

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 73/2014. Sentencia nº 574 (23/12/2016)**

---

**TEMA:GESTIÓN URBANÍSTICA**  
**RECEPCIÓN DE OBRAS.**

Confirmación de la sentencia apelada.

Recepción parcial. Unidad funcional directamente utilizable.

Imposición de costas a la parte apelante.

**Fallo:** Desestimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juan

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza a 23 de diciembre de 2016, habiendo visto los presentes autos la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, ...

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Apelante Junta de compensación del Sector 89/3 Arcosur, representada por el Procurador D. I. y defendida por el Letrado D. M.

Apelada I.,S.L. representada por la Procuradora D<sup>a</sup> M. y defendida por el Letrado D. J.. Interesado en el recurso el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> S. y defendido por la Letrado D<sup>a</sup> R.

**SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:**

Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 16 de noviembre de 2012 que acuerda recibir a instancia de D. J. actuando en nombre de la Junta de compensación las obras del Área 2 del Sector SUZ 89/3 Arcosur que comprende tres recintos: Ámbito interior del Área 2, Manzana nº 8 conexiones y servicios e infraestructuras exteriores al Área 2. Incluyendo todas las obras de urbanización sobre los suelos excepto las redes privadas de electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones que serán cedidas a la compañía de servicios a la Junta de Compensación.

Y cumpliendo las siguientes prescripciones generales, que la urbanización del Área 2 permanecerá cerrada al uso público, mientras no se cumplan las siguientes condiciones:

- se disponga de suministro eléctrico en la urbanización, alumbrado público y energético.
- se aporte carta de conformidad a la infraestructura eléctrica de media y baja tensión.
- se rellenen todas las arquetas de alumbrado público con gravas.
- esté completado el vallado perimetral de los recintos 1 y 2 instaladas puertas de acceso a los viarios exteriores.
- se diferencie los trampillones de la red de riego, hidrantes y red de agua.
- se realice una limpieza de la urbanización, barrido y baldeo.
- se aporte documentación pendiente señalada en el apartado 4.2 del informe del 12 de noviembre del 2012 (exp. 067502/2012).

**TERCERO.- Resumen y parte dispositiva de la resolución judicial recurrida:**

1) El recurrente integrante de la Junta de Compensación recurre la recepción de obras del Área 2 del Sector 89/3 Arcosur, alegando según se resume en la Sentencia de instancia- que se ha hecho una división por áreas que no está prevista en ninguno de los instrumentos urbanísticos en que se divide el Sector, que el área 2 no cuenta con los servicios mínimos básicos para que pueda entenderse finalizada y que

por ello no constituye una unidad funcional directamente utilizable y por ello no es susceptible de recepción parcial. En la Sentencia se indica que el Plan Parcial preveía 21.148 viviendas, de las que 12.689 son de protección oficial y una edificabilidad de 240.000 m<sup>2</sup>, con un coste de urbanización de 291.525 (sic) euros más IVA, habiéndose firmado un contrato con la UTE A.MLN el 16 de junio de 2009 con un plazo previsto de 36 meses de ejecución. Por el hecho de que no se iba a ejecutar todas las viviendas previstas se aprobó por la Junta de Compensación un Plan de Viabilidad el 9 de marzo de 2012 que previó la división de la ejecución en 10 áreas, previéndose la finalización de la 1 y la 2 en octubre de 2012 y a partir el resto hasta el 10 de junio de 2018, dando prioridad a las viviendas de protección oficial. Se modificó el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización para adecuarlo a este plan de viabilidad. La recepción de las obras del Area 1 han sido recurridas en el PO 340/2012, en el que se dictó Sentencia por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza de 14 de mayo de 2014 que desestimó el recurso, Sentencia que ha sido revocada por Sentencia de este Tribunal de 22 de noviembre de 2016 (apelación 165/2014) que anula la recepción de obras del área 1.

2) La Sentencia comienza indicando que no es susceptible de impugnación la división de la urbanización en áreas, por no haberse recurrido el Plan de Viabilidad y porque así lo permite el art. 130.5 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 en su redacción dada por la Ley 3/2012 de 8 de marzo, si se cumplen los requisitos establecidos.

3) Sin embargo entiende la Sentencia que no se cumplen los requisitos. En primer lugar porque el Área no es un unidad funcional directamente utilizable como exige el art. 130.5 de la LUA citado. El Ayuntamiento no disponía de la addenda de 8 de octubre de 2012 del contrato de suministro eléctrico. Por tanto cuando se recibió la obra el Ayuntamiento desconocía que E.SA no se había comprometido a suministrar electricidad a todas las parcelas y por tanto no estaba asegurado el suministro. Y ello a pesar del informe pericial de D. J. De ahí que los condicionantes de la recepción quedan en el aire, pues si se exige que esté cerrado al público hasta cumplir unas prescripciones sin conocer la addenda en la que E.SA no se compromete al suministro de determinadas parcelas, lo normal es que no puedan abrirse al público esas parcelas. Añade a ello que si existen parcelas sobre las que no hay garantía de suministro, estamos ante un incumplimiento del propio plan de viabilidad que no será hacedero.

4) Por todo ello estima el recurso y acuerda la retroacción procedimental al momento anterior al dictado del acto, para que el Ayuntamiento a la vista de la addenda de 8 de octubre de 2012 y de los informes periciales o pueda resolver o pueda pedir la documentación complementaria necesaria al respecto bien a E.SA bien a la Junta.

**CUARTO.-Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte apelante:**

Revocar la Sentencia y desestimar el recurso, confirmando la resolución impugnada.

**Resumen de los motivos del recurso de apelación.**

1) Considera la parte apelante que hay un error en la Sentencia que concede algo que no se ha pedido.

2) Por otro lado alega que las obras realizadas son adecuadas y que la recepción es correcta en la medida en que está supeditada a las prescripciones establecidas entre ellas el suministro eléctrico.

3) Que no se ha acreditado que no se puedan recibir las obras.

**SEXTO.- Pretensiones de la parte apelada:**

Confirmar la Sentencia apelada.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso de apelación.**

1) Reiterando los motivos expuestos en demanda, la actora considera que no estamos en presencia de un área funcional utilizable, pues falta el suministro eléctrico que no puede asegurarse en unas determinadas zonas.

2) Por tanto no son solares y no es posible la recepción al no constar con

todos los servicios necesarios.

**SÉPTIMO.-Procedimiento:**

Se admitió la apelación el 13 de febrero de 2014.

Se señaló para votación y fallo el 30 de noviembre de 2016.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.- La unidad funcional directamente utilizable:**

Estamos en este caso en presencia de la recepción del Área 2, pero las circunstancias fácticas y jurídicas son las mismas que tuvieron lugar en la recepción del área 1, como bien dice el Ayuntamiento de Zaragoza en su contestación a la demanda. Dado que esta Sala ya se ha pronunciado sobre la cuestión, que constituye el objeto del proceso, que no es otra que la de determinar si estamos en presencia de una unidad directamente utilizable para que pueda haber una recepción parcial de las obras de conformidad a lo dispuesto en el art. 130.5 de la LUA, bastará remitirnos a lo dicho en la Sentencia de 22 de noviembre de 2016, en la que estimando el recurso de apelación, se consideró que no habiendo suministro eléctrico en todas las parcelas del área 1 -extremo que también ocurre en el área 2-, no procede la recepción. Allí decíamos:

*Expuestas las posiciones de las partes en los términos relatados, diremos que resulta irrelevante la controversia en torno a la naturaleza jurídica del Plan de Viabilidad aprobado por la Junta de Compensación, que establecía la ejecución del Sector único 89/3 en varias fases, y si dicho plan de viabilidad opera indebidamente una modificación del Plan Parcial, que contempla la urbanización del Sector 89/3, como un todo y en única fase, y lo es por cuanto que el artículo 130.5 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, ya prevé la posibilidad de recepción parcial de obras de urbanización, siempre que el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable. Esta posibilidad prevista en el referido precepto, ya estaba contemplada en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión Urbanística -R.D. 3288/1978-. Por consiguiente, el núcleo sustancial de la controversia, como bien la identifica el Juez de instancia, se encuentra en si, atendidos los hechos concurrentes que pueden tenerse por acreditados, el área recibida por el Acuerdo impugnado, puede tenerse como constituyente de una unidad funcional directamente utilizable.*

*Y en este sentido, una cosa es que la Administración pueda realizar una recepción provisional de obras, sujetando la recepción definitiva al cumplimiento de los condicionantes que pueda imponer en cada caso, y otra cosa diferente es que sea viable la recepción de un área en la que restan, al tiempo siempre de la misma, obras de infraestructura, precisas para tener el área que se recibe como unidad funcional directamente utilizable”*

*En este sentido, difícilmente podrá servir de sustento a una decisión favorable al mantenimiento de la legalidad del Acuerdo impugnado, un informe técnico fechado varios meses después al momento en que se dicta el Acuerdo en cuestión, pues no servirá para llevarnos a concluir si, al tiempo y fecha del Acuerdo, lo que se recibe constituye dicha unidad funcionalmente operativa y utilizable per se. Efectivamente, lo que se desprende del informe técnico de mayo de 2013, en el que se apoya el Juez de instancia para sustentar el fallo desestimatorio del recurso es que, en ese momento, no se han producido problemas técnicos que hayan impedido a los dueños de las parcelas afectadas, destinar las mismas al uso urbanístico asignado. Quien ha querido construir, previas las correspondientes licencias, lo ha podido hacer; o, desde luego, quien no lo ha hecho no ha sido por insuficiente o inexistente suministro eléctrico. Ahora bien, una cosa es que esto, que deviene obligado a consecuencia de una recepción, debe decirse ya, indebida de las obras mediante el Acuerdo de octubre de 2012 impugnado, si se quería que tal recepción fuera real a posteriori, por la propia fuerza de los hechos. O lo que es lo mismo, una cosa es que a nadie le haya sido imposible utilizar sus suelos conforme a su uso y destino urbanístico, y otra diferente es que, al tiempo de la recepción, lo recibido fuera utilizable.*

*Y no podía serlo, por cuanto que, como es de ver por la simple lectura de la*

*Adenda al Convenio de Electrificación firmado entre la Junta de Compensación y la entidad E.SA, en fecha de 8 de octubre de 2012, restaba por ejecutar toda la infraestructura eléctrica de abastecimiento al Sector; que no es poca cosa, pues la propia entidad suministradora se cuida de indicar en dicha ampliación que no garantiza el abastecimiento de energía eléctrica a todas las parcelas integrantes del Área recibida días más tarde por el Ayuntamiento, entretanto no esté ejecutada tal infraestructura. Y va más allá cuando específicamente indica las parcelas que tienen el abastecimiento garantizado, que, desde luego, no son todas las que integran el Área. Otra cosa es que posteriormente, nadie haya sido privado de tal suministro.*

*Pero es que, por otra parte, ocurre que en el propio Acuerdo impugnado se viene a recibir el Área, pero se dice seguidamente que, sin embargo, la urbanización del Área 1 permanecerá cerrada al uso público. Como de igual manera se viene a decir en el informe que obra a los folios 142 y siguientes del expediente administrativo que, en primer lugar, no hay constancia de recepción de obras de la Empresa Contratista por parte de la Junta de compensación y, por otra parte, que el Área 1 se subdivide a su vez en dos denominados "recintos" - Recintos 1 y 2-. Respecto de ellos se dice que el primero se conecta con la Ciudad a través del Recinto 2 y de ese se dice que, es necesario para el funcionamiento del Recinto 1 y que no está acabado.*

*Así las cosas, que con posterioridad a la recepción quien haya querido construir, haya podido hacerlo porque, provisionalmente, la suministradora de electricidad haya ido garantizando el abastecimiento, no significa que, a la fecha del Acuerdo impugnado, el Área 1 recibida constituyera una unidad funcional directamente utilizable. De hecho, como se ha dicho, había parcelas que no disponían de suministro eléctrico ni podían disponer de él en ese momento, de suerte que no podían ser empleadas conforme al uso urbanístico asignado.*

*Consiguientemente, debemos concluir en que en la sentencia de instancia se ha incurrido en error en la apreciación de la prueba, y que el recurso de apelación debe ser estimado. Dicha estimación supondrá, igualmente, la estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad recurrente, con la correspondiente anulación del Acuerdo impugnado.*

Por las mismas consideraciones debemos desestimar el presente recurso de apelación y confirmar la Sentencia apelada, tanto más si apreciamos que el Juzgado acuerda una retroacción procedimental para que el Ayuntamiento compruebe si se garantiza o no el suministro a toda el área tras la addenda de 8 de octubre de 2012.

Y todo ello sin que ninguno de los alegatos efectuados en el recurso de apelación, hagan variar la conclusión a que hemos llegado.

En primer lugar hemos de decir que lo que precisamente achaca la Sentencia de la Sala es la recepción con condiciones, no admisible si no se acredita que el área sea utilizable como dice la norma. Por otro lado no hay una falta de prueba, lo que se indica en la Sentencia apelada y en la Sentencia de la Sala es que debió haberse acreditado la utilidad del área en el momento de la recepción no con posterioridad. Pues lo contrario lo que hace es desnaturalizar absolutamente los requisitos establecidos en la norma para proceder a la recepción, siquiera sea parcial de la obra urbanizada.

**SEGUNDO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 de la LRJCA, al ser desestimado en su totalidad el recurso de apelación han de imponerse las costas a la entidad recurrente con el límite por todo concepto de 1.500 euros.

## **FALLO**

**DESESTIMAR EL PRESENTE RECURSO DE APELACIÓN.  
CONFIRMAR LA SENTENCIA APELADA.  
HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DEL PRESENTE RECURSO A LA PARTE APELANTE, CON EL LÍMITE ESTABLECIDO.**

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los

Ilmos. Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata Híjar, D. Jesús María Arias Juana, D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester y D. Juan José Carbonero Redondo de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.