

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento Ordinario nº 373/2012-AP. Sentencia nº 1 (03-01-2014)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

**RECEPCIÓN DE OBRAS.**

Recepción parcial. Unidad funcional directamente utilizable. Plan de Viabilidad.

Suministro eléctrico. Señalización fija.

Anulación con retroacción al momento de dictar resolución.

**Fallo:** Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar Garcia

En Zaragoza a tres de enero de dos mil catorce.

El Ilmo. Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, ha visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 373/2012/AP, seguidos ante este Juzgado entre las siguientes partes:

Como recurrente, I.S.L. representada por la Procuradora M. y asistida por el Letrado J.

Como demandado, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora S. y asistido por la Letrado R.

Como codemandado, JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 ARCOSUR, representada por el Procurador I. y asistida del Letrado M.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la Procuradora M. en nombre y representación de I.S.L. se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación administrativa:

“Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de fecha 16/11/12 por el que se acuerda recibir las obras del Área 2 del Sector SUZ 89/3 “Arcosur” (expediente municipal 967502/2012)”.

Habiendo correspondido su reparto a este órgano y, tras admitir la solicitud, se tramitó el mismo conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Recibido el expediente, se confirió traslado a la recurrente para formalizar demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Posteriormente se dio traslado a la Administración demandada para contestación, quedando unido el escrito presentado.

Una vez efectuado, se dio traslado a la parte codemandada que presentó escrito de contestación a la demanda que consta unido en el procedimiento.

**TERCERO.-** Tras el trámite de contestación, se dictó Decreto fijando la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, se han practicado los medios propuestos y admitidos, tal como queda constancia en autos.

**CUARTO.-** Una vez concluido el período de prueba, se dió traslado a las partes para trámite de conclusiones, presentando escritos que obran en el procedimiento.

**QUINTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** - Se recurre el acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 16-11-2012

de “recepción de las obras del Area 2 del Sector SUZ 89/3 “Arcosur”.

Se alega que se hizo una división en áreas que no está prevista en ninguno de los instrumentos urbanísticos en que se divide el Sector; que los terrenos de la llamada Área 2 no cuentan con los servicios mínimos básicos para que pueda entenderse finalizada y que por ello no constituye una unidad funcional directamente utilizable y por ello susceptible de recepción parcial.

Se invocó por el Ayuntamiento inadmisión por desviación procesal y por ambas partes demandadas por falta de aportación del acuerdo societario para interponer el recurso, con incumplimiento del art. 45.2.d LJCA.

**SEGUNDO.-** Con relación a esto último, debe rechazarse, siendo sin duda fruto de un error, puesto que se acompañó con el recurso el acuerdo de 17-12-2012 de la Junta de Accionistas de la mercantil recurrente.

Con respecto a lo segundo, en cuanto el Ayuntamiento consideraba que podía estarse impugnando el TR del Proyecto de Urbanización y Modificación del Plan Parcial del sector 89/3, debe rechazarse también, puesto que en ningún momento se ha pretendido la impugnación que entendió el ayuntamiento, limitándose la misma al acuerdo de recepción, tal y como, además, aclaró la parte.

**TERCERO.-** El Plan Parcial aprobado preveía 21.148 viviendas, de ellas 12.689 de protección oficial y una edificabilidad total de 240.000 m<sup>2</sup>, con un coste de urbanización previsto de 291.525 euros más IVA, habiéndose firmado un contrato con la UTE A. MLN el 16-6-2009 y un plazo previsto de 36 meses para su ejecución. Ante la crisis inmobiliaria iniciada ya en 2007, el impago de cuotas y los subsiguientes problemas económicos, se aprobó por la Junta de Compensación un Plan de Viabilidad el 9-3-2012, frente al cual no hubo ningún voto en contra y la recurrente se abstuvo, razonando tal abstención en que creía mejor otro borrador inicialmente planteado, si bien manifestó que apoyaría lo aprobado.

En dicho Plan de Viabilidad se previó la división de la ejecución en 10 áreas, previéndose la finalización de la 1 y 2 en Octubre de 2012 y, a partir de allí, en diversos momentos, el resto de las áreas, finalizando la 10 en junio de 2008, dándose prioridad a las zonas de viviendas de protección oficial.

En función de ello, se presentó una modificación del Plan Parcial, cuyo TR era de 28-7-2005, que ha sido aprobada inicialmente el 26-7-2012.

Entre tanto, el TR del Proyecto de Urbanización, presentado a trámite el 18-2-2011, fue sustituido por una versión actualizada el 11-4-2012.

La recepción de las obras del Área 1 ha sido recurrida en el PO 340/2012.

**CUARTO.-** Al margen de la referencia a carencias de urbanización menores como zonas verdes, falta de semáforos, etc., la cuestión esencial en que basa su oposición es en que la recepción se hizo sin que haya posibilidad de suministro eléctrico a todos los solares de la propia Area 2, incumpléndose los artículos 27.1 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón sobre la necesidad de acabar la obras para que los terrenos se conviertan en solares, ver arts. 13 y 14 del mismo texto sobre los requisitos de la condición de solar. En concreto, se basa en la Addenda al Convenio con Endesa para la ejecución de la Electrificación del sector 89/3.

En tal sentido, había prevista una subestación Eléctrica de Transformación en una zona, cerca del cuarto Cinturón, si bien por razones técnicas se decidió emplazarla en las inmediaciones de la antigua Carretera de Madrid, con las consiguientes instalaciones de transporte del fluido.

Ante las carencias que había antes de llevarse a cabo la SET mencionada, se fijó, en la cláusula 2 de dicha addenda, las parcelas concretas a las que se suministraría electricidad, considerándose que no se podían hacer más suministros. mientras no se construyesen las instalaciones previstas, cláusulas 2 in fine, 9, penúltimo y último párrafo.

**QUINTO.-** Dicho lo anterior, hay en principio dos obstáculos, uno jurídico y otro fáctico, a la recepción realizada, ya que respecto de lo primero se alega que no estaba prevista la misma y respecto de lo segundo, que tampoco se darían los requisitos mínimos ni para hacer esa recepción parcial.

En cuanto a lo primero, el art. 130.5 de la LUA 3/2009, redactado por la ley 3/2012 de 8 de marzo, y destinado precisamente a solucionar bien este problema bien otros similares planteados en Aragón -y quizá no sea casual que el Plan de Viabilidad fuese de 9-3-2012, día siguiente a la promulgación de la ley- dice que “5. La cesión y recepción de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, podrá referirse a una parte del sector o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituye una unidad funcional directamente utilizable”. Es decir, viene a dar una mayor flexibilidad, sobre todo en caso de grandes urbanizaciones, como pueda serlo ésta, -la mayor acometida en los últimos años en la ciudad, incluso mayor que la de Valdespartera a fin de evitar el problema que suele producirse en este tipo de situaciones, la existencia de compradores obligados a pagar unos pisos que, por la paralización de la urbanización, no pueden seguir adelante, el bloqueo de empresas que deben pagar sus propias hipotecas sin poder vender o cobrar los pisos, etc. Por tanto, desde marzo de 2012 es posible dicha cesión y recepción parcial si se cumple el requisito legal previsto en dicho precepto.

Desde el punto de vista interno de la Junta de Compensación, que podría ser otro problema, pues una cosa es que legalmente esté permitido y otra que los estatutos o acuerdos de la Junta lo prevean o no, tampoco hay obstáculo alguno, por haberse aprobado el Plan de Viabilidad sin un solo voto en contra, además, contra el que ni se votó en contra por la demandante ni se interpuso recurso, por lo que se debe estar tanto a la doctrina de los actos propios como a la de la firmeza de los actos administrativos una vez transcurrido el plazo de impugnación.

La conclusión es clara, no puede impugnarse la división de la urbanización en Áreas. Ciertamente podría decirse que los plazos de ejecución previstos también se van a incumplir, pero es que si se permite la recepción por áreas o fases es porque va inherente a ello una demora en los plazos de ejecución general, pues de lo contrario no tendría mucho sentido tal posibilidad.

**SEXTO.-** En cuanto a si se cumplen los requisitos, tenemos la cuestión esencial de la electrificación y las demás que, si bien de pasada, se invocan.

Empezando por estas últimas, la falta de finalización de las zonas verdes elementos de riego de las mismas y los defectos de ejecución, son una cuestión menor la primera y fácilmente subsanables los segundos, habida cuenta del problema subyacente, que es que quienes están pagando ya sus viviendas no puedan obtener las licencias de ocupación de las mismas, si es que éstas han podido seguirse construyendo, no resultando razonable que por ellas pueda paralizarse la entrega de las viviendas.

En cuanto a la ausencia de los semáforos, el informe de 7 de noviembre de 2012 de la Sección de Semáforos del Servicio de Movilidad Urbana, al que se remite el apartado segundo del acuerdo impugnado considera innecesarios los mismos de momento, así como el gasto en luz que conllevarían, dada la escasa circulación, bastando por ahora con la señalización fija.

**SÉPTIMO.-** Con relación al problema del suministro eléctrico, y antes de entrar en el mismo, hay que hacer una precisión, el acuerdo impugnado tiene unos condicionantes. Así, el área queda cerrada al uso público hasta que, apartado SEGUNDO “Se disponga de suministro eléctrico en la urbanización tanto de alumbrado público como energético en las parcelas”, que se aporte “carta de conformidad a la infraestructura eléctrica de media y baja tensión ejecutada en el Área 2 por parte de la Empresa Distribuidora”, además de otros condicionantes de seguridad para evitar sustracciones de cables, vallar los recintos 1 y 2 de las instalaciones, etc. Así mismo, se condiciona “previamente a la puesta en servicio de la urbanización, además de la señalada en el apartado SEGUNDO” a la aportación de la documentación relativa al “certificado de fin de obra de las instalaciones eléctricas del Área 2”, al convenio de cesión de las mismas entre la Junta y Endesa Distribución, al acta de comprobación y puesta en marcha de las acometidas, a la presentación de la Addenda al Convenio y al contrato de cesión del uso del terreno para la subestación y documento de acreditación del vallado perimetral de los

recintos 1 y 2.

Finalmente, y de modo redundante, en el apartado CUARTO se vuelve a indicar que la urbanización permanecerá cerrada al uso público "hasta que se cumplan las prescripciones señaladas".

Visto lo anterior, debe responderse a la pregunta de si el Área objeto de la recepción constituye una unidad funcional directamente utilizable, como exige el art. 130.5 actual de la ley 3/2009, pues puede ocurrir que aun cumpliéndose todos los condicionantes, queden fuera de tal utilización los solares no incluidos en la cláusula 2 de la addenda. Y aquí hay que hacer una precisión. Al parecer, el Ayuntamiento no disponía de la addenda de 8-10-2012, doc. 6 de la demanda, como resulta tanto de que en la resolución se haga referencia a la necesidad de presentación de la misma como de que no se haya unido al expediente, como del informe de 12-11-2012, folio 58 y siguientes. En efecto, en el mismo se dice que se pidió el 26 de septiembre de 2012 la recepción, y que el 9 de noviembre se adjuntó nueva documentación, que se reseña en el apartado cuarto, en el cual, como se ve, no se incluye la addenda como uno de los documentos aportados ex novo.

Por tanto, la conclusión es clara, el Ayuntamiento, cuando hizo la recepción, desconocía que E. no se había comprometido a suministrar electricidad a todas las parcelas Y no sólo lo desconocía, sino que al desconocerlo no podía haber exigido la información necesaria sobre si en la práctica se podría hacer tal suministro, aunque E.SA tuviese reservas al respecto, ni sobre el tiempo que podría transcurrir ni ninguna otra atinente al mismo. Es decir, el Ayuntamiento resolvió sin tener cabal conocimiento de que se excluía, al menos en teoría, la posibilidad de suministrar electricidad a determinadas parcelas y, sobre todo, desconocía si eso era una situación de unos pocos meses, de muchos o por un tiempo más o menos indefinido. Tampoco podía valorar ni pedir información complementaria que le permitiese concluir si, al margen de la falta de compromiso de E.SA, en la práctica ésta contase con medios para hacer el suministro pero no se quisiese arriesgar a un compromiso en firme. Es decir, una cosa es que no estén contruidos todos los elementos previstos que garantizarán el pleno y perfecto suministro a toda la urbanización y otra que, aun con riesgo de algún ocasional problema o corte de fluido, pueda en la práctica facilitarse tal suministro a las fases 1 y 2 en circunstancias ordinarias.

Cierto es que en el informe del propio Ingeniero que solicitó la recepción, J, de 17-6-2013, siete meses posterior a la recepción, se decía que hay una conexión por tres puntos, siendo un sistema redundante en el que las Areas 1 y 2, con algo más de 6.000 viviendas, precisan 20 MW de potencia total cuando hay un total de 50 MW, pero eso es algo que sabemos hoy y respecto de lo cual el Ayuntamiento nada supo, pues no se le especificó previamente que E.SA no se comprometía a suministrar a todas las parcelas. Es posible que por medio de las tres conexiones, y así parece, realmente haya potencia suficiente, pero tampoco se sabe si se garantiza el suministro en todo caso o algún problema podría, al no contar con la Subestación, generar cortes de suministro o cualquier otro tipo de situación en la cual no hubiese un adecuado suministro, respecto de lo cual tampoco se ha aportado documental o testifical de E.SA que lo explicase, tal y como ha indicado la demandante. Hay que tener en cuenta una cosa, no es lo mismo que se pueda ir dando suministro con plenitud de medios que garantizan el mismo incluso en condiciones adversas, que el que sea posible el mismo, según los puntos de conexión con que se cuente y posiblemente la addenda fuese en ese sentido, es decir en el de que E.SA no podía comprometerse a ello, lo que le podría generar responsabilidad al respecto, pero eso no sólo debía haberse dejado claro, sino que el Ayuntamiento tenía que haberlo sabido y a la luz de los datos que le hubiesen sido proporcionados, valorar si las condiciones, aun no siendo óptimas, permitían un suministro ordinario sin especiales problemas, así como el tiempo durante el cual se habría de mantener tal estado de cosas, pues no es lo mismo que haya un suministro de cierta precariedad durante unos meses, hasta que se finalice y ponga en marcha la subestación, que el que se trata de una precariedad indefinida.

Es más, los condicionantes municipales quedan en la indefinición, pues si se exige que esté cerrado al público hasta cumplir las prescripciones señaladas y las mismas no hacen mención, porque no la conocen, a la circunscripción del suministro a unas concretas parcelas, la interpretación razonable es que no puedan abrirse

tampoco respecto de dichas parcelas, en cuyo caso pierde todo su sentido la recepción parcial en estas condiciones pretendida por la Junta, cuyo legal representante, por cierto, ha sido bastante inconcreto respecto de las cuestiones planteadas.

A todo ello se une una cuestión, y es que si bien la demandante no impugnó el acuerdo que aprobó el Plan de Viabilidad, en el mismo no se incluía una restricción, la determinada por la addenda, que en la práctica no deja de ser un incumplimiento del propio Plan de Viabilidad, pues viene a suponer, salvo que en la práctica se suministre a todas las parcelas, la creación de una especie de área 2-bis, la formada por las parcelas a las que la addenda excluye del suministro eléctrico.

Por todo lo anterior, procede anular la resolución recurrida, debiendo retrotraerse la misma al momento anterior a emitirse, a fin de que el Ayuntamiento, a la vista de la addenda de 8-10-2012, y en su caso de los informes periciales aportados en este procedimiento, o pueda resolver o pedir la documentación complementaria necesaria al respecto, bien de la Junta de Compensación, bien de E.SA

**OCTAVO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA, en cuanto el Ayuntamiento no contó con los elementos documentales que resultaban relevantes para tomar la decisión, que se tomó sobre unas bases equivocadas.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

### **FALLO**

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por I.SL contra el acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 16-11-2012 de "recepción de las obras del Área 2 del Sector SUZ 89/3 "Arcosur", debo anular y anulo el mismo, con retroacción al momento de dictar la resolución a fin de que el Ayuntamiento, a la vista de la addenda de 8-10-2012, y en su caso de los informes periciales aportados en este procedimiento, o pueda resolver o pedir la documentación complementaria necesaria al respecto, bien de la Junta de Compensación, bien de E.SA bien de cualquier otra entidad, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.