

Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación (EUCC) – (extracto)

Angel López, Madrid. Abogado,
publicado el 9/01/2014 en www.lawyerpress.com

Sorprendentemente el desconocimiento (de las EUCC) es predominante, y es habitual encontrarse con compañeros y hasta con experimentados jueces, que desconocen la misma, e incluso efectúan defensas o dictan fallos con la convicción de que se trata de una Comunidad de Propietarios, o al menos, algo muy parecido a la que en cualquier caso se le puede y debe aplicar su legislación.

Es esta, sin duda, la principal cuestión a conocer: las Entidades Urbanísticas de Conservación **NO son Comunidades de Propietarios**, ni se les aplica su legislación (STS 14-02-90, de 19-09-98, de 15-05-05 y de 20-0-06, entre otras). Muy al contrario, son un ente opuesto a los principios y razón de ser de las Comunidades. Es por ello, que siendo estas últimas muy bien conocidas, la aproximación a las primeras interesa hacerla por comparación con ellas. Vamos a esa tarea.

Mientras que en una Comunidad de Propietarios se comparte y se es copropietario de un elemento privado común, **en la Entidad, se es, y aquí estriba la gran diferencia, obligado a conservar y mantener, espacios, redes y equipamientos de titularidad pública**,

Es decir, que mientras que en una Comunidad de propietarios, estos lo son, sobre una zona común privativa, por ejemplo un parque o zona ajardinada aneja a sus propiedades, en **una Entidad Urbanística no se es propietario de nada**, simplemente se tiene la obligación legal, derivada de ser el titular de una propiedad ubicada en un ámbito territorial, de conservar el dominio público, es decir, el parque público anejo a su propiedad.

Entiéndase, que se ha elegido el parque por su grafismo, pero normalmente la obligación de conservación se extiende a las calzadas, las aceras, las redes de alcantarillado, distribución de agua, iluminación, etc, en definitiva, de todos o algunos de los elementos e infraestructuras de la urbanización, pero pública, esto es de dominio y uso para todos y no sólo para los propietarios que la sufragan.

El origen es claro, el Legislador pensó, que sería bueno descargar a las Administraciones Locales del coste de mantener los elementos y redes públicas de determinadas urbanizaciones alejadas de los cascos urbanos, obligando a los propietarios a ser ellos mismos los que tuvieran la obligación de autoconservarse su urbanización. **No obstante, olvidó efectuar una legislación clara que evitara confusiones y facilitara la gestión y organización de estos entes, que además de ya de por si ser desagradables, al suponer una carga económica para los propietarios, muchos ni entienden ni conocen, lo que aumenta el rechazo hacia los mismos y multiplica los problemas y conflictos.**

En efecto, las Entidades Urbanísticas de Conservación se regulan por la Ley del Suelo de la Comunidad correspondiente, por el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana), y por **sus propios Estatutos, que tienen la consideración de norma legal, por cuanto son aprobados por la Administración urbanística actuante.**

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, a diferencia de las Comunidades de Propietarios son **administraciones públicas**, dependiendo habitualmente del Consistorio Municipal en que se asientan, constituyen entes autónomos, con plena personalidad jurídica para el cumplimiento de sus fines.

En definitiva, tenemos un ente administrativo público y como tal sujeto al derecho administrativo, dependiente de una Administración actuante, pero que goza de plena personalidad jurídica, y al que pertenecen de forma obligatoria todos los propietarios de una urbanización, correspondiéndoles a estos, a través del mismo, la obligación inexcusable e irrenunciable, de sufragar y ejecutar el mantenimiento y conservación de las infraestructuras públicas de la urbanización.
