

DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS Y SU INTRÉS CASACIONAL

Urbanizaciones privadas y deber público: el Tribunal Supremo cierra la vía casacional

Autor: Víctor Moralo Iza, Socio de Sostenibilidad, Urbanismo y Medio Ambiente

El Tribunal Supremo acaba de inadmitir un recurso de casación en materia urbanística relativo a la recepción de una urbanización de iniciativa privada y al deber de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos. La cuestión se basaba en diversas disposiciones autonómicas, principalmente el Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El Alto Tribunal recuerda que le está vedado interpretar y aplicar Derecho autonómico y que las sentencias dictadas por los Tribunales Superiores de Justicia solo pueden recurrirse en casación si el recurso se funda en infracción de normas estatales o europeas determinantes del fallo, siempre que hayan sido oportunamente planteadas o consideradas.

Mediante Providencia de 12 de noviembre de 2025, el Tribunal Supremo inadmite el recurso de casación preparado por el Ayuntamiento de Maello contra la sentencia de 24 de marzo de este año dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Esta resolución había desestimado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 1 de Ávila, que reconoció a los vecinos de la urbanización Pinar de Puenteviejo: i) el deber municipal de formalizar la recepción de la urbanización; ii) el deber de asumir la prestación de los servicios públicos municipales básicos; iii) el deber de conservar y mantener las infraestructuras; y iv) el deber de iniciar la liquidación de la Entidad de Conservación al haber cumplido sus fines y sobrepasado el plazo máximo legal.

El Tribunal Supremo sostiene que las normas estatales invocadas por el Ayuntamiento se utilizaron de forma meramente instrumental y que no existe el necesario juicio de relevancia, por lo que no concurre interés casacional objetivo para formar jurisprudencia. Las sentencias citadas tampoco fueron argumentadas de manera circunstanciada y no se justifica contradicción alguna entre resoluciones derivada de una distinta interpretación normativa. Lo que existe, señala el Tribunal, es una valoración de pruebas y circunstancias fácticas específicas que explican un fallo distinto aun aplicando el mismo criterio jurídico.

El Ayuntamiento alegaba también interés casacional por considerarse que el fallo de instancia fijaba una doctrina gravemente dañosa para los intereses generales, al obligar a otras entidades locales, en situaciones similares, a asumir la prestación de los servicios urbanísticos esenciales, su conservación y la liquidación de entidades de conservación. Afirmaba que sostener resoluciones como las de apelación ocasionaría un grave perjuicio para muchas corporaciones locales con urbanizaciones de iniciativa privada.

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que no existe tal doctrina gravemente dañosa. El interés casacional no se determina por la cuantía económica, sino por la entidad de la doctrina establecida. La mera afirmación de que una determinada interpretación puede incrementar los gastos de una administración no implica automáticamente que sea gravemente perjudicial para el interés general. Además, el Tribunal recuerda algo esencial: el "interés general" y el "interés de la Administración" no son conceptos equivalentes y el daño al interés general puede ser invocado tanto por administraciones como por particulares.

Esto resulta especialmente relevante para este caso. El deber de conservación de una urbanización que inicialmente recae sobre los propietarios **no puede interpretarse como una obligación indefinida**, dado que el deber originario de conservar y prestar los servicios públicos urbanísticos corresponde, conforme a la legislación básica local, a la corporación municipal.



Debemos recordar asimismo que el Tribunal Supremo ya se ha pronunciado sobre la naturaleza de las entidades urbanísticas de conservación, calificándolas como una institución urbanística con medio siglo de uso, pero siempre bajo un carácter **excepcional y temporal**. El Tribunal ha reiterado que “la obligación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia insoslayable de los Ayuntamientos, de la que tan solo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta”.

La consecuencia lógica de esta doctrina es clara: en el caso analizado, **el verdadero interés general es el invocado por los particulares**, los propietarios de la urbanización. La regla general es que los Ayuntamientos deben asumir la prestación y conservación de infraestructuras y servicios públicos, y esta regla no puede verse vaciada mediante la prolongación indefinida de entidades de conservación creadas para situaciones transitorias.

Convertir la excepción en regla supondría trasladar permanentemente a los particulares una obligación pública, lo cual resultaría contrario a la lógica del servicio público y al propio interés general. La condición de propietario no puede justificar una carga perpetua de conservación de la urbanización ni la asunción indefinida de servicios que, por su naturaleza, corresponden a la Administración.

En definitiva, la Providencia de 12 de noviembre de 2025 reafirma esta perspectiva: **las entidades de conservación no pueden funcionar como mecanismo para externalizar sine die obligaciones municipales**, y la finalización de su actividad, una vez cumplidos sus fines, exige que los Ayuntamientos asuman plenamente los deberes que la legislación local les impone. La inadmisión del recurso no solo se ajusta a los estrictos requisitos del Derecho casacional, sino que subraya una idea esencial: el interés general no siempre coincide con el interés económico o administrativo de una corporación local, y en este caso, claramente, reside en proteger a los particulares frente a cargas que la ley nunca ha querido que soporten de manera indefinida.