mínim abans d'aquesta data, vid. la nota a peu número 262, pàgina 204.

<sup>635</sup> A partir d'aquesta data, vid. la nota a peu número 262, pàgina 204.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Els Pinars	SÍ	Vallirana	14/02/1986 10.2.9, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1986	217	NO np 218 <sup>636</sup>	NPR	NO
El Chaparral	SÍ	Navalafuente	14/03/1986 10.2.10, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1986	220	SÍ 1970	1994 np 278	NO
El Zaudín	SÍ	Bormujos	14/11/1986 10.2.11, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de novembre de 1986	221	SÍ 1978	NPR <sup>637</sup>	NO
Castellnou – Can Mir	SÍ	Rubí	30/01/1987 10.2.12, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de gener de 1987	223	SÍ 1976	1986 np 281	NO
Mont-Ros	SÍ	Nàquera	24/02/1987 10.2.13, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 1987	225	SÍ 1970	1985 np 282	NO
La Roureda	SÍ	Castellcir	13/06/1988 10.2.14, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de juny de 1988	226	SÍ ILG	1981 np 284	NO
La Coneja	SÍ	Marbella	13/03/1989 10.2.15, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de març de 1989 (Sala civil)	228	SÍ ILG	1986 np 287	NO
Somosaguas	SÍ	Pozuelo de Alarcón	14/03/1989 10.2.16, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de març de 1989	230	NO 1981	NPR	SÍ np 288
Polígono 31 de la 1ª zona del III Ensanche	NO	Pamplona	21/11/1989 10.2.17, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de novembre de 1989	232	NO NC np 292	NPR np 292	NO
Via Marina	SÍ	Mont-roig del Camp	14/02/1990 10.2.18, Sentència del Tribunal Suprem de 14 de febrer de 1990	235	SÍ 1964	1986 np 294	NO

<sup>636</sup> Tot i que inicia el seu procés d'implantació amb anterioritat a l'aprovació del pla urbanístic de cobertura. Vid. la pàgina 124, en seu de "6.4, La casuística dels 'casos frontera'".

<sup>637</sup> El Pla de 1978 de què deriven els fets que motiven el plet no arribà mai a desenvolupar-se. Vid. les not a peu números 279, pàgina 221, i 280, pàgina 222.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Hacienda Dos Mares	SÍ	Cartagena	03/04/1990 10.2.19, Sentència del Tribunal Suprem de 3 d'abril de 1990	237	SÍ 1968	1986 <sup>638</sup>	SÍ np 300
Villafranca del Castillo	SÍ	Villanueva de la Cañada	16/05/1990 10.2.20, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de maig de 1990	239	SÍ 1968	1978 np 301	NO
Sant Blai	SÍ	Carcaixent	18/09/1990 10.2.21, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de setembre de 1990	241	SÍ 1973	1998 np 305	NO
Sol del Este	SÍ	Xàbia	09/10/1990 10.2.22, Sentència del Tribunal Suprem de 9 d'octubre de 1990	244	SÍ 1978	1990 np 308	NO
Santa Ponça	SÍ	Calvià	03/07/1991 10.2.23, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juliol de 1991	247	NO 1986	NPR	SÍ np 310
terreny		Masies de Roda	21/01/1992 10.2.24, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de gener de 1992	250			NO
Àrea d'Intervenció U-32-2	NO	Saragossa	19/02/1992 10.2.25, Sentència del Tribunal Suprem de 19 de febrer de 1992	251	NO 1989	NPR	NO
(desconeguda) np 132	SÍ	Pareja	02/06/1992 10.2.26, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de juny de 1992	252	NO NC np 316	NPR np 316	NO
Pla parcial del sector 2	NO	Toledo	29/03/1994 10.2.27, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 1994	254	NO 1989	NPR	SÍ np 317
Cas Corso	SÍ	Felanitx	22/11/1994 10.2.28, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 1994	255	NO 1976 np 318	NPR	NO
Aigua Xelida	SÍ	Palafrugell	02/12/1996 10.2.29, Sentència del Tribunal Suprem de 2 de desembre de 1996	257	SÍ 1970	1981 np 321	NO
Mas Pere	SÍ	Calonge i Sant Antoni	24/06/1997 10.2.30, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de juny de 1997	259	SÍ 1963	1986 np 324	NO
terreny		Santa Brígida	21/07/1997 10.2.31, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de juliol de 1997	261			NO

<sup>638</sup> Com a mínim abans d'aquesta data. Vid. la not a peu número 295, pàgina 237.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
El Pardo de Aravaca	SÍ	Aravaca (avui Madrid)	16/03/1998 10.2.32, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de març de 1998	263	NC np 326	NC np 326	NO
Sector Costa A-1	NO	Badalona	24/03/1998 10.2.33, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de març de 1998	265	NO 1993	NPR	SÍ np 327
Can Giralt	SÍ	Sant Celoni	13/05/1998 10.2.34, Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 1998	266	SÍ ILG	1979 np 331	NO
La Cueva	SÍ	Valdetorres de Jarama	29/05/1998 10.2.35, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de maig de 1998	269	SÍ ILG	1997 np 332	NO
Cotobro	SÍ	Almuñécar	26/10/1998 10.2.36, Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1998	270	SÍ 1973	1982 np 334	NO
Valcresco (frustrada)	SÍ	Torredelcampo	29/10/1998 10.2.37, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Torredelcampo)	272	NO 1988	NPR	SÍ np 335
La Cardosa	SÍ	Valdeavero	29/10/1998 10.2.38, Sentència del Tribunal Suprem de 29 d'octubre de 1998 (Valdeavero)	273	SÍ ILG	1988 np 336	NO
El Gasco	SÍ	Torrelozones	10/11/1998 10.2.39, Sentència del Tribunal Suprem de 10 de novembre de 1998	275	SÍ 1961	1986 np 338	NO
Altomira	SÍ	Navajas	01/02/1999 10.2.40, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de febrer de 1999	278	SÍ 1973	1988 <sup>639</sup>	NO
terreny		Arganda del Rey	07/06/1999 10.2.41, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny de 1999	280			NO
Maltemps	SÍ	Arenys de Mar	18/06/1999 10.2.42, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 18 de juny de 1999	281	SÍ 1956	1984 <sup>640</sup>	SÍ np 346

<sup>639</sup> Probablement abans d'aquesta data. Vid. la nota a peu número 340, pàgina 279.

<sup>640</sup> Com a mínim abans d'aquesta data. Vid. la not a peu número 345, pàgina 283.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Monte Alina	SÍ	Pozuelo de Alarcón	06/07/1999 10.2.43, Sentència del Tribunal Suprem de 6 de juliol de 1999 (Sala civil)	284	SÍ 1978	1986 np 347	SÍ np 353
La Moraleja	SÍ	Alcobendas	23/07/1999 10.2.44, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juliol de 1999	290	SÍ (diversos)	1984 np 355	NO
Amarilla Golf	SÍ	San Miguel de Abona	08/10/1999 10.2.45, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Canàries (Tenerife) de 8 d'octubre de 1999	291	NO 1986	NPR	SÍ np 356
Cerro del Aire	SÍ	Majadahonda	08/10/1999 10.2.46, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 1999	292	NO 1989	NPR	SÍ np 357
Viña del Rey	SÍ	Otura	16/11/1999 10.2.47, Sentència de l'Audiència Provincial de Granada de 16 de novembre de 1999	294	NO 1982	NPR	NO
Sant Sebastià	SÍ	Palafrugell	21/01/2000 10.2.48, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 21 de gener de 2000	295	SÍ 1962	1979 np 362	NO
Las Camaretas	SÍ	Golmayo	28/04/2000 10.2.49, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 28 d'abril de 2000	297	NO 1996	NPR	SÍ np 365
Serranillos Playa	SÍ	San Román de los Montes	30/05/2000 10.2.50, Sentència de l'Audiència Provincial de Toledo de 30 de maig de 2000	299	SÍ 1973	1985 np 369	SÍ np 370
La Moraleja	SÍ	Alcobendas	17/10/2000 10.2.51, Sentència del Tribunal Suprem de 17 d'octubre de 2000	301	SÍ (diversos)	1984 np 424	NO
Aixerrota	SÍ	Getxo	27/10/2000 10.2.52, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'octubre de 2000	302	NO 1989	NPR	SÍ np 372
El Plantío	SÍ	Albacete	22/12/2000 10.2.53, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de desembre de 2000	303	SÍ ILG	1985	NO
Valdelagua	SÍ	Santa Marta de Tormes	29/12/2000 10.2.54, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 29 de desembre de 2000	305	SÍ 1977	1980 np 377	SÍ np 378



ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Pla Especial de Reforma Interior "Acció 26"	NO	Salamanca	31/01/2001 10.2.55, Sentència del Tribunal Suprem de 31 de gener de 2001	308	NO 1990	NPR	SÍ np 380
Can Carbonell	SÍ	Caldes de Malavella	23/02/2001 10.2.56, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2001	309	SÍ 1974	1982 np 382	NO
Pla Especial de Reforma Interior "Acció 26"	NO	Salamanca	29/03/2001 10.2.57, Sentència del Tribunal Suprem de 29 de març de 2001	312	NO 1990	NPR	SÍ np 386
Àrea d'Intervenció U-51-2	NO	Saragossa	30/03/2001 10.2.58, Sentència del Tribunal Suprem de 30 de març de 2001	314	NO 1992	NPR	NO
Cortijo Grande	SÍ	Turre	25/02/2002 10.2.59, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Granada) de 25 de febrer de 2002	315	SÍ ILG	1991 np 390	SÍ np 390
Aiguaviva Parc	SÍ	Vidreres	22/03/2002 10.2.60, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març de 2002	317	SÍ 1974	1985 np 391	SÍ np 393
Pla Parcial Industrial	NO	Ayala	27/05/2002 10.2.61, Sentència del Tribunal Suprem de 27 de maig de 2002	320	NO 1993	NPR	NO
Sector 23 del polígon de serveis de Levante	NO	Palma de Mallorca	28/05/2002 10.2.62, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de maig de 2002	321	NO 1998	NPR	SÍ np 398
Manzana 119 Ensanche (Guardería)	NO	Gandia	08/10/2002 10.2.63, Sentència del Tribunal Suprem de 8 d'octubre de 2002	323	NO 1993	NPR	SÍ np 399
Son Gual I	SÍ	Palma de Mallorca	28/01/2003 10.2.64, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears de 28 de gener de 2003	324	SÍ 1975	1993 np 400	NO
Pla parcial "03 09 Recaré 2"	NO	Vigo	30/04/2003 10.2.65, Sentència del Tribunal Suprem de 30 d'abril de 2003	325	NO 1996	NPR	SÍ np 401

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
terreny		Escalante	27/04/2004 10.2.66, Sentència del Tribunal Suprem de 27 d'abril de 2004	326			NO
Can Valls	SÍ	Caldes de Montbui	28/04/2004 10.2.67, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'abril de 2004	328	SÍ ILG	1983 np 403	SÍ np 404
Can Garriga	SÍ	Marratxí	18/06/2004 10.2.68, Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Palma de Mallorca de 18 de juny de 2004	332	SÍ ILG	1999 np 405	NO
Monte Alina	SÍ	Pozuelo de Alarcón	02/07/2004 10.2.69, Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid de 2 de juliol de 2004	333	SÍ 1978	1986 np 407	NO
Pla parcial del polígon industrial	NO	Novelda	15/10/2004 10.2.70, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 15 d'octubre de 2004	338	NO 1989	NPR	NO
Lagos del Serrano	SÍ	Guillena	04/11/2004 10.2.71, Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 4 de novembre de 2004	339	SÍ 1967 <sup>641</sup>	2006 np 421	NO
La Moraleja	SÍ	Alcobendas	24/11/2004 10.2.72, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de novembre de 2004	343	SÍ (diversos)	1984 np 424	NO
Mont-Ros	SÍ	Nàquera	04/02/2005 10.2.73, Sentència del Tribunal Suprem de 4 de febrer de 2005	345	SÍ 1970	1985 np 427	NO
La Sierrilla	SÍ	Cáceres	23/02/2005 10.2.74, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de febrer de 2005	348	NO 1986	NPR	NO
Viñales	SÍ	Pinseque	01/03/2005 10.2.75, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 1 de març de 2005	352	NO 2000	NPR	SÍ np 434

<sup>641</sup> Es tracta d'una "urbanització" d'implantació complexa, i encara no resolta en la seva integritat. Vid. la nota a peu número 421, pàgina 342.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
El Campillo	SÍ	Múrcia	20/05/2005 10.2.76, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Múrcia de 20 de maig de 2005	353	NO 1997	NPR	SÍ np 435
Lago de Barasona	SÍ	Puebla de Castro	11/07/2005 10.2.77, Sentències del Tribunal Superior de Justícia d'Aragó de 11 de juliol de 2005	355	SÍ 1969	1996 np 436	NO
Ampliación de la Dehesa de Pancorbo	SÍ	Maello	20/09/2005 10.2.78, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Maello)	357	NO 1979	NPR	NO
Campo de Vuelo (I Fase del Sector Urbanitzable de Las Cañadas)	SÍ	Alhama de Murcia	20/09/2005 10.2.79, Sentència del Tribunal Suprem de 20 de setembre de 2005 (Alhama de Murcia)	359	NO 1996	NPR	SÍ np 439
SUNP-17 La Carbonería – Cristalería	NO	Alcalá de Guadaira	08/11/2005 10.2.80, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia de 8 de novembre de 2005	360	NO 2003	NPR	SÍ np 442
La Paz	SÍ	Gilet	18/01/2006 10.2.81, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de gener de 2006	361	SÍ 1967	1994 np 449	SÍ np 447
La Pérgola	SÍ	Albacete	07/02/2006 10.2.82, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de febrer de 2006	367	SÍ ILG	NC np 455	NO
Miraval	SÍ	Valdeolmos-Alalparto	21/02/2006 10.2.83, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 21 de febrer de 2006	372	NC 1979 <sup>642</sup>	NPR	SÍ np 470
La Cornisa del Sur	SÍ	Mogán	03/11/2006 10.2.84, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de novembre de 2006	374	SÍ 1967	2008 np 476	NO
El Torreón	SÍ	Mairena del Alcor	07/11/2006 10.2.85, Sentència del Tribunal Suprem de 7 de novembre de 2006	377	SÍ 1971	1994 np 478	NO

<sup>642</sup> Molt probablement no va ser mai una "urbanització particular", vid. la nota a peu número 470, pàgina 373.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
La Bordeta	SÍ	Lleida	11/11/2006 10.2.86, Sentència del Tribunal Suprem de 16 de novembre de 2006	382	NO 1985	NPR	SÍ np 483
Los Arroyuelos	SÍ	Los Molinos	21/12/2006 10.2.87, Sentència del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 2006	384	NO 1983	NPR	SÍ np 486
Ansio-Ibarreta	SÍ	Barakaldo	05/03/2007 10.2.88, Sentència del Tribunal Suprem de 5 de març de 2007	387	NO 2000	NPR	NO
Riu d'Or	SÍ	Calonge i Sant Antoni	26/04/2007 10.2.89, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 26 d'abril de 2007	388	SÍ 1966	1994 np 492	NO
Los Lagos	SÍ	Alginet / Alfarp / Carlet	24/05/2007 10.2.90, Sentència del Tribunal Suprem de 24 de maig de 2007	391	SÍ 1972	Alginet 1980 np 495 Alfarp 1988	NO
Las Arenillas	SÍ	El Puerto de Santa María	25/05/2007 10.2.91, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 25 de maig de 2007	395	NO 1996	NPR	SÍ np 497
Sector de sòl urbà industrial Cabezo Cortao	NO	Múrcia	22/11/2007 10.2.92, Sentència del Tribunal Suprem de 22 de novembre de 2007	397	NO 1999	NPR	NO
La Creu de Lloret	SÍ	Lloret	03/06/2008 10.2.93, Sentència del Tribunal Suprem de 3 de juny de 2008	398	SÍ 1965	1985 np 502	SÍ np 477
Bell-Lloc II	SÍ	Santa Cristina d'Aro	07/01/2009 10.2.94, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 7 de gener de 2009	400	SÍ 1963	1997 np 506	NO
Albasol	SÍ	La Gineta	26/01/2009 10.2.95, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella – La Manxa de 26 de gener de 2009	404	NO 1983	NPR	SÍ np 508
Lago de Barasona	SÍ	Puebla de Castro	18/02/2009 10.2.96, Sentència del Tribunal Suprem de 18 de febrer de 2009	407	SÍ 1969	1996 np 509	SÍ np 514
La Bufona	SÍ	Arrecife	28/10/2009 10.2.97, Sentència del Tribunal Suprem de 28 d'octubre de 2009	411	NO 1981	NPR	SÍ np 515

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Sector Avenida Andalucía Norte	NO	Lepe	06/05/2010 10.2.98, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 6 de maig de 2010	412	NO 2008	NPR	SÍ np 517
Pla Parcial II	NO	Algete	28/07/2010 10.2.99, Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juliol de 2010	414	NO 1991	NPR	SÍ np 518
Polígon industrial Vallegón	NO	Castro Urdiales	25/05/2011 10.2.100, Sentència del Tribunal Suprem de 25 de maig de 2011	416	NO 1991	NPR	SÍ np 519
Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric	NO	Carmona	30/06/2011 10.2.101, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 30 de juny de 2011	418	NO 2009	NPR	NO
Conilso	SÍ	Conil de la Frontera	04/10/2011 10.2.102, Sentència del Tribunal Suprem de 4 d'octubre de 2011	419	NO 2006	NPR	SÍ np 522
Lagos del Serrano	SÍ	Guillena	21/11/2011 10.2.103, Sentència de l'Audiència Provincial de Sevilla de 21 de novembre de 2011	420	SÍ 1967 <sup>643</sup>	2006 np 523	NO
Almatriche II	SÍ	Las Palmas	23/11/2011 10.2.104, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de novembre del 2011	421	NO 2003	NPR	SÍ np 524
Etxe-Beltz/Izarra	SÍ	Azpeitia	19/04/2012 10.2.105, Sentència del Tribunal Suprem de 19 d'abril de 2012	425	NO 2006	NPR	SÍ np 526
Golf Puerto del Carmen	SÍ	Tías	01/06/2012 10.2.106, Sentència del Tribunal Suprem de 1 de juny de 2012	426	NO 1993	NPR	SÍ np 527
Fuente Berrocal	SÍ	Valladolid	11/10/2013 10.2.107, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Valladolid) de 11 d'octubre de 2013	427	NO 1993	NPR	SÍ np 539
Valparaíso	NO	Logroño	07/11/2013 10.2.108, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 7 de novembre de 2013	434	NO 2006	NPR	SÍ np 542

<sup>643</sup> Es tracta d'una "urbanització" d'implantació complexa, i encara no resolta en la seva integritat. Vid. la nota a peu número 421, pàgina 342.

ACT	UR	Municipi	Epígraf del pronunciament	Pàg.	UPO	PUB	IAN
Valparaíso	NO	Logroño	28/11/2013 10.2.109, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de La Rioja de 28 de novembre de 2013	436	NO 2006	NPR	SÍ np 545
Cuatro Torres	NO	Madrid	13/12/2013 10.2.110, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 13 de desembre de 2013	438	NO 2001	NPR	SÍ np 546
Prado Acero	SÍ	El Espinar	12/05/2014 10.2.111, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó (Burgos) de 12 de maig de 2014	439	NO 1999	NPR	SÍ np 549
La Paz	SÍ	Gilet	02/04/2015 10.2.112, Sentència de l'Audiència Provincial de València de 2 d'abril de 2015	443	SÍ 1967	1994 np 555	NO
Unidad de Ejecución 1	NO	Rivas Vaciamadrid	29/05/2015 10.2.113, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 29 de maig de 2015	449	NO 1991	NPR	SÍ np 557
Can Manent	SÍ	Sant Vicenç de Montalt	19/06/2015 10.2.114, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de juny de 2015	451	NO 1985	NPR	SÍ np 558
Sector 22	SÍ	Medio Cudeyo	23/06/2015 10.2.115, Sentència del Tribunal Suprem de 23 de juny de 2015	455	NO 2010	NPR	NO
Navalengua	SÍ	Bustarviejo	30/10/2015 10.2.116, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Madrid de 30 d'octubre de 2015	457	NO 1999	NPR	SÍ np 563
Pla Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom	NO	Espartinas	10/11/2016 10.2.117, Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (Sevilla) de 10 de novembre de 2016	459	NO 2015	NPR	SÍ np 564

## 12.2. ANNEXOS NORMATIUS

### 12.2.1. La Llei de 12 de maig de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

#### 12.2.1.1. Urbanització

Tercer paràgraf de l'exposició de motius I:

*"La normativa... ..contempla, en efecto, la acción urbanística desde perspectiva puramente local y circunscrita a su reducido ámbito, se satisface con intentar la solución de los problemas derivados del aumento de la población; abandona el régimen del suelo a la más amplia autonomía de voluntad y libertad de tráfico; prevé la ejecución de las **urbanizaciones** sin imponer la observancia de un orden de prioridades y su financiación..."*

Quart paràgraf de l'exposició de motius I:

*"...la sugestión ejercida por los proyectos a corto plazo... ..y a la carencia de una opinión celosa del desarrollo de las ciudades, ha motivado... ..la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de **urbanización** desproporcionadas e inasequibles...; la especulación del suelo, que malogra toda ordenación urbana, sustrae prematuramente terrenos a la agricultura y... ..en suma, un movimiento migratorio que, al no ser encauzado, concentra en algunas ciudades, a costa del medio rural, notables masas de población, con repercusiones..."*

Cinquè paràgraf de l'exposició de motius I:

*"Se impone establecer el régimen adecuado frente a la especulación del suelo y la irregularidad en el proceso de **urbanización** que atribuya la carga de subvenir a ésta a quien..."*

Cinquè paràgraf de l'exposició de motius II:

*"La aprobación de planes y proyectos de **urbanización** implica la declaración de utilidad pública y..."*

Tercer paràgraf de l'exposició de motius III:

*"...El beneficio que puede obtenerse de transformar el terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costado la **urbanización** determinante de aquella mejora y..."*

Cinquè paràgraf de l'exposició de motius III:

*"...aumento de valor del suelo, que debe ser afectado, en primer lugar, a amortizar los terrenos necesarios para vías y espacios libres; en segundo término, al pago de las obras de **urbanización**, y, por último..."*

Tretzè paràgraf de l'exposició de motius III:

*"...El valor urbanístico se estima en una proporción del coste previsible de la edificación*

*permitida en cada terreno, según la naturaleza de las zonas y el grado de **urbanización**...*

Catorzè paràgraf de l'exposició de motius III:

*"Estas clasificaciones tienden a facilitar la **urbanización** y edificación del suelo..."*

Primer paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...declaraciones de prioridad para la **urbanización**."*

Segon paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...el propietario de los terrenos debe satisfacer los gastos de la **urbanización**..."*

Quart paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...el régimen de cooperación tiende a estimular la **urbanización** y edificación por los propietarios."*

Cinquè paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...atender las necesidades inmediatas de solares, previa su **urbanización**..."*

Setè paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"Cesión de viales.—Este sistema es el que instauró, aunque con limitaciones, la Ley de Ensanche. Ahora se vigoriza, con la obligación de los propietarios de aportar los terrenos viales, zonas verdes y costear las obras de **urbanización**..."*

Novè paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...las obras de **urbanización** se ejecutarán por las Corporaciones..."*

Desè paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"Los propietarios de terrenos que se urbanicen con arreglo a este procedimiento podrán constituirse en Asociación administrativa con el fin de colaborar y fiscalizar la actuación de los órganos gestores, puesto que aquéllos contribuyen a costear la **urbanización**".*

Primer paràgraf de l'exposició de motius V:

*"Si todos los preceptos de la nueva normativa tienden en última instancia, a promover y facilitar la construcción mediante la **disponibilidad de solares a precio justo**, como resultado esperado de la ordenación del suelo y ejecución de las **urbanizaciones**, algunas medidas, además, se encaminan directamente a fomentarla."*

Segon i tercer paràgrafs de l'exposició de motius VI:

*"La dimensión nacional de la ordenación urbana justifica, a su vez, que el Estado contribuya a subvenir parte de la carga que irroga... ...La administración de estas subvenciones debe estar encaminada a obtener el máximo rendimiento; aplicarlas, por ende, a las adquisiciones de terrenos necesarias para la formación de reservas de suelo que permitan satisfacer las futuras demandas y a la ejecución de **urbanizaciones** y posterior enajenación... ...de los solares, de modo que siempre sea posible el reembolso de los fondos, incrementados, en su caso, con la plus-valía fruto de la **urbanización**, para la renovada inversión de los mismos..."*

*...Coadyuvan a ese propósito las obligaciones de los Ayuntamientos de capitales de provincia o de más de cincuenta mil habitantes de formar un presupuesto especial... ...que*



*con otro cinco por ciento para la ejecución de **urbanizaciones** podrá significar un considerable refuerzo..."*

Nové paràgraf de l'exposició de motius VI:

*"Con el fin precisamente de estimular la acción de los particulares, la Ley otorga a quienes ejecutaren a su cargo o sufragaren íntegra y anticipadamente los gastos de nueva **urbanización** o de reforma interior... .. cuando la **urbanización** fuere de gran costo".*

Desè paràgraf de l'exposició de motius VI:

*"...exenciones y bonificaciones en los impuestos de derechos reales y timbre, que han de servir de lógico estímulo para la **urbanización**".*

Articles 2, 3 (4), 6, 11 (2), 12, 28, 36, 40, 47, 50.3, 59, 67 (2), 71, 96, 97, 104 (2), 105, 106, 107, 109 (2), 112 (2), 113 (2), 114 (6), 117 (2), 118, 119 (2), 120, 121, 123 (2), 124, 127 (2), 128, 130, 131, 132, 133 (2), 136 (2), 137 (2), 139, 142 (4), 176 (2), 178, 180, 182 (2), 184, 186, 188 (2), 189, 190, 191, 192 (2), 193 (6), 209, 216, 225, 227, 228, i Disposicions Transitòries 8, 11, i 12 (2).

### **12.2.1.2. Urbanització particular**

Desè paràgraf de l'exposició de motius III:

*"No cabe, en efecto, admitir –como no lo admite ya la legislación vigente, aunque esto se haya olvidado con frecuencia– que bajo el disfraz de actos particulares de parcelación se ejecuten **urbanizaciones**, sin atenerse al procedimiento dispuesto..."*

Primer paràgraf de l'exposició de motius IV:

*"...Se trata, con ello, de orientar el esfuerzo urbanístico hacia los sectores de preferente utilidad y evitar los daños de las **urbanizaciones** desordenadas, **emprendidas bajo la presión de intereses particulares** y, en muchos casos, estancadas en estado rudimentario..."*

Article 41:

*"1. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener..."*

*2. Cuando se refieran a **urbanizaciones particulares** se habrán de consignar, además, los siguientes datos:*

*a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la **urbanización**.*

*b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.*

*c) Modo de ejecución de las **obras de urbanización** y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*

*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; y*

*f) Medios económicos de toda índole."*

Article 43.3:

*"3. La publicidad relativa a **urbanizaciones particulares** deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas".*

Article 50.2:

“2. En las enajenaciones de terrenos de **urbanizaciones particulares**, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes”.

Article 168.1:

“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones particulares**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”.

## 12.2.2. El bloc normatiu del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976.

### 12.2.2.1. Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976

#### 12.2.2.1.1. Urbanització (“urbanització com a procés”)

Articles 2, 3 (4), 12, 13 (2), 15 (3), 16 (2), 35, 38, 41, 45, 52, 62.3, 71, 78, 79, 83 (2), 84, 88, 99 (2), 105, 110, 117, 120 (2), 122 (2), 126, 130, 131 (2), 132 (3), 142 (2), 149, 154 (2), 192 (2), 194, 197 (2), 199, 201, 202 (2), 203 (2), 221, 237, i Disposició Transitòria 3<sup>644</sup>.

#### 12.2.2.1.2. Urbanització d’iniciativa particular (“urbanització particular”)

Article 53.2:

“1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener...

2. Cuando se refieran a **urbanizaciones de iniciativa particular**, se habrán de consignar además los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la **urbanización**.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las **obras de urbanización** y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- 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**; y
- f) Medios económicos de toda índole.”

Article 55.3:

“3. La publicidad relativa a **urbanizaciones de iniciativa particular** deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas”.

---

<sup>644</sup> Les sis instàncies restants del vocable, a la Disposició Transitòria cinquena, no formen part del cos normatiu. Són remissions a altres normes, usos de la Taula de vigències.

Article 62.2:

“2. En las enajenaciones de terrenos de **urbanizaciones de iniciativa particular**, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes”.

Article 181:

“1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones de iniciativa particular**, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”.

**12.2.2.2. Reglament de planejament urbanístic per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny.**

Article 46:

“Los Planes Parciales que se refieran a **urbanizaciones de iniciativa particular** deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1º) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2º) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

3º) **Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.**

- c) **Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán**

prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.”

Article 64:

“Además de los documentos a que se refieren los artículos 57 a 63 de este reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto **urbanizaciones de iniciativa particular** deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el art. 46 de este reglamento.”

Article 139:

“Los Planes Parciales que tengan por objeto **urbanizaciones de iniciativa particular** se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior, con las particularidades siguientes:

1ª) Si afectaren a varios Municipios se presentarán, una vez redactados por sus promotores, ante la Diputación Provincial, que será la competente para la aprobación inicial y provisional.

2ª) Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.

3ª) El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes.

En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.

4ª) **El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.**"

#### Article 167:

"1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a **ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales**, deberá expresar, **cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular**, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable programado, del Plan Especial de reforma interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial correspondiente cuando estén localizados en suelo urbanizable no programado.

2. La misma alusión a la fecha de aprobación del Plan Parcial a que se refiere el número anterior se hará constar cuando se trate de terrenos urbanizados o edificados al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el art. 228 Ley del Suelo."

#### **12.2.2.3. Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 2187/1978, de 23 de juny.**

#### Article 10:

"1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones**, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el Organismo que ordena la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la LPA."

**12.2.2.4. Reglament de Gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.**

(Título Primero, Disposiciones Generales; Capítulo Primero, Sujetos y modalidades de gestión)

“...

*SECCION SEXTA. Entidades urbanísticas colaboradoras*

*Artículo 24*

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 registrarán** 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**.

*Artículo 25*

1. La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios...
2. **Las Entidades de conservación** de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.
3. **Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.**

“...  
...”

(Título Segundo, Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios; Capítulo IV, Conservación de la urbanización)

“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...
2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal...

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.**

### 12.2.3. El Text refós de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992.

Article 45.

*“Información urbanística y enajenación de terrenos*

...

2. *En las enajenaciones de terrenos de **urbanizaciones de iniciativa particular**, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*

...

5. *La publicidad relativa a **urbanizaciones de iniciativa particular** deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.”*

Article 105:

*“1. Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener...*

2. *Cuando se refieran a **urbanizaciones de iniciativa particular**, se habrán de consignar además los siguientes datos:*

- a) *Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la **urbanización**.*
- b) *Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.*
- c) *Modo de ejecución de las **obras de urbanización** y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*
- 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.**

f) *Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.*"

Article 245:

"1. Los propietarios de terrenos, **urbanizaciones de iniciativa particular** y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1." <sup>645</sup>

#### 12.2.4. La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règimen del Suelo y valoraciones.

Article 21:

"...

2. *En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:*

...

c) *En el supuesto de terrenos de **urbanizaciones de iniciativa particular**, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*

..."

#### 12.2.5. La Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo, i el Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.

##### 12.2.5.1. Llei 8/2007, de 28 de maig, de suelo.

"Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas

...

3. *La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de **complejo inmobiliario** autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.* <sup>646</sup>

---

<sup>645</sup> "Artículo 21. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. *Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público...*"

<sup>646</sup> L'apartat 1.a) de l'article anterior (16, "Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística") disposava:

"1. *Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:*

...”

### **12.2.5.2. Text refós de la Llei de suelo, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2008, de 20/6/2008.**

“Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas

...

3. *La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de **complejo inmobiliario** autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior. El **complejo inmobiliario** podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

...

6. *La **constitución y modificación del complejo inmobiliario** deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:*

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.*
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.*

*A los efectos previstos en este número se considera **complejo inmobiliario** todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”*

### **12.2.6. La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

---

*a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

*En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*



“Artículo 2. Definiciones.

*A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:*

...

5. Complejos inmobiliarios:

*5.1 Complejo inmobiliario privado: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

...”

“Artículo 8. Sujetos obligados.

*La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior <sup>647</sup> corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:*

...

*b) Las **comunidades de propietarios** y, en su caso, **las agrupaciones de comunidades de propietarios**, así como las cooperativas de viviendas, **con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal** y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.*

*c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten **a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste**, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados*

....”

“Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

*1. La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:*

---

<sup>647</sup> L’article anterior, setè “objeto de las actuaciones” (Títol II Las actuaciones sobre el medio urbano, Capítol I Actuaciones y sujetos obligados), disposa:

*“1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de **regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos**, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.*

...”

a)...

2. La **conformidad o autorización administrativas** correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado 1, **determinará la afección real directa e inmediata**, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, **al cumplimiento del deber de costear las obras**. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.”

“Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.

1. Podrán **participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria** y en las de **regeneración y renovación urbanas**, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y **las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios**, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y **las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente**<sup>648</sup>.

...

3. A los efectos de su participación en las actuaciones reguladas por esta ley, los sujetos referidos en el apartado 1, de acuerdo con su propia naturaleza, podrán:

...

b) Constituirse en **asociaciones administrativas** para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno **poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario** y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las

---

<sup>648</sup> Vid, en relació amb l'últim incís subratllat, el comentari a la Sentència del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14/12/2013, a la nota a peu número 214, pàgina 166.

L'article següent, 16 "asociaciones administrativas", disposa:

“1. Las **asociaciones administrativas** a que se refiere el artículo 15 tendrán personalidad jurídica propia y **naturaleza administrativa**, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con **independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística**. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, **no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.**”

*establecidas en sus correspondientes estatutos.*

...  
...”

“Disposición final primera. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

*Se modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 y la disposición adicional de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

*Uno. Se adicionan las letras d) y e) al artículo 2 <sup>649</sup>, que quedan redactadas de la siguiente manera:*

«...

*e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.»*

...

*Cuatro. El artículo 10 queda redactado de la siguiente manera:*

«...

*3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:*

*a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.”*

### 12.2.7. El Text refós de la Llei de suelo y rehabilitación urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d’octubre.

“Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios

...

*4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.*

*El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

...

---

<sup>649</sup> Àmbit d’aplicació de la Llei.

6. *La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.*

*No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:*

- a) *Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.*
- b) *Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.*

*A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.*

## 13. BIBLIOGRAFIA

ALBADALEJO, M. (1985 novena edició) *Derecho Civil, I (Introducción y parte general)*, Volum segon: "La relación, las cosas y los hechos jurídicos". Barcelona. Editorial Libreria Bosch.

ALCÁZAR MONTERO, R. "Los complejos inmobiliarios y su inscripción catastral" (2012), Revista CT/Catastro número 76, desembre de 2012.

AMORÓS GUARDIOLA, M. "Aspectos registrales de las urbanizaciones" (1979) Revista de Derecho Urbanístico.

ARROYO GARCIA, J. "Servidumbres y limitaciones derivadas de la ley del régimen del suelo y Ordenación urbana" (1981) Revista de Derecho Urbanístico.

ÁVILA ÁLVAREZ, P. "El Régimen jurídico privado de las urbanizaciones: Aspectos notariales" (1978) Revista de Derecho Urbanístico.

BLANQUER UBEROS, R. "La unificación de los sujetos en el régimen jurídico-privado de las urbanizaciones" (1978) Revista de Derecho Urbanístico.

CÁRDENAS HERNÁNDEZ, L. "Urbanizaciones y parcelaciones en suelo rústico" (1975) Revista de Derecho Privado.

CHICO ORTIZ, J. M. "Las urbanizaciones, la Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad" (1971) Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

DE LOS MOZOS DE LOS MOZOS, J. L. "Sistemas de actuación urbanística" (1969) Revista de Derecho Urbanístico.

DE LOS MOZOS DE LOS MOZOS, J. L. "Urbanismo y Derecho" (1973) Revista de Derecho Privado.

[\*Diccionari de l'Enciclopèdia catalana\*](#), Enciclopèdia Catalana, SLU. [Consulta: 16 d'abril de 2018].

[\*Diccionari de la llengua catalana\*](#), (2<sup>a</sup> edició), Barcelona, Institut d'Estudis Catalans. [Consulta: 16 d'abril de 2018].

[\*Diccionario de la lengua española\*](#), Real Academia Española (23<sup>a</sup> edició). [Consulta: 16 d'abril de 2018].

[\*Diccionario del español jurídico\*](#), Real Academia Española. [Consulta: 16 d'abril de 2018].

DIEGO ZAMBRANO, A. "El negocio jurídico urbanístico" (1981) Revista de Derecho Urbanístico.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. "Los límites del derecho de propiedad en la legislación urbanística" (1971) Revista de Derecho Urbanístico.

[\*Enciclopedia jurídica\*](#), biz14.com. [Consulta: 19 de novembre de 2017].

- FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M. “¿Existen propiedades horizontales atípicas en nuestro Derecho?” (1978) Anuario de Derecho Civil.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R. “[La regulación legal del mercado del suelo](#)” (1997). [Consulta: 19 de novembre de 2017].
- FIGAREDA I CAIROL, P. (2000) *Entidades de conservación (aspectos prácticos y doctrinales)*. Editorial Civitas.
- IZQUIERDO MONTERO, E. “Estatutos y Ordenanzas para una urbanización particular” (1970) Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., [Gran Enciclopedia Rialp](#) (1991). [Consulta: 19 de noviembre de 2017].
- LACRUZ BERDEJO, J. L., LUNA SERRANO, A., I RIVERO HERNÁNDEZ, F. (1984) *Elementos de Derecho Civil, I*, Volum tercer: “El derecho subjetivo”. Barcelona. Editorial Libreria Bosch.
- LASO MARTÍNEZ, J. L. “Sobre relaciones de vecindad dimanantes de urbanizaciones privadas sujetas a un Plan de ordenación” (1976) Revista de Derecho Urbanístico.
- LEGUINA VILLA, J. “La ejecución de las obras de urbanización” (1982) Revista de Derecho Urbanístico.
- LLISET BORRELL, F. (1975) *La actividad urbanística de los particulares*. Editorial Montecorvo, Madrid.
- LÓPEZ PELLICER, J. A. “Costes y cotas de Urbanización y de Conservación” (1980) Revista de Derecho Urbanístico.
- MARTÍN BLANCO, J. “Legislación Urbanística y Derecho Privado” (1962) Revista de Derecho Privado.
- MARTÍN BLANCO, J. “Las urbanizaciones privadas y su posible configuración jurídica” (1976) Anales de la Academia Matritense del Notariado.
- MARTÍN BLANCO, J. “Derecho y Propiedad y compensación Urbanística” (1982) Revista de Derecho Privado.
- MOLA DE ESTEBAN CERRADA, F. “Valoración de los intereses públicos y privados en las urbanizaciones particulares” (1970) Revista de Derecho Urbanístico.
- NASARRE ALASTRUEY, R. (1972) *Las urbanizaciones particulares. La Ley del Suelo ante el fenómeno turístico*. Editorial Montecorvo, Madrid.
- OLTRA DE SANTIAGO, R. “Consideraciones sobre la propiedad horizontal tumbada” (2010), Revista CT/Catastro, número 70, desembre de 2010.
- OREJAS CASAS, J. A. “Las urbanizaciones privadas y el Registro de la Propiedad” (1994) Boletín de Información del Ministerio de Justicia e Interior.
- PARADA VÁZQUEZ, R. i LORA-TAMAYO, M. (2017) *Derecho administrativo III, Bienes Públicos, Derecho Urbanístico*, 16 edición, Madrid. Ediciones Académicas UNED.

PAREJO ALFONSO, L. “*El Urbanismo ante el Derecho*” (1981) Revista de Derecho Urbanístico.

QUINTANA REDONDO, C. “*Parcelaciones Urbanísticas*” (1968) Revista de Derecho Urbanístico.

RODRÍGUEZ OLIVER, J. M. “*El Estado y el Urbanismo en la Constitución Española*” (1980) Revista de Derecho Urbanístico.

ROSILLO HERRERO, A. “*Propiedad, suelo y urbanismo*” (1973) Revista de Derecho Urbanístico.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. (1987) *Las urbanizaciones privadas*, Madrid. Editorial Montecorvo.

SÁNCHEZ CAÑETE, C. “*Las zonas de recreo en las urbanizaciones y la Legislación sobre Propiedad horizontal*” (1971) Revista de Derecho Privado.

SANTOS BRIZ, J. “*Servidumbres y cargas de la propiedad inmobiliaria*” (1982) Revista de Derecho Urbanístico.

SAPENA TOMÁS, J. “*Problemática jurídica de las urbanizaciones privadas*” (1968) Anales de la Academia Matritense del Notariado.

[Viquipèdia](#). [Consulta: 16 d’abril de 2018].

“Convertid un árbol en leña y podrá arder para vosotros;  
pero ya no producirá flores ni frutos”

*Rabindranath Tagore*





UNIVERSITAT  
ROVIRA i VIRGILI