

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento Ordinario nº 273/2015-BC. Sentencia nº 41 (17-02-2017)**

---

**TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA**

**OBRAS URBANIZACIÓN. RECEPCIÓN.**

La Comunidad de propietarios recurre contra la desestimación de solicitud de recepción formal de obras de urbanización del Área.

El Ayuntamiento defiende la inexistencia de recepción de obras que debió solicitarse por el promotor y además los defectos en las ejecutadas y obras por ejecutar. Aún existiendo antes no se ejecutan para posibilitar la realización de las obras.

El recurrente defiende recepción tácita, obras de más de 25 años funcionando correctamente para las viviendas, aún cuando deba subsanarse algún defecto.

Efectivamente considera el juzgado que ha habido una recepción y condena al Ayuntamiento a efectuar lo que falta y subsanar lo ejecutado.

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

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Maria-José Cía Benítez

En ZARAGOZA, a diecisiete de febrero de dos mil diecisiete.

Vistos por mí, María José Cía Benítez, Juez del Juzgado Contencioso administrativo nº 5 de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 273/2015 seguidos ante este Juzgado, y conforme a

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACION V. representada por la Procuradora Dña. B. y asistida por el Letrado, D. F.

Demandada: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora Dña. S. y defendido por la Letrada Dña. R.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Por la parte actora se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra la resolución presunta desestimatoria de solicitud de que se proceda a la recepción formal de las obras de urbanización del Área P-69/U-69-I sin carga alguna para dicha Comunidad, y de existir alguna deficiencia, sea ejecutada por el Ayuntamiento de Zaragoza tanto materialmente como económicamente.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que estimando el Recurso interpuesto por mi mandante contra el Ayuntamiento de Zaragoza, declare nula la resolución recurrida por no ser conforme a derecho, condenando al Ayuntamiento de Zaragoza a que proceda a la recepción formal de las obras de urbanización de la Urbanización V. (Área U-69/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza); a su mantenimiento y conservación; así como a la ejecución y pago de las obras que dicha Administración requiera para su acomodo legal y técnico a las condiciones vigentes a fecha de la recepción formal, y subsidiariamente se declare la responsabilidad patrimonial municipal por el importe de las citadas obras, estimadas por ese Ayuntamiento en 163.588,94 euros; y por último al pago de las costas procesales.

**CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrida:**

Por la parte demandada se solicita el dictado de una Sentencia ajustada a derecho.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto de recurso la desestimación por silencio de la solicitud presentada por la recurrente en fecha 9 de abril de 2015, ante el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza para que se procediese a la recepción formal de las obras de urbanización del Área P-69/U-69-I, en el barrio de San Juan de Mozarrifar sin carga alguna para los actuales propietarios de las viviendas (Comunidad de Propietarios V.) y, de existir alguna deficiencia o requerimiento derivado de la normativa vigente, que fuese ejecutada por el Ayuntamiento de Zaragoza (**NUMERO DE EXPTE. 0379303/2015**), tanto materialmente como económicamente, de acuerdo con lo expuesto en el escrito de solicitud (documento nº 11 de la demanda).

Se invoca, en primer lugar, por la parte actora, la denominada “recepción tácita o implícita” de las obras de urbanización, habida cuenta que, las viviendas gozan desde su ocupación de todos los servicios públicos propios del suelo urbano, y los elementos urbanos están en su totalidad abiertos al uso público, con plena aquiescencia y aceptación de la corporación local.

El Ayuntamiento defiende la inexistencia de una recepción de las obras de urbanización de esa área. Y para ello cita los siguientes informes municipales obrantes en el expediente.

Informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano. Folio 7 del expediente 379.303/2015:

*“...nuevamente se indica y ratifica en su anterior informe de fecha 8 de noviembre de 2013 (expdte. nº 568.245/2011) a la vista de la solicitud formulada por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización V. para la recepción formal de las obras de urbanización del Área P-69/U-69.1 que para proceder al mantenimiento y conservación de los servicios públicos del agua, alcantarillado, alumbrado público, pavimentación y zonas verdes en los viarios espacios libres de cesión municipal, debe tramitarse la recepción municipal de la citada área de acuerdo con las condiciones impuestas en los acuerdos municipales de aprobación inicial y definitiva del proyecto de urbanización ( Expte nº 3.010.55/1987)”*.

Informe del servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano emitido en expte. nº 568.245/2011 (Folios 8 y 9 del expediente 379.303/2015):

*“...no consta solicitud de trámite de recepción de las obras de urbanización .....Dado el largo período de tiempo transcurrido desde la finalización de las obras, el Servicio de Conservación de Infraestructuras ha realizado una valoración económica de las obras pendientes a ejecutar así como de las pequeñas reparaciones a realizar en la pavimentación y servicios municipales existentes...”*

El Ayuntamiento sostiene que correspondía al titular del Proyecto de Urbanización del Área 69/1, no solo la ejecución de las obras de urbanización incluidas en el mismo, sino la solicitud de recepción de las mismas al Ayuntamiento de Zaragoza, lo que evidentemente no hizo, como queda acreditado con los informes del Servicio de Ingeniería Urbana antes citados, existiendo eso sí, admite el Ayuntamiento, una garantía sobre dicha obra urbanizadora, por el importe correspondiente a 16 % del coste de la urbanización que como se expresa en la demanda, no fue devuelto a la entidad I., cuya devolución había solicitado. Así que dado el tiempo transcurrido, más de 20 años desde la desaparición de la empresa titular de la obra urbanizadora y de la licencia de construcción, y ante la carencia de alguno de los servicios urbanísticos, no se ha procedido a la recepción municipal de la obra urbanizadora.

Continúa afirmando el Ayuntamiento que sin perjuicio de que la Administración por resolución de Alcaldía de 17 de diciembre de 1991 en expediente 3.015.705/91 (documento nº 8 de la demanda) llegó a **acordar el inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria con la garantía** de los avales constituidos por A.S.A. para responder de dicha urbanización uno por importe de 8.000.000 de ptas. en garantía de la obra urbanizadora correspondiente a la 3ª fase, y otro correspondiente al 6 % del coste de la urbanización de los instrumentos de planeamiento y gestión de dicha Área, únicamente consta la resolución del Sr. Coordinador del Área de Urbanismo de fecha más reciente, 28 de noviembre de 2013, (se acompaña como documento nº 1 de la contestación) donde se decía:

*“PRIMERO.- Informar a D. I., que para proceder al mantenimiento y conservación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, alumbrado público, pavimentación y zonas verdes en los viarios y espacios libres de cesión municipal de las obras de urbanización del área P-69/U-69-1 en el barrio de San Juan de Mozarrifar debe tramitarse la recepción municipal de la citada área de acuerdo con las condiciones impuestas en los acuerdos municipales de aprobación inicial y definitiva del proyecto de urbanización (Expte. N° 3.010.55/1987, no constando actualmente solicitud de trámite de recepción.*

*SEGUNDO.- Dar traslado al solicitante de la valoración económica de las obras pendientes de ejecutar así como las pequeñas reparaciones a realizar en la pavimentación y servicios municipales existentes actualizada por el Servicio de Conservación de Infraestructuras, de la que debe excluirse la urbanización de la calle Almud conexión con la calle Alejandro Palomar pues ese tramo, según el PGOU vigente debe urbanizarse por el área G-69-1 cuyo proyecto de urbanización y reparcelación se encuentran aprobados definitivamente.*

Asimismo se acompaña junto a la contestación a la demanda (documento nº 2) informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 23 de marzo de 2016 en el que consta “se considera procedente impulsar las actuaciones tendentes a la ejecución de los avales depositados en el Ayuntamiento en garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización del Área U-69-1; con el fin de subsanar las deficiencias observadas y valoradas económicamente por los servicios municipales.....

**SEGUNDO.-** En el informe pericial emitido por perito imparcial judicialmente designado a instancias de la parte actora, se expone:

- Que el presupuesto total de las obras de urbanización contenido en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27 de julio de 1988 (BOP de 24/09/1988) era de 23.467.204 pesetas (141.040,74 €).

Que la empresa promotora desapareció y como consecuencia ***“Que es evidente la ausencia del acto formal de recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y de la falta de utilización del mecanismo que la ley prevé mediante garantías económicas para cubrir eventualidades como la presente”***.

Que el Arquitecto director de las obras ya certificó el 3 de noviembre de 1.993 ***“que las obras estaban prácticamente terminadas y que la urbanización dispone de todas las infraestructuras”***. Y que sólo señalaba como pendientes en esa época ***“un tramo de calle de la unidad de actuación del que no estaban libres los terrenos para ser urbanizados, tramo que no afectaba al uso de las viviendas”*** y que ***“también por aquellas fechas funcionaba normalmente el Colegio Público que formaba parte del conjunto a urbanizar”***.

Que ***“en cuanto a los posibles defectos que en la actualidad puedan presentar las obras de urbanización resulta obvio que éstos no afectan de modo fundamental a la utilización de las viviendas, Así queda reflejado en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística que se remite a la valoración económica de las obras pendientes de ejecutar, así como pequeñas reparaciones a realizar en la pavimentación y servicios municipales existentes, actualizada por el Servicio de Conservación de Infraestructuras”***. En su valoración económica de las obras se incluyen tres capítulos:

- ***“El primer capítulo se refiere al tramo de pavimentación de unos 625 m2 que queda pendiente de ejecutar en la calle Almud”*** (al que ya se refería el arquitecto director de las obras en 1.993), ***“Respecto de este apartado, el propio Ayuntamiento de Zaragoza señala que no procede su valoración debido a que ese tramo de calle debe ser urbanizado por los propietarios del área contigua G-69-1”***.

-***El segundo capítulo propone la modificación de la red de saneamiento para eliminar un pequeño tramo que discurre por una zona privada. Sin embargo hay que señalar que la solución actualmente existente venía definida en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza, en su día.***

***El tercer capítulo, y el más costoso económicamente (el 80,86 % del presupuesto), plantea la sustitución de una buena parte de la tubería existente de polietileno, por otra de fundición dúctil, de 150 mm. de diámetro. En este caso ocurre lo mismo que en el anterior; el Ayuntamiento aprobó el proyecto de***

**urbanización, con una red de abastecimiento de agua cuya red principal se proyectaba con tubería de polietileno, según el criterio habitual en aquellas fechas.**

*Así figuraba en el plano n° 4 de Abastecimiento y el capítulo 3.1 del presupuesto.*

Finalmente el informe pericial concluye que **“no cabe duda de la existencia de todos los servicios urbanísticos propios del suelo urbano consolidado en la urbanización V....., según la definición que de los mismos realiza la legislación vigente, es decir que los terrenos donde se ubican las viviendas disponen de una red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como de suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe.**

*Que no obstante esos servicios tienen las características generales vigentes en el momento de su ejecución, según Proyecto de Urbanización redactado en febrero de 1.988 y aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza (el 27 de julio de 1988 BOP de 24/09/1988). Dado que no tuvieron el acto oficial de Recepción estos servicios pueden tener algunos defectos menores como los señalados en el informe municipal respecto algunos pozos de registro y sumideros. Asimismo debido al trascurso de **más de veinticinco años** desde su ejecución, bien por deterioro, bien por conveniencia de adaptación a los criterios actuales del Servicio municipal de Infraestructuras, pudieran resultar convenientes algunas reparaciones en la red de abastecimiento y en la pavimentación”.*

**TERCERO.-** De la prueba practicada en autos y del expediente cabe inferir lo siguiente:

Que los actuales propietarios de las viviendas sitas en la Urbanización V. (teniendo en cuenta a los propietarios originales de las viviendas construidas entre los años 1.988 y 1.991 por la promotora A. que compraron las viviendas a finales de los años 80 y principios de los 90, y los que han venido adquiriendo sus viviendas en posteriores transmisiones) accedieron a sus viviendas sin ninguna carga urbanística inscrita en el Registro de la Propiedad proveniente de las fincas matrices respecto de las cuales se inscribió la declaración de construcción y obra nueva, tal como certifica el Sr. Registrador de Registro n° 2.

El informe redactado por el Sr. Registrador de la Propiedad, expone que ni el promotor de la urbanización y de las viviendas (A.), ni el Ayuntamiento como administración urbanística actuante, procedieron a la inscripción registral del proyecto de compensación de la Unidad de Ejecución cuya aprobación definitiva municipal fue previa a la del Proyecto de Urbanización. El Ayuntamiento ni siquiera procedió a inscribir los viarios públicos que le fueron cedidos por el promotor mediante Acta de fecha 11 de agosto de 1.988.

Los propietarios de las viviendas obtuvieron las altas en los diferentes servicios urbanos. Así resulta de las altas proporcionadas por la compañía de electricidad y el Ayuntamiento de Zaragoza. Las altas en la compañía eléctrica se producen entre los años 1990 a 2000 y se mantienen en la actualidad.

La empresa concesionaria del servicio de recogida de basuras ha informado que *“a mediados de 2008 se produjo una modificación en el sistema de recogida de basuras sustituyendo los contenedores que se usaban hasta entonces”*; y que *“consultado el personal que realizaba el servicio hasta entonces las viviendas se entregaron en torno a 1.993 y desde entonces se prestaba el servicio de recogida de residuos”*.

Ya en febrero de 1998 el Ayuntamiento otorgó la nomenclatura a las calles, que siguen con el mismo nombre actualmente.

A lo expuesto hay que suman las conclusiones del dictamen pericial arriba referidas.

Y aun así, el Ayuntamiento, amparándose en la ausencia de un acto formal pretende convertir **a la recurrente un garante sine die de la obligación de conservación y mantenimiento de obras que se realizaron hace 25 años por el hecho de que la promotora de las obras no solicitó la recepción. No existe ni la**

**más mínima prueba de la existencia de obstáculos para levantar el acta de recepción ni menos aún de que el origen de los daños no esté en un defectuoso mantenimiento de los bienes municipales por incumplimiento del servicio público impuesto en los arts. 25 y 26 LBRL.**

Las actuaciones del Ayuntamiento, arriba descritas, suponen que se ha producido una recepción tácita de la urbanización por parte del Ayuntamiento, que, como señala la *sentencia del Tribunal Supremo mencionada, de fecha 29 de noviembre de 1993*, se trata de actos propios de la Administración vinculantes para la misma. Es cierto la existencia de deficiencias, pero también se debe indicar, el tiempo transcurrido desde la finalización de las obras, y que se ha solicitado la recepción por los propietarios lo cual, obliga a la declaración de anulación de los actos administrativos impugnados y la obligación de la corporación demandada de efectuar la recepción definitiva.

**CUARTO.-** Planteando el supuesto dudas de hecho y de derecho, no ha lugar a la imposición de costas. (art. 139 LJCA).

### **FALLO**

**ESTIMAR** el recurso nº 273/2015 interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URBANIZACION V. contra el acto administrativo impugnado, que se anula por no ser conforme a derecho, condenando al Ayuntamiento de Zaragoza a que proceda a la recepción formal de las obras de urbanización de la Urbanización V. (Área U-69/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza); a su mantenimiento y conservación; así como a la ejecución y pago de las obras que dicha Administración requiera para su acomodo legal y técnico a las condiciones vigentes a fecha de la recepción formal. Sin costas.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.