

Tribunal Superior de Justicia de Madrid
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Primera C/ General Castaños, 1 , Planta 2 -
28004
33010310
NIG: 28.079.00.3-2015/0006050



Recurso de Apelación 852/2016

Recurrente: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACION RESIDENCIAL
MONTENEbro PEDREZUELA
PROCURADOR D./Dña. JOSE LUIS PINTO-MARABOTTO RUIZ
Recurrido: AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA
PROCURADOR D./Dña. ENRIQUE JOSE THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO

SENTENCIA Nº 161/2017

Presidente:
D. Juan Pedro Quintana Carretero

Magistrados/as:
D. Francisco Javier Canabal Conejos
D. José Arturo Fernández García
D. Fausto Garrido González
D^a María del Pilar García Ruiz

En Madrid, a veintisiete de febrero de dos mil diecisiete.

VISTO por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el Recurso de Apelación que con el número 852/2016 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Residencial Montenebro”, de Pedrezuela, representada por el Procurador de los Tribunales D. José Luis Pinto-Maraboto Ruiz, frente a la Sentencia de fecha 4 de abril de 2016, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 10 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario nº 138/2015, seguido a instancias la misma Comunidad de Propietarios apelante contra la desestimación presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Pedrezuela del recurso de reposición formulado frente al Acuerdo de 18 de diciembre de 2014, de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pedrezuela.

Ha sido parte apelada el Ayuntamiento de Pedrezuela, representado por el Procurador de los Tribunales D. Enrique José Thomas de Carranza Méndez de Vigo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 4 de abril de 2016, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 10 de Madrid y en el Procedimiento Ordinario nº 138/2015 se dictó Sentencia cuyo Fallo es del siguiente tenor literal:

"Que debo estimar y estimo en parte el recurso nº 138/2015 interpuesto por la representación y defensa de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Residencial Montenebro contra las resoluciones expresadas en el primer fundamento de derecho de esta sentencia, declarando la improcedencia de la tramitación de ningún expediente de recepción de las obras de (sic) recepción, y la obligatoriedad de recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Pedrezuela. Sin condena en costas".

SEGUNDO.- Notificada la anterior resolución a las partes, se interpuso en tiempo y forma Recurso de Apelación que, tras ser admitido a trámite, se sustanció conforme a las prescripciones legales ante el Juzgado de que se viene haciendo mención, elevándose las actuaciones a esta Sala y quedando registradas en fecha 20 de junio de 2016.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones en esta Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, se acordó formar el presente rollo de apelación y dar a los autos el trámite previsto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Se señaló para la votación y fallo del presente Recurso de Apelación la audiencia del día 23 de febrero de 2017, fecha en la que tuvo lugar.

Ha sido Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D^a María del Pilar García Ruiz, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada estimó en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Residencial Montenebro", de Pedrezuela, frente a actuación consistente en la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición formulado contra el Acuerdo de 18 de diciembre de 2014, de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pedrezuela, que dispuso lo siguiente:

"PRIMERO.- Denegar la recepción definitiva material del SAU-I "Residencial Montenebro" en virtud de los informes técnicos desfavorables emitidos y que se adjuntarán a la notificación del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Conceder a los representantes de la Junta de Compensación "En liquidación", y a los representantes de la Entidad Urbanística Colaboradora de

Conservación “Residencial Montenebro” un plazo de un año (12 meses) para la subsanación de las deficiencias.

TERCERO.- Requerir al representante legal de la Comunidad de Propietarios de “Residencial Montenebro” para que subsane las deficiencias recogidas en los Informes Técnicos que se han observado en las obras de urbanización en relación con el SAU-I “Residencial Montenebro”. El plazo para que subsanen las deficiencias será de 12 meses”.

En el recurso de reposición desestimado presuntamente por silencio administrativo, la parte aquí apelante había solicitado expresamente lo siguiente:

“Que tenga por (...) por interpuesto recurso de reposición frente a los indicados Acuerdos de la Junta de Gobierno Local (...) estime el mismo, acordando la nulidad, o subsidiariamente la anulación, de los actos recurridos (tanto la denegación de la recepción así como los requerimientos de subsanación que dependen del acuerdo de denegación), se declare la improcedencia de la tramitación de ningún expediente de recepción por el Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización de Montenebro porque éstas ya fueron recibidas el día 23 de diciembre de 2014 y, consecuentemente, asuma el Ayuntamiento la conservación de la urbanización al haber expirado el plazo para la conservación que obligaba a los vecinos, así como la prestación de todos los servicios urbanísticos”.

Para fundamento de su decisión, la Juzgadora de instancia, tras dejar resumida constancia de los argumentos expuestos por las partes intervinientes, comienza exponiendo los antecedentes fácticos que considera de interés para la resolución del pleito. Identifica - aunque no obra en el expediente, dice, el Proyecto de Urbanización- las actuaciones que forman parte de las obras de urbanización y expone cuál es el régimen que regula la recepción de obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. Concluye de todo ello que tal recepción es una obligación de la Administración a cuyo cumplimiento no puede ésta negarse de modo indefinido, de modo que, una vez recepcionadas, el deber de conservación de las obras recae en el Ayuntamiento o en una Entidad Urbanística de Conservación si así fue previsto en el planeamiento urbanístico o en las condiciones del sistema de ejecución. Expone la Sentencia apelada que las obras de urbanización llevan siendo objeto de visitas de inspección por los técnicos municipales desde el año 1995 para evaluar su realización y posible recepción; inspecciones en la que se detectaban defectos en la red viaria, alumbrado público, saneamiento y abastecimiento de agua. Recoge cómo en fecha 1 de marzo de 1999 se cedieron al Ayuntamiento todos los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración habiendo quedado de cuenta de la Entidad Urbanística constituida, los cotes de mantenimiento de viales, zonas verdes y zonas comunes de la urbanización. Por Acta de 9 de marzo de 1999, sigue diciendo la Sentencia apelada, se firmó la recepción provisional de las obras de urbanización, dando un plazo de cuatro años para la recepción definitiva y añade que, en fecha 23 de diciembre de 2004, se firmó un Convenio entre la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Residencial Montenebro”, en liquidación, la Comunidad de Propietarios aquí apelante (constituida, según Estatutos aprobados el 26 de junio de 2004) y el Ayuntamiento de Pedrezuela; Convenio cuyo contenido reproduce íntegramente la Sentencia impugnada.

A continuación, la Juez a quo entra a resolver la cuestión relativa a la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento allí demandado y afirma que, una vez

firmada el acta de recepción provisional el 9 de marzo de 1999 y el posterior Convenio de 2004, la Entidad Local no podría dilatar indefinidamente esa obligación de recepción.

De otro lado, en relación con la cuestión relativa al deber de conservación, recoge la Sentencia apelada que los Estatutos de la Comunidad de Propietarios demandante, constituida por tiempo indefinido y a la que pertenecen obligatoriamente los propietarios del ámbito, otorgan a la misma competencias en materia de administración y mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización considerándose como tales *“los terrenos que constituyen las calles y paseos de la urbanización (...), incluido el alumbrado de calles por farolas ...”* y *los terrenos, edificios e instalaciones existentes, la red de abastecimiento de agua, la red interior de alumbrado público, la red de saneamiento, los terrenos destinados a infraestructuras”*, lo que lleva a la Juez a quo a concluir que la conservación y prestación de servicios corresponde a la comunidad recurrente que además tiene -dice-, a través de su Junta Rectora, capacidad para hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, fijando las cantidades que han de satisfacer los propietarios y procediendo contra los morosos. Por lo así expuesto, termina concluyendo la Sentencia apelada que este sistema de actuación es semejante al de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de modo que, siendo la recepción de obras un acto obligado para el Ayuntamiento, ello no implicaría la necesaria y exclusiva gestión municipal en la conservación y mantenimiento de la urbanización, tal como ya recogió el Convenio de 2004, en el que se atribuía el cumplimiento de tal obligación a la Comunidad de Propietarios, así como la renovación del compromiso una vez que venciese el plazo. Todo ello -termina la Sentencia apelada- recordando que entre las competencias del Administrador de la Comunidad está la de atender, con la máxima diligencia, la conservación y mantenimiento de la urbanización.

Anunciando al fallo que pronunciará, conforme a lo razonado, sostiene la Juez de instancia que sólo puede estimarse en parte el recurso en el sentido de declarar *“la improcedencia de la tramitación de ningún expediente de recepción de las obras (...) y la obligatoriedad de recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Pedrezuela”*.

SEGUNDO.- Frente a dicha Sentencia se alza en este recurso de apelación la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Residencial Montenegro” que, a través de su representación procesal, articula, en esencia, los motivos impugnatorios que, en su esencia, se recogen a continuación.

De entrada concreta que el recurso que ahora interpone está dirigido tan sólo a la desestimación de la pretensión formulada en la demanda en la que pidió que se obligase al Ayuntamiento a asumir los costes de conservación de la urbanización al haber expirado el plazo por el que tal Comunidad se hizo cargo de tal obligación.

Afirma que, en virtud del Convenio celebrado en 2004 (ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22 de noviembre de 2004), el periodo en que la Comunidad de Propietarios se hacía cargo de los gastos de conservación de la urbanización (tras haberse recibido las obras y devuelto el aval el 23 de diciembre de 2004) comprendía tan sólo el de diez años, es decir, desde el 23-12-2004 a 23-12-2014; todo ello considerando que, en fecha 25 de enero de 2005, el Ayuntamiento ya había aceptado la disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Residencial Montenegro” por haber cumplido los fines y obligaciones para los que fue creada.

La apelante sostiene también que, una vez ejecutada y recepcionada la urbanización (como resuelve la Sentencia que ocurrió en este caso) la obligación de asumir los costes de conservación de la obra y la prestación de los servicios urbanísticos corresponde de modo insoslayable al Ayuntamiento. Reconoce que en los ámbitos de urbanización de iniciativa particular puede exceptuarse esta obligación pero nunca de modo indefinido o a perpetuidad, y afirma que fue por ello por lo que el propio Ayuntamiento impuso tal carga a los propietarios durante el plazo de diez años a partir del Convenio celebrado en diciembre de 2004; plazo que, una vez expirado, conlleva la obligación de la Entidad Local de costear la conservación de infraestructuras y redes públicas así como los de prestación de los servicios públicos correspondientes.

Concretando un primer motivo impugnatorio, invoca la apelante, como infringidos, los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística así como el artículo 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y recuerda que el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento prevé que los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además del resto de las determinaciones previstas reglamentariamente, la relativa 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.

Trayendo a colación la jurisprudencia que, según la apelante, apoya su tesis, continúa diciendo en su recurso que cualquiera que sea la entidad en que se integren los propietarios de la Urbanización su obligación de costear los gastos de conservación de la urbanización sólo les alcanzará con una duración concreta, en este caso, el plazo de diez años según el Convenio celebrado.

En otro motivo impugnatorio más, la Comunidad apelante entiende que la Sentencia de instancia incurre en incongruencia omisiva pues no da respuesta a argumentos que se hicieron valer en la instancia, pese a que los mismos tenían una evidente relevancia para la resolución del fondo del asunto. En concreto, se refiere la apelante a los argumentos relativos, primero, al hecho de que se exige a la Comunidad de Propietarios la obligación propia de una Administración urbanística sin concederle, sin embargo, los privilegios propios de tal condición, y, segundo, a la alegación de que los ciudadanos de Pedrezuela se sientan como “de segunda” respecto del resto de los vecinos del término municipal pese a pagar los mismos impuestos locales aunque sin tener derecho a la misma prestación de servicios por parte del Ayuntamiento.

Finalmente, sostiene la apelante que los costes de conservación y mantenimiento de dotaciones e infraestructuras -que hasta el 23 de diciembre de 2014 debieron asumir los propietarios de la Urbanización “Residencial Montenebro”- integran un concepto distinto del referido a los costes de servicios públicos propiamente dichos, que siempre, dice, debieron ser sufragados por el Ayuntamiento de Pedrezuela. Y añade que, puesto que la urbanización ya ha sido recepcionada por el Ayuntamiento, que ya ha expirado el plazo del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización que recaía sobre los propietarios, no existiría ya razón jurídica alguna por la que el Ayuntamiento se niegue a prestar los servicios públicos esenciales y a costearlos.

En el suplico del recurso de apelación solicita expresamente la Comunidad de Propietarios que se estime esta alzada y *“se revoque la sentencia apelada en lo referente al particular de la conservación de la urbanización y la prestación de servicios públicos por el Ayuntamiento de Pedrezuela, estimando íntegramente el recurso contencioso administrativo interpuesto”* en la instancia.

TERCERO.- La parte apelada, el Ayuntamiento de Pedrezuela, se ha opuesto al recurso solicitando la confirmación de la sentencia de instancia.

Para apoyar tal posición procesal, parte de una consideración inicial y es la que de la apelante comete un error de interpretación de la Sentencia apelada puesto que dicha resolución no ha declarado en ningún momento que las obras de urbanización hubieran ya sido recibidas. Dicha premisa se considera errónea porque la Juez a quo no declara la nulidad de ninguna resolución del Consistorio por haber existido una recepción de la urbanización sino que lo que hizo, según el Ayuntamiento apelado, fue, tras valorar la prueba obrante en autos considerar la resolución municipal dictada y recurrida en reposición *“improcedente, recordando en el fallo al Consistorio su obligación de proceder a recepcionar las obras de la urbanización habida cuenta del estado de las mismas”*.

A continuación, pide el Ayuntamiento la desestimación del recurso porque, dice, en esta alzada se limita la Comunidad de Propietarios a reiterar argumentos ya esgrimidos en la instancia y que fueron suficientemente contestados por la Sentencia allí dictada.

Pese a ello, el Ayuntamiento apelado vuelve a insistir en que lo que la Sentencia apelada declaró fue la *“improcedencia”* de la resolución municipal recurrida y no su nulidad, y añade que, como los Estatutos de la Urbanización otorgan a la Comunidad competencias en materia de administración y mantenimiento de modo semejante a las de una Entidad Urbanística de Conservación, las mismas pueden ser llevadas a cabo por la Comunidad apelante.

Añade a lo anterior la representación procesal de la Administración apelada que la jurisprudencia invocada por la apelante viene, en realidad, a dar razón al Ayuntamiento ya que todas ellas señalan la obligación legal de las Entidades Locales de recepcionar las obras de urbanización pero distinguen claramente entre recepción de la urbanización y conservación de la misma.

Termina de exponer el Ayuntamiento apelado sus argumentos de oposición insistiendo en que la sentencia de instancia resuelve tan sólo sobre la obligación de recepcionar, extremo que, dice la Entidad Local apelada, asume en obediencia de la resolución judicial que no ha recurrido, y afirma que lo que la sentencia impone es que la obligación de conservación de la urbanización y, por tanto, la de costear los servicios públicos del ámbito, debe seguir siendo asumida por la Comunidad de Propietarios *“que fue constituida y establecida para esos fines”*.

CUARTO.- Para comenzar el examen y decisión de los motivos impugnatorios vertidos en el recurso de apelación habremos de recordar que este medio de impugnación de resoluciones judiciales tiene por objeto la depuración de un resultado procesal obtenido en la instancia de

tal modo que el escrito de alegaciones del apelante ha de contener una crítica de la sentencia impugnada que es la que debe servir de base para la pretensión sustitutoria de pronunciamiento judicial recaído en primera instancia.

La jurisprudencia (entre otras, muchas SSTs de 24 de noviembre de 1987, 5 de diciembre de 1988, 20 de diciembre de 1989, 5 de julio de 1991, 14 de abril de 1993) ha venido reiterando que en el recurso de apelación se transmite al Tribunal ad quem la plena competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas, por lo que no puede revisar de oficio los razonamientos de la sentencia apelada al margen de los motivos esgrimidos por el apelante como fundamento de su pretensión, que requiere la individualización de los motivos opuestos a fin de que puedan examinarse dentro de los límites y en congruencia con los términos en que esta venga ejercitada, sin que baste con que se reproduzcan los fundamentos utilizados en la primera instancia, puesto que en el recurso de apelación lo que ha de ponerse de manifiesto es la improcedencia de que se dictara la sentencia en el sentido en que se produjo. Por tanto el enjuiciamiento de esta Sala debe limitarse al estudio de los motivos alegados por la parte recurrente en el presente recurso de apelación, sin extender su enjuiciamiento a otros que fueron objeto de discusión y debate en la instancia.

QUINTO.- Expuesto todo lo anterior -y recordando una vez más que este recurso se dirige tan sólo a la impugnación de la desestimación de la pretensión ejercitada para que se obligase al Ayuntamiento de Pedrezuela a asumir los gastos de conservación de la urbanización, una vez expirado el plazo convenido, habiendo por ello consentido el Ayuntamiento demandado en la instancia todos los pronunciamientos contenidos en la Sentencia de instancia- procede que entremos ya a resolver las cuestiones suscitadas en esta alzada comenzando, por lógicas razones de sistemática procesal, por el motivo en el que la parte apelante afirma que la sentencia recurrida incurrió en incongruencia omisiva al no haber dado respuesta a determinados argumentos expuestos en la demanda.

En relación con ello habrá de recordarse con el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en reciente STS de 1 de julio de 2015 (Rec. Cas. 2920/2013), que

“A la hora de definir el alcance de la congruencia judicial como integrante del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), la doctrina constitucional ha afirmado (por todas, STC 83/2009, de 25 de marzo, FJ 2) que: "...el derecho reconocido en el art. 24.1 CE comprende, junto a otros contenidos, el derecho a obtener una resolución congruente y razonable. Por lo que respecta a la primera de estas dos notas, la doctrina de este Tribunal acerca de la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión como consecuencia del dictado de una resolución judicial incongruente ha sido sistematizada en la STC 40/2006, de 13 de febrero, en la cual afirmábamos lo siguiente: "Dentro de la incongruencia hemos venido distinguiendo, de un lado, la incongruencia omisiva o ex silentio, que se produce cuando el órgano judicial deja sin contestar alguna de las pretensiones sometidas a su consideración por las partes, siempre que no quepa interpretar razonablemente el silencio judicial como una desestimación tácita cuya motivación pueda inducirse del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución".

En el mismo sentido, y más recientemente, el Tribunal Supremo en su STS de 24 de enero de 2017 (Rec. Cas. 2963/2015) nos recuerda la jurisprudencia pronunciada al respecto y sostiene lo siguiente:

“... como hemos declarado en diversas sentencias, entre las que cabe citar, ad exemplum, las de 19 de julio de 2013 (recurso de casación nº 2494/2010), y 31 de marzo de 2009 (casación 11170/2004), la incongruencia omisiva se produce “[...] cuando, por dejar imprejuizada la pretensión oportunamente planteada, el órgano judicial no tutela los derechos e intereses legítimos sometidos a su jurisdicción provocando una denegación de justicia...”. En relación con ello, debe distinguirse entre las meras alegaciones o argumentaciones aportadas por las partes y las cuestiones que vertebran el debate y pretensiones que se formulan, pues mientras que para las primeras -meras alegaciones y argumentaciones- no es exigible una respuesta explícita y pormenorizada a cada una, las cuestiones (o motivos) y pretensiones sí exigen una contestación razonada y congruente, sin más excepción que los casos de desestimación tácita que se deduzcan de los razonamientos de la decisión.

La incongruencia omisiva requiere, por tanto, la comprobación de que existe un desajuste entre el fallo judicial y las cuestiones y pretensiones planteadas por las partes, siendo necesario ponderar las circunstancias concurrentes en cada caso para determinar, primero, si la cuestión fue suscitada realmente en el momento procesal oportuno y, segundo, si el silencio de la resolución judicial representa una auténtica lesión del derecho reconocido en el artículo 24.1 de la Constitución, o si, por el contrario, ese silencio puede interpretarse razonablemente como una desestimación tácita que satisface las exigencias de la tutela judicial efectiva. Tales consideraciones deben completarse con las formuladas por el Tribunal Constitucional cuando señala que “ ... la incongruencia omisiva es un quebrantamiento de forma que sólo determina vulneración del art. 24.1 CE si provoca la indefensión de alguno de los justiciables” (STC 8/2004, de 9 de febrero); y que “[...] el deber de motivación de las resoluciones judiciales no autoriza a exigir un razonamiento jurídico exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones judiciales que vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles hayan sido los criterios jurídicos fundadores de la decisión, es decir, la “ratio decidendi” que ha determinado aquélla” (STC 301/2000 de 13 de noviembre).

En este caso, visto el modo en que la apelante razona el motivo que ahora resolvemos, el mismo habrá de ser rechazado ya que lo que reclama de la Sentencia no es la resolución expresa de alguna de las pretensiones ejercitadas en la demanda sino meramente el examen de unos concretos argumentos vertidos en el escrito rector para apoyar las pretensiones propiamente dichas; argumentos que, al haber quedado expresamente resuelta la pretensión que en ellos se basaba se han de entender tácticamente rechazados por ser desestimatorio el sentido del fallo en cuanto a aquélla. Y todo ello considerando, conforme a la jurisprudencia a la que se ha aludido anteriormente, que un razonamiento o respuesta explícita y pormenorizada a cada uno de los argumentos o alegaciones vertidas en el escrito rector no es preciso para el dictado de una sentencia congruente cuando en ella se ha resuelto expresamente sobre lo pedido en el suplico.

En consecuencia, este primer motivo impugnatorio tendrá que ser rechazado como también lo será aquella alegación vertida por el Ayuntamiento apelado en su escrito de

oposición en la que afirma que el recurso de apelación tan sólo reproduce los argumentos vertidos en la instancia; especialmente, considerando que, además de la disensión que muestra con el fallo pronunciado, la apelante ha articulado un motivo basado en una denunciada incongruencia omisiva que, aunque ya examinada y rechazada, constituía una verdadera crítica jurídica a la Sentencia recurrida.

SEXTO.- Resuelto lo anterior y entrando a examinar el siguiente motivo impugnatorio vertido en el recurso de apelación, hay que recordar que el artículo 46 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, establece lo siguiente:

“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:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º 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”.

En este caso, se entiende que a tenor de lo previsto en el correspondiente Plan Parcial -aun cuando no hay constancia directa de lo establecido en el mismo-, con fecha 23 de diciembre de 2004 se celebró un Convenio entre el Ayuntamiento de Pedrezuela y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Residencial Montenebro “En Liquidación” (situación declarada en el año 2005 tras su disolución por cumplimiento de sus fines) así como la Comunidad de Propietarios “Residencial Montenebro” aquí apelante. Del Convenio cuyo texto obra a los folios 32 a 35 del expediente administrativo, se desprenden los siguientes puntos de interés para la resolución de este recurso:

1º.- Que el Ayuntamiento de Pedrezuela formalizó a través del mismo la recepción definitiva de las obras de urbanización del Sector SAU-I Urbanización Montenebro, sin perjuicio del deber de conservación “de toda infraestructura, dotaciones e instalaciones que deberán seguir realizando los propietarios de los terrenos de la Urbanización Montenebro, a través de los Órganos o Entidades asociativas en que se integran”.

2º.- Que la obligación de urbanizar y de haberse ejecutado la conservación y mantenimiento se entendía “globalmente cumplida”, aunque para el futuro se estableció en el Expositivo Tercero que “... los propietarios de las parcelas de la Urbanización Montenebro seguirán realizando la conservación y mantenimiento de la misma durante un período de diez años, a partir de la fecha del presente Convenio”; obligación que debería hacerse constar “de forma estatutaria e irrevocable en los Estatutos o Normas de cualquier Entidad, Asociación o Comunidad en la que dichos propietarios se encuentren integrados en el futuro y durante la vigencia del período de diez años antes indicado”. Unos Estatutos, los de la Comunidad de Propietarios aquí apelante, que ya habían sido ya aprobados en la anterior fecha 26 de junio de 2004 y que la constituyeron por tiempo indefinido e integrada obligatoriamente por todos los propietarios de la urbanización.

El artículo quinto de los Estatutos de la Comunidad apelante incluía, entre otros, los siguientes “elementos comunes” sobre los que aquélla tenía un “deber de administración y mantenimiento”: los terrenos que constituyen calles y paseos de la Urbanización, incluido el alumbrado de calles por farolas, “hasta el día que los mismos sean cedidos al Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid) y esto sea aceptado, haciéndose cargo de los mismos”; los terrenos, edificios e instalaciones del polideportivo y piscina; las edificaciones e instalaciones existentes en la parcela del polideportivo; los jardines, parques infantiles (con los aparatos que los integran) e instalaciones de zona deportiva; las construcciones e instalaciones inherentes a la red de abastecimiento de agua, presentes y futuras, de las zonas comunes de la urbanización; la red interior de alumbrado público de las zonas comunes; la red de saneamiento, en los mismos términos que la de abastecimiento y los terrenos destinados a infraestructura y servicios comunitarios.

Llegados a este punto no falta razón a la Sentencia de instancia cuando dice que la Comunidad de Propietarios apelante se asemeja, en cierto modo, al funcionamiento de una Entidad Urbanística de Conservación. Sin embargo, lo que esta Sala no comparte es la conclusión que de ello se extrae en un razonamiento, inicialmente correcto pero finalmente incompleto, del que se deriva que sigue y seguirá siendo obligación de la Comunidad de Propietarios la conservación de la urbanización y la prestación de los servicios.

Aun cuando la Comunidad apelante se constituyese en su día por tiempo indefinido (antes, en todo caso, de la celebración del Convenio de 2004 por el que la Comunidad apelante asumió una obligación de conservación por tiempo determinado), ello no implica necesariamente que tal obligación deba seguir siendo de modo perpetuo de cargo de los propietarios. Debe recordarse al respecto que el Tribunal Supremo a partir de su STS de 8 de enero de 2006 (Rec. Cas. 6755/2002) razonó -en referencia, ciertamente, a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación (EUCC), pero de modo trasladable a la Comunidad de Propietarios que aquí nos ocupa, que asumió, tras la disolución de la EUCC Residencial Montenebro, las obligaciones de conservación de la urbanización- diciendo 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”. Y añade el Alto Tribunal en la misma Sentencia citada que “Si, como hemos visto, la obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, ineludible será examinar las condiciones, términos y circunstancias

determinantes de la imposición, en su día, de dicha obligación a los particulares, así como verificar si las mismas persisten o no en el momento en que los actores solicitaron la extinción de dicha obligación”.

En este caso concreto, ya se ha dicho, la Comunidad se constituyó, antes de la celebración del Convenio con carácter indefinido, pero la obligación asumida convencionalmente por la Comunidad de Propietarios el 23 de diciembre de 2004 lo fue tan sólo por un periodo determinado de diez años, transcurrido el cual, a partir del 24 de diciembre de 2014, la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización debía ya recaer en el Ayuntamiento de Pedrezuela. Todo ello considerando que el Convenio en cuestión no hacía reserva alguna en cuanto al estado de conservación y mantenimiento de la urbanización al tiempo de expirar el plazo convencionalmente fijado y sin que el Ayuntamiento de Pedrezuela haya venido en contra de la Sentencia dictada por el Juzgado de instancia, especialmente en cuanto a la valoración probatoria realizada sobre el estado de la misma; valoración que sirvió además para determinar que las deficiencias observadas no vendrían referidas a las obras de urbanización aún pendientes, consignadas en el Convenio, sino a las de conservación de las que aquí se trata, y además de una entidad menor.

Pero, es más; aun cuando no se considerase así -que lo es a tenor de lo literalmente estipulado en el Convenio- lo cierto es que, atendiendo al criterio del cumplimiento de los fines de conservación y mantenimiento de la urbanización, la Sentencia apelada debió haber llegado a otra conclusión que la desestimatoria que finalmente alcanzó. Y es que, valorando la muy extensa documental fotográfica que obra en el expediente administrativo a través del Informe emitido, por encargo del Ayuntamiento apelado, por el Arquitecto Sr. Sánchez-Algaba Gómez, la Juzgadora a quo afirma en su Sentencia que “... *debe ya decirse que los defectos de muchas de las fotos obrantes en el mismo no tienen una entidad tal como para hacer inoperante las obras de urbanización ejecutadas*” remitiéndose, para comprobación de tal valoración a determinados supuestos de “*falta de poda de los árboles*” (fotografías 25 y 28) o a “*cambios de color de la calzada*” (fotografía 296), terminando por afirmar que tampoco existen pruebas de un defectuoso funcionamiento de los sistemas de saneamiento o evacuación de aguas “*por cuanto no es admisible la mera alegación de que están enterrados*”. Una valoración probatoria que ni se ha impugnado (debe recordarse aquí que el Ayuntamiento de Pedrezuela no ha recurrido en apelación la Sentencia pronunciada en la instancia) ni esta Sala debe revisar al no revelarse ni errónea, ni irracional, ni tampoco arbitraria.

En consecuencia, por lo hasta aquí expuesto y razonado procede la estimación del presente recurso de apelación revocando la Sentencia apelada, en el extremo al que se refiere esta alzada, y estimando también la pretensión relativa a la anulación del Acuerdo municipal impugnado en la instancia al declarar como haremos que, en cumplimiento de lo estipulado en el Convenio de 23 de diciembre de 2004, la obligación de conservación de la urbanización Residencial Montenebro, de Pedrezuela, ya no alcanza a la Comunidad de Propietarios apelante desde la fecha en que venció el plazo de diez años estipulado convencionalmente, siendo, por tanto, la misma de cargo del Ayuntamiento apelado junto con la prestación de todos los servicios urbanísticos correspondientes.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 139.2 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, la estimación del presente recurso de apelación hace improcedente la imposición de las costas procesales causadas en esta alzada.

En cuanto a las causadas en la instancia, al estimarse las pretensiones ejercitadas en la demanda, procede imponer a la Administración demandada las allí causadas si bien, conforme al apartado tercero de dicho artículo 139 la Sala considera procedente, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, ha de satisfacer aquélla a la parte, hasta una cifra máxima total de mil euros, más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

1.- ESTIMAR el recurso de apelación nº 852/2016 interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización “Residencial Montenebro”, de Pedrezuela, contra la Sentencia de fecha 4 de abril de 2016, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 10 de Madrid, dictada en el Procedimiento Ordinario número 138/2015; Sentencia que revocamos por no ser ajustada a Derecho en el extremo relativo a la denegación de la obligación del Ayuntamiento de Pedrezuela de hacerse cargo de la obligación de conservación y prestación de servicios en la referida Urbanización. Sin hacer un especial pronunciamiento en cuanto a las costas causadas en esta alzada.

2.- ANULAR la actuación consistente en la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición formulado frente al Acuerdo de 18 de diciembre de 2014, de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pedrezuela, por no ser el mismo conforme a Derecho en el extremo en que rechaza asumir de su cargo la obligación de conservación de la urbanización y mantenimiento de los servicios urbanísticos correspondientes a la Urbanización “Residencial Montenebro”.

3.- DECLARAR EL DERECHO de la Comunidad de Propietarios recurrente a que por el Ayuntamiento de Pedrezuela se asuma a su cargo, desde la fecha de cumplimiento del plazo de diez años previsto en el Convenio celebrado el 23 de diciembre de 2004, la obligación de conservación de la Urbanización “Residencial Montenebro” y de prestación de los correspondientes servicios urbanísticos.

4.- Con imposición al Ayuntamiento demandado de las costas causadas en la primera instancia, en los términos expresados en el Fundamento de Derecho correlativo de esta Sentencia.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de **treinta días**, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Ello previa constitución del

depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2414-0000-85-0852-16 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un “Recurso” 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049-3569-92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2414-0000-85-0852-16 en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Por esta nuestra Sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.