

**Tribunal Superior de Justicia de Madrid**  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
**Sección Primera C/ General Castaños, 1 , Planta 2 -**  
28004  
33010280  
NIG: 28.079.00.3-2014/0014102

## **Recurso de Apelación 553/2017**

**Recurrente:** [REDACTED]  
**PROCURADOR:** Dña. CRISTINA FERNANDEZ BORTARRA  
**Recurrido:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA  
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL



### **SENTENCIA N° 582/2017**

**Presidente:**  
D. [REDACTED]  
**Magistrados:**  
D. [REDACTED]  
D. [REDACTED]  
D./ [REDACTED]  
D./ [REDACTED]

En Madrid a 24 de julio de 2017.

**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 numero 553/2017, ante la misma pende de resolución, interpuesto por [REDACTED] frente a la sentencia numero 48/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero 26 de Madrid, en autos de procedimiento ordinario numero 304/2014, seguido a instancias de [REDACTED] contra el **AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA**.

Ha sido parte apelada **AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA**, representado y asistido por el Letrado de la Corporación Municipal.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 20 de febrero de 2017, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero 26 de Madrid y en el procedimiento ordinario numero 304/2014, se dictó sentencia numero 48/2017 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal,

*“CON DESESTIMACIÓN del presente recurso contencioso-administrativo pro. Abreviado nº 304 de 2014, interpuesto frente a la desestimación por silencio administrativo del ayuntamiento del Majadahonda, de la solicitud de responsabilidad patrimonial efectuada en fecha 11 de diciembre de 2013 por daños y perjuicios sufridos como consecuencia del anormal funcionamiento del servicio publico por demora en la recepción de obras de urbanización y demás incumplimientos imputables al ayuntamiento:*

*PRIMERO.- declarar que el acto administrativo recurrido es conforme a derecho, en relación con los extremos objeto de impugnación, por lo que debo confirmarlo y lo confirmo.*

*SEGUNDO.- con expresa imposición de costas a la parte recurrente, si bien con la precisión que se contiene en el fundamento de derecho sexto.”*

**SEGUNDO.-** Notificada la anterior resolución a las partes, se interpuso en tiempo y forma Recurso de Apelación que, tras ser admitido a tramite, se sustancio conforme a las prescripciones legales ante el Juzgado del que se viene haciendo mención, elevándose las actuaciones a esta Sala y quedando registradas en fecha 18 de mayo de 2017.

**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 tramite previsto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

A continuación, en el presente recurso se señaló para la votación y fallo la audiencia del día 21 de junio de 2017, fecha en la que tuvo lugar.

**Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. [REDACTED]**

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso de apelación la sentencia numero 48/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero 26 de Madrid, recaída en procedimiento ordinario numero 304/2014, que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil [REDACTED] (en adelante [REDACTED]) contra la desestimación presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Majadahonda de la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada con fecha 11 de diciembre de 2013, en su condición de empresa urbanizadora del sector de suelo urbanizable programado SUP1-2 “Los Satélites” como consecuencia de los daños y perjuicios sufridos debidos al anormal funcionamiento del servicio publico municipal, que la mercantil concreta en *“la demora en la recepción de las obras de urbanización y demás incumplimientos imputables a la Corporación municipal.”*

La pretensión articulada, previa anulación de la resolución recurrida, postulaba el reconocimiento del derecho de la mercantil a ser indemnizada en la cantidad de 51.363.523,86 euros.

**SEGUNDO.-** La sentencia apelada se ocupa, en primer termino, de la alegación del prescripción del plazo de un año, previsto legalmente, para ejercitar la acción de resarcimiento, opuesta por el ente local, en su escrito de contestación a la demandada.

En su Fundamento de Derecho CUARTO, argumenta, en desestimación del óbice,

*“(…) siguiendo la argumentación del recurrente no cabe entender que en el momento de ejercitar la acción los daños que reclaman hubiesen cesado, toda vez denuncia una situación a su entender prolongada en el tiempo siendo cuestión distinta apreciar si dicha situación se dio por causa imputable a la administración.”*

Entrando en el fondo de la cuestión suscitada, relativa a la conformidad a Derecho de la reclamación de responsabilidad patrimonial, presentada con fecha 11 de diciembre de 2013, la sentencia, en su Fundamento de Derecho QUINTO, sienta los siguientes hitos que concluyen en su fallo desestimatorio,

1.- No resulta controvertido que ██████ asumió la urbanización del SUP 1-2 “Los Satélites” (Majadahonda), en virtud de dos convenios urbanísticos, de fechas 14 de noviembre de 1996 y 2 de diciembre de 1999.

2.- ██████ con fecha 13 de septiembre de 2007, solicita la recepción de las obras de urbanización, constando Acta de Recepción Parcial de obras, firmada por la titular del área de urbanismo, a la que se adjunta, únicamente, copia del informe del ingeniero municipal, no constando la aprobación formal del Alcalde o Concejal delegado.

3.- A partir de dicho momento, ██████ reprocha del ente municipal *“toda una serie de incumplimientos derivados del funcionamiento anormal que al entender de la recurrente han generado una seria de daños patrimoniales (…).”*

4.- El Juzgado de la primera instancia, no aprecia que existiese ni recepción formal, ni recepción presunta de las obras, dejando, de este modo, sin acreditación el funcionamiento anormal de la administración en el incumplimiento de las obligaciones asumidas.

A tal efecto, aplica las previsiones de los artículos 180.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU) y 135 de la Ley 9/2000, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), que transcribe en su integridad.

5.- En fecha 17 de abril de 2008, el juez a quo no aprecia que tuviera lugar una recepción formal de las obras, tomando dicha eventualidad como punto de partida, *“para apreciar posible actuación irregular, por cuanto se opusieron una serie de defectos o incumplimientos que afectaban tanto a la posible edificación, tampoco se concedió dicha licencia siendo que desistió de la misma por la propia recurrente tal y como alega la demandada, como a la propia obra de urbanización. Esos condicionantes o incumplimientos expuestos (...) siendo que no son cuestiones directamente imputables al Ayuntamiento y por ende su actuación no puede entenderse como anormal y causante de una daño a la hoy recurrente. En abril de 2008 por tanto no puede entender se recepcionasen las obras, tal y como pretende la recurrente, y por ende partir de considerar que ante la recepción de las obra en forma de acta y la falta de recepción formal le ha originado toda la serie de daños descritos en su demanda.*

*Como hemos apreciado quedaron obras pendientes de ejecutar, imputable a la recurrente y por otro nunca o no consta aprobación de órgano competente –alcalde o concejal delegado- siendo que además existe actuaciones que revelan que el Ayuntamiento en ningún momento consideró recepcionadas tales obras como además así se expresa en decreto de alcaldía 3418/09 que indicaba que no se produjo esa recepción por el estado de las obras y por el modo en que se suscribe el acta de recepción decreto que por otro lado consta es firme.*

*Por otro lado y del mismo modo tampoco cabe apreciar actuación anormal de la administración en lo referente a la solicitud de recepción del obras y que se solicita en fecha 7 de junio de 2012, siendo que consta se emitió informe favorable a la recepción de las mismas en fecha 16 de julio de 2012. Ahora bien en este supuesto la recepción expresa final no se ha producido hasta 5 marzo de 2014 por cuanto en esa puesta a disposición la administración entendió que se seguían incumpliendo ciertas obligaciones, cuales eran la constitución de la entidad de conservación, a cuya naturaleza nos hemos referido mas arriba, que no se produce hasta el 19 de febrero de 2013, en cumplimiento de la Clausula VI del convenio, siendo que no se debió dado los distintos recursos que a su constitución antepuso varios propietarios, siendo en aras de evitar un dilación, de forma diligente, el Ayuntamiento dicta Decreto 0668/14, dando por recibidas las obras.”*

Y continua razonando en el Fundamento de Derecho QUINTO,

*“Ahora bien podría sostenerse que ya en el año 2012 pudo darse una recepción tacita de las obras o presunta a los efectos del artículo 135.8 de la LS.*

*La recepción presunta exige que la administración de que se trate destine la obra al cumplimiento de sus fines.*

*Ahora bien uno de estos requisitos podría ser el hecho del mantenimiento y conservación por el Ayuntamiento. Sin embargo, dicha circunstancia no pudo tener lugar por mor de la clausula VI antes referida en la cual la obligación de conservar la urbanización corresponde a los propietarios.*

*Antes de la recepción de las obras de urbanización deberá haberse constituido la correspondiente entidad colaboradora de conservación.*

*Pues bien, aun pretendiéndose como exponemos tomar la fecha de 2012 como recepción de las obras de manera presunta por virtud de los dispuesto en el artículo 135.8, no le es imputable al Ayuntamiento tampoco la conservación de las mismas.*

*Por tanto en sus funciones y obligaciones en el desarrollo urbanístico por parte de la administración demandada no se observa una actuación o funcionamiento anormal y por tanto un incumplimiento de sus obligaciones como causante de daño denunciado por la recurrente no debiendo por tanto lugar a apreciar la pretendida responsabilidad de la administración demandada en su actuación.”*

**TERCERO.-** La mercantil [REDACTED] se sirve de los siguientes argumentos, en su escrito de formalización de recurso de apelación,

1.- Ha mediado un incumplimiento por parte del Ayuntamiento de Majadahonda, en relación con la recepción (expresa parcial y presunta) de las obras de urbanización. La sentencia desconoce dicha realidad debida a una errónea valoración de la prueba practicada en la primera instancia.

El Ayuntamiento de Majadahonda, en su calidad de administración urbanística actuante y responsable de la dirección y ejecución del proceso de gestión y desarrollo urbanístico SUP 1-2 “Los Satélites”, por el sistema de cooperación, no ha dado cumplimiento a las obligaciones que le son propias ya que, ni asumió la conservación y mantenimiento de las obras con ocasión de la recepción formal y parcial de las obras de urbanización, que tuvo lugar en el Acta de Recepción Parcial de fecha 17 de abril de 2008, ni tampoco acordó la recepción formal y expresa de las obras y servicios pendientes de recepción instada por ██████████ en escrito dirigido al ente local, con fecha 7 de junio de 2012 (presentado el siguiente día 11 de junio), aun cuando, en contestación, el Servicio de Urbanismo, con fecha 16 de julio de 2012, emite informe favorable a las actuaciones cumplimentadas (ver F.D Sexto, sentencia ██████████).

Es posteriormente, mediante resolución número 320/2014, de 24 de febrero, que el Ayuntamiento declara recepcionadas las obras de urbanización, lo que supone un grave perjuicio para la empresa urbanizadora ██████████ *“que ha soportado el perjuicio patrimonial derivado de los sobrecostes soportados durante todo este periodo de tiempo y cuyo resarcimiento impetró, ante el Ayuntamiento con fecha 11 de diciembre de 2013.”*

Argumenta que, desde el momento en que se acordó la recepción de las obras de urbanización, debió ser la corporación local y no ██████████ quien asumiera la conservación y mantenimiento de la urbanización.

Postula que existió una recepción parcial de las obras de urbanización el día 17 de abril de 2008.

Acota dos menciones que hace constar el propio acta,

- *“la obra está correctamente ejecutada y en condiciones de ser recibida”;*

- *“(…) haciéndose cargo a partir de este momento el municipio de la conservación y policía de las mimas.”*

Considera que [REDACTED] en la parte de obra recibida, no debe continuar asumiendo la conservación, mantenimiento y policía de las obras de urbanización y sus correspondientes costes.

La misma consecuencia aplica respecto de las recepción presunta producida en el año 2012, una vez ofrecidos al Ayuntamiento los servicios no incluidos en la recepción parcial anterior y verificada la corrección de su ejecución por los servicios técnicos municipales.

Crítica a la sentencia apelada (FJ QUINTO (folio 5, párrafo primero), la cita de la Clausula Sexta del Convenio Urbanístico suscrito el 14/11/1996. Y ello porque viene a negar toda virtualidad jurídica a los actos de recepción (parcial expresa y presunta), de los años 2008 y 2012, al citar aquella que, tan solo, prevé la constitución de una entidad urbanística de colaboración, ya que supone desconocer la voluntad municipal expresada en el Acta de recepción parcial de 17/04/2008 y, asimismo, en el expediente de constitución de la entidad urbanística de colaboración (EUC), en el que el Ayuntamiento manifestó que resultaba innecesaria su constitución y sin consideración alguna al sistema de ejecución del planeamiento adoptado (sistema de cooperación) para la gestión y desarrollo urbanístico del Sector SUP 1-2 “Los Satélites”, todo lo cual, no fue objeto de consideración en la sentencia.

Aquilata lo anterior, con una interpretación de la Clausula Sexta del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 14/11/1996, en el sentido de que, tan solo prevé la posibilidad y no la obligación de constitución de la EUC, por lo que la exigencia de su materialización, dependía en exclusiva de la voluntad municipal.

A continuación se refiere al escrito dirigido con fecha 19 de febrero de 2013, al Ayuntamiento, en el que reiteraba haber concluido las obras de urbanización y *“solicitaba que se procediese a dar cumplimiento integro a las obligaciones que le eran propias en su*



*calidad de Administración Urbanística actuantes, alegando haber procedido a la elaboración del correspondiente proyecto de constitución de la EUC, del que daba traslado a la Administración municipal, junto con el proyecto de estatutos de aquella, a efectos de su debida aprobación por el ente municipal.”*

Tener en cuenta que los servicios técnicos municipales, con fecha 28/07/2014, concretamente elaborado por el Arquitecto Municipal, emitió informe favorable a la alegación del particular, *“al considerar que las obras de urbanización habían sido ya recibidas en su integridad en 2012 por el Ayuntamiento y que además del arbolado de alineación no existía en dicho ámbito, razón por la cual proponía “aceptar la alegación presentada, procediéndose a constituir la entidad a los solos fines del cumplimiento de lo establecido en el planeamiento de desarrollo y procediendo de inmediato a la disolución de la misma por los motivos expuestos.”*

Con la finalidad de entender el alcance de las obligaciones del Ayuntamiento de Majadahonda derivadas del sistema de cooperación, como sistema de actuación elegido y pactado en el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 14 de noviembre de 1996 y del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, que lo incorpora a sus determinaciones, explica que se caracteriza porque las obras de urbanización son ejecutadas por una empresa urbanizadora pero en beneficio y por cuenta del ente local, en este caso, de tal suerte que, una vez concluidas y recibidas, será de cuenta del Ayuntamiento su conservación y mantenimiento. Y ello incluso en el caso de que hubiera podido preverse la creación de una Entidad Urbanística de Conservación.

En virtud del sistema de cooperación, es la Administración y no la iniciativa privada, la que asume la dirección y ejecución de las obras de urbanización (artículo 186 RGU) por cuenta y a costa de los propietarios, si bien la Administración puede ser auxiliada en la ejecución de las obras por los propietarios de los terrenos a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento (artículo 191 RGU)

En el caso de autos, la ejecución y financiación de las obras de urbanización fue asumida por [REDACTED] (como empresa urbanizadora u operador urbanístico) obrando en

cumplimiento de sus compromisos por cuenta del Ayuntamiento que es a quien incumbe la dirección y ejecución de las obras de urbanización.

Como consecuencia, trae a colación la declaración del testigo [REDACTED] [REDACTED] quien manifestó, “*el ayuntamiento es, a todos los efectos, el garante de la gestión*”, sin que el hecho de que exista un operador urbanístico y de que la formula adoptada de “*cooperación por convenio*” desvirtúe tal consideración.

Las obras de urbanización son obras publicas, ejecutadas por una empresa urbanizadora en beneficio y por cuenta de la Administración, de suerte que una vez concluidas y recibidas, será de cuenta del ayuntamiento la conservación y mantenimiento.

2.- Improcedencia de considerar que la recepción de las obras de urbanización ha tenido lugar con la resolución del Alcalde-Presidente de fecha 24 de febrero de 2014.

Dicha resolución se rubrica “Resolución de alegaciones formuladas contra el Acta de Recepción del SUP 1-2 “Los Satélites” y acuerda, seis años después y “*a todos los efectos*”, la recepción de las obras de urbanización, en contra de las previamente producidas, expresa y parcial del Acta de 17 de abril de 2008 y presunta o por silencio administrativo, al amparo del artículo 135.8 LSCM, a día 18/10/2012.

En cuanto la sentencia objeto del presente recurso de apelación, otorga virtualidad jurídica a la resolución arriba indicada, supone una infracción del artículo 135 LSCM que, [REDACTED] en su recurso de apelación, configura como un motivo de revocación de la sentencia de instancia.

3.- Concurren la totalidad de los requisitos exigidos legalmente para declarar la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Majadahonda.

Postula en su escrito de formalización de recurso de apelación, la real causación de un daño resarcible por ente local y derivado de su actuación.

Y ello por los siguientes motivos,

A) Existencia de una recepción parcial y expresa de las obras de urbanización por el Acta de Recepción Parcial, de fecha 17 de abril de 2008.

Sin embargo, las obras de urbanización cedidas en fecha 17 de abril de 2008, no fueron recepcionadas por el ente local.

Los costes de conservación, mantenimiento y policía de las obras, no fueron asumidos por la administración urbanizadora.

No se procedió, tampoco, a la devolución o al menos reducción significativa de los avales constituidos para garantizar las obligaciones de urbanización y restantes actuaciones específicas.

B) El ente local no ha llevado a cabo la recepción formal y expresa de los servicios pendientes de recepción y excluidos de la recepción parcial de fecha 17 de abril de 2008 y que habrían sido cedidos al ente local por escrito de fecha 07/06/2012 (presentado el 11/06/2012) ante el ayuntamiento, aun contando con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Los costes de conservación, mantenimiento y policía de las obras, no fueron asumidos por la administración urbanizadora.

No se procedió, tampoco, a la devolución de los avales constituidos para garantizar las obligaciones de urbanización y restantes actuaciones específicas.

C) Desglose y cuantificación de los daños reclamados. Detalle por partidas y conceptos indemnizatorios.

Se remite al escrito de demanda, en particular,

- Gastos de Conservación y Mantenimiento: 159.151,29 euros;
- gastos de policía y vigilancia: 482.039,88 euros;
- gastos de reparación de infraestructuras y suministro: 262.587,74 euros
- sobrecostes generales de la empresa: 380.573,07 euros.
- IBI de las parcelas urbanizadas (es de los propietarios).

Hace una especial referencia al lucro cesante, a efectos de lo cual, *“La conclusión del proceso urbanizador y edificatorio y la comercialización de viviendas proyectadas sobre el suelo urbanizado no constituye en si mismo una mera posibilidad de resultados inseguros y desprovistos de certidumbre, sino algo real y concreto y al propio tiempo previsible.”*

De otro lado, los daños alegados derivan de una inactividad que imputa al ente local, *“por no actuar cuando debía hacerlo y en los términos en que debía hacerlo, incumpliendo con su actuación las obligaciones que le son propias en el ámbito de la gestión urbanística”*, lo que constituiría una vulneración de los principios de confianza legítima, seguridad jurídicas y buena fe (artículo 9.3 CE) y artículo 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

De incontrovertida califica la relación de causalidad ente el funcionamiento del servicio público y el daño.

Hace una relación de incumplimientos que pone a cargo del ente local. Son los indicados en el apartado daño efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

Y añade, el incumplimiento de la obligación de otorgar licencia urbanística de edificación de viviendas y demás usos anejos en las parcelas urbanizadas. Y ello habida cuenta del cumplimiento por ██████████ de los requisitos y condiciones legalmente exigidas para ser beneficiaria de la licencia solicitada para la construcción de 95 viviendas

unifamiliares en las manzanas 3 4; 5; 6; 58 y 63 del P.P.O A.D. 17 “Los Satélites” y de la que finalmente desistió por causa imputable al ayuntamiento, negándose a reintegrarle la cantidad ingresada por la liquidación de la tasa y que obligó a reclamar dicha devolución en sede judicial, donde ha visto satisfecha su pretensión.

Con ello, la mercantil vio defraudadas sus legítimas expectativas de llevar a buen término los fines derivados del proceso urbanizador y edificatorio.

A lo anterior y, a efectos del mantenimiento del nexo causal, afirma la inexistencia de fuerza mayor.

4.- Pone a cargo de la sentencia apelada la infracción de los artículos 120.3 y 24 C.E., generadora de indefensión

Entiende que la sentencia apelada adolece de la debida motivación, incurriendo en insuficiencia argumental.

Mas allá de la afirmación de no tener por acreditada la recepción parcial acaecida en fecha 17 de abril de 2008, ni la recepción presunta de las obras de urbanización por efecto del silencio administrativo, a tenor del artículo 135.8 LSCM, la sentencia no contiene “(...) *una descripción, ni siquiera somera, ni de los hechos ni de los fundamentos jurídicos y argumentos esgrimidos por mi representada en su demanda, ni se entra en la consideración del asunto en la profundidad exigible, ni hay tampoco una valoración o examen de tales alegaciones y argumentos a los efectos de motivar suficientemente un fallo desestimatorio del recurso jurisdiccional deducido.*”

Reprocha de la sentencia el incumplimiento del principio de congruencia, en su modalidad de incongruencia omisiva porque, ni aborda, ni analiza los motivos que han sido aducidos como fundamento de la pretensión actora, ni realiza una valoración de la prueba practicada.

No aborda, ni realiza una valoración de la prueba practicada.

5.- Así mismo, denuncia la vulneración del artículo 139 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, por indebida imposición de las costas procesales generadas en la primera instancia.

Alude, como infringido, al artículo 394 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y disposiciones normativas concordantes, toda vez que, concurrirían seria dudas de hecho y derecho que justifican que no se haga condena en costas.

Con invocación expresa de las sentencias de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección Quinta, de fechas 25 de febrero de 2011 y 10 de junio de 2013, razona que las dudas derivan de la complejidad del asunto, por lo que se refiere a los presupuestos facticos y jurídicos y en lo relativo a la apreciación de los hechos constitutivos de la pretensión, en la fundamentación jurídica y derecho aplicable, habida cuenta que se trata de un supuesto en que las circunstancias no son pacíficas.

A modo de recapitulación de lo expuesto,

1.- El acto por el que el Ayuntamiento de Majadahonda acuerda de manera expresa y formal la recepción parcial de las obras de urbanización, el día 17/04/2008, supone una autentica recepción expresa de las obras y, por ello, conlleva la aceptación, a todos los efectos, de las obras ejecutadas y entregadas por ██████████ a la administración municipal.

2.- La inactividad del Ayuntamiento de Majadahonda respecto a la recepción de los servicios no incluidos en la recepción parcial originaria, no ha impedido que el ofrecimiento formal de cesión de aquellos al ente local, previa verificación favorables de los servicios técnicos, haya producido los efectos jurídicos de una recepción presunta (artículo 135.8 LSCM), por efecto del silencio administrativo positivo.

3.- Habida cuenta que suponen una aceptación de las obras ejecutadas y entregadas, son actos validos, eficaces y vinculan al Ayuntamiento.

4.- El principio de vinculación a los actos propios, impide que el Ayuntamiento de Majadahonda, desconozca aquellos actos de recepción parcial y presunta.

5.- Ha existido una verdadera y autentica recepción integral y definitiva de las obras de urbanización del SUP 1-2 “Los Satélites”, valida, eficaz y vinculante para el ente local, de todo lo cual, prescinde la sentencia apelada.

Con fundamento en lo anterior, suplica de la Sala, que dicte una sentencia por la que resuelva estimar el presente recurso de apelación y, en consecuencia, revoque la sentencia impugnada y, en su lugar, dicte otra favorable a la parte recurrente, por la que acuerde estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la reclamación de responsabilidad patrimonial de fecha 11 de diciembre de 2013 contra el Ayuntamiento de Majadahonda y, como consecuencia de todo ello, declare la responsabilidad patrimonial del la corporación municipal y, en su virtud, reconozca el derecho de [REDACTED] a ser indemnizada con la cantidad de 51.63.523,86 euros o, subsidiariamente, con la cantidad que, previa declaración de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Majadahonda, pueda determinarse en ejecución de sentencia, debidamente actualizada, mas los intereses que resulten procedentes; y todo ello, además, con expresa imposición de costas causadas en la instancia y en la apelación a la Administración demandada.

**CUARTO.-** El Ayuntamiento de Majadahonda se opone al recurso de apelación haciendo, en primer lugar, una alegación general relativa al incumplimiento de aportar a la consideración de la Sala un juicio critico de la sentencia, afirmando que lo realizado es una reiteración de la tesis sostenida en el escrito de demanda, negando, además, que exista infracción de los principios de congruencia, en su modalidad de incongruencia omisiva, ni del deber de motivación que impone el artículo 120.3 C.E.

Respecto de la tesis de la parte apelante relativa a la existencia de una recepción parcial y expresa de las obras de urbanización el día 17 de abril de 2008, niega que así haya sucedido y refiere que coincidente con ello, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero 29 de Madrid, en sentencia numero 69/2017, de fecha 17 de marzo de 2017, desestimó el procedimiento ordinario numero 98/2015, interpuesto por ciertos propietarios del Sector “Los Satélites”, ejercitando la acción de resarcimiento de daños y perjuicios como consecuencia del retraso injustificado del Ayuntamiento en el proceso de gestión, ejecución

y desarrollo urbanístico de dicho Sector, del que el Ayuntamiento de Majadahonda sostiene que realiza un planteamiento similar y coincidente al formulado por [REDACTED] y que el ente local aporta como DOCUMENTO NUMERO 1 del escrito de formalización de oposición al recurso de apelación.

No consta en el expediente administrativo que [REDACTED] hasta el año 2012, realizara un ofrecimiento formal de las obras de urbanización, a efectos de que, previos los tramites legales, pudieran ser recepcionadas por el ente local. El ayuntamiento de Majadahonda acepta dialécticamente que, con ocasión del ofrecimiento del mes de julio de 2012 y el transcurso del plazo de 3 meses previsto en el artículo 135.8 LSCM, tuviera lugar la recepción presunta por efectos del silencio positivo, si bien argumenta que la tardanza en dictar resolución expresa, en la que se tuvieran por recepcionadas, ocasionando los efectos inherentes a la recepción, haya generado un perjuicio a [REDACTED] susceptible de ser indemnizado, por la vía de la acción de resarcimiento del artículo 139 y concordantes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y vinculado a la conservación, mantenimiento y policía de las obras de urbanización porque, suscribiendo en esto la sentencia apelada, el ayuntamiento opina que “son los propietarios –representados por [REDACTED] los encargados de la conservación, para lo que habrán de constituirse en entidad urbanística colaboradora de conservación. A ello obligan los convenios urbanísticos suscritos en 1996 y 1999, plenamente vigentes.

En los mismos se prevé la obligación de los propietarios de asumir la conservación de los terrenos urbanizados y la necesidad de que antes de procederse a la recepción se haya constituido la EUCC, lo que no se ha realizado por [REDACTED] lo que impide al ayuntamiento de Majadahonda hacerse cargo de la conservación de las obras. De lo contrario, se infringiría el artículo 136 LSCM y los citados Convenios urbanísticos suscritos.

Al hilo de lo anterior y aun admitiendo dialécticamente que se hubiera producido una recepción presunta, reprocha de [REDACTED] la tardanza en la presentación de Proyecto de Bases y Estatutos de la EUCC, que se retrasa hasta el mes de febrero de 2013, lo que estima que es una causa de exoneración de responsabilidad en la propia demora que el ente local haya podido observar.



De otro lado, partiendo de las manifestaciones de la sentencia apelada, que suscribe en su integridad, afirma que el sistema de cooperación acogido, venía matizado por una serie de modificaciones, en particular, las introducidas en los convenios urbanísticos de ejecución. A dichas modificaciones otorga especial importancia pues modulan las previsiones del artículo 74.3 de la Ley 9/1995. Los Convenios pactados establecían de forma clara que, “*la conservación y mantenimiento de las obras no recaería nunca en la Administración sino que correría a cargo de los propietarios, representados por [REDACTED]*”. Así resultaría del expediente administrativo y fue ratificado por la testifical d [REDACTED]

En dicha línea y con cita expresa de las clausulas 3.2 y 6 del Convenio Urbanístico suscrito el día 14 de noviembre de 1996 (folio 120 del expediente administrativo) y de la Clausula 3 del segundo Convenio, ratificado por el Ayuntamiento de Majadahonda el 2 de diciembre de 1999, se deduciría que con arreglo a lo convenido por los propietarios del Sector con LEVITT y el Ayuntamiento de Majadahonda, es la mercantil quien como operador urbanístico, en nombre de todos sus representados, propietarios del sector, asumió la gestión de toda la urbanización a su costa.

Contrariamente a lo que sostiene [REDACTED] la corporación municipal sostiene que es la mercantil apelante quien debe asumir los gastos de conservación, mantenimiento y policía de las obras. En el informe emitido por don [REDACTED] [REDACTED], de fecha 16/07/2012, se señala, “*de conformidad con lo pactado en el Convenio, que se deberá constituir la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a cuyo cargo quedara el mantenimiento de la urbanización y que durante el periodo de tiempo que transcurra entre la recepción de las obras y la constitución de la Entidad, el agente urbanizador, vendrá obligado a realizar las funciones de aquella.*”

Y añade el Ayuntamiento en su escrito de oposición al recurso de apelación, “*(...) lo anterior no puede ser enervado por las vicisitudes formales que, durante el periodo de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación puedan surgir, debiendo en todo caso prevalecer el único régimen de conservación previsto, que no es sino el de la conservación por [REDACTED] hasta la constitución de dicha Entidad.*”

A renglón seguido, niega la concurrencia de los requisitos legales que configuran el régimen jurídico de la responsabilidad patrimonial de las administraciones publicas.

A tal efecto, va repasando los incumplimientos que [REDACTED] pone a su cargo, para fundamentar la procedencia de la reclamación de responsabilidad patrimonial, si bien concluye que de admitirse la recepción presunta, fue [REDACTED] quien dejó transcurrir el tiempo desde el día 18 de octubre de 2012, sin presentar hasta el 19 de febrero de 2013 ante el Ayuntamiento de Majadahonda un nuevo escrito en el que reiteraba haber concluido las obras de urbanización del Sector "Los Satélites" y solicitaba que se procediese a dar cumplimiento íntegro a las obligaciones que le eran propias en su calidad de Administración urbanística actuante, alegando haber procedido a la elaboración del correspondiente proyecto de constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, del que daba traslado a la Administración, junto al proyecto de Estatutos correspondiente a dicha Entidad Urbanística, a los efectos de su debida aprobación por parte de la Administración.

En cuanto al incumplimiento de la obligación de otorgar licencia urbanística para construir y la reclamación, por el concepto de lucro cesante, la cantidad de 26.482.066 euros (venta de 95 viviendas), rechaza que se pueda constituir un incumplimiento sobre tal circunstancia, porque la licencia urbanística solicitada para la edificación, fue renunciada por [REDACTED] extremo que, añade, resulta incontrovertido.

Se remite al informe elaborado por el Arquitecto Municipal, según el cual, la licencia pretendía simultanear la construcción con la urbanización. Los informes municipales era desfavorables, al suponer un incumplimiento del artículo 41 Reglamento de Gestión Urbanística.

En relación con el requisito de nexo de causalidad, para poder afirmar la concurrencia del instituto de responsabilidad patrimonial, a continuación, alude a un conjunto de retrasos en la gestión urbanística y ejecución de la urbanización, todos ellos de la exclusiva responsabilidad de [REDACTED] y que suponen la ruptura del nexo de causalidad.

Transcribimos, a continuación, a los que, en concreto se refiere,

a) [REDACTED] es el agente urbanizador y como tal, asumió la redacción del Plan Parcial del área de desarrollo numero 17, "Los Satélites" (PP).

El día 22/09/1999, presenta tres ejemplares, por ella realizados, informados favorablemente por los servicios técnicos municipales con fecha 16/11/2000. Recae aprobación inicial por Decreto Alcalde-Presidente numero 7824/2000, para sometimiento a información publica. En la MEMORIA, se hacia constar que [REDACTED] asumía la iniciativa de planeamiento por representar mas del 60% de la superficie de actuación. Además, que el PP desarrolla los criterios y objetivos genéricamente contenidos en la documentación del PGOU y aquellos otros aspectos que se definen con mayor precisión en el convenio entre el Ayuntamiento y [REDACTED].

b) Existencia de vicisitudes que prologarían en el tiempo el desarrollo de la gestión del ámbito y que eran conocidas por los propietarios del Sector, al presentar el PP. Por lo que, no cabe hablar de un retraso en la ejecución del ámbito o al menos de un retraso imprevisto o inevitable e imputable al Ayuntamiento. En concreto, el PP presentado por [REDACTED] preveía,

- Un necesario desplazamiento de la vía pecuaria, con la consiguiente tramitación ante la CAM para obtención de las correspondientes autorizaciones. Sin embargo [REDACTED] no efectuó tramitación alguna de cambio de trazado de la Vía Pecuaria ante la CAM.

- Encauzamiento de arroyos: Hacia precisa la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. El Pleno municipal en sesión ordinaria del día 27/11/2001, aprueba una modificación del PP del Área de Desarrollo 17 "Los Satélites", a solicitud de [REDACTED]. Al PP queda incorporado el Convenio de 02/12/1999.

A estas vicisitudes previsibles, se añadieron otras de carácter imprevisible:

- Desdoblamiento de la M-503 promovido por la CAM. Comenzó a tramitarse en el mes octubre de 2002 y obligo al replanteamiento del trazado de la vía pecuaria y del

desarrollo urbanístico al desplazar este hacia el sur y afectar, asimismo, a la conexión de Los Satélites, accesos, con dicha carretera.

- Demora de 4 años, desde el mes de abril de 2008 a junio de 2012 en que [REDACTED] tardó en subsanar las deficiencias observadas en la ejecución de las obras de urbanización.

c) Proyecto de Reparcelación. Elaborado por [REDACTED]

Recae la aprobación inicial en Decreto Alcaldía numero 6102, de 9 de agosto de 2001. Fue sometido a periodo de exposición publica y posterior resolución de las alegaciones presentadas. Recae aprobación definitiva, decreto 6101/2002, de 16 de julio de 202. Inscripción en Registro de la Propiedad el 09/07/2003.

d) Proyecto de Urbanización. Elaborado por [REDACTED]

Obtiene informe favorable del Ingeniero de Caminos Municipal, con las salvedades siguientes,

- Obtención permiso Confederación Hidrográfica del Tajo;

- Obtención de permiso de Carreteras de la CAM para fijar el acceso desde la carretera de Los Satélites a la Urbanización. En ambos casos, se inicio su tramitación en el año 2002 pero no se obtuvieron hasta el año 2004.

A todo ello, el Ayuntamiento de Majadahonda, añade, que el día 12 de agosto de 2004 la Confederación Hidrográfica acuerda finalmente otorgar al ente local la autorización solicitada. El 4 de febrero de 2005 la Dirección General de Carreteras dela CAM, concede autorización para las obras de construcción de accesos a la urbanización, *“con arreglo a las condiciones generales y particulares que en hoja adjunta se establecen y que forman parte integrante de la presente resolución,”*

En la HOJA ADJUNTA, se establece, requerir para la efectividad de la resolución, autorización pro el órgano competente en materia de vías pecuarias ya que, según el órgano directivo, el proyecto remitido por [REDACTED] no acreditaba la disponibilidad de la vía pecuaria, por lo que alega el Ayuntamiento, que debieron hacerse obras posteriores al respecto.

Con relación a la Vía Pecuaria, [REDACTED] presentó ante el ente local, en fecha 18 de diciembre de 2012, un Proyecto de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria para que se remitiera al Área de Vías Pecuarias de la CAM, indicando expresamente que dicho proyecto contenía los requerimientos y recomendaciones que la CAM había realizado a [REDACTED] en reuniones previas al efecto. La redacción material del Proyecto fue encargada por [REDACTED] a la empresa [REDACTED]. Dicho proyecto fue remitido por el Ayuntamiento al Área de Vías Pecuarias de la CAM que, con fecha 22/01/2013, dio el visto bueno al trazado.

Colofón al postulado de inexistencia de nexo de causalidad entre la actuación municipal y el quebranto patrimonial que LEVITT alega, la corporación trae a colación, de nuevo, la Clausula Sexta del Convenio de 14/11/1996.

Finaliza, haciendo una especial referencia a la apreciación de compensación por daños relativos a la supuesta pérdida de valor de las inversiones y lucro cesante, refiriendo que el importe reclamado de 49.557.891,21 euros, se desdobra en las siguientes partidas,

- daños derivados de la depreciación de la inversión efectuada por [REDACTED]
- daños derivados de la falta de rendimiento del capital invertido por [REDACTED] en la urbanización;
- daños derivados del lucro cesante.

Todo ello es calificado de improcedente por no constituir un daño real y efectivo. Además no habría existido paralización de la actividad pues [REDACTED] después del día 17 de abril de 2008, continuó ejecutando las obras y servicios pendientes. La urbanizadora no tenía

derecho a simultanear obras de urbanización y obras de edificación, pues la licencia urbanística es reglada y no discrecional.

**QUINTO.-** La primera de las cuestiones a resolver, teniendo en cuenta los fundamentos de la reclamación de responsabilidad patrimonial deducida por [REDACTED] es si existió una recepción parcial formal de las obras de urbanización del sector del suelo urbanizable SUP 1-2 “Los Satélites”, pese a que, como resulta del expediente administrativo y de la prueba practicada en la primera instancia, el Acta extendida con fecha 17 de abril de 2008, imponía ciertos condicionantes en relación con “jardinería”, “red de abastecimiento”, “red de saneamiento”, “accesos a los caminos que interceptan el ámbito de actuación” y “vía pecuaria”.

Dicho aspecto del debate ha sido resuelto, recientemente, en nuestra sentencia numero 349/2017, de 27 de abril de 2017, dictada resolviendo recurso de apelación numero 643/2016, interpuesto por [REDACTED] contra la Sentencia de 26 de noviembre de 2015, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 8 de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 304/2014, desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto por dicha entidad contra la resolución del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda que acuerda desestimar el recurso de alzada interpuesto con fecha 5 de marzo de 2014 frente a la resolución nº 320/2014 de 24 de febrero relativa a la desestimación de alegaciones contra el Acta de Recepción, así como el requerimiento de comparecencia de la mercantil la firma del correspondiente acta de recepción de la urbanización “Los Satélites”.

En concreto, se refiere a la Resolución del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda aprobada por Decreto 668/2014, de 11 de abril, que resuelve,

- 1.- Desestimar el recurso de alzada contra el Decreto 320/2014, de 24 de febrero;
- 2.- Entender recepcionadas en este momento las obras de urbanización, recordando que la obligación de conservación recae en la entidad urbanizadora hasta tanto se constituya

la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a la que se obligan en cumplimiento del Convenio Urbanístico que rige este Sector;

3.- Dado que el informe técnico municipal favorable a la recepción data de 2012, puede entenderse que el plazo de garantía de estas obras ha finalizado por lo que la garantía depositada será cancelada y devuelta.

En nuestra sentencia numero 349/2017, de 27 de abril de 2017, negamos que existiera una recepción formal y parcial de las obras de urbanización, a través del Acta suscrita con fecha 17 de abril de 2008.

Entendimos que el documento expresado, con independencia de su denominación, no cumplía las formalidades exigibles para determinar la recepción parcial de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Majadahonda, en particular, las previstas en el artículo 135 LSCM. Y ello por ausencia de manifestación de la voluntad municipal de recepcionar las obras de urbanización, quedando con ello obligada a su conservación y mantenimiento la mercantil ahora apelante, con independencia del Informe de 21/04/2008, del [REDACTED] favorable a la recepción parcial de las obras, porque aquel Acta nunca se elevó al órgano competente (Alcalde o Concejal delegado), de modo que, sin la intervención de estos, la declaración de recepción parcial de las obras carecía de virtualidad jurídica alguna. De hecho, la Concejal de Urbanismo se limitó a remitir dicho acta a [REDACTED] adjuntando copia del informe del Ingeniero de Caminos municipal, sin que se llevara a cabo su aprobación formal.

Y ello sin perjuicio del contenido del artículo 135.7 LSCM, según el cual,

*“Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.”*, toda vez que, como se comentó, se hicieron constar en el Acta una serie de condicionantes a que se sujetaba la recepción, según el informe emitido por el [REDACTED] en el mes de abril de 2008, cuyas características y envergadura revelaban que en el mes de abril de 2007, faltaban por ejecutar elementos

necesarios para considerar que estaban correctamente ejecutadas, en función de los servicios que habían de ser prestados, al verse afectados elementos esenciales de la urbanización.

De hecho, lo anterior dio lugar a que se dictara el Decreto de la Alcaldía 3148/2009, de 17 de noviembre que declaraba que las obras de urbanización del Sector “Los Satélites” no habían sido recepcionadas por el Ayuntamiento con acto formal y positivo del órgano competente de la Corporación, añadiendo la imposibilidad de recepción parcial por fases en aplicación del artículo 135.7 LSCM y que devino firme, al no ser impugnado en tiempo y forma por la ahora apelante, lo cual constituye un obstáculo adicional, como razonamos en nuestra sentencia numero 349/2017, de 26 de abril de 2017, para que pudiese prosperar la tesis de [REDACTED] sobre la existencia de una recepción formal y parcial de las obras de urbanización en el mes de abril de 2008.

La consecuencia inmediata, como también declaramos en aquella sentencia, es la falta de obligación de la corporación municipal de asumir la conservación y policía de las obras de urbanización, hasta que fueran recepcionadas en su totalidad.

El segundo argumento aportado por [REDACTED] en el presente recurso de apelación es que las obras y servicios no incluidos en la recepción formal y parcial de las obras de urbanización, fueron objeto de recepción presunta, por silencio administrativo, conforme a lo prevenido en el artículo 135.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En nuestra sentencia numero 349/2017, de 26 de abril de 2017, tenemos por acreditados los siguientes extremos,

- [REDACTED] se dirigió al Ayuntamiento de Majadahonda, por escrito de fecha 07/06/2012 (presentado el día 11 de junio siguiente) *“para comunicar que se había dado cumplimiento a las “correcciones marcadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Majadahonda y a satisfacción de éstos (...)”, solicitando expresamente “la recepción de los trabajos no incluidos en la recepción ya realizada con fecha 17 de abril de 2008 para las obras de urbanización del Sector P-P I-2 Los Satélites.”;*



- En contestación, el [REDACTED] del Ayuntamiento de Majadahonda, con fecha 16/07/2012, emite informe favorable a las actuaciones cumplimentadas (ver pagina 23): *“practicada visita de inspección el día 24/5/2012”; “todos los requerimientos técnicos efectuados han tenido adecuado cumplimiento”; “no inconveniente técnico en que se proceda a la recepción de las obras de urbanización.”*

- La recepción por el Ayuntamiento de Majadahonda de las obras de urbanización del Sector “Los Satélites” tiene lugar, cronológicamente el día 18/10/2012 y solo desde entonces, se atribuiría al ente local, la obligación de conservación y mantenimiento, por lo que desestimamos la pretensión de [REDACTED] de retrotraer dicha obligación al día 17/04/2008.

En definitiva, en nuestra sentencia numero 349/2017, de 26 de abril, consideramos que la resolución impugnada, al declarar recepcionadas las obras de urbanización mediante resolución numero 320/2014, de 24/02, *“desconoce y contraría la recepción presunta de las obras que tuvo lugar el 18/10/2012, incurriendo en vicio de invalidez, pues de facto supone la revocación de un acto de la administración pública sin observar los requisitos y exigencias legales para ejercer la potestad de revisión de oficio de los actos de las administraciones públicas ni seguir el procedimiento adecuado para ello, de conformidad con el artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992...”*, razón por la cual, acordamos la estimación en parte del recurso de apelación, con revocación de la sentencia impugnada y la estimación en parte del recurso contencioso-administrativo, *“declarando que se ha producido la recepción presunta de las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUP 1-2 “Los Satélites” en fecha 18 de octubre de 2012 y, en consecuencia, nula la Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda de fecha 11 de abril de 2014, por la que se acuerda desestimar el recurso de alzada deducido frente a la Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda del mismo Ayuntamiento, de fecha 24 de febrero de 2014, sobre “Resolución de alegaciones formuladas contra el Acta de Recepción del SUP 1-2 “Los Satélites”.*

**SEXTO.-** No obstante, la citada estimación parcial que, en esencia se reconduce a considerar que existió una recepción presunta de las obras de urbanización, desde el día 18 de octubre de 2012 y, es desde entonces, que el Ayuntamiento de Majadahonda tendría la

obligación de asumir las obras de conservación y mantenimiento, se hace con una importante matización,

*“Y ello, sin perjuicio de las consecuencias a extraer del Convenio Urbanístico que rige en el sector en relación con la obligación de la entidad urbanizadora de conservar las obras de urbanización mientras no se constituya la entidad urbanística colaboradora de conservación, según argumenta el Ayuntamiento.”, dejando este extremo imprejuizado, “pues ninguna declaración al respecto se comprende entre las pretensiones de la apelante.”*

Nos compete ahora entrar en el análisis de este concreto aspecto que ha sido reiteradamente traído a colación por el Ayuntamiento de Majadahonda, en cuanto incide directamente, condicionando, el éxito de la reclamación de reclamación de responsabilidad patrimonial que nos incumbe.

A tal fin cabe recordar, que el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en su sentencia de fecha 8 de noviembre de 2012 (RC 6469/2010), Sección 5, afirma que los convenios urbanísticos, incluso en los casos en que se incorporen y tramiten junto con los planes con los que guarden relación, carecen de carácter normativo y son actos sustantivos independientes de los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, no siendo admisible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual, pues la potestad de planeamiento ha de actuarse para lograr la mejor ordenación posible, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que ya en otro terreno pueda desencadenar el apartamiento de convenios anteriores.

No obstante, el principio de indisponibilidad de las potestades de planeamiento, no impide que los convenios que acompañan o desarrollan el planeamiento, como ha sucedido en el caso de autos, se incorporen como documentos de carácter vinculante para los firmantes. Por el contrario, esa previsión limitativa de su alcance es coherente con la falta de efectos generales de los convenios, frente a la eficacia *erga omnes* que es propia de las disposiciones generales como los planes urbanísticos. Y esto mismo determina una diferencia en el régimen jurídico aplicable para determinar las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

A su vez, la sentencia de fecha 15 de marzo de 1997 (recurso de apelación número 10532/1991), pone de relieve la fuerza vinculante de los convenios urbanísticos, cuando razona, en su Fundamento de Derecho CUARTO,

*“Se ha adelantado ya que los convenios urbanísticos constituyen una actuación convencional frecuente en la práctica de las Administraciones Públicas. Es indudable que el urbanismo constituye una competencia jurídico-pública, siendo cierto que esta naturaleza reduce y condiciona necesariamente la intervención de los administrados en el mismo, pero sin que ello excluya su participación y colaboración (ad exemplum, artículos 4, 52 ó 119 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976). Existen aspectos concretos susceptibles de compromiso o acuerdo entre la Administración y los particulares, lo que da lugar a la figura de los convenios urbanísticos, como instrumentos de acción concertada que en la práctica pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general. Los reparos que oponen los recurrentes pierden relieve a la luz de la doctrina de esta Sala, ya que los convenios urbanísticos son admisibles en la medida en que no inciden sobre competencias de las que la Administración no pueden disponer por vía contractual o de pacto. Se ha venido así precisando, en forma reiterada, que las exigencias del interés público que justifican la potestad de planeamiento urbanístico implican que su ejercicio no pueda encontrar límite en estos convenios que la Administración concierte con los administrados. Las competencias jurídico-públicas son irrenunciables y se ejercen por los órganos que las tienen atribuidas como propias (artículo 4 de la Ley de procedimiento administrativo de 1958) por lo que no resulta admisible una «disposición» de la potestad de planeamiento por vía contractual.*

*Cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a que el Ayuntamiento llegue con los administrados la potestad de planeamiento ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible, sin perjuicio de las consecuencias indemnizatorias que, ya en otro terreno, pueda desencadenar, en su caso, el apartamiento por parte de la Administración o de los administrados de convenios urbanísticos previos o preparatorios de un cambio de planeamiento (sentencias de 23 de junio de 1994, 18 de marzo y 13 de febrero de 1992 y 21 de septiembre de 1991).”*

En definitiva, habrá que estar a la que resulta de lo pactado en los Convenios Urbanísticos suscritos en los años 1996 y 1999.

El Convenio Urbanístico de 14 de noviembre de 1996 (folio 120 del expediente administrativo), en su Cláusula 3.2, dispone, *“los propietarios (...) estarán representados por [REDACTED] designando a dicha sociedad como empresa urbanizadora.*

*La presente sociedad, que suscribe el presente Convenio, asume la obligación de pagar a su costa la totalidad de los costes de urbanización que corresponden a los referidos propietarios (...).”*

En su Cláusula 6, *“La obligación de conservar la urbanización corresponderá a los propietarios de las fincas aportadas a la actuación urbanística, quienes transmitirán esta obligación a los compradores de las fincas resultantes.*

*A tal fin, antes de la recepción de las obras de urbanización deberá haberse constituido la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.”*

A tenor del segundo Convenio, ratificado por el Ayuntamiento de Majadahonda el 2 de diciembre de 1999, en su Cláusula 3º, *“se mantienen los pactos de las Cláusulas Tercera y Sexta del Convenio aprobado el 10 de diciembre de 1996.”*

Dichas cláusulas han de ser puestas en relación con la sentencia de esta Sala y Sección número 230/2017, de fecha 21/03/2017, que desestima el recurso de apelación número 1422/2016, interpuesto por el Ayuntamiento de Majadahonda contra la Sentencia de fecha 20 de mayo de 2016, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 30 de Madrid, dictada en el recurso contencioso administrativo número 87/2016, por la cual, se estimaba el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Decreto de la Alcaldía de Majadahonda nº 384/2015 de 23 de febrero de 2015, que desestimaba el recurso de reposición promovido, en su día, frente al Decreto de la Alcaldía número 2242/2014, de 11 de noviembre de 2014 que, a su vez, anulaba el Decreto de la Alcaldía número 2171/2014, de 31 de octubre de 2014, mediante el que se estimaban sus alegaciones contra la

constitución de la entidad urbanística colaboradora del Área 17 "Los Satélites", declarando nulos y sin efecto alguno los Decretos 384/2015 y 2242/2014. Las costas procesales causadas como consecuencia de la tramitación de este recurso se imponen a la demandada.

Nuestro fallo desestimatorio determinó que recobrarla validez jurídica el Decreto numero 2171/2014, de 31 de octubre de 2014, por el que la corporación municipal decidía,

*"Primero.- Estimar la alegación presentada por (...) con fecha 16 de abril de 2014 y Registro de Entrada nº 6462 y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Área de Desarrollo nº 17 "LOS SATÉLITES" publicados, junto al acuerdo de Aprobación Inicial, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en el BOCM número 277, página 191 de fecha 21 de noviembre de 2013.*

*Segundo.- Designar como representante del Ayuntamiento en la Entidad Urbanística de Conservación al Concejal de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda.*

*Tercero.- Publicar este Acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y notificar individualmente a todos los propietarios afectados.*

*Cuarto.- Significar que, una vez presentado en este Ayuntamiento mediante Registro de Entrada copia autorizada de la Escritura Pública de Constitución de la Entidad que incorpore el acuerdo de constitución, las personas designadas para ocupar los cargos del Órgano rector y los Estatutos, así como todas las cuestiones que la ley determine, se procederá a adoptar el acuerdo municipal aprobatorio de la constitución de la Entidad.*

*Quinto.- Una vez constituida y tras los oportunos trámites se autorizará la disolución por cumplimiento de sus fines". En consecuencia, por virtud del citado Decreto, se acordó la disolución de la entidad urbanística de conservación.*

Y, aun cuando, en fecha 19 de febrero de 2013, ██████████ presentó escrito al Ayuntamiento acompañando Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, nada consta en el expediente administrativo sobre su efectiva constitución.

Es por ello que, disponiendo los convenios urbanísticos suscritos en los años 1996 y 1999 que la obligación de conservar la urbanización corresponderá a los propietarios de las fincas aportadas a la actuación urbanística, quienes transmitirán esta obligación a los compradores de las fincas resultantes y que, a tal fin, antes de la recepción de las obras de urbanización deberá haberse constituido la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, en cuanto consta acreditado que no ha tenido lugar dicha condición y, por tanto, la efectiva constitución de esta última, no ha nacido al mundo jurídico, para la corporación municipal, la obligación de llevar a cabo su asunción, a pesar de que se consideren recepcionadas las obras de urbanización, de forma presunta, a partir del día 18 de octubre de 2012.

Llegados a dicha conclusión y siendo condición sine qua non para el éxito de la acción de resarcimiento ejercitada por [REDACTED] que sobre el Ayuntamiento de Majadahonda recayera la obligación de conservación de las obras de urbanización, debemos acordar la desestimación del presente recurso de apelación.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 139.2 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, procede imponer las costas causadas en este recurso a la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones.

No obstante, a tenor del apartado tercero de dicho artículo 139 la Sala considerada procedente, limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador, ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de dos mil quinientos euros (1.500 €), más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada.

**VISTOS** los artículos citados y demás preceptos de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

1.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de [REDACTED] frente a la sentencia numero 48/2017, de fecha 20 de febrero de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero 26 de Madrid, en autos de procedimiento ordinario numero 304/2014.

2.- Con imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta segunda 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. 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 2414-0000-85-0553-17 (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 2414-0000-85-0553-17 en el campo “Observaciones” o “Concepto de la transferencia” y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.