



RAFAEL FCO. ALARIO MONT		Referencia	42766
Cliente	RESIDENCIALES SIERRAMAR SC		
Letrado	JOSE MANUEL PALAU NAVARRO		
Procedimiento	275/24	SECCION 1ª DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	
Notificación	08/07/2025	Resolución	04/07/2025
Procesal			

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD
VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION PRIMERA

En Valencia, a 4 de julio de 2025

VISTO por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, compuesta por los Ilmos. Sres. Dña. Desamparados Iruela Jiménez, Presidente, D. Edilberto Narbón Laínez, D. Antonio López Tomás, Dña. Inmaculada Gil Gómez y Dña. Laura Alabau Martí, Magistrados, han pronunciado la siguiente:

SENTENCIA nº: 393

En el recurso de apelación tramitado con el nº 275/2024, contra la sentencia nº 87/24 de 22 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 9 de Valencia ha sido parte apelante Residenciales Sierramar SC, representada por D. Rafael Francisco Alario Mont, Procurador de los Tribunales y defendida por D. José Manuel Palau Navarro, Letrado, y apelada, Ayuntamiento de Picassent, representado por D. Manuel Ángel Hernández Sanchis Procurador de los Tribunales y defendido por D. Arturo Terol Castera, Letrado, siendo Magistrado ponente Dña. Laura Alabau Martí, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En los autos de recurso contencioso-administrativo seguido ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 9 de Valencia con el número 315/22 a instancia de Residenciales Sierramar SC, contra el acuerdo plenario de 26 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Picassent, que deniega la solicitud de recepción de las obras de urbanización del ámbito Sierramar, recayó sentencia nº 87/24 de 22 de marzo, cuya parte dispositiva desestima el recurso, con imposición de las costas.

SEGUNDO. Contra dicha sentencia se interpuso por la representación de la parte actora en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido.

Conferido traslado, por el Ayuntamiento de Picassent se formuló oposición al recurso, siendo admitida, con emplazamiento ante esta Sala.

TERCERO. Elevados los indicados autos a este Tribunal, y una vez recibidos y formado el correspondiente rollo, se personaron las partes.

A continuación fue señalado para la votación y fallo el día 26 de junio de 2.025, teniendo lugar en el mismo día.

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	1/10



CUARTO. Se han cumplido en ambas instancias todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. Se interpone recurso contra el acuerdo plenario de 26 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Picassent, que deniega la solicitud de recepción de las obras de urbanización del ámbito Sierramar.

La sentencia de instancia desestima el recurso interpuesto por la parte actora, fundada en considerar:

La Sociedad Civil actora formula su solicitud de recepción de las obras transcurridos más de cuarenta años desde su ejecución por la promotora.

Los viales están abiertos al público, el Ayuntamiento cubre el suministro y reparación del alumbrado público y recogida de residuos, si bien el suministro de agua y saneamiento continúa prestándose mediante instalaciones privadas por la sociedad civil.

Los documentos que enumera en el fundamento segundo, a saber, escrito de fecha 7 de diciembre de 1977 por la promotora, anexo a la Memoria del Plan Parcial, y ordenanzas del Plan Parcial, contemplan que las obras no habían de ser cedidas, sino que su mantenimiento permanecería a cargo de la propiedad.

Es de aplicación el RD 1346/1976 y su Reglamento, los cuales no contemplaban la recepción tácita de las obras, con cita de los arts. 67 y 180 RGU. No se aprecia recepción tácita de las obras.

Con independencia de la naturaleza de la sociedad civil, le corresponde el mantenimiento de los servicios urbanísticos y no puede exigir al Ayuntamiento su recepción formal.

SEGUNDO. 1. La parte apelante Residenciales Sierramar SC alega en su recurso:

La sentencia incurre en contradicción cuando acepta que se ha producido una tácita recepción de las obras y sostiene a continuación que no resulta de aplicación la figura.

Los actos propios que acreditan haber tenido lugar una recepción tácita por parte del Ayuntamiento se refieren a la gestión del alumbrado público, recogida de residuos, reparación de aceras, limpieza viaria, vigilancia en materia de tráfico de vehículos y seguridad en la vía pública, órdenes de ejecución sobre parcelas, concesión de licencias, instalación de zona de juegos.

El acta de la Junta general de la Comunidad de Propietarios que se aporta refleja que, solicitada la instalación de barreras, se denegó por el Ayuntamiento, al considerar que se trata de la vía pública.

Cita el art. 169 TRLOTUP y la STSJCV 60/19 de 1 de febrero, rec. 249/17, conforme a la cual es relevante la condición jurídica de la actora, que no se constituye en entidad urbanística de colaboración.

Las obras se ejecutaron conforme al proyecto de urbanización aprobado,

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	2/10



debiendo haber sido recibidas, conforme a la normativa técnica de aplicación en el momento de su ejecución.

2. Por el Ayuntamiento de Picassent se formula oposición fundada en los siguientes considerandos:

La recepción tácita es una figura de creación jurisprudencial. En el presente caso, no se ha solicitado formalmente la recepción de las obras sino transcurridos cuarenta y cuatro años.

Es irrelevante la naturaleza de la sociedad actora, que nunca ha instado la recepción de las obras. La actora silencia que tanto el suministro de agua potable como el saneamiento, el viario y las zonas verdes han quedado a su cargo y nunca han sido cedidas. El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento desde la recepción formal.

Las obras deben ser entregadas conforme a la norma de aplicación, que es la actual, refiriéndose a las conducciones de agua potable, de fibrocemento.

TERCERO. La sentencia de instancia considera que no resulta aplicable a las obras de urbanización del ámbito Sierramar de Picassent, la figura de la recepción tácita, ni resulta exigible al Ayuntamiento la recepción de las obras, todo ello a tenor del Plan Parcial de 1977 que lo desarrolló, y las disposiciones de aplicación, TRLRS 1976 y RGU.

El capítulo IV del Título II del RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, arts. 67 a 70, contempla la conservación tras la cesión de las obras resultantes del proyecto de urbanización, con la posibilidad de la asignación de las funciones de conservación a los propietarios, cuando así lo contemple el Plan o Programa, debiendo integrarse en una Entidad de conservación. El art. 180 RGU contempla la recepción formal de las obras de urbanización.

Consta al documento 13 del expediente un fragmento de las Ordenanzas del Plan Parcial, cuyo Capítulo I apartado 6º contempla la asignación de la conservación y mantenimiento de los servicios y espacios libres resultantes de la conclusión de las obras de urbanización, a la Comunidad de propietarios.

Por otra parte, encontramos las primeras regulaciones de la figura de recepción tácita en el art. 79 LRAU y 188.2 LUV. El primero considera la recepción provisional derivada del silencio al ofrecimiento formal, mientras que el segundo añade el supuesto "desde que queden abiertas al uso público"

Ahora bien, se trata de una figura aplicada por la Jurisprudencia con anterioridad, y así resulta de las SSTS Secc.1 de 7 de noviembre de 1988 (ROJ: STS 7816/1988 - ECLI:ES:TS:1988:7816), y 13 de febrero de 1990 (ROJ: STS 1243/1990 - ECLI:ES:TS:1990:1243) con cita de *la doctrina sentada en la de 26 de abril de 1985, citada en el escrito de demanda, que, aceptando algunos considerandos de otra de esta Sala de 16 de marzo de 1983, admitió la recepción tácita de las obras, como excepción a la regla general de la exigencia de acto expreso, por la concurrencia de una circunstancia anormal, cual el transcurso de más de seis años de inactividad de la Administración desde la recepción provisional.*

Son dos las cuestiones subyacentes: si resulta posible, a la luz de la regulación actual, la situación permanente de conservación y titularidad de las obras, por parte de la entidad recurrente, sin que nunca tenga lugar su recepción por la Administración, y en caso contrario, si se ha producido dicha recepción tácita, o bien debe producirse la

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7		PÁGINA 3/10



recepción de las obras.

Es de considerar que el actual art. 169 TRLOTUP dispone: 1. *La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del agente urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o propietarias o asociaciones de personas propietarias, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.*

2. *La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.*

Por otra parte, la DT 19ª TRLOTUP establece: *Las urbanizaciones cuya conservación estuviere el 20 de agosto de 2014 legalmente encomendada a entidades urbanísticas de conservación de la urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo estas en funcionamiento.*

Asimismo, el art. 26 LRBRL atribuye a los municipios de población superior a 20.000 habitantes, la prestación obligatoria de los servicios de alumbrado público, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas, parque público, tratamiento de residuos, e instalaciones deportivas de uso público, entre otros.

Sobre la vigencia de los pactos y disposiciones adoptados con anterioridad, que atribúan a las entidades urbanísticas la conservación de obras y servicios, a la luz de la DT 10ª de la anterior LOTUP, ha tenido ocasión de pronunciarse esta Sala en términos que, como veremos, determinan su aplicación restrictiva, y la relevancia de la naturaleza de la entidad.

Así, la STSJCV Secc. 1ª, 60/2019 de 1 de febrero de 2019 rec. 249/2017 (ROJ: STSJ CV 573/2019 - ECLI:ES:TSJCV:2019:573) decía:

El artículo 168 de la LUV, (L 16/2005, de 30 de diciembre), establecía categóricamente que: "la conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador. Carecerán de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la administración a integrarse en esas rotaciones" Esta norma, como claramente se desprende, no negaba la posibilidad de entidades de conservación, si bien las admitía con importantes limitaciones.

La disposición transitoria décima de la ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la comunidad valenciana, volvía a mantener, transitoriamente estas entidades urbanísticas de conservación poniendo de manifiesto que: "las urbanizaciones cuya conservación estuviere, la entrada en vigor de esta ley, legalmente encomendada entidades urbanística se conservación de la urbanización, seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo estas en funcionamiento" esta norma, que es excepcional, como fácilmente se comprende, es siempre de interpretación restrictiva.

En consecuencia, cuando se formaliza la pretensión por parte de la comunidad de propietarios actora, existe esta última disposición transitoria, que determina la pervivencia de las entidades de conservación, de acuerdo con el régimen jurídico que estuviese vigente en el momento de constitución.

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	4/10



SEPTIMO.- La comunidad de propietarios actora, URBANIZACIÓN000, no es una asociación administrativa de cooperación, ni se ha conformado, ni constituido como una entidad jurídica de conservación, ni ha sido inscrita en ningún registro público, ni tiene personalidad jurídica pública; en consecuencia, si las normas transitorias han de interpretarse en sentido restrictivo, parece evidente que, dicha comunidad de propietarios, no es una entidad de conservación de las obras de urbanización, y en consecuencia, no está afectada por la disposición transitoria décima de la última norma que hemos venido examinando, que solo excepciona a las entidades de conservación.

Ello quiere decir que, necesariamente, la administración municipal, como por otra parte expresamente le impone el artículo 34 de la ley 8/2010, de 23 de junio, sobre Régimen Local de la Comunidad Valenciana, debe hacerse cargo de los servicios obligatorios, que forman parte del conjunto de servicios integrados en la URBANIZACIÓN000 y en concreto, de los servicios alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua de consumo humano, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, pavimentación de las vías públicas, control de alimentos y bebidas y agencia de lectura.

La parte apelante defendió en su recurso en la instancia, que no contaba con la condición jurídica de entidad de conservación, y así resulta del propio informe técnico emitido al expediente, el cual afirma: "Es una especie de Entidad Urbanística de Colaboración, que asume sus funciones".

Y así, continúa la demanda: "...no están constituidos como una entidad de derecho público con personalidad y capacidad jurídica propia, pues no tienen conferido el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo referidas a la gestión urbanística, siendo esto lo que determinaría su singular naturaleza en cuanto a su deber de mantenimiento y conservación. La diferencia más importante de dichas entidades con respecto a las comunidades de propietarios es que aquellas tienen personalidad jurídica propia y además pueden utilizar la vía de apremio, con la colaboración municipal, para el cobro de las cuotas de conservación de la urbanización. Una comunidad de propietarios en cambio no dispone de los mecanismos legales ni de los medios estructurales necesarios para llevar a cabo este deber de conservación."

En apelación se impugna el pronunciamiento de la sentencia según el cual sería irrelevante esta naturaleza.

Pues bien, ya el art. 68 RGU establecía: 2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Su régimen jurídico se encuentra regulado en los arts. 24 y siguientes RGU:

Art. 24: 1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.

Art. 26: 1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	5/10



administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente registro.

Art. 27: 1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.

3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho registro.

4. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el registro.

Art. 29: Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante

Existe una nítida distinción entre la naturaleza y ámbito de competencias de las Comunidades de Propietarios, respecto de las Entidades de Conservación, de que se ha hecho eco esta Sala en sentencia 178/2020 de 24 de abril, rec. 252/2018:

TERCERO.- En la presente apelación, ha de comenzar la Sala dando la razón a la apelante cuando alega que la sentencia de instancia incurre en error al sostener que a la fecha de la modificación de los estatutos cuestionada no existía la comunidad de propietarios de la URBANIZACION000 por haberse extinguido a resultas de acuerdo de la junta de propietarios de esa urbanización de 20 de julio de 1986, que había transformado dicha comunidad en entidad urbanística colaboradora. No existe ningún obstáculo legal para admitir la coexistencia en una urbanización de ambas figuras jurídicas, dado su distinto objeto -el de la entidad urbanística de conservación, el mantenimiento y la conservación de las obras de urbanización en determinados supuestos, y el de la comunidad de propietarios, la gestión de sus relaciones de derecho privado y de los elementos privados de la comunidad-, y la distinta normativa por la que se rigen -la primera, sometida a la normativa administrativa urbanística, y la segunda, a la legislación civil sobre propiedad horizontal, esencialmente-.

(...)

Pues bien, aun considerando esa dualidad de funciones públicas y privadas que ejercitaba la entidad urbanística de conservación "Comunidad de Propietarios URBANIZACION000", la modificación estatutaria aprobada es contraria a derecho, según se pasa seguidamente a fundamentar.

Mediante acuerdo de 20 de julio de 1986 de la junta de propietarios de la urbanización, ésta se transformó en entidad urbanística de conservación (denominada "Comunidad de Propietarios de la URBANIZACION000") en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 25.3 del RGU -"Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación..." (en el presente caso, el plan

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	6/10



parcial de ordenación La Paz)-, y aprobó los estatutos de la entidad, adaptándolos, según se indica en los mismos, a las necesidades de la conversión de la junta de propietarios en entidad urbanística de conservación. Se señala asimismo en los estatutos, como finalidad esencial de la entidad la conservación, el mantenimiento de las obras de los viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la administración municipal, y el mantenimiento del alumbrado público, en la forma pactada con esa administración.

En el precitado acuerdo de la asamblea de 12 de noviembre de 2006 se aprobó la modificación de aquellos estatutos, facultando al presidente para elevarlos a públicos. En el acta de la asamblea se reseña que "los nuevos estatutos quedan tal y como están los antiguos, modificando los artículos en donde se haga referencia a la Entidad Urbanística de Colaboración y adaptándolos a la naturaleza jurídica de la Comunidad de Propietarios de conformidad con la L.P.H". Es decir, se suprime la entidad urbanística de conservación (solo formalmente: ni siquiera se acuerda su liquidación), sin ninguna intervención del Ayuntamiento de Gilet, titular de las dotaciones e infraestructuras públicas objeto de la conservación; pero aún se hace más: la asamblea atribuye a un ente privado como es la comunidad de propietarios, regida fundamentalmente por la legislación sobre propiedad horizontal, las funciones de naturaleza jurídico-públicas que desempeñaba la EUC, transfiriendo de este modo a una persona jurídica privada facultades relativas al servicio público.

El contenido de ese acuerdo de la asamblea se opone frontalmente al carácter jurídico-administrativo de las entidades urbanísticas de conservación, que son entidades de derecho público de naturaleza administrativo que dependen en ese orden de la Administración urbanística actuante. Así se dispone en el art. 26.1 del RGU, a cuya normativa (además a los estatutos) se sujeta la entidad urbanística de conservación "Comunidad de Propietarios URBANIZACION000", por ser el régimen jurídico vigente en el momento de su constitución -en este sentido, la disposición transitoria décima de la LOTUP-. Esta naturaleza jurídico-administrativa de las entidades urbanísticas de conservación se justifica sobre todo en atención a la titularidad pública de las dotaciones e infraestructuras objeto de conservación, y se traduce, entre otros aspectos, en la facultad de la Administración de exigir por la vía de apremio el abono por los propietarios integrantes de la entidad de las cuotas debidas, así como en la posibilidad de impugnación de los acuerdos de ésta en vía administrativa. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, las EUC poseen, desde el momento de su inscripción en el correspondiente Registro, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y colaboran con la Administración en el ejercicio de funciones genuinamente administrativas, y cuando así actúan vienen sometidas al derecho administrativo, siendo el ejercicio de funciones públicas lo que determina que sus actos sean administrativos.

En nuestro caso, no consta que los propietarios se constituyeran en Entidad Urbanística de Conservación, sino en Sociedad Civil de derecho privado, conforme a los estatutos que acompaña a su escrito de recurso, si bien esta Sociedad asume "el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes".

Se aprecia cierta confusión en el papel de la Comunidad de Propietarios y el de la Sociedad Civil, ya que se aporta un acuerdo adoptado por Junta General de la primera, acerca de la interposición del recurso, y se acompaña al poder.

En todo caso, la situación determina la inaplicabilidad de la DT 19ª TRLOTUP,

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	7/10



al no tratarse de una Entidad de conservación legalmente constituida.

CUARTO. Partiendo de la consideración anterior, con respecto a la recepción de las obras, tal y como se exponía en el fundamento anterior, resulta admisible la figura de la recepción tácita.

Ésta ha tenido lugar de forma parcial, según se expondrá a continuación.

El Ayuntamiento admite en su contestación que los viarios están abiertos al uso público -art. 188.2 LUV, y 168.1 TRLOTUP-, también que los repara, y asume el coste del alumbrado público, negando en cambio la gestión por su parte del suministro de agua potable y saneamiento, elementos respecto de cuya recepción ninguna prueba aporta la parte apelante.

Por tanto, se tienen por recibidas parcialmente las obras de urbanización consistentes en viales y sus elementos accesorios, parques, jardines y espacios libres, sin que sea exigible a la actora su actualización y mantenimiento, en materia de accesibilidad o cualquier otra, al estar asumido tácitamente por el Consistorio.

No se ha probado la recepción tácita de los elementos consistentes en suministro de agua potable y saneamiento.

Subsidiariamente, interesa la actora se declare que el Ayuntamiento tiene obligación de recibir todas las obras, sin adaptación.

En este punto, no resulta controvertido que la Sociedad civil apelante nunca solicitó formalmente la recepción, y asumió, según consta en sus estatutos, el mantenimiento de las obras y servicios.

La recepción ha de tener lugar pues, de conformidad con lo dispuesto en el art. 180 en relación con el art. 30.2 RGU, en condiciones de ser recibidas, puesto que la Sociedad Civil actora asumió, pese a carecer de la condición legal, la conservación de las obras y servicios.

Se estima parcialmente el recurso.

QUINTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 139.2 LRJCA, no procede la imposición de costas.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Residenciales Sierramar SC, contra la sentencia nº 87/24 de 22 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 9 de Valencia, que se revoca.

Se estima parcialmente el recurso interpuesto contra el acuerdo plenario de 26 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Picassent, que deniega la solicitud de recepción de las obras de urbanización del ámbito Sierramar, declarando ser contrario a derecho, por cuanto se aprecia recepción formal de las obras y servicios, en los términos descritos en el fundamento jurídico cuarto, sin que haya lugar a declarar que el

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	8/10



Ayuntamiento deba recibir el resto, esto es, las instalaciones de suministro de agua potable y saneamiento, sin su adaptación a las características técnicas exigibles en la actualidad.

Sin costas.

Esta Sentencia no es firme y es susceptible, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, de recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación justificando el interés casacional, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvanse los autos con el expediente administrativo al Juzgado de procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. - Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como letrado de la Administración de Justicia, certifico.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	9/10



Código Seguro de verificación ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES891J00017182-UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ EDILBERTO JOSE NARBÓN LAINEZ GLORIA HERRÁEZ MARTÍN		FECHA HORA	04/07/2025 13:57:56
ID.FIRMA	idFirma	ES891J00017182- UY3CMFMVB1MV9CXTXDSX51VY1XXDSX51VY1XXSQ7	PÁGINA	10/10
				