



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

**Ayuntamiento de Zarzuela del Monte**  
**Sr. Alcalde**  
**Plaza del Ayuntamiento, 1**  
**40152 - ZARZUELA DEL MONTE**  
**(Segovia)**

**PROCURADOR DEL COMUN  
DE CASTILLA Y LEON**

FECHA: 29/01/2009  
NUMERO SALIDA: 200901212S

*León, 27 de enero de 2009*

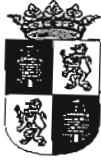
Estimado Sr.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. una vez recibido el último de los informes solicitados en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **20081367**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la potencial concurrencia de irregularidades en la actuación de ese Ayuntamiento que provocan la situación en que se encuentra la Urbanización "Las Jarillas" – S.A.U. 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal – de esa localidad, que como recordará ya fue objeto de un expediente tramitado por esta Institución identificado con el número de referencia Q/002-1254/05.

En este nuevo expediente de queja, los autores de la misma, ponen de manifiesto que aceptada por esa Administración Municipal la Resolución dictada por esta Defensoría en relación con el expediente anteriormente indicado, esa Administración, previo inicio del expediente de ejecución del aval depositado como garantía para la correcta ejecución de la misma, ha acordado con fecha 30.06.2008 la recepción parcial de la urbanización pese a que las deficiencias existentes en la misma no se han subsanado.

En relación con dicha recepción parcial, significan los denunciante que, entre las obras recepcionadas, se encuentran las de captación y tratamiento de agua, cuando, por un lado, existen problemas de abastecimiento – aportan a efectos probatorios un Bando de 25.07.2008 – y, por otro, constan sendos informes emitidos por el Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, el día 11.06.2008, y por la Secretaria de la Corporación, el día 23.06.2008, en los que respectivamente se pone de manifiesto que "a la vista de los



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*parámetros evaluados se significa que la concentración de fluor supera el valor paramétrico (1,5 mgr/l) establecido por la legislación vigente (RD 140/2003, de 7 de Febrero)” y que la promotora de la Urbanización de Las Jarillas todavía no tiene concedida la concesión del segundo de los pozos por la Confederación Hidrográfica del Duero.*

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella tanto de la Administración Autonómica como de ese Ayuntamiento, habiéndose emitido los informes que seguidamente se relacionan.

En primer lugar, con fecha 08.10.2008, tiene entrada en el Registro General de esta Institución informe emitido por esa Entidad Local el día 22.09.2008 – registro de salida 2008/894, de 03.10.2008 – en el que literalmente se pone de manifiesto lo siguiente:

*“1º.- En junio de 2007 tomé posesión como Alcalde del Ayuntamiento de Zarzuela del Monte, en esa fecha se estaba tramitando el expediente de ejecución del aval depositado como garantía para la correcta ejecución de las obras de urbanización. Ya como Alcalde, el Ayuntamiento consideró más conveniente requerir al promotor de la urbanización la conclusión de las obras de la urbanización, el cual se comprometió a realizar las obras que el Ayuntamiento le requiriera para acabar la urbanización, considerando más positivo conseguir que él concluyera las obras y no vía ejecución de aval, cuyo importe no cubría el coste de las obras. De haber llevado a cabo dichas actuaciones, el Ayuntamiento habría tenido que soportar un gasto inasumible a la vista del presupuesto general de este Ayuntamiento (466.000 euros), coste estimado de las obras (400.000) importe del aval 152.241,02 euros. En octubre de 2007, el técnico municipal elaboró un informe donde se hace constar las deficiencias a subsanar. Desde dicha fecha hasta junio de 2008, el promotor ha estado trabajando en la ejecución de dichas obras. Como consecuencia de tal actuación se ha conseguido que el promotor realice las obras requeridas y que el Ayuntamiento conserve el aval.*

*2º.- El 30 de junio de 2008, el Pleno de la Corporación, a la vista del informe favorable del técnico municipal en relación con la obras de la urbanización de "Las Jarillas", acuerda por mayoría absoluta recepcionar parcial la urbanización. En dicho Pleno los propietarios de la urbanización protagonizaron diversos altercados con pancartas, voces, gritos, insultos, hacia el Sr. Alcalde, situación que sólo pudo ser controlada por la intervención de la Guardia Civil.*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

3º.- *Días previos a la recepción se llevaron a cabo varios análisis de agua, siendo éstos favorables, dando una analítica apta para el consumo. Investigando en el mes de julio las deficiencias surgidas, dado que no había ningún problema técnico de los filtros instalados, ni de la bomba, ni del caudal, se comprueba mediante la toma de las lecturas de los contadores de las viviendas y parcelas, un consumo excesivo, en muchos casos, superando en más de cinco veces la media del caudal estimado por persona y día (250 litros), debido al abuso en el riego de jardines, llenado de piscinas, e incluso riego de encinas y piedras.*

*Ante falta de agua potable debido a un exceso de consumo, unas cincuenta personas se presentaron en el domicilio particular del Sr. Alcalde propiciando todo tipo de amenazas e insultos.*

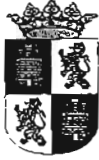
*Para buscarle una solución más sensata que la actuación anterior, el Ayuntamiento a petición de cuatro propietarios (se adjunta escrito), da las órdenes oportunas para que se suministre agua, no apta para el consumo de boca.*

*Situaciones poco decorosas se han ido sucediendo durante el verano, protagonizadas por los propietarios de la urbanización.*

4º.- *Durante los meses de julio y agosto, el Ayuntamiento ha mantenido reuniones diarias con varios propietarios, tratándoles de hacer ver que si se ha llevado a cabo la recepción es porque las obras estaban concluidas, y con el informe favorable del técnico municipal, y que si no estaban conformes con el acuerdo que hicieran uso de la vía de recurso. Asimismo se les informó de que los actos administrativos son ejecutivos, por lo que a partir de dicha fecha se derivan una serie de derechos para el promotor y obligaciones para los propietarios.*

5º.- *Desde finales de agosto y hasta la fecha, bien por la moderación en el consumo de agua, bien porque los residentes de la urbanización son menos, no ha habido problemas de suministro de agua. Asimismo se han puesto filtros nuevos, habiéndose solicitado al Servicio de Territorial de Sanidad informe sanitario, estando pendiente de los resultados.*

6º.- *El sistema empleado para la potabilización del agua en cumplimiento del R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de la calidad del agua de consumo humano, art 9a. Es importante aclarar que la sustancia añadida al agua para*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*eliminar el exceso de arsénico, es el "óxido hidróxido de hierro, definido como UNE-EN 15029-2007 en el BOE núm. 303 de 20 de diciembre de 2006., aclarado esto, y al amparo de las pruebas de laboratorio efectuadas por un laboratorio independiente homologado por la Junta de Castilla y León para realizar este tipo de ensayos, aparecen niveles admisibles de arsénico, al amparo del R.D.140/2003.*

*DATOS HIDRÁULICOS:*

*Caudal de agua bruta.....15,0 m<sup>3</sup>h*

*Capacidad máxima de producción: 360 m<sup>3</sup>día*

*Demanda máxima: 330 uds x chef ocupación 0,7 x1,00 m<sup>3</sup> día/ud= 231 m<sup>3</sup> día.*

*Depósito de regulación: agua primaria + agua tratada: 1.300 m<sup>3</sup>.*

*7º:- Respecto a la organización del servicio de abastecimiento de agua en la urbanización , y medidas a adoptar por este Ayuntamiento para solucionar el problema planteado en este expediente, decir que los propietarios de las parcelas de la Urbanización "Las Jarillas", en el momento de adquisición del bien junto con la escritura de compraventa firmaron los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación "Las Jarillas", constituida por imposición del Plan Parcial. "En el art.4 OBJETO establece: La Entidad tiene como objeto la conservación de las obras de Urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial Residencial de la Urbanización Las Jarillas, que incluye el vial de penetración definido en el art. anterior.*

*A medida que se vayan recibiendo las obras de urbanización la propiedad de las mismas corresponderá al Ayuntamiento de Zarzuela del Monte y su conservación y mantenimiento será a cargo de la Entidad, asumiendo ésta cuantos gastos se precisen para tal fin." Respecto a lo subrayado anteriormente, significar que desde el día de la recepción (30 de junio de 2008 hasta el 19 de septiembre de 2008), los gastos de la urbanización han sido de cuenta del promotor. Desde el 19 de septiembre de 2008 hasta la fecha, ante la negativa del promotor de seguir costeando los gastos, y en virtud de lo establecido en el art. 5 de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "Las Jarillas", y en aras a la necesidad inminente de prestar un servicio público y que el funcionamiento del mismo sea con las debidas garantías, el Ayuntamiento de Zarzuela del Monte, ha realizado las gestiones*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*necesarias para que en nombre de la citada Entidad se sigan prestando los servicios, hasta que ésta funcione con normalidad, siendo voluntad de este Ayuntamiento no tener que recurrir a la ejecución subsidiara.*

*La Entidad está legalmente registrada, pero sin funcionamiento dada la labor de obstrucción que han puesto a ello los propietarios, al no elegir los órganos de gobierno y administración en las dos convocatorias que se les hizo para ello.*

*Para el próximo día cuatro de octubre de 2008, se les ha hecho una nueva convocatoria para la elección de los órganos de gobierno. Si éstos son elegidos y empiezan a funcionar con normalidad, se evitará actuaciones posteriores del Ayuntamiento.*

*Para garantizar la prestación del suministro del agua, el Ayuntamiento realizará las gestiones necesarias (adaptación de la ordenanza/aprobación de padrones, etc.) para que la gestión de dicho servicio sea prestado por el Ayuntamiento.*

*8º.- El servicio funciona con normalidad y regularidad, siendo el suministro constante y continuo."*

En segundo lugar, en lo que respecta al abastecimiento de agua y a solicitud de esta Institución se emite un nuevo informe, fechado el día 17.11.2008 – registro de salida 2008/998, de 17.11.2008 – que tiene entrada en el Registro General de esta Defensoría el posterior día 25.11.2008. Seguidamente se transcribe literalmente su contenido:

*"La organización del servicio de abastecimiento de agua potable ( hasta la fecha no está incluida la urbanización "Las Jarillas"), en este municipio está gestionado por el Ayuntamiento, la conservación y mantenimiento de las instalaciones, así como el cobro de los recibos. Respecto a La Urbanización de las Jarillas, dicho servicio a petición de sus propietarios, se está gestionado por el Ayuntamiento. La ordenanza fiscal de aplicación en el término municipal es la vigente, estando los precios muy por debajo del coste del servicio, por lo cual el Ayuntamiento ha contratado un estudio económico para evaluar los costes y establecer una tarifa que cubra los gastos del servicio. (Se adjunta fotocopia).*

*Respecto a las captaciones de agua en esta localidad, existen dos sondeos que abastecen a la urbanización Las Jarillas, siendo éstos totalmente independientes de los otros dos sondeos que abastecen al resto de la población.*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*Los controles sanitarios del agua se realizan en este municipio por el Servicio Territorial de Sanidad cada quince días, y por el Consorcio Provincial cada mes."*

Y, en tercer y último lugar, con fecha 15.01.2009, ha tenido entrada en el Registro el informe solicitado de la Administración Autonómica emitido, el día 07.01.2009, por el Director General del Secretariado de la Junta y Relaciones con las Cortes, relativo a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización y los problemas de abastecimiento de agua potable en ese Municipio. Asimismo se transcribe literalmente el contenido de dicho informe:

*"En relación con la queja, 20081367, relativa a "Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización "Las Jarillas" y abastecimiento de agua potable en el municipio Zarzuela del Monte (Segovia)", una vez consultadas las Consejerías de Fomento y de Sanidad, comunico a V.E. lo siguiente:*

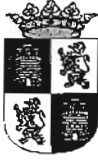
*La Consejería de Fomento informa que el 10 de diciembre de 2001, D. Jerónimo Centeno Rodríguez remite al Ayuntamiento de Zarzuela del Monte, un ejemplar de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de la Urbanización "Las Jarillas".*

*Con fecha 18 de enero de 2002, el Ayuntamiento de Zarzuela del Monte remite un ejemplar de los Estatutos antes mencionados al presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo.*

*El día 10 de septiembre de 2001 se aprobó mediante Decreto de la Alcaldía, el proyecto de actuación urbanística de "Las Jarillas" S.A.U. nº 1 de las Normas Subsidiarias de Zarzuela del Monte promovido por la Urbanizadora Olmos Aguado, en su condición de Urbanización, los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Zarzuela del Monte y la Urbanizadora Olmos Aguado, a través del cual se materializa la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.*

*En sesión celebrada el día 21 de marzo de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia adoptó el siguiente acuerdo:*

*"Proceder a la inscripción en el Libro-Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "Las Jarillas" de*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*Zarzuela del Monte, a los efectos previstos en el artículo 27.2 del precitado Reglamento, significando al Ayuntamiento y a la mencionada Entidad, que se deberá poner en conocimiento de esta Comisión Territorial de Urbanismo, los nombramientos que se produzcan de las personas encargadas del gobierno y administración, modificación de estatutos, etc., á los efectos de su inscripción en el Registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.3 del Reglamento de Gestión Urbanística”.*

*Con fecha 22 de octubre de 2004, la secretaria en funciones de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia emite certificación de inscripción quedando inscrita en el asiento nº 62.*

*Por su parte, la Consejería de Sanidad informa que la vigilancia sanitaria del agua de consumo corresponde a los Servicios Oficiales Farmacéuticos del Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de Segovia. Le compete la toma de muestras y su comunicación a las entidades gestoras del abastecimiento en caso de detectarse alguna anomalía. Los municipios son los únicos competentes en asegurar que el agua destinada al consumo humano sea apta para el mismo.*

*Las actuaciones de la vigilancia sanitaria fueron las siguientes:*

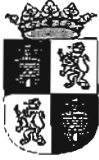
*1. Se detectó el 12 de marzo de 2008 en un muestreo, en la finca 54, polígono 6 de la urbanización "Las Jarillas" del citado municipio, un nivel de 2,1 mgr/l de fluoruros y comunicándose al Ayuntamiento de Zarzuela del Monte el 25 de marzo.*

*2. El 21 de mayo se vuelve a tomar una nueva muestra del agua en la misma ubicación, y se detectó un porcentaje de 2,0 mgr/l de fluoruros. Se volvió a dar comunicación a la entidad local.*

*3. El 11 de agosto se tomó otra muestra de agua y el resultado de la analítica fue de 2,03 mgr/l; se procedió a comunicarlo a la corporación municipal en fecha de 25 de agosto.*

*El Ayuntamiento, como órgano gestor del abastecimiento del agua, no ha solicitado ninguna situación de excepción temporal. Igualmente no se ha considerado necesario declarar la alerta sanitaria.”*

*A la vista de lo informado, sin perjuicio de las irregularidades apuntadas en la Resolución dictada el día 26.01.2007 en relación con el expediente Q/002-1254/05 que persisten*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

en su mayor parte, a la que nos remitimos para evitar innecesarias reiteraciones, en el expediente que nos ocupa esta Institución llega a la conclusión de que efectivamente concurren las irregularidades apuntadas por los autores de la queja identificada con el número 20081367, derivadas, por un lado, de una incorrecta, a nuestro juicio, recepción parcial de obras de urbanización y, por otro, de graves anomalías en el servicio de abastecimiento de agua a la Urbanización “Las Jarillas” que es precisamente, como hemos visto uno de los servicios que se reciben con fecha 30.06.2008. Sin olvidar el hecho de haber constituido la Entidad de Conservación con carácter previo a la realización de las obras de urbanización. Seguidamente procedemos a **ARGUMENTAR JURÍDICAMENTE** las afirmaciones anteriores sistematizando la presente Resolución siguiendo el siguiente esquema:

1º.- Irregularidades derivadas de la constitución de la Entidad de Conservación con carácter previo a la recepción de las obras.

2º.- Irregularidades derivadas de la recepción parcial de las obras de urbanización.

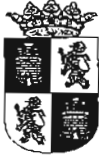
3º.- Irregularidades derivadas de graves anomalías en el servicio de abastecimiento de agua a la urbanización “Las Jarillas”.

**1º.- Irregularidades derivadas de la constitución de la Entidad de Conservación con carácter previo a la recepción de las obras.**

En primer lugar y antes de entrar en el análisis del contenido fundamental del escrito de queja, consideramos conveniente hacer referencia a la constitución de la Entidad de Conservación con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización; a cuya entidad urbanística colaboradora ese Ayuntamiento, junto con la promotora, pretenden trasladar la obligación de conservar las obras de urbanización parcialmente recibidas.

En relación con esta constitución, entendemos que ni ese Ayuntamiento ni por supuesto la Administración Autónoma – que es la que ha procedido a la inscripción de la misma en el Registro correspondiente – han actuado correctamente en la medida en que han olvidado que conforme tiene establecido pacíficamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo al respecto significativa la Sentencia de 17 de mayo de 1.994, “(...) *las entidades de Conservación requieren la previa realización de una urbanización, pues, como hemos dicho su objeto es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada* – la negrita es





CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

nuestra - ". Para mejor comprensión de dicha afirmación seguidamente se reproducen literalmente los fundamentos de derecho cuarto y quinto de dicha Sentencia, aunque deben de tener en cuenta que el supuesto difiere del que nos ocupa en el hecho de que en el recogido en la Sentencia no se había aprobado por la Administración Autonómica la inscripción de la Entidad en el correspondiente Registro.

"CUARTO.-

*Si las Normas Subsidiarias de que se trata, haciendo uso de las facultades antes descritas, imponen el deber de conservación de la Urbanización a los propietarios afectados por la Unidad de Actuación, la única cuestión a debatir será la de determinar el momento en que debe constituirse la Entidad de Conservación. Obligado resulta, en principio, compartir con la Asociación apelante el criterio general de que las Entidades de Conservación requieren la previa realización de una urbanización, pues, como hemos dicho, su objetivo es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada, mas tal coincidencia no supone, sin embargo, la aceptación de las consecuencias que aquélla pretende obtener. En efecto, aun admitiendo que la urbanización ya realizada no hubiera sido aceptada por el Ayuntamiento -lo cual no parece corresponderse con los Informes Técnicos Municipales de 16 diciembre 1985, obrantes a los folios 65 y 66 de las actuaciones procesales, al dictaminar que los Servicios de la Urbanización han funcionado con regularidad y pueden ser aceptados por el Ayuntamiento, salvo, claro está, los comprendidos en el Informe de 11 noviembre del mismo año- es lo cierto que el acuerdo recurrido no tiene el alcance y significado que pretende atribuirle la Asociación apelante, ya que con la aprobación de los Estatutos de la Entidad de Conservación -que constituye, en esencia, el contenido del acto objeto de impugnación- tan sólo se ha recorrido una parte del procedimiento establecido para la inscripción de dicha Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, siendo después necesario -según la Orden del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de 6 agosto 1982, por la que se aprueba la instrucción que regula aspectos formales y funcionales del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras- el acuerdo aprobatorio de la constitución de la Entidad y el de la inscripción en el Registro, que es precisamente el momento en el que asumen personalidad jurídica y adquieren plena capacidad para el cumplimiento de sus fines -artículo 4.2 de dicha Orden-. En este sentido debe señalarse que, de la documentación obrante en las actuaciones, tan sólo consta que la escritura pública de constitución de la Entidad de que se trata tuvo lugar*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*el 11 de julio de 1988, y el acuerdo de aprobación de la misma por el Ayuntamiento de Bigues y Riells el 23 febrero 1989, sin que exista dato alguno de la inscripción de dicha Entidad en el Registro correspondiente.*

*QUINTO.-*

*Si, pues, el acuerdo recurrido es tan sólo un primer paso para la inscripción de la Entidad de que se trata en el Registro correspondiente, instante en el que, como hemos dicho, adquiere personalidad jurídica, ningún sentido tiene discutir ahora si las obras habían sido o no recibidas por el Ayuntamiento en aquel primer momento, siendo después, al dictar el acuerdo aprobatorio de la inscripción, cuando dicha cuestión debe ser analizada. Entenderlo de otra forma significaría, de una parte, atribuir al acuerdo ahora recurrido efectos distintos a los que le corresponden, y de otra, impedir la puesta en marcha del dilatado procedimiento establecido para la inscripción de una Entidad Urbanística Colaboradora, lo cual sí, con carácter general, resulta incompatible con los principios de economía, celeridad y eficacia que deben presidir toda actuación administrativa, en el presente caso supondría, además, demorar innecesariamente una determinación urbanística adoptada en relación con una defectuosa urbanización, a la que, como dijimos en el fundamento segundo de esta resolución, pretendió poner término las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento demandado.”*

Téngase en cuenta que en el momento de constitución de la Entidad de Conservación de la Urbanización “Las Jarillas” así como de su inscripción en el Libro Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en virtud de acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia adoptado en sesión celebrada el día 21.03.2002, el régimen jurídico aplicable era el aplicado en el supuesto de hecho de la sentencia, esto es, el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto – véase el artículo 3 del Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), derogado por el actualmente aplicable Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero –.

Asimismo conviene indicar que examinado el contenido de este último Reglamento en lo que respecta a la constitución de entidades de conservación, concretamente su artículo 208.3,



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

confirmamos que dicha norma recoge la misma previsión, esto es, la necesidad de recibir las obras de urbanización con carácter previo a la constitución de la Entidad de Conservación.

Es más analizado el contenido de la Disposición Transitoria Octava del RUCyL, denominada "*recepción de urbanizaciones*", deducimos que, en el supuesto de "*sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Reglamento la urbanización ya esté ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento*", las entidades de conservación que estuvieran constituidas pueden continuar ejerciendo sus funciones durante un año desde la entrada en vigor del Reglamento.

Como consecuencia de ello y a sensu contrario entendemos que transcurrido dicho plazo las citadas Entidades Urbanísticas Colaboradoras no pueden ejercer sus funciones.

Partiendo de la previsión contenida en dicha Disposición Transitoria, entendemos que si en el caso de ámbitos en los que la urbanización esté ejecutada y no recibida, transcurrido el plazo de un año las Entidades de Conservación no pueden continuar ejerciendo sus funciones, menos aún podrían entidades como la de la Urbanización "*Las Jarillas*" en relación con la cual la urbanización ni siquiera ha sido ejecutada en su totalidad.

Por este motivo, a nuestro juicio, sin perjuicio de la irregular constitución e inscripción de la Entidad de Conservación, considerando lo dispuesto en la citada Disposición Transitoria Octava del Reglamento junto con lo previsto en el artículo 208.3 del mismo, entendemos que a día de hoy si ese Ayuntamiento pretende que los propietarios conserven las obras de urbanización, una vez que estén recibidas en su totalidad, debe evacuar los trámites previstos en el citado artículo 208.3, esto es, suscribir el correspondiente convenio urbanístico y constituir nuevamente la Entidad de Conservación que asumirá el compromiso de colaborar en la conservación y mantenimiento de la urbanización dentro de los plazos establecidos en el apartado a).2 de dicho artículo 208.3.

## **2º.- Irregularidades derivadas de la recepción parcial de las obras de urbanización.**

En segundo lugar y entrando ya en el contenido esencial de la queja formulada ante esta Institución, vamos a analizar el contenido de las actuaciones evacuadas por esa Administración Municipal que han concluido con la recepción parcial de las obras de urbanización en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal el día 30.06.2008, para apuntar seguidamente las



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

irregularidades detectadas en relación con las mismas, con la salvedad de las cuestiones relativas a problemas de potabilización del agua que, como hemos expuesto al inicio, serán objeto de un análisis independiente en el último de los apartados de la presente Resolución.

Pues bien, ya en la Resolución dictada el día 26.01.2007 en relación con el expediente Q/002-1254/05, al que nos remitimos para evitar innecesarias reiteraciones, dejábamos constancia del alcance de los defectos de las obras de urbanización del S.A.U. 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal – Urbanización “Las Jarillas” — que se valoraban por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sánchez en el informe emitido el día 22.05.2006 en 489.924,39 € y en el remitido por ese Ayuntamiento el día 03.10.2008 en 400.000 €.

A la vista de dicha Resolución, sin perjuicio de la recomendación contenida en el apartado PRIMERO de la parte dispositiva de la misma, ese Ayuntamiento, cosa que nos parece correcta, decide requerir del promotor la conclusión de las obras, a cuyo efecto se emiten con fechas diciembre de 2007 y 29 de enero de 2008 informes por el Arquitecto Municipal en los que se deja constancia, previa visita de inspección a la Urbanización, de los defectos detectados y de las obras a ejecutar para poder proceder a la recepción “parcial” de las mismas.

A la vista del contenido de dichos informes, con fecha 20.06.2008 por la Promotora se solicita la recepción parcial de las obras de urbanización; cuya solicitud es estimada en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno Municipal de ese Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de junio de 2008, previos los correspondientes informes jurídico – que se limita a informar sobre el procedimiento a seguir – y técnico.

Visto el contenido de la documentación facilitada por ese Ayuntamiento en relación con la recepción parcial de las obras, comprobamos, examinada la solicitud de recepción formulada por el Promotor y que es estimada por ese Ayuntamiento, que, en principio, se han ejecutado obras por valor de 355.573,16 € (IVA incluido), estando, por tanto y a la vista del informe emitido en su día por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sánchez, y sin perjuicio de la necesaria actualización de precios, pendientes de ejecutar obras por importe de 134.351,23 €, siendo especialmente significativos al respecto tanto el Acta de Presencia otorgada el día 11.07.2008 por el Notario Don Manuel-Fermín Domínguez Rodríguez, número 1558 de protocolo, como el informe emitido el día 10.09.2008 por KEUPER Ingeniería Civil en el que se reflejan las obras



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

que aún están pendientes de ejecutar en la Urbanización, ambos a instancia de la Comisión Gestora de la Junta de Propietarios de la Urbanización.

A la vista de ello, lamentamos no compartir con ese Ayuntamiento la decisión de recibir parcialmente las obras de urbanización, ya que en contra de lo que se pone de manifiesto el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 25.06.2008 entendemos que no se da el supuesto de hecho previsto en el apartado h) del artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la medida en que, examinada toda la documentación aportada, consideramos que la parte recibida no puede *“ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir”* por los motivos que seguidamente se exponen.

Como punto de partida deben Uds. tener en cuenta que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León nada innova en cuanto a la posibilidad de recibir parcialmente las obras de urbanización, sino que viene a trasladar al mismo las previsiones ya contenidas en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 147.5 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, aplicable en el momento de entrada en vigor del RUCyL.

A la vista de todos estos preceptos, hemos de tener en cuenta que el proceso normal, una vez ejecutada la urbanización prevista en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aprobados, es que, seguidamente se proceda a la recepción completa de todas las obras previstas. No obstante lo anterior, y en previsión de que la ejecución pueda llevarse a cabo por fases, siguiendo el Plan de Etapas recogido en el planeamiento, la normativa urbanística ha admitido tradicionalmente la posibilidad de recibir parcialmente las obras de urbanización, al darse el caso de que parte de los terrenos sean aptos para la edificación. Siendo en este sentido en el que a nuestro juicio se pronuncia el legislador autonómico al redactar el artículo 206.h del RUCyL que no deja de ser un trasunto del ya citado artículo 180.2 del RGU.

Así vistos ambos preceptos, nada impide que por parte de ese Ayuntamiento se reciban parcialmente las obras de urbanización, pero siempre con garantías; cuyas garantías no son otras que la parte de urbanización que se recibe y se cede a la Administración Municipal constituya una unidad funcional directamente utilizable, o lo que es lo mismo, en palabras del RUCyL, que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún por recibir.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

En relación con esta cuestión está claro que lo determinante para poder proceder a la recepción parcial de obras es definir que se entiende como “*unidad funcional directamente utilizable*”, o lo que es lo mismo, en sentido negativo, que no podemos entender como tal.

A nuestro juicio, es evidente que tal concepto viene a significar que en ningún caso se podrá llevar a efecto la recepción de servicios u obras con carácter aislado, como ocurre en el supuesto que nos ocupa, por ejemplo, con el servicio de abastecimiento de agua. Desde nuestro punto de vista se trata de una unidad territorial que, aunque no constituya la totalidad de la actuación, posee una autonomía propia en cuanto a la prestación de los servicios y su normal funcionamiento.

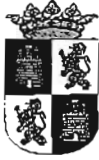
En cualquier caso, la carga de la prueba, a la vista de la jurisprudencia – entre ellas en la STS de 17 de diciembre de 1985 –, corre por cuenta del solicitante.

Examinada la documentación remitida por ese Ayuntamiento en relación con la recepción parcial de las obras de urbanización, a la vista de las consideraciones jurídicas emitidas hasta el momento, a nuestro juicio en el supuesto que nos ocupa, dado el alcance de las obras pendientes de ejecutar – sin perjuicio de las anomalías existentes en el servicio de abastecimiento –, no ha quedado acreditado que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir, en la medida en que, examinada el Acta, por parte de ese Ayuntamiento se reciben servicios y elementos con carácter aislado.

En relación con esta cuestión consideramos que el informe jurídico emitido por la Secretaría Municipal es notablemente insuficiente por cuanto que debería haber justificado la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 206.h del RUCyL y no limitarse a transcribir los preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **3º.- Irregularidades derivadas de graves anomalías en el servicio de abastecimiento de agua a la urbanización “Las Jarillas”.**

Directamente relacionado con la recepción parcial de las obras de urbanización y para finalizar, procedemos al análisis de las irregularidades derivadas de la recepción del servicio de abastecimiento de agua cuando de la documentación obrante en el expediente se deducen problemas en la potabilidad de la misma derivados, por un lado, de elevados índices de



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

fluoruros en el agua de consumo y, por otro, de la utilización para la eliminación del exceso de arsénico detectado en el agua de una sustancia que no se encuentra incluida en el Anexo II del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, que establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Todo ello sin perjuicio del hecho de que, de acuerdo con los autores de la queja, la promotora de la Urbanización no tiene concedida la concesión del segundo de los pozos por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Pues bien, examinada la documentación facilitada tanto por los autores de la queja como por las Administraciones Públicas investigadas, comprobamos la veracidad de los hechos denunciados en el escrito dirigido a esta Institución en lo que respecta a la concentración de fluor en el agua, ya que hasta en tres ocasiones – los días 12.03.2008, 21.05.2008 y 11.08.2008 – los muestreos desarrollados por el Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de Segovia en el ejercicio de sus competencias en materia de vigilancia sanitaria reflejaron niveles de fluoruros por encima del valor paramétrico establecido en el Real Decreto 140/2003 – 1,5 mg/l –, procediéndose a la recepción parcial de las obras el día 30.06.2008, previo informe técnico emitido el día 25.06.2008, esto es, en una fecha comprendida entre las de realización de los muestreos en los que consta que el agua de consumo humano no cumple con los requisitos establecidos en el Real Decreto de referencia (artº 5).

Asimismo, examinado el contenido del citado Real Decreto, concretamente el artículo 9 y el Anexo II al que se remite su apartado 1º párrafo segundo, corroboramos que la sustancia utilizada para el tratamiento del agua a fin de eliminar el exceso de arsénico detectada en la misma, sin perjuicio del cumplimiento de la norma UNE-EN, no figura en el citado Anexo II, no constándonos que por parte del Ministerio de Sanidad y Consumo al día de la fecha se haya incluido el óxido hidróxido de hierro entre las sustancias autorizadas para el tratamiento del agua.

Ambos motivos serían justificación suficiente para no proceder a una recepción del servicio de abastecimiento de agua que, además, ese Ayuntamiento pretende que sea asumido por una Entidad de Conservación que, como hemos expuesto en el apartado 1º y sin perjuicio de la irregularidad de su constitución dado que ha sido anterior a la recepción de las obras de urbanización, no puede ejercer sus funciones una vez transcurrido el plazo de un año desde la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León***Conclusiones.-**

A la vista de cuanto se ha expuesto, esta Institución entiende que el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal de ese Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30.06.2008, no es ajustado a derecho en la medida en que por los motivos expuestos las obras de urbanización no eran susceptibles de recepción ni siquiera de forma parcial.

Como consecuencia de ello, resultando que con fecha 29.07.2008 por Don Gabriel Muñoz Crespo, en su calidad de Presidente de la Asociación de Perjudicados por la Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. – Jerónimo Centeno Rodríguez (APOA – Centeno) se interpone el correspondiente recurso de reposición contra el citado acuerdo, que al día de la fecha no ha sido resuelto por ese Ayuntamiento, consideramos que lo más procedente sería que se estimase el mismo en cumplimiento de la obligación de resolver sancionada en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4.b de la citada norma que establece que *“en los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio”*. Para **ulteriormente** adoptar las medidas recomendadas en la Resolución dictada el día 26 de enero de 2007, en el marco del expediente Q/002-1254/05, en relación con las obras de urbanización pendientes de ejecución, esto es, que *“por esa Administración Municipal, se proceda a la evacuación de los trámites legalmente establecidos en orden a la ejecución sustitutoria o subsidiaria de las obras a costa del obligado; a cuyo efecto se procederá a la ejecución de los avales que conforme al artículo 46 del RPU hubiera depositado en la Tesorería de esa Administración Municipal (...)”*.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que decidan no seguir nuestras indicaciones en lo que a la anulación del acuerdo se refiere, a juicio de esta Institución debe tener en cuenta ese Ayuntamiento, que no pudiendo ejercer sus funciones la Entidad de Conservación conforme a lo previsto en la D.T. Octava del RUCyL, es a esa Entidad Local a la que corresponde la responsabilidad en la prestación del servicio de abastecimiento de agua así como en el control sanitario del mismo.

En relación con esta cuestión procede que seguidamente le traslademos las consideraciones jurídicas en las que basamos ésta última afirmación.





CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

El servicio de abastecimiento de agua, como sin duda esa Administración conoce sobradamente, constituye de conformidad con el artículo 20.1 de la Ley 1/98, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, un servicio público obligatorio, con la peculiaridad de que al tratarse del abastecimiento de agua potable alcanza la categoría de “asistencia vital”, servicio que debe prestarse en condiciones de igualdad real -artículo 14 CE 1978-, a todos los habitantes del municipio.

Las relaciones entre los usuarios y la Administración no se agotan en el derecho del usuario a exigir la prestación y en su caso el establecimiento del correspondiente servicio público -artículo 18 1.g) en relación con el artículo 26 de la LBRL- sino que el usuario tiene derecho al buen funcionamiento del servicio, siendo la continuidad en la prestación una de las notas que caracterizan al servicio público, continuidad que se traduce desde la perspectiva del usuario en regularidad y calidad en las prestaciones.

En cuanto a la mala calidad del agua por la constatada presencia de arsénico y de fluoruros por encima de los niveles permitidos, señalar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1 de la Ley 1/1993, de 6 de abril, de Ordenación del Sistema Sanitario de Castilla y León, la LBRL, artículo 25.2.h), la Ley de Régimen Local de Castilla y León, artículo 20.1.l) y m) y la Ley General de Sanidad, las Corporaciones Locales tienen la responsabilidad que ejercerán en el marco de las directrices, objetivos y programas del Plan de Salud de Castilla y León en el control sanitario del abastecimiento de aguas.

A este respecto el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, fija los criterios que se deben aplicar a todas aquellas aguas que se utilicen en la industria alimentaria o se suministren a través de redes de distribución públicas o privadas, depósitos o cisternas, considerando necesario, dada la importancia del tema, el establecimiento a escala nacional de criterios de calidad del agua de consumo humano.

El artículo 4 de dicha norma señala que los municipios son responsables de asegurar que el agua suministrada a través de cualquier red de distribución en su ámbito territorial, sea apta para el consumo en el punto de entrega al consumidor; añadiendo que corresponde a los municipios el autocontrol de la calidad y el control en grifo del agua que consume la población en su municipio cuando la gestión del abastecimiento lo sea de forma directa.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

El artículo 17 del RD señala que en términos generales, en cada abastecimiento se controlarán los parámetros que la propia norma contiene en el Anexo I (Parámetros microbiológicos, químicos -entre los que está el arsénico- y parámetros indicadores, así como radioactividad).

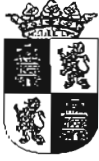
Además, ya hemos anticipado que el control de la calidad de agua engloba tres apartados:

- a) autocontrol del agua de consumo humano -artículo 18 RD 140/2003- es responsabilidad el gestor del servicio, en este caso la administración local, que podría ser de la Junta vecinal si ejercita estas competencias por delegación expresa.
- b) vigilancia sanitaria -artículo 19 RD 140/2003- es responsabilidad de la autoridad sanitaria que debe velar por la realización de las inspecciones periódicas del abastecimiento.
- c) control de agua en grifo del consumidor -artículo 20 RD 140/2003- es responsabilidad otra vez municipal o de la entidad local, debiendo controlar una serie de parámetros fijados por la norma.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente *Resolución formal*:

**PRIMERO.-** *Que, por parte de esa Entidad Local, se estime el recurso de reposición interpuesto por D. Gabriel Muñoz Crespo, en su calidad de Presidente de la Asociación de Perjudicados por la Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. – Jerónimo Centeno Rodríguez (APOA – Centeno) el día 29.07.2008 contra el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 30.06.2008 por los motivos expuestos en la presente Resolución.*

**SEGUNDO.-** *Que, por parte de esa Administración Municipal, se proceda a la evacuación de los trámites legalmente establecidos en orden a la ejecución sustitutoria o subsidiaria a costa del obligado de las obras que al día de la fecha estén pendientes de realización; a cuyo efecto se procederá a la ejecución de los avales que, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del RPU, se depositaron en su día y que, de acuerdo con la*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común  
de Castilla y León*

*información facilitada por esa Entidad Local, garantizan la ejecución de obras por importe de 152.241,02 €.*

*TERCERO.- Que, considerando lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava del RUCyL en lo que respecta al funcionamiento de Entidades de Conservación, por parte de esa Administración, una vez ejecutada en su totalidad y recibida por ese Ayuntamiento, se evacuen los trámites previstos en el artículo 208.3 del citado Reglamento si lo que pretende es que la conservación corra por cuenta de los propietarios.*

*CUARTO.- Que, sin perjuicio de la anulación del acuerdo de recepción parcial de las obras de urbanización, por parte de ese Ayuntamiento se proceda a valorar la adopción de todas las medidas necesarias para garantizar la normalización y la calidad del suministro, articulando los mecanismos pertinentes para que la misma se ajuste a los parámetros contenidos en el Real Decreto por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua, evitando la utilización de sustancias para el tratamiento de la misma que no figuren en el Anexo II del Real Decreto 140/2003.*

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique la aceptación o el rechazo motivado de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución, modificada por la Ley 11/2001, de 22 de noviembre.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Javier Amoedo Conde