



## COMUNICADO INTERIOR

Fecha:21/09/2022	Ref. GAG/EAGP
DE:DIRECTOR ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y MTO	A : SUBDIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO

### ASUNTO: TEXTO:

Os remitimos informe jurídico sobre el alcance de la responsabilidad y obligaciones de la Entidad de Conservación de El Parque Empresarial de la Moraleja con respecto al mantenimiento y la conservación de la galería subterránea de servicios, registrada de entrada con nº de registro 202206342, por Javier Poole Derqui, comunicándoos que ya se remitió informe jurídico sobre este escrito el pasado 12/08/2022

Mil gracias por tu atención.

Un saludo,

Fdo: Guzmán Arias García  
Dtor. Área de Medio Ambiente y Mto



AA.Mod.0006/2ª Rev.

Código Seguro De Verificación	rJ5kggyY93lutgIaFU1VwQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Guzman Arias Garcia	Firmado	21/09/2022 13:20:03	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	<a href="https://verifirma.alcobendas.org/?rJ5kggyY93lutgIaFU1VwQ==">https://verifirma.alcobendas.org/?rJ5kggyY93lutgIaFU1VwQ==</a>			



Este documento es el justificante del Registro de Entrada de documentos emitido por la Organización

**ANOTACIÓN REGISTRAL**

Nº de Registro: **2022063642** Libro: **Registro General Entrada** Fecha y Hora: **14/09/2022 11:31**  
Extracto: **PRESENTACIÓN INFORME JURÍDICO SOBRE EL ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DE LA ENT. CONSERV. EL PARQUE EMPRESARIAL DE LA MORALEJA CON RESPECTO AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA GALERÍA SUBTERRÁNEA DE SERVICIOS.**  
Unidad Resp.: **411-Dir. M.AMB. Y MANTENIMIENTO CIUDAD**

**PERSONAS RELACIONADAS**

Calidad	Nombre	NIF	Contacto
INTERESADO	POOLE*DERQUI,JAVIER		

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: **14610755150502546555**



El presente documento ha sido firmado electrónicamente conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

Autenticidad verificable en <https://www.alcobendas.org/es/sede/otva/validacion-documentos>

**INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS (REGLAMENTO EUROPEO 2016/679 DE 27 ABRIL DE 2016)**

Responsable	Finalidad	Legitimación	Destinatarios	Derechos	Información adicional
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, CALIDAD Y ORGANIZACIÓN	Emisión del Libro de Entradas y Salidas.	Cumplimiento de una misión realizada en el ejercicio de poderes públicos por imperativo legal.	No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal.	De acceso, rectificación, supresión, así como otros derechos, según se explica en la información adicional.	Puede consultar el apartado Aquí Protegemos tus Datos de nuestra página web: <a href="http://www.alcobendas.org">www.alcobendas.org</a>

**ENTIDAD DE CONSERVACIÓN  
PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA**  
Avda. de Europa, 8  
28108 Alcobendas (MADRID)  
Telf.: +34 91 661 60 49  
entidad@ecpelm.com



Alcobendas, 13 de septiembre de 2022

**AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS**

Plaza Mayor, nº 1  
28100, Alcobendas

**Att: Concejalía Delegada de Medio Ambiente, Mantenimiento y Obras.**

**Asunto:** Solicitud de fecha 19 de febrero de 2.021 de la transferencia de los servicios pendientes ante el Ayuntamiento de Alcobendas, con carácter previo a la disolución de la Entidad.

Con relación al expediente de referencia sobre la solicitud presentada al Ayuntamiento el pasado 19/02/21, aportamos Informe jurídico en el que se delimitan las responsabilidades y obligaciones contraídas por la Entidad de Conservación sobre el estado y conservación de la Galería de Servicios, y reiteramos la solicitud presentada para transferir todos los servicios de mantenimiento pendientes y proceder a la disolución de la Entidad.

**Aporte de documentación.**

INFORME JURÍDICO SOBRE EL ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL DE LA MORALEJA CON RESPECTO AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA GALERÍA SUBTERRÁNEA DE SERVICIOS

Atentamente,

POOLE DERQUI  
JAVIER -

Firmado  
digitalmente por  
POOLE DERQUI  
JAVIER -

Fecha: 2022.09.13  
13:48:50 +02'00'

Fdo.: Javier Poole Derqui  
GERENTE DE LA ENTIDAD

**INFORME JURÍDICO SOBRE EL ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL DE LA MORALEJA CON RESPECTO AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA GALERÍA SUBTERRÁNEA DE SERVICIOS**

**I. Objeto**

El presente informe tiene como objeto el alcance de la responsabilidad y obligaciones de la **“ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL DE LA MORALEJA”** de Alcobendas (Madrid) (en adelante, la **“ECPELM”** o el **“Cliente”**) con respecto al mantenimiento y conservación de la galería subterránea de servicios en el procedimiento de disolución y liquidación de la ECPELM.

**II. Documentación proporcionada por el Cliente**

Para la elaboración de este informe, el Cliente nos ha proporcionado la siguiente documentación y/o información:

- Estatutos de la ECPELM aprobados definitivamente el 22 de mayo de 2018 por Resolución de la Junta de Gobierno Local nº 3/188 del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas. Dichos Estatutos recogen la última modificación por traspaso de determinados servicios de mantenimiento al Ayuntamiento y prevé futuros traspasos del resto de servicios.
- Certificado del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas de constitución de la entidad (Acta nº 1 de 11 de junio de 1.990).
- Acta nº 1 de la Junta de Gobierno de la ECPELM de 29 de octubre de 1.990 dónde se explica las funciones y diferencias de PLURALSA, la ECPELM y la Comunidad de Propietarios.
- La memoria y el balance de la ECPELM a fecha de 31 de diciembre de 1.992 de la ECPELM.
- Actas nº 2, 3 y 4 que recogen el inicio de la actividad y la aceptación de la cesión de uso del suelo para la construcción de la sede de la Entidad.

- Acta nº 8 de la Asamblea General Ordinaria de la ECPELM de 10 de febrero de 1.993 en la que se hace referencia a la memoria de 1.992 dónde se señala de la recepción de las infraestructuras por PLURALSA.
- Certificado de inscripción de la ECPELM emitido el 25 de octubre de 2.019 por el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- Acta de la Asamblea General de 13 de diciembre de 2.019, donde se recogen nombramientos en la Junta de Gobierno y Presidencia. En ella se recoge la decisión de la Asamblea de continuar con el proceso de transferencias hasta la extinción de la Entidad.
- Acta de recepción de las instalaciones eléctricas del ámbito suscrita entre el Ayuntamiento de Alcobendas y la ECPELM el 06 de octubre de 2.006.
- Distintas Actas de la Asamblea y de la Junta de Gobierno de la ECPELM.
- Distintos emails (uno de CEMOSA INGENIERÍA Y CONTROL de 14 de enero de 2.022 y otro del Director de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad de Alcobendas de 29 de noviembre de 2.021).
- Documento sobre los procedimientos de gestión “medidas de emergencia” elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas (Servicio de Prevención de Riesgos Laborales).
- Ficha de información para personal externo que acceda a la galería respecto a los riesgos y equipos de protección a utilizar, elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas.
- Hoja de control para un turno de trabajo elaborada por la EUC, así como emails entre la EUC y el Ayuntamiento sobre el modo de autorizar trabajos en la galería.
- Email enviado en fecha 11 de octubre de 2.016 a la EUC y al Ayuntamiento por parte de los Coordinadores de Seguridad y Salud nombrados por el Ayuntamiento de Alcobendas (ASIFOR INGENIERÍA, S.L.U.).
- Acta de la reunión celebrada el 07 de octubre de 2.016 entre el Ayuntamiento y los Coordinadores de Seguridad y Salud nombrados por el Ayuntamiento de Alcobendas (ASIFOR INGENIERÍA, S.L.U.).

### III. Cumplimiento de los fines y obligaciones pendientes de la ECPELM

Tal y como se establece en el artículo 3 de los Estatutos de la ECPELM, ésta tiene por objeto y fines “La conservación de las obras de urbanización y de los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento como bienes de dominio y uso público

***y común**, así como la administración de esta conservación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional de estos Estatutos”.*

Como señala la Sentencia de Tribunal Supremo de 18 de enero de 2.006, constituida una entidad de conservación para el cumplimiento de unos determinados fines, realizados éstos, no sólo no tiene ningún sentido la pervivencia de la institución, sino que su continuidad impediría el mantenimiento de las obras y servicios por quien está legalmente obligado a ello, es decir, por el titular de los mismos, esto es el Ayuntamiento.

En el caso que nos ocupa, ya ha habido una serie de servicios transferidos al Ayuntamiento de Alcobendas, quedando pendientes de transferir y recepcionar, únicamente (i) los de limpieza general del ámbito; (ii) el mantenimiento y limpieza de las calzadas y viarios (incluida la pintura de las mismas y la campaña de invierno con el servicio de sal); y (iii) el mantenimiento y vigilancia de la galería subterránea de servicios.

A fecha de este informe, todos esos servicios siguen siendo asumidos por la propia ECPELM, quien ha cumplido y cumple escrupulosamente con los mismos. Por tanto, están en condiciones, ya desde hace años, de ser transferidos por la ECPELM y ser recepcionados por parte del Ayuntamiento, en aplicación del artículo 26 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dado que son servicios de prestación obligatoria por parte de los municipios.

A este respecto, la ECPELM solicitó con fecha 19 de febrero de 2.021 la transferencia de los servicios pendientes ante el Ayuntamiento de Alcobendas, con carácter previo a la disolución de la misma.

En concreto, y en relación con la transferencia de la galería, los Servicios de Vías Públicas del Ayuntamiento de Alcobendas han requerido a la ECPELM una serie de mejoras significativas en la galería para que pueda considerarse visitable (facilitando el procedimiento de acceso y la reducción de riesgo), y así asumir el servicio de mantenimiento de la misma. Sin dichas mejoras, el Ayuntamiento no recepcionaría dicho servicio.

Estas medidas, que están pendientes de definirse en un informe técnico municipal que se le va a remitir a la ECPELM, van encaminadas, en principio, a dotar a la galería de un sistema de ventilación forzada (extractores, ventiladores, probablemente conductos), y de modificaciones para facilitar la accesibilidad (incluso mediante la creación de accesos nuevos). En cualquier caso, van a significar inversiones cuantiosas y reformas significativas en la infraestructura que tendrían que asumirse y ejecutarse por la ECPELM, tal y como parece pretender el Ayuntamiento de Alcobendas.

A juicio del Ayuntamiento, con estas medidas se lograría modificar la consideración técnica de la galería, pasando de un espacio considerado como “confinado” a “galería visitable”. En este sentido, la diferencia técnica entre una categoría y otra es significativa.

En el presente, considerando la galería como espacio confinado, se puede acceder para realizar trabajos en su interior con unas medidas de seguridad exigentes (EPIs, formación, protocolo, etc). Según nos informa el Cliente, esta forma de proceder es como se trabaja en la actualidad, técnicamente correcta, adecuada a normativa, como la del Real Decreto 773/1.997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual (modificado por el Real Decreto 1076/2.021, de 7 de diciembre) y la conoce el propio servicio de prevención de riesgos del Ayuntamiento de Alcobendas (se redactó en coordinación con ellos) y el Servicio de Vías Públicas desde hace años, sin que en ningún momento se hayan opuesto a la misma. De hecho, tanto la ECPELM como el Ayuntamiento llevan más de 5 años colaborando en este sentido a través de un protocolo de intervención y medidas que se redactó al efecto con el Coordinador de Seguridad y Salud del Ayuntamiento.

A este respecto, cabe recordar que la ECPELM siempre ha actuado conforme lo tratado en las reuniones y conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento de Alcobendas. Por ello, la ECPELM siempre ha actuado y lo sigue haciendo de manera legítima, conforme al protocolo de medidas y actuaciones pactado con el Ayuntamiento. En este sentido, ya hemos mencionado la existencia de un documento sobre los procedimientos de gestión "medidas de emergencia" elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas, una ficha de información para personal externo que acceda a la galería respecto de los riesgos y equipos de protección a utilizar, elaborado también por el propio Ayuntamiento, así como una hoja de control para cada turno de trabajo en el que quedan claras las medidas de protección a utilizar, así como las condiciones de acceso.

A modo de ejemplo, y para entender el procedimiento de acceso a la galería que se viene desarrollando de la misma manera desde hace años, señalamos lo siguiente:

ELECNOR (o la empresa en cuestión) solicita autorización, para realizar los trabajos pertinentes, vía email al Técnico Municipal del Departamento de Vías Públicas del Ayuntamiento de Alcobendas y éste a su vez contacta por email con la EUC, mencionando el día que pretende ir ELECNOR, dejando claro que el Ayuntamiento autoriza el acceso oportuno, para que la EUC permita ese acceso en el día concretado con el Ayuntamiento.

Es un procedimiento muy sencillo en el que la empresa ELECNOR pide autorización al titular de la galería, en este caso el Ayuntamiento de Alcobendas, éste le autoriza, y se dirige ante la EUC, como responsable del mantenimiento y conservación de la galería para que deje pasar por mandato municipal a los trabajadores de ELECNOR para que pueda llevar a cabo los trabajos pertinentes dentro de la galería.

Aún queda más claro, con el email enviado en fecha 11 de octubre de 2.016 a la EUC y al Ayuntamiento por parte de los Coordinadores de Seguridad y Salud nombrados por el Ayuntamiento de Alcobendas (ASIFOR INGENIERÍA, S.L.U.) para los trabajos que se realicen en Centros del Ayuntamiento, como es la galería, enviándonos las medidas de

seguridad a tener en la propia galería, teniendo en cuenta los riesgos facilitados por el Ayuntamiento, en calidad de promotor. De hecho, con fecha 07 de octubre de 2.016, se celebró una reunión en el Ayuntamiento (a la que no asistió nadie de la EUC, pero sí 4 personas del Ayuntamiento, 2 de Vías Públicas y 2 del Servicio de Prevención de Riesgos del Ayuntamiento) en el que queda clara la función de la EUC y la titularidad de la galería por parte del Ayuntamiento. Del tenor del acta de dicha reunión se concluye:

1. Que, el Ayuntamiento es consciente de la situación y riesgo de la Galería como espacio confinado, riesgo que "facilita" a la Coordinadora.
2. Que, el Ayuntamiento actúa como Promotor; y
3. Que, la EUC es mera mantenedora de la galería, sin ostentar ningún otro tipo de competencia sobre la misma.

Por tanto, la EUC siempre ha actuado bajo las órdenes y modo de actuar del Ayuntamiento de Alcobendas.

En este sentido, es claro que no pueden reputarse culpables aquellas conductas realizadas al amparo de la apariencia generada por signos externos producidos por la Administración que induzcan a confiar legítimamente en estar actuando conforme a Derecho. Este principio acuñado a través de una consolidada doctrina jurisprudencial, y expresamente contenido en el artículo 3.1.e) de la LRJSP, ampara a los ciudadanos en sus actuaciones frente a la Administración y no puede ser en ningún caso desconocido por ésta.

Una precisa formulación de este principio y sus consecuencias se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1991 (RJ 2669) y las que cita, de 14 de abril de 1994 (RJ 3126), de 17 de febrero de 1999 (RJ 1815) y de 15 de enero de 1999 (RJ 269). Así, se reproduce a continuación dada su claridad y contundencia la mencionada Sentencia de 22 de marzo de 1991, que enseña:

*"(...) tiene primacía el principio de "seguridad jurídica" que dicha Ley Fundamental garantiza». Esto ocurre, cuando a la vez incide el principio, que aunque no extraño al de la «bona fides» de nuestro tradicional Ordenamiento Jurídico, ha sido acuñado por reiteradas sentencias del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea y, también asumido por la jurisprudencia de esta Sala que ahora enjuicia, en numerosas sentencias de las que son una muestra las de 28 de febrero de 1989 (RJ 1989\1458), 1 de febrero de 1990 (RJ 1990\1258) y 1 de marzo de 1991, consistente en el denominado «principio de protección de la confianza legítima», que ha de amparar a los ciudadanos en sus relaciones con la Administración, ya que ésta por imperativo del art. 103-1 viene obligada a actuar con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho; cuyo actuar genera en aquél una fundada creencia o confianza en la legalidad de los actos que la Administración realiza y definitivamente produce, y, si bien no basta para ello cualquier tipo de convicción meramente psicológica o impacto emocional que el ciudadano reciba, sí es suficiente la creencia o confianza de éste, fundada en signos o actos externos que la Administración manifiestamente realiza, deducida*

razonablemente, con fuerza suficiente para moverle a realizar u omitir una conducta o actividad que, directa o indirectamente repercute en su esfera patrimonial, máxime cuando tal creencia o confianza le conduce a realizar unos actos que le originen unos gastos que, en el supuesto de no mediar dichas circunstancias no hubiera realizado y, por ende, no habría de soportar”.

Y la Sentencia, también del Alto Tribunal de 23 de febrero de 2000 (RJ 7047):

“Como se señala por la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1990 (RJ 1990, 1258) «en el conflicto que se suscita entre la legalidad de la actuación administrativa y la seguridad jurídica derivada de la misma, tiene primacía esta última por aplicación de un principio, que aunque no extraño a los que informan nuestro ordenamiento jurídico, ya ha sido recogido implícitamente por esta Sala, que ahora enjuicia, en su sentencia de 28 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1458), y reproducida después en su última de enero de 1990, y cuyo principio si bien fue acuñado en el Ordenamiento Jurídico de la República Federal de Alemania, ha sido asumido por la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de las que forma parte España, y que consiste en el principio de protección de la confianza legítima que ha de ser aplicado, no tan sólo cuando se produzca cualquier tipo de convicción psicológica en el particular beneficiado, sino más bien cuando se basa en signos externos producidos por la Administración lo suficientemente concluyentes para que le induzcan razonablemente a confiar en la legalidad de la actuación administrativa, unido a que, dada la ponderación de los intereses en juego -interés individual e interés general-, la revocación o dejación sin efecto del acto, hace crecer en el patrimonio del beneficiado que confió razonablemente en dicha situación administrativa, unos perjuicios que no tiene por qué soportar (..)”.

A la luz de esta doctrina jurisprudencial, es claro que en aquellos supuestos en que el ciudadano realice u omita determinados comportamientos que repercutan en su esfera patrimonial, guiado o amparado en inequívocos signos externos de la Administración, ésta no podrá después desconocer esos signos o actos externos, sin infringir el principio de confianza legítima y sin compensar al ciudadano de los perjuicios que haya podido ocasionarle.

Por tanto, si la ECPELM asumió el mantenimiento y conservación de una serie de instalaciones y servicios en unas determinadas condiciones, pactadas con el Ayuntamiento, no puede ahora el Ayuntamiento de Alcobendas “aprovechar” la solitud planteada el 19 de febrero de 2.021 sobre la transferencia de los servicios pendientes ante el Ayuntamiento de Alcobendas, para tratar de que se le entregue una galería de servicios en unas condiciones muy distintas a cuando se edificó y se le entregó a la ECPELM, máxime cuando durante todos estos años el Ayuntamiento no ha requerido formalmente a la ECPELM, de la que forma parte el propio Ayuntamiento, a la realización de medidas que implicasen la modificación técnica de la galería, pasando de la consideración de un espacio confinado a galería visitable. Dicha modificación implicaría una serie de medidas, tales como dotar a la galería de un sistema de ventilación forzada (extractores, ventiladores, probablemente conductos), y de modificaciones para facilitar la accesibilidad (incluso accesos

nuevos), que van a significar inversiones cuantiosas y reformas significativas en la infraestructura que, excederían de deber competencial de conservación y mantenimiento asumido por la ECPELM desde su constitución.

#### IV. Responsabilidad en el mantenimiento de la galería por parte de la ECPELM

La normativa sobre edificación estatal (principalmente, la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación -en adelante, la "LOE"-), en su artículo 3, y el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2.006, de 17 de marzo), así como la autonómica (Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), determinan una serie de requisitos básicos y exigencias técnicas de la edificación, que deben ser tomados como referencia, en orden a garantizar la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la misma.

En concreto, en el artículo 3 (requisitos básicos de la edificación) de la LOE se establece que:

*"1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:*

*a) Relativos a la funcionalidad:*

*a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.*

*a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.*

*a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.*

*a.4) Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.*

*b) Relativos a la seguridad:*

*b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.*

b.2) **Seguridad en caso de incendio**, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) **Seguridad de utilización**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) *Relativos a la habitabilidad:*

c.1) **Higiene, salud y protección del medio ambiente**, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) **Protección contra el ruido**, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) **Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) **Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.**

**2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.**

**Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley.**

*El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad”.*

El deber de conservación es una consecuencia de la concepción estatutaria del derecho de propiedad (artículo 11.1 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -en adelante, el “TRLSRU”-).

En un primer momento la legislación estatal sobre ordenación urbana se limitó a que toda edificación o construcción, cumpliera las exigencias de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

Más adelante, por la legislación estatal, con el refuerzo de la legislación autonómica, se ha venido ampliando el radio de acción del deber de conservación, incluyendo las exigencias derivadas de la legislación cultural y turística (como en Aragón); o adaptación de las edificaciones y construcciones al entorno como, por ejemplo, en el Principado de Asturias.

Uno de los requisitos básicos de las infraestructuras de urbanización y de las edificaciones es mantenerlas de forma que satisfagan la accesibilidad, de forma tal que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica [artículo 3.a.1) de la Ley de Ordenación de la Edificación].

Dentro de los deberes y cargas que determina el legislador básico estatal para los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, se encuentra el de conservarlas en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que se ha hecho referencia podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Los sujetos obligados al deber de conservación son los siguientes:

a. En edificaciones: los propietarios de los terrenos, construcciones, edificios o instalaciones, hasta el límite del contenido normal del deber de conservación.

b. En obras de urbanización: incluye el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos por los propietarios del suelo hasta tanto no se recepcionen las obras de urbanización por el Ayuntamiento. En ese momento, el encargado de dicho mantenimiento será el propio Ayuntamiento.

No obstante, se traslada a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los siguientes casos:

- Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

El artículo 15.1 del TRLSRU, dispone que el deber de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Por otro lado, el artículo 168 de la Ley 9/2.001 establece expresamente lo siguiente:

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufraque el exceso.

4. Los Ayuntamientos facilitarán la ejecución de las obras de rehabilitación. Las modificaciones de la normativa urbanística que tengan por objeto la realización de obras de rehabilitación, adecuación o mejora funcional de los edificios podrán tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 57 f) de la presente ley.

5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) *Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.*

b) *Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias”.*

Con independencia de lo manifestado anteriormente, conviene precisar que, entre la documentación facilitada por el Cliente, podemos señalar una serie de documentos de suma importancia para este Informe.

En primer lugar, la propia Acta nº 1 de la Junta de Gobierno de la ECPELM de 29 de octubre de 1.990. En ella se señala en el apartado 3º del orden de día relativo a la recepción de las obras de urbanización y equipamiento cuya conservación es el objeto de la entidad, y en dónde se explican las funciones y diferencias de PLURALSA, la ECPELM y la Asociación de Propietarios, que PLURALSA deberá recepcionar las obras de urbanización y equipamiento en fecha de 1 de noviembre de 1.990.

En este sentido, el Acta nº 8 de la Asamblea General Ordinaria de la ECPELM de 10 de febrero de 1.993 señala que el 7 de noviembre de 1.991 se recibieron definitivamente por PLURALSA (Planeamiento y Urbanismo de Alcobendas, S.A.), sociedad de economía mixta constituida para la ejecución de la actuación, las infraestructuras de la actuación urbanística (memoria y balance de la ECPELM de 1.992).

Debemos recordar que PLURALSA es una sociedad del Ayuntamiento de Alcobendas recogida en el Censo de Organismos Públicos de la Comunidad de Madrid de 1996 (página 37). Por tanto, el Ayuntamiento a través de PLURALSA era ya en esos momentos (7 de noviembre de 1.991) propietario de las infraestructuras (entre las que se encuentra la galería), siendo la ECPELM, desde su constitución, la encargada, del mantenimiento y conservación de las mismas, con el fin de mantenerlas en las mismas condiciones en que le fueron entregadas, sin contemplar ningún tipo de mejora, lógicamente, dado que se extralimitaría en el objeto, fin y competencias para el que fue constituida, que no es otro que el establecido en el artículo 3 de sus estatutos: “La conservación de las obras de urbanización y de los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento como bienes de dominio y uso público y común”.

Por todo ello, resulta sorprendente que, a raíz de que la ECPELM solicitara, con fecha 19 de febrero de 2.021, la transferencia de los servicios pendientes ante el Ayuntamiento de Alcobendas (entre los que se encuentra la galería), con carácter previo a la disolución de la misma, y para la que el Ayuntamiento no se opuso, se recibiera un email de 29 de noviembre de 2.021 del Director de Medio Ambiente y Mantenimiento de la Ciudad de Alcobendas en el que se remitía a la ECPELM un informe pericial de la situación de la galería subterránea de servicios, suscrito a fecha 16 de noviembre de 2.021 por la entidad CEMOSA INGENIERÍA Y CONTROL a solicitud por el Ayuntamiento de Alcobendas.

En dicho informe se señalaba la existencia de distintas patologías de fisuración, humedades generalizadas y oxidación de armaduras en la estructura de hormigón armado de la galería, así como de daños generalizados en las tuberías de suministro de agua y en soportes tanto de estas tuberías como del conjunto de cableado de datos y eléctrico que transcurre por la galería.

Asimismo, se insiste en la falta de sistemas de iluminación, ventilación y emergencia, entre otros. Por tanto, se proponen una serie de medidas que solventen todas estas deficiencias que han sido apreciadas.

Con respecto a los sistemas de iluminación, ventilación y emergencia, se incide en la necesidad de cumplir con el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (en adelante, el "RSCIEI") y la instrucción técnica complementaria ITC-BT-07 para "Redes subterráneas para distribución en baja tensión" (complementa al Real Decreto 842/2.002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión), en el que se definen las galerías visitables (de dimensiones interiores suficientes para la circulación de personas) en su artículo 2.1.3.1:

*"2.1.3.1. Galerías visitables.*

#### Limitación de servicios existentes

*Las galerías visitables se usarán, preferentemente, para instalaciones eléctricas de potencia, cables de control y telecomunicaciones. En ningún caso podrán coexistir en la misma galería instalaciones eléctricas e instalaciones de gas.*

*Tampoco es recomendable que existan canalizaciones de agua, aunque en aquellos casos en que sea necesario, las canalizaciones de agua se situarán a un nivel inferior que el resto de las instalaciones, siendo condición indispensable, que la galería tenga un desagüe situado por encima de la cota del alcantarillado, o de la canalización de saneamiento en que evacua.*

#### Condiciones generales

*Las galerías visitables dispondrán de pasillos de circulación de 0,90 m de anchura mínima y 2 m de altura mínima, debiéndose justificar las excepciones. En los puntos singulares, entronques, pasos especiales, accesos de personal, etc., se estudiarán tanto el correcto paso de las canalizaciones como la seguridad de circulación de las personas. Los accesos a la galería deben quedar cerrados de forma que se impida la entrada de personas ajenas al servicio, pero que permita la salida de las que estén en su interior. Deberán disponerse accesos en las zonas extremas de las galerías.*

*La ventilación de las galerías será suficiente para asegurar que el aire se renueve 6 veces por hora, para evitar acumulaciones de gas y condensaciones de humedad, y contribuir a que la temperatura máxima de la galería sea compatible con los servicios que contenga. Esta temperatura no sobrepasará los 40°C.*

*Los suelos de las galerías serán antideslizantes y deberán tener la pendiente adecuada y un sistema de drenaje eficaz, que evite la formación de charcos.*

*Las empresas utilizadoras tomarán las disposiciones oportunas para evitar la presencia de roedores en las galerías.*

#### *Disposición e identificación de los cables*

*Es aconsejable disponer los cables de distintos servicios y de distintos propietarios sobre soportes diferentes y mantener entre ellos unas distancias que permitan su correcta instalación y mantenimiento. Dentro de un mismo servicio debe procurarse agruparlos por tensiones (por ejemplo, en uno de los laterales se instalarán los cables de baja tensión, control, señalización, etc., reservando el otro para los cables de alta tensión).*

*Los cables se dispondrán de forma que su trazado sea recto y procurando conservar su posición relativa con los demás. Las entradas y salidas de los cables en las galerías se harán de forma que no dificulten ni el mantenimiento de los cables existentes ni la instalación de nuevos cables.*

*Una vez instalados, todos los cables deberán quedar debidamente señalizados e identificados. En la identificación figurará, también, la empresa a quién pertenecen.*

#### *Sujeción de los cables*

*Los cables deberán estar fijados a las paredes o a estructuras de la galería mediante elementos de sujeción (regletas, ménsulas, bandejas, bridas, etc.) para evitar que los esfuerzos electrodinámicos que pueden presentarse durante la explotación de las redes de baja tensión, puedan moverlos o deformarlos.*

*Estos esfuerzos, en las condiciones más desfavorables previsibles, servirán para dimensionar la resistencia de los elementos de sujeción, así como su separación.*

*En el caso de cables unipolares agrupados en mazo, los mayores esfuerzos electrodinámicos aparecen entre fases de una misma línea, como fuerza de repulsión de una fase respecto a las otras. En este caso pueden complementarse las sujeciones de los cables con otras que mantengan unido el mazo.*

#### *Equipotencialidad de masas metálicas accesibles*

*Todos los elementos metálicos para sujeción de los cables (bandejas, soportes, bridas, etc.) u otros elementos metálicos accesibles a las personas que transitan por las galerías (pavimentos, barandillas, estructuras o tuberías metálicas, etc.) se conectarán eléctricamente al conductor de tierra de la galería.*

#### *Galerías de longitud superior a 400 m*

Las galerías de longitud superior a 400 m, además de las disposiciones anteriores, dispondrán de:

- a. Iluminación fija en su interior.
- b. Instalaciones fijas de detección de gases tóxicos, con una sensibilidad mínima de 300 ppm.
- c. Indicadores luminosos que regulen el acceso en las entradas.
- d. Accesos de personas cada 400 m, como máximo.
- e. Alumbrado de señalización interior para informar de las salidas y referencias exteriores.
- f. Tabiques de sectorización contra incendios (RF120) según NBE-CPI-96.
- g. Puertas cortafuegos (RF 90) según NBE-CPI-96".

Por tanto, y como se ha mencionado anteriormente, si la ECPELM asumió el mantenimiento y conservación de una serie de instalaciones y servicios en unas determinadas condiciones, pactadas con el Ayuntamiento, no puede ahora el Ayuntamiento de Alcobendas "aprovechar" la solicitud planteada el 19 de febrero de 2.021 sobre la transferencia de los servicios pendientes ante el Ayuntamiento de Alcobendas, para tratar de que se le entregue una galería de servicios en unas condiciones muy distintas a cuando se edificó y se le entregó a la ECPELM, máxime cuando durante todos estos años (con la entrada en vigor de las normativas técnicas mencionadas) el Ayuntamiento no ha requerido formalmente a la ECPELM, de la que forma parte el propio Ayuntamiento, a la realización de medidas que implicasen la modificación técnica de la galería, pasando de la consideración de un espacio confinado a galería visitable.

La citada modificación implicaría una serie de medidas, tales como dotar a la galería de un sistema de ventilación forzada (extractores, ventiladores, probablemente conductos), y de modificaciones para facilitar la accesibilidad (incluso nuevos accesos), que implicarían unas inversiones cuantiosas y reformas significativas en la infraestructura que, excederían de deber competencial de conservación y mantenimiento asumido por la ECPELM desde su constitución y por estatutos, siendo propias del deber de conservación y de adaptación a la nueva normativa (si no lo estuviera) del propietario de la citada infraestructura (el Ayuntamiento de Alcobendas), que es el responsable directo, dada su titularidad sobre la misma.

Asimismo, con fecha 14 de enero de 2.022, se envió email a la ECPELM por el Arquitecto-Director del Departamento de Edificación de CEMOSA INGENIERÍA Y CONTROL en el que se señalaba que "no se puede eximir a un espacio de la normativa técnica de aplicación. El hecho de que se considere como un espacio confinado y se genere un Procedimiento de Trabajo para Actividad de Riesgo Especial, realmente es una consecuencia del incumplimiento de las características técnicas exigidas por la normativa. Por tanto, no es posible decir que la aplicación de dicho protocolo exime a la galería del cumplimiento de la ventilación adecuada y detección de gases, en todo caso podremos decir que, dado que no cumple las exigencias de ventilación y detección

*de gases, el acceso para labores de mantenimiento únicamente será posible si se aplica el procedimiento establecido para trabajar en espacios confinados”.*

A este respecto, cabe recordar que, si existiera un incumplimiento de las características técnicas exigidas por normativa, desde luego, que no es como consecuencia de la actuación de la ECPELM. A ésta se le ha “dado” una galería en unas determinadas condiciones para su mantenimiento y conservación, que es la función encargada, y así lo ha ido realizando durante todos estos años. Por tanto, ha cumplido plenamente con las funciones encargadas. Entre ellas no se encuentra ni la mejora de la edificación ni la modificación de la misma para su adaptación a las normativas técnicas existentes para pasar de tener la consideración de un espacio confinado a galería visitable. Siempre se ha tratado como un espacio confinado y para el mismo se acordó con el Ayuntamiento un protocolo de actuación que se cumple escrupulosamente.

De hecho, como se ha mencionado anteriormente, durante todos estos años (con la entrada en vigor de las normativas técnicas mencionadas) el Ayuntamiento no ha requerido formalmente a la ECPELM (de la que forma parte) a la realización de medidas que implicasen la modificación técnica de la galería, pasando de la consideración de un espacio confinado a galería visitable. Es decir, desde que la ECPELM se encarga del mantenimiento y conservación de este servicio no ha habido queja, oposición o requerimientos al modo de actuar de la misma. En consecuencia, carece de toda lógica el que ahora el Ayuntamiento, una vez que se ha iniciado el procedimiento de transferencia de servicios, actúe de manera absolutamente contraria a como lo ha hecho en estos últimos 30 años, solicitando unas mejoras que incluso podrían superar el límite económico impuesto por la propia LOE y el TRLSRU y que, en todo caso, debería asumir la propiedad de la infraestructura, que no es la ECPELM.

Es cuanto tengo el honor de informar en términos de asesoramiento, sin perjuicio de informe mejor fundado en Derecho.

Madrid, 20 de mayo de 2.022

DJV ABOGADOS