

**MANGA ABOGADOS**

**INFORME EUCC**

**ENCUESTA 2011**

**SOBRE LAS ENTIDADES URBANISTICAS  
COLABORADORAS DE CONSERVACION**

Madrid Octubre 2011

INFORME 2011 E.U.C.C

Twitter @mangaabogados MANGA ABOGADOS [www.manga-abogados.com](http://www.manga-abogados.com)



## INFORME 2011

### ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACION RESUMEN Y PRESENTACION DEL INFORME:

**Existen numerosas** Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación en muchos de los municipios de España. Estas E.U.C.C. **acogen miles de vecinos**, sobre todo en **Urbanizaciones** alejadas de los municipios o de nueva creación, y también miles de empresas, pymes y talleres en la **mayoría de los Polígonos Industriales**.

Sin embargo las EUCC son una figura **poco estudiada**, tanto desde el punto de vista del derecho, como de la propia Administración, y **mal comprendida** por sus vecinos.

En [Manga Abogados](#), llevamos años dedicandonos al asesoramiento y estudio en materia de EUCC, tanto desde el plano de los vecinos y de los propietarios, como de las Administraciones Locales. Para lo cual también se está promocionando y desarrollando el [Observatorio de Entidades Urbanísticas](#).

Parte de estas labores de Estudio e Investigación, lo constituye el actual **Informe 2011**, de situación de las Entidades Urbanísticas. Este estudio se ha realizado a través de los datos de una **Encuesta Pública vía web** en la que han participado, **más de 200 entidades, urbanizaciones, polígonos, presidentes, vecinos y también secretarios municipales y concejales**. *-No se trata de un estudio rigurosamente científico ni demoscópico, tan solo un pulso de las preocupaciones comunes actuales de las EUCC-*

Como **conclusiones del informe** podemos destacar las siguientes:

#### 1.- Desconocimiento y tensiones con Ayuntamientos.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación no tienen un pleno conocimiento del concepto y objetivos de la Entidad. El desconocimiento de los propietarios del concepto, las funciones y derechos de la propia Entidad, está causando enfrentamientos entre los Ayuntamientos y las Entidades.

#### 2.- Confusión con la Propiedad Horizontal.

Las funciones de la Entidad Urbanísticas se confunden o llegan a ser propias de una Comunidad de Propietarios. En muchas ocasiones las Entidades realizan funciones que exceden de las obligaciones de conservación de la urbanización pasando a ejercer funciones propias de una Comunidad de Propietarios.

#### 3.- Descontento, Litigios y Disolución.

Esta confusión y los problemas que causa genera escontento entre los vecinos y propietarios que en muchas ocasiones llega a desear disolver la Entidad.

Los problemas con los ruidos, los vertidos, la contaminación, la falta de pago de las cuotas, falta de unanimidad en los acuerdos adoptados, etc., han llevado a las Entidades, en muchas ocasiones, a tener que resolver sus problemas en los **juzgados** y en ocasiones se pretende **disolver** la entidad.

## CONTENIDO

### ***Qué piensan vecinos, administradores, cargos de la Entidad y los Ayuntamientos de las Entidades Urbanísticas de Colaboración y Conservación.***

En Manga Abogados asesoramos a vecinos, administradores y a Ayuntamientos, en relación con los problemas que se plantean con la gestión de las Entidades Urbanísticas de Colaboración y Conservación.

Por ello hemos querido reflejar las opiniones de todos ellos en este informe, para una mejor coordinación de las preocupaciones que se suscitan en ambos lados.

En atención a esta preocupación se elaboró una encuesta abierta, colgada en la web, durante el año 2010 y primeros meses de 2011, con una serie de preguntas y respuestas opcionales. Igualmente esta encuesta fue realizada a clientes del despacho, ayuntamientos involucrados, instituciones relacionadas con el mundo de las entidades urbanísticas, y otros colegas y profesionales del sector.

## DESTACADO

De entre los resultados queremos destacar los siguientes:

En primer lugar, nos interesa resaltar el hecho de que **los vecinos de las EUCC consideren que se encuentran en general desatendidos por parte de la Administración**, al no cumplir aquella con sus obligaciones y por no contar con su apoyo a la hora de solucionar los problemas que surgen en la EUCC.

Pero quizás este problema se deba en parte al desconocimiento por parte de los vecinos de cuáles son sus obligaciones, derechos y las normas de la EUCC, y por otro lado, cuáles son las obligaciones del Ayuntamiento.

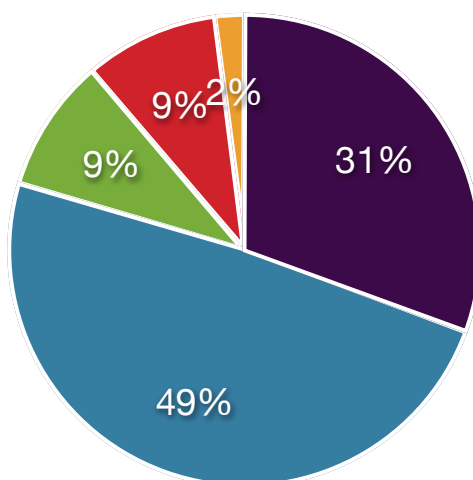
Por ello, en el caso de que el problema se suscite por **considerar que el Ayuntamiento no presta un servicio a la EUCC**, cabe la posibilidad de que el Ayuntamiento no esté obligado a prestarlo.

## CUESTION PRELIMINAR. ¿QUÉ ES UNA EUCC?

- ▶ Una EUCC **no** es una **Comunidad de Vecinos** ni vertical ni tumbada
- ▶ Es un **ente administrativo** que realiza funciones que en principio debería realizar el Ayuntamiento.
- ▶ Una EUCC tiene como obligación, **conservar** las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Conservan y mantienen viales, zonas verdes, alumbrado etc, que no son suyos, que **son del Ayuntamiento**.
- ▶ Las EUCC **no** se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, **LPH**, sino por otras normas y en especial por el Reglamento de Gestión Urbanística.
- ▶ En ocasiones existe confusión e incluso **co-existencia** de una EUCC y una Comunidad de Vecinos.
- ▶ Las EUCC **no deben realizar** funciones que no sean de carácter “urbanístico”, por lo que en muchos lugares suele ser necesario crear una comunidad de vecinos o dividir lo que es público de lo meramente privado.
- ▶ Muchas Urbanizaciones **funcionan** indebidamente como Comunidades de Propietarios cuando realmente son EUCCs y deberían actuar como tales.
- ▶ Las EUCC en ocasiones pueden (y deben) **disolverse** si se cumplen los requisitos necesarios.

## ADVERTENCIA: ¿QUIÉN RESPONDE?

Debe advertirse que no varían los datos en función de quién realizar la respuesta. No hemos encontrado patrones distintos en las respuestas o preocupaciones en relación a si el encuestado es sólo vecino de la entidad, o tiene algún cargo, o incluso -lo cual es llamativo- si las respuestas vienen por parte del Ayuntamiento o alguna Institución.



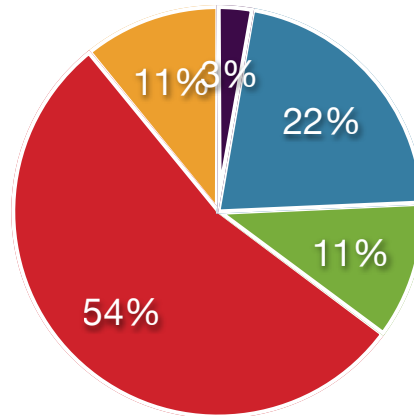
Por otro lado, la EUCC al ser un ente **cuasi-administrativo**, tienen unos **derechos** que podrán ejercer ante el Ayuntamiento, como es la colaboración en el cobro de las cuotas a los propietarios morosos de la entidad mediante la vía de apremio y evitando a la EUCC incurrir los gastos que se causarían al reclamar las deudas ante los tribunales.

## DESCONTENTO GENERALIZADO

En este sentido la primera conclusión parece clara: **hay descontento generalizado de los vecinos con sus Ayuntamientos, pero probablemente causados por el desconocimiento de todos sobre las EUCC**

El 54% considera que **no se entiende bien** qué es una EUCC

● Siempre ● A menudo ● Raramente ● Alguna vez ● Nunca

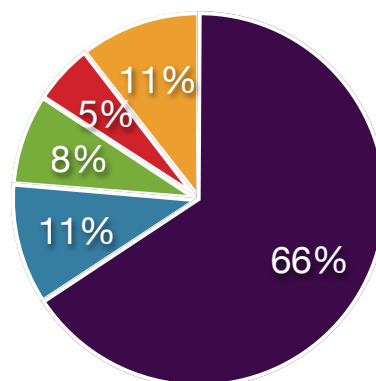


Posiblemente, todo este desconocimiento por parte de los vecinos sobre el significado de la propia EUCC, se deba a una **mala información municipal** o a la falta de explicación de las diferencias entre una EUCC y una comunidad normal de vecinos.

**Los gastos de la EUCC son un carga pesada para los vecinos**, y son pocas las veces que el Ayuntamiento subvenciona alguna de las partidas que soportan las EUCC.

El **84%** considera cierto "**hartazgo**" (algo más que descontento con la Entidad) (siempre, a menudo, alguna vez)

● Siempre ● A menudo ● Raramente  
● Alguna vez ● Nunca



## CONFUSION CON UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

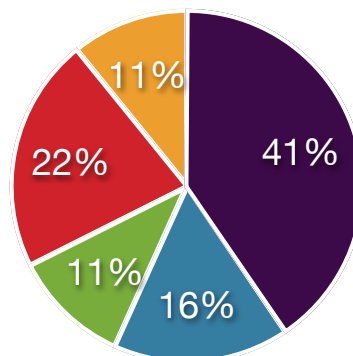
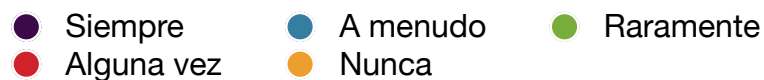
En otro orden de cosas, y como consecuencia del desconocimiento mencionado, cuando preguntamos sobre el tipo de actividades realizadas por la EUCC en la que viven o que administran, la mayoría de los encuestados respondió que las **tareas que realizadas por la EUCC eran casi idénticas a las de una Comunidad de Propietarios** (algunos ejemplos serían la organización de fiestas de la Entidad, contratación de personal de vigilancia-seguridad, organización de actividades de ocio, etc.)

## COMPLEJIDAD y PROBLEMAS GRAVES

Otro de los aspectos que resultan interesantes de resaltar, es la gran cantidad de problemas surgidos por los **vertidos, los ruidos, la contaminación, etc. en la EUCC.**

Son tantos y tan complicados los problemas que suelen darse en estas entidades, que la gran mayoría ha necesitado del asesoramiento jurídico de un profesional del Derecho. A su vez manifiestan haber tenido **que acudir a los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo para recurrir alguna resolución de la administración.**

Más del 58% afirma que realizan funciones **NO urbanísticas**, más propias de una Comunidad de Vecinos.

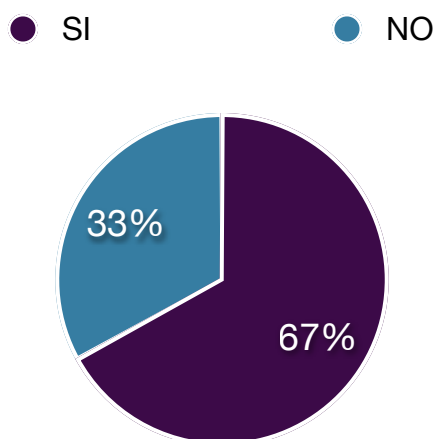


## MODIFICAR ESTATUTOS Y POSIBLE DISOLUCION

Es normal que todo ello lleve al deseo por parte de los vecinos de cualquier Entidad Urbanística de **modificar los Estatutos**, al considerar que los mismos raramente ayudan a resolver los problemas, e incluso a veces, los vecinos quieren proceder a disolver la Entidad Urbanística.

En relación con este último supuesto, en el que los vecinos de la Entidad Urbanística quieran **disolverla**, deben tenerse en cuenta varios aspectos, como el tiempo para el que fue constituida, los quorum necesarios para ello, deberán liquidarse los bienes y finalmente, se necesitará de la **aprobación de la disolución** por parte del Ayuntamiento del que dependa.

### DESEOS DE DISOLUCION:





## CONCLUSIONES

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación no tienen un pleno conocimiento del concepto y objetivos de la Entidad.

Aunque aparentemente no sea una casusa de problemas, el desconocimiento de los propietarios del concepto, las funciones y derechos de la propia Entidad, está causando enfrentamientos entre los Ayuntamientos y las Entidades. Es necesario que las obligaciones y derechos de uno y otro queden perfectamente delimitadas, para evitar confusiones.

Las funciones de la Entidad Urbanísticas se confunden o llegar a ser propias de una Comunidad de Propietarios.

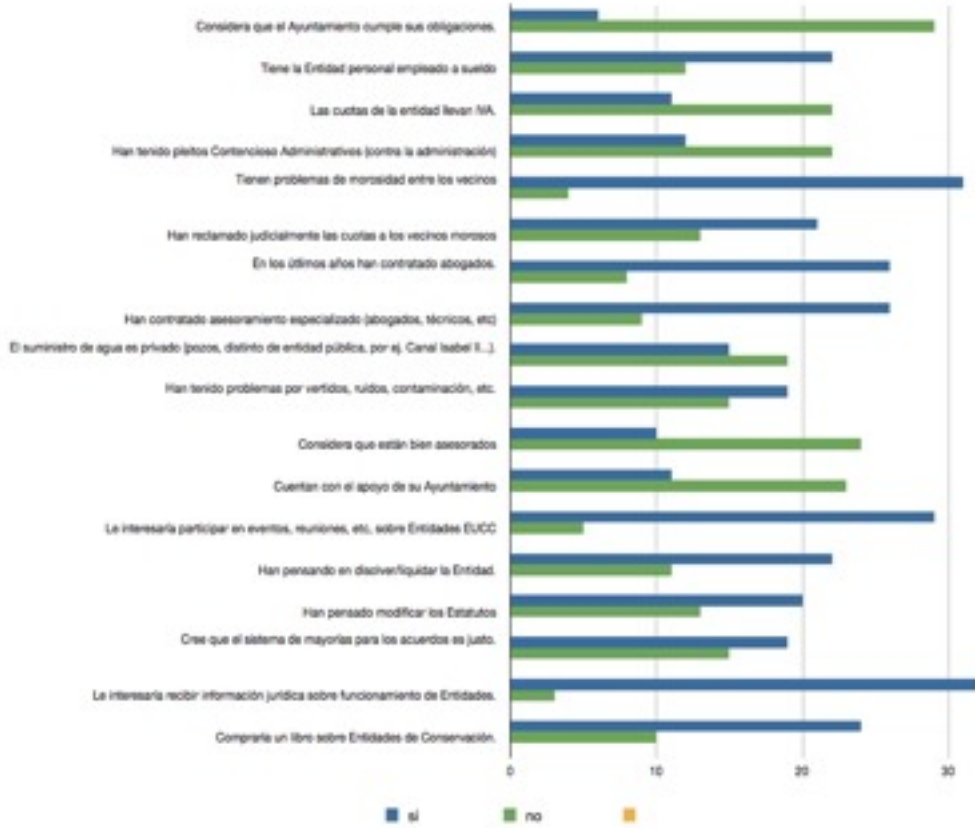
En muchas ocasiones las Entidades realizan funciones que exceden de las obligaciones de conservación de la urbanización desde el punto de vista del urbanismo, pasando a ejercer funciones propias de una Comunidad de Propietarios. Es necesario que cada ente realice las funciones que les corresponden, por eso nuestra recomendación es la de mantener separadas las funciones y si no existiese, crear una comunidad que atienda aquellas necesidades propias de una Comunidad de Propietarios.

Esta confusión y los problemas que causa genera escontento entre los vecinos y propietarios que e muchas ocasiones llega a desear disolver la Entidad.

Los problemas con los ruidos, los vertidos, la contaminación, la falta de pago de las cuotas, falta de unanimidad en los acuerdos adoptados, etc., han llevado a las Entidades, en muchas ocasiones, a tener que resolver sus problemas en los juzgados y en ocasiones se pretende disolver la entidad.

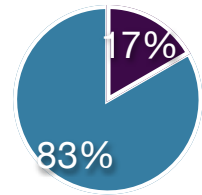
Es necesario señalar, que muchos de los problemas se dan en una esfera de comunidad de propietarios y por otro lado, que las Entidades Urbanísticas se crean para conservar lo urbanizado, por lo que solo podrán disolverse una vez cumplidas sus obligaciones, siempre estando a lo establecido en sus Estatutos y a la aprobación de la administración actuante.

## RESUMEN DE RESULTADOS



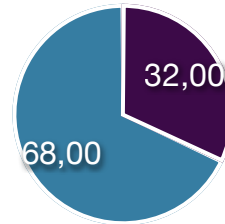
¿Considera que el Ayuntamiento cumple con sus obligaciones?

● SI                      ● NO



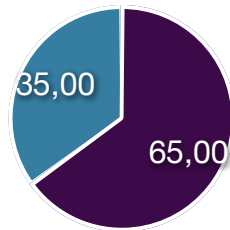
¿Tiene la Entidad personal empleado a sueldo?

● SI                      ● NO



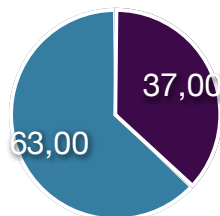
¿Las cuotas de la entidad llevan IVA?

● SI                      ● NO



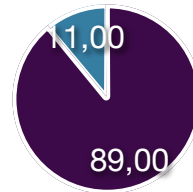
¿Han tenido pleitos Contencioso Administrativo (contra la administración)?

● SI                      ● NO



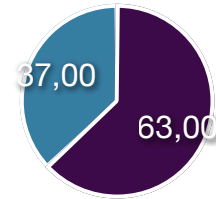
¿Tienes problemas de morosidad entre los vecinos?

● SI      ● NO



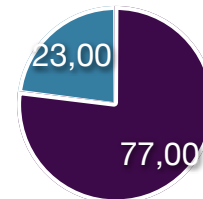
¿Han reclamado judicialmente las cuotas a los vecinos morosos?

● SI      ● NO



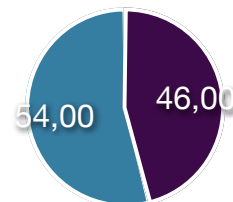
¿En los últimos años han contratado abogados?

● SI      ● NO



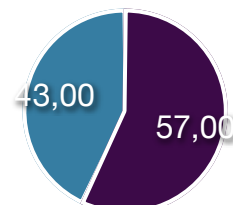
¿El suministro de agua es privado (pozos, distinto de entidad pública, por ej. Canal Isabel II...)?

● SI      ● NO



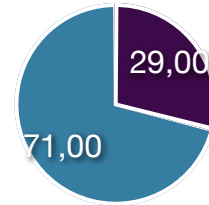
¿Han tenido problemas por vertidos, ruidos, contaminación, etc.?

● SI      ● NO



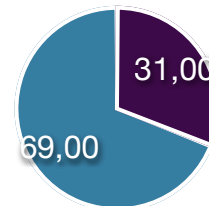
¿Considera que esta bien asesorados?

● SI      ● NO



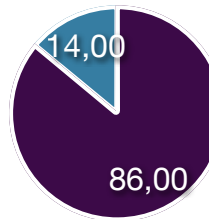
¿Cuentan con el apoyo de su ayuntamiento?

● SI      ● NO



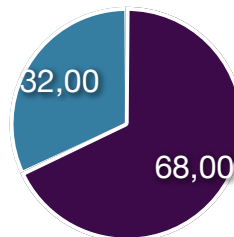
¿Le interesaría participar en eventos, reuniones, etc., sobre Entidades EUCC?

● SI      ● NO



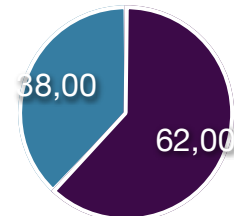
¿Han pensando en disolver/liquidar la Entidad?

● SI      ● NO



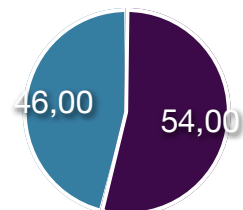
¿ Han pensando modificar los estatutos?

● SI      ● NO



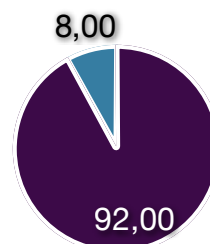
¿Cree que el sistema de mayorías para los acuerdos es justo?

● SI      ● NO



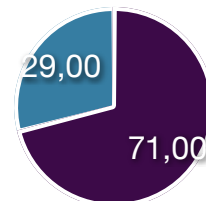
¿Le interesaría recibir información jurídica sobre funcionamiento de Entidades?

● SI      ● NO



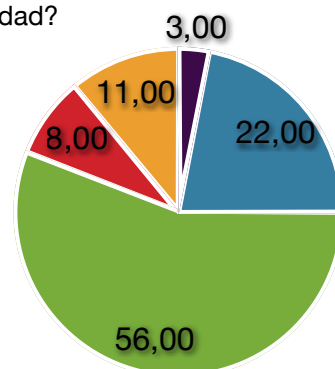
¿Compraría un libro sobre Entidades de Conservación?

● SI      ● NO

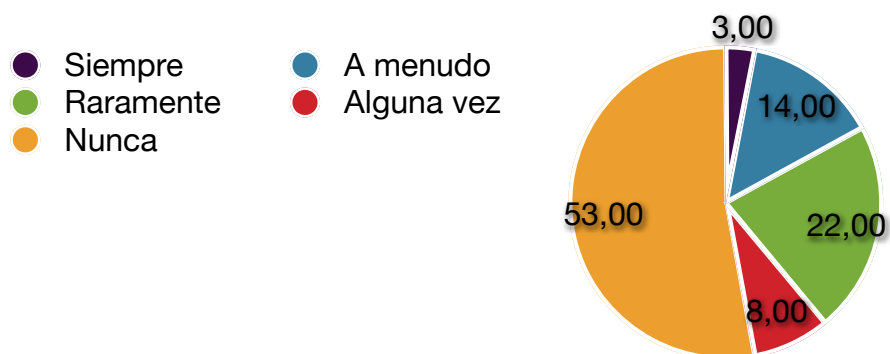


¿Los propietarios/vecinos comprenden el significa de la entidad?

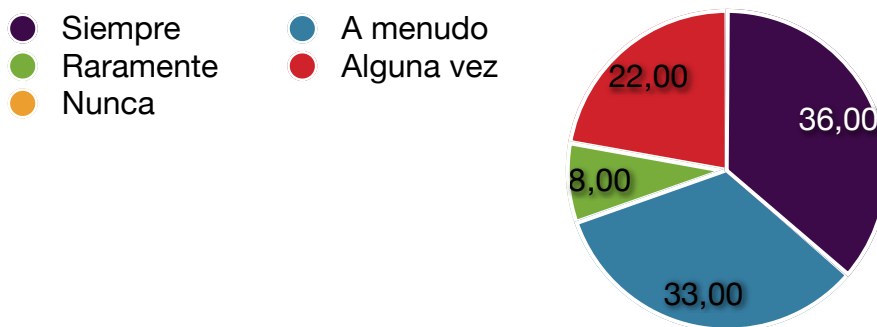
● Siempre      ● A menudo  
● Raramente      ● Alguna vez  
● Nunca



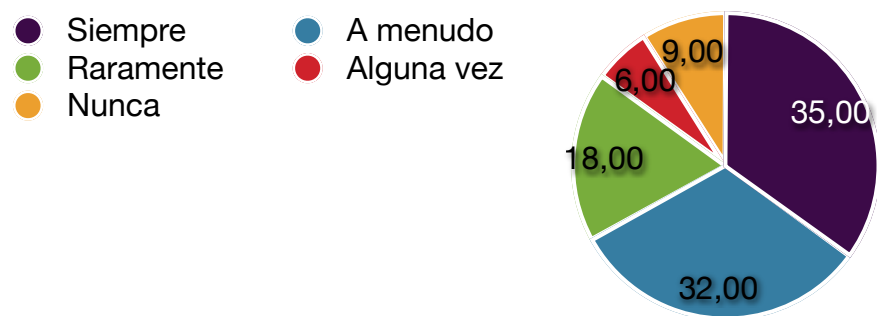
¿El ayuntamiento colabora “subvenciona” a la entidad?



¿Surgen los conflictos por decisiones de la junta?

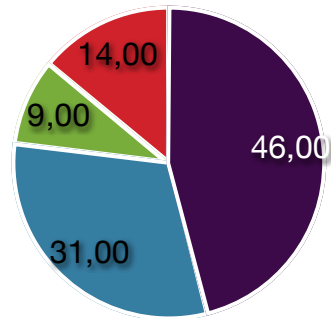


¿La entidad (EUCC) ejerce funciones más propias de una Comunidad de Vecinos normal?



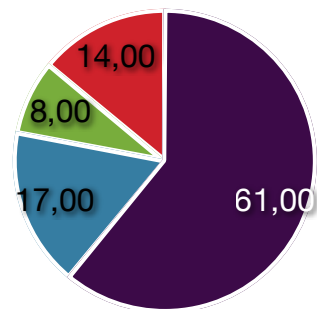
¿Considera que necesitan asesoramiento jurídico especializado?

- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez



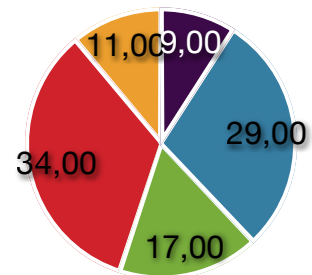
¿Existe cierto cansancio o hartazgo vecinal por los gastos de urbanización?

- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez



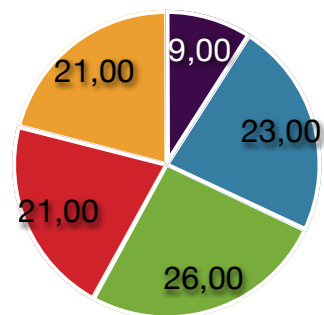
¿Se han adoptado acuerdos con muchos vecinos en contra?

- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez



¿Los estatutos de la entidad suelen ayudar a resolver los problemas?

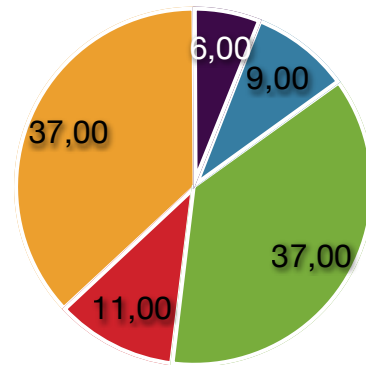
- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez



¿Los nuevos vecinos/propietarios suelen estar informados de las cuestiones de la Entidad (estatutos etc)



- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez



¿La Entidad realiza funciones no urbanísticas, por ej. fiestas, seguridad, etc.?

- Siempre
- Raramente
- Nunca
- A menudo
- Alguna vez

