



## Ajuntament de Pedreguer

---

### PROPOSTA D'ACORD.- Plenari de l'Ajuntament de Pedreguer

EXPEDIENT: 364/2015

OBJECTE: RECEPCIÓ OBRES URBANITZACIÓ LA SELLA

De conformitat amb l'informe emès a petició de l'Ajuntament per D. Juan Bernardo Pérez López amb data 31 de març de 2015 i amb entrada en aquest Ajuntament el dia 17 d'abril de 2015, amb R.E. 1541 del següent tenor literal:

**"INFORME QUE EMITE EL LETRADO QUE SUSCRIBE, JOAN BERNAT PÉREZ LÓPEZ, COLEGIADO Nº 2.632 DE ICALI, SOLICITADO POR EL M.I. AJUNTAMENT DE PEDREGUER SOBRE RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LA SELLA".**

*Al respecto cabe informar:*

**I.- CASO CONCRETO DE LA URBANIZACIÓN LA SELLA.** Sin duda se trataría de un caso más, singular y concreto, dentro de la casuística muy compleja sobre la problemática que suscita la urbanización no recibida expresamente por el Ayuntamiento.

Por un lado, se trata de una Urbanización que viene del año 1977, que siendo de promoción pública municipal la gestión del suelo urbano, por acuerdo con el Ayuntamiento se supone, la ha venido realizando la empresa Monte Sella, S.L. a su cargo, por tanto se supone que como promotora/urbanizador.

Actualmente se plantea la cuestión de la recepción tácita de las obras de urbanización y demás dotaciones e instalaciones de la urbanización pertenecientes al dominio público municipal. La cuestión es compleja. Y se va a abordar desde el punto de vista de la legislación positiva y de la Jurisprudencia.

**II.-ANTECEDENTES NORMATIVOS GENERAL.**

**1.- DE ÁMBITO ESTATAL.** Sobre la conservación de la urbanización artículo 41 y 168.1 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956. TRLS 1976 (RD 1346/1976, de 9 de abril) artículo 53 y desarrollo Reglamentario por Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978 (arts. 46.b.3 y 64.c) y Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 (art. 67 ss), y TRLS-92 (R.D. Legislativo 1/92, de 25 de junio) que si bien olvida por completo el impacto normativo traído por la Ley 7/85 (LBRL) en el particular del nuevo régimen de los servicios mínimos obligatorios, en su art. 245.1 vuelve a reiterar el mandato de que los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el art. 21.1, precepto que tiene carácter básico conforme a la DF ÚNICA LS/98.

**2.- DE ÁMBITO AUTONÓMICO:**

**1º.- Ley Valenciana 6/1994 (LRAU):** En el artículo 79 se declaraba que la conservación de la obra pública de urbanización era responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador. Así pues, en contraste con la legislación estatal, la ley valenciana elimina la posibilidad de trasladar discrecionalmente esa denominada competencia a los

---

Ajuntament de Pedreguer



## Ajuntament de Pedreguer

---

propietarios, salvo en las urbanizaciones ilegales o clandestinas (DT 10), al tiempo que sugiere la viabilidad de su encomienda a personas privadas o asociaciones de propietarios con la colaboración y bajo control público y por tiempo determinado. Y en el mismo artículo 79 apartado segundo establecía el procedimiento de recepción de la obra de urbanización, fijando los plazos para ello y con la expresa clarificación de que tal recepción no suponía liberación del promotor en cuanto a vicios ocultos.

2º.- LUV Y ROGTUV.

La Ley Urbanística Valenciana, LUV-2006, regula el tema en su artículo 188, guardando estrecha relación con el mismo los arts. 120, 138.3, 151.3, 156, 157, 166.1.a) y 168.1 de la misma ley. Con desarrollo reglamentario a través del ROGTUV, de 19 de mayo, artículos 442 a 446.

3º.- ACTUAL LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE LA GENERALITAT, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PASAJE, DE LA COMUNITAT VALENCIANA (DOCV NÚM. 7329 DE 31.7.14). Se regula en el artículo 161 Y 148, según los cuales:

El Artículo 161. Recepción y conservación de la urbanización

1. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

4. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

Y en el artículo se refiere a Artículo 148. Redes de suministro y costes de urbanización. 1. Las redes de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas), construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se cederán en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio del derecho a reintegrar de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al

---

## Ajuntament de Pedreguer



## Ajuntament de Pedreguer

---

apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

### III.- VERTIENTE JURISPRUDENCIAL.

A partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28-1-1992, RJ 754, se admite sin sombra de duda, la recepción tácita por hechos concluyentes y comienza una nueva línea jurisprudencial que establece nexos de semejanza entre esta materia y las recepciones tácitas de la obra pública si bien no cabe establecer un paralelismo absoluto. Por su parte, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3.3.2004 se tiene incluso por acreditada la cesión de viales y dotaciones al Ayuntamiento por la "fictas confessio" del art. 549 de la LEC.

Por su parte, ésta parece la línea que sigue también algunas Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV, como la número 810/2005, de la Sección Segunda, de fecha 30 de junio, que juzgó recibida tácitamente por el Ayuntamiento de Sueca la urbanización "Mareny Blau", incluido el paseo marítimo, zona marítimo-terrestre (por consiguiente la obligación de hacerse cargo del "mantenimiento y coste de fluido eléctrico del servicio de alumbrado público de la urbanización, y gastos de mantenimiento de jardinería, limpieza de la vía pública, alcantarillado y en general todos los gastos inherentes a la obligación de la conservación de las infraestructuras urbanísticas que no sean propiedad común de los copropietarios de la urbanización") y ello a pesar de que , mediando requerimiento municipal a la promotora del Plan Parcial y ante el defecto de cesión alguna, el Ayuntamiento "nada hizo, acordó, ni actuó sobre el particular". La sentencia opta por entender recibida tácitamente la urbanización por la circunstancia reseñada y porque "pese al defecto de cesión y consiguiente recepción de viales, jardines, alcantarillado y otros elementos públicos de la urbanización, concedió, no obstante, algunas licencias que, por imperativo normativo exigían la existencia de vías públicas, actos propios inequívocos, tratándose de actos estrictamente reglados, que ponen de manifiesto, contra al tesis formal que se mantiene, la real recepción tácita de las obras".

IV.- CONCLUSIÓN.- A la vista del caso concreto por el que se pregunta al Letrado que suscribe es parecer del mismo que, siquiera como excepción a la regla general, parece claro que sí sería aplicable dicha doctrina jurisprudencial de la recepción tácita de la urbanización, que se ve complementada sin ningún paliativo por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, y antes la LUV, positivizando la consecuencia de la inactividad administrativa, que establece presunción "de entender recibidas" las obras (y servicios) de urbanización ubicadas en dominio públicos no sólo transcurridos tres meses "desde su ofrecimiento formal al Ayuntamiento" – como dispuso la LRAU- sino también "desde que quedan abiertas al uso público" las obras de urbanización, y siempre y cuando se adopten todas las medidas necesarias para que en ningún momento se vea interrumpida la prestación de los servicios e instalaciones en funcionamiento, y en todo caso, que las instalaciones se han de recibir en buen estado y se ha de continuar con el suministro de servicios e



## Ajuntament de Pedreguer

---

*instalaciones, entre ellos, con el abastecimiento de agua potable a domicilio.*

*Este es mi dictamen jurídico que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho, dado en Dénia para Pedreguer a treinta y uno de marzo del año dos mil quince. “*

Vistos els antecedents referenciats i amb base a l'informe emès per el lletrat D. Juan Bernardo Pérez López amb data 31 de març de 2015, per mitjà del present escrit **ACORDEM:**

**PRIMER:** Acceptar la cessió de vials, enllumenat públic, instal·lacions de subministrament d'aigua potable (incloent el pou situat dins la zona verda), instal·lacions de clavegueram i zones verdes.

**SEGON:** Aprovar el plànol d'alineació de vials, zones verdes i parcel·lació que s'adjunta.

**TERCER:** Facultar a la Sr./a. Alcalde/ssa per a la signatura de tots els documents que siguen necessaris.

**QUART:** Notificar la present resolució als interessats amb indicació dels Recursos que contra la mateixa cal interposar.

**El Plenari**