

Expte.

DI-1099/2012-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE TERUEL
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1
44071 TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 13-06-2012 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“Hace tres años se realizó la entrega de llaves de los pisos de una finca enclavada en la calle Pedro IV. Hoy en día todavía seguimos sin servicio de limpieza, ni alumbrado, ni contenedores porque el Ayuntamiento alega que la urbanización no está entregada, y yo me pregunto cómo es posible que permitiesen entregar las llaves antes de terminar la urbanización?, ¿por qué estamos pagando el IBI desde que nos entregaron las llaves?, es justo?”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción

1.- Con fecha 14-06-2012 (R.S. nº 6273, de 19-06-2013) se solicitó información al Ayuntamiento de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los Servicios competentes de ese Ayuntamiento acerca de la situación que se denuncia en queja, en relación con edificación residencial emplazada en C/ Pedro IV, nº 7, y la falta de prestación de determinados servicios (alumbrado, limpieza, contenedores), al parecer, por no estar entregada la urbanización.

2.- Informe sobre los antecedentes relativos a Licencia otorgada en su día para la construcción, obligaciones de urbanización y constitución de garantías al respecto, inspección técnica de comprobación de su cumplimiento o no, y medidas adoptadas para la terminación de la urbanización aprobada; y actuación municipal en relación con la supervisión de las licencias de primera ocupación, o cédula de habitabilidad, como

requisito para que la promotora hiciera entrega de llaves a los adquirentes.

3.- Informe sobre fecha de alta en IBI de la edificación, y de cobro de dicho impuesto municipal a los propietarios.

2.- Con misma fecha 14-06-2012 (R.S. nº 6274, de 19-06-2013) se solicitó información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del GOBIERNO DE ARAGÓN, y en particular :

1.- Si por parte de su Servicio Provincial en Teruel, se emitió, en su día, informe previo de habitabilidad en relación con Proyecto de edificio de Viviendas en C/ Pedro IV, 7, para otorgamiento de licencia urbanística municipal, y si, tras terminar la edificación se han expedido Cédulas de habitabilidad, para la entrega de llaves a los adquirentes de viviendas en el mismo.

3.- Mediante sendos escritos, de fecha 26-07-2012, se hizo recordatorio de la petición de información, tanto al Ayuntamiento de Teruel (R.S. nº 8014, de 1-08-2012), como al antes citado Departamento de la Administración autonómica.

4.- En fecha 30-07-2012, cruzándose con nuestro recordatorio, recibimos escrito del Director General de Vivienda y Rehabilitación, de la Administración autonómica, fechado en 17-07-2012, que nos informaba :

“En relación con el escrito registrado con el número de expediente DI-1099/2012-10, relativo a la petición de información mencionada en el encabezamiento de este escrito, se informa lo siguiente :

Con fecha 2 de julio de 2012 se solicitó informe a la Subdirección Provincial de Vivienda y Rehabilitación de Teruel en relación con la consulta formulada desde esa Institución.

En contestación a dicha solicitud de informe, la Subdirección Provincial indica que necesitan más datos para poder emitirlo, puesto que la ubicación de las viviendas a que va referida la queja no consta en sus bases de datos.

Por este motivo, rogamos nos facilite más datos en relación con la cuestión objeto de queja para poder así dar una respuesta adecuada desde esta Dirección General. ...”

5.- A la vista de dicha comunicación, dimos traslado de su contenido al presentador de queja, mediante escrito de fecha 13-09-2012 (R.S. nº 9239, de 14-09-2012), rogándole nos remitiera cuanta información obrara en su poder, en relación con su vivienda, y que pudiera facilitar la emisión de

informe de la Administración autonómica.

Y con misma fecha, R.S. nº 9238, dirigimos un segundo recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento de Teruel.

6.- Con fecha 15-10-2012 (R.S. nº 10278, de 16-10-2012) hicimos un tercer recordatorio de la petición de información al Ayuntamiento turolense, y volvimos a solicitar al presentador de queja información sobre su vivienda que pudiera facilitar la emisión de la información interesada a la Administración autonómica.

7.- En fecha 9-11-2012 recibimos una primera información municipal, de la Unidad de Licencias de Gerencia de Urbanismo, del Ayuntamiento de Teruel, fechada en 6-11-2012, que nos decía :

“En relación con la solicitud de información sobre edificación residencial emplazada en C/ Pedro IV, nº 7, remitida a esta Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 18 de octubre de 2012.

Le comunico que:

Se tiene constancia de la existencia de solicitud de licencia urbanística Expediente nº 000130/2006-GU, sobre EJECUCION DE 84 VIVIENDAS, GARAJES Y LOCAL en CAMINO CASTRALVO, PARCELA D, SECTOR 9, promovida por INMUEBLES Y EDIFICIO VICONSA, S.L.

En relación con la licencia urbanística arriba referenciada se pone en conocimiento que:

- Con fecha 28 de agosto de 2006, por Decreto de la Vicepresidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 1025/2006, se concedió a INMUEBLES Y EDIFICIOS VICONSA, S.L, licencia al proyecto básico presentado.

Con fecha 2 de abril de 2007, por Decreto de la Vicepresidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 435/2007, se concedió a INMUEBLES Y EDIFICIOS VICONSA, S.L., licencia urbanística al modificado nº 1 y nº 2 del proyecto básico y al proyecto de ejecución.

- En cuanto a la licencia de primera ocupación, en la fecha de concesión de las licencias urbanísticas arriba referenciadas no se estaban tramitando en la Gerencia Municipal de Urbanismo licencias de primera ocupación.”

Junto a copias de las dos Licencias otorgadas, se nos remitió informe de la Unidad de Planeamiento, fechado en 20-09-2012, en el que se hacía constar:

“Consultados los archivos municipales no he encontrado documentación por la que los Promotores / Constructores de la Urbanización a la que pertenece la calle Pedro IV, hayan comunicado a este Ayuntamiento la finalización de las obras, ni tampoco tengo conocimiento de que hayan hecho intención de proceder formalmente su cesión al Ayuntamiento, lo que

procedería el trámite si se considerase, previos los exámenes correspondientes por los servicios técnicos municipales, correcta en su ejecución.”

8.- De la información recibida, relativa a las Licencias otorgadas, se dio traslado al interesado presentador de queja, mediante escrito de 15-11-2012 (R.S. nº 11.525, de 19-11-2012).

Y con misma fecha (R.S. 11.526) solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de Teruel, y en concreto :

1.- Informe de los Servicios competentes de ese Ayuntamiento acerca de la situación que se denuncia en queja, de falta de prestación de determinados servicios (alumbrado, limpieza, contenedores), al parecer, por no estar entregada la urbanización, en relación con edificación residencial emplazada en C/ Pedro IV, nº 7.

2.- Informados de la existencia de Licencias, otorgadas por nº 1025/2006 y 435/2007, qué actuaciones se han realizado para recepción de la urbanización, inspección técnica de comprobación del cumplimiento o no del Proyecto de obra autorizado, y en relación con otorgamiento de las licencias de primera ocupación, o cédula de habitabilidad, como requisito para que la promotora hiciera entrega de llaves a los adquirentes.

3.- Informe sobre fecha de alta en IBI de la edificación, y de cobro de dicho impuesto municipal a los propietarios.

9.- Con misma fecha, 15-11-2012 (R.S. nº 11.527, de 19-11-2012) se solicitó también ampliación de información al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, a partir de la recibida del Ayuntamiento, y en concreto :

1.- Si por la Subdirección de Vivienda y Rehabilitación, en Teruel, se ha emitido, en su día, informe sobre cumplimiento de condiciones de habitabilidad relativo a Proyecto Básico y de Ejecución, redactado por el Arquitecto D. Alejandro Cañada Peña, para construcción de 84 Viviendas, garajes y local, en Camino de Castralvo, Parcela D, Sector 9, promovido por INMUEBLES Y EDIFICIOS VICONSA, S.L.

2.- Si consta a esa misma Subdirección la solicitud de Cédulas de habitabilidad, y la terminación de la obra y entrega de llaves a los adquirentes.

10.- Mediante sendos escritos, de fecha 19-12-2012, se hizo recordatorio de la petición de ampliación de información, tanto al Ayuntamiento de Teruel (R.S. nº 12.920, de 26-12-2012), como al antes citado Departamento de la Administración autonómica (R.S. nº 12.921).

11.- Desde ésta última, la Directora General de Vivienda y Rehabilitación nos hizo llegar, en fecha 15-01-2013, informe fechado en 12-12-2012, en el que se hacía constar :

“En relación con el escrito registrado con el número de expediente DI-1099/2012-10, relativo a la petición de información mencionada en el encabezamiento de este escrito, se informa lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre de 2012 se solicita informe a la Subdirección Provincial de Vivienda y Rehabilitación de Teruel en relación con la consulta formulada desde esa Institución, emitiéndose informe en fecha ,7 de diciembre de 2012.

En primer lugar, se indica que el 15 de enero de 2007, se presenta por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, solicitud de informe sobre las condiciones higiénico-sanitarias de viviendas correspondiente al modificado nº 1 de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución de 84 viviendas, garajes y local sito en Camino de Castralvo, Parcela D, Sector 9 de Teruel promovido por Inmuebles y Edificios Viconsá, SL.

Un mes más tarde, se emite por la técnico de la Subdirección Provincial, informe de condiciones higiénico-sanitarias sobre el proyecto referido de carácter favorable con condicionantes. El 19 de febrero de 2011 se envía el citado informe a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

A fecha de hoy; informa la Subdirección provincial, que no se ha solicitado la emisión de cédulas de habitabilidad, recordando que la cédula de habitabilidad para primeras ocupaciones fue suprimida por la Disposición final primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda.

Para finalizar manifiesta no tener constancia de la finalización de las obras y entrega de las llaves a los adquirentes al no ser asunto de su competencia. ...”

12.- Del precedente informe se dio traslado al interesado presentador de queja, mediante comunicación de fecha 30-01-2013 (R.S. nº 1258, de 1-02-2013).

Y con misma fecha (R.S. nº 1259) dirigimos al Ayuntamiento de Teruel un segundo recordatorio de nuestra petición de ampliación de información.

13.- En fecha 11-02-2013 recibimos respuesta de la Administración municipal turolense, que incluía los siguientes Informes :

1.- De los servicios municipales de Gestión Tributaria, de fecha 5-02-2013, en relación con la fecha de alta en IBI y cobro de dicho impuesto municipal, en el que se pone de manifiesto :

“En relación con la solicitud presentada por El Justicia de Aragón sobre "informe de fecha de alta en IBI de la edificación y cobro de dicho impuesto municipal a los propietarios en C/ Pedro IV, nº 7 de Teruel", me complace informarle lo siguiente:

1º.- De conformidad con el art. 76, apartado I, de l RDL 2/2004, de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que señala lo siguiente: "las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinará la obligación de los sujetos pasivo de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras", se desprende que las construcciones deberán declararse en la Gerencia Territorial de Catastro, correspondiendo a los Ayuntamientos, tal y como dispone el art. 77 de la citada Ley, la liquidación y recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles. El impuesto se gestionará a partir de la información remitida por la Gerencia Territorial del Catastro a los Ayuntamientos.

En consecuencia, respecto de este punto se debe solicitar la oportuna información de alta de la construcción a la Gerencia Territorial del Catastro.

2º.- Se efectuaron liquidaciones respecto a la finca sita en c/ Pedro IV nº 7, con referencia catastral 1562401XK6616S, aprobadas por Decreto nº 617 de fecha 13 de mayo del 2011.”

2.- El de los servicios de Licencias , de la Gerencia MUunicipal de Urbanismo, de fecha 6-11-2012, del que dimos traslado al presentador de queja mediante anterior escrito de 15-11-2012 (R.S. nº 11.525, de 19-11-2012).

3.- De los servicios de Planeamiento y Gestión, también de Gerencia de Urbanismo, fechado en 28-01-2013, y en el que se hace constar :

“Despachando el traslado de fecha 21 de enero de 2013, referido al recordatorio de ampliación de información relativa a queja sobre obras de urbanización pendientes y ausencia de servicios de alumbrado, limpieza y recogida de residuos en C/ Pedro IV de Teruel con fecha de entrada en el Excmo. Ayuntamiento de Teruel el 27 de diciembre de 2012, del Justicia de Aragón (expte. DI-1099/2012-10) por la que se solicita se amplíe información, entre otras, respecto a las siguientes cuestiones de competencia de la presente Unidad administrativa de Planeamiento y Gestión:

"1.- Informe de los Servicios competentes de ese Ayuntamiento acerca de la situación que se denuncia en queja, de falta de prestación de determinados servicios (alumbrado, limpieza, contenedores), al parecer, por

no estar entregada la urbanización, en relación con edificación residencial emplazada en CI Pedro IV, nº7".

Ampliando el informe técnico emitido a tal efecto por parte del Sr. Arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 20 de septiembre de 2012, que se adjunta, se indica lo siguiente:

- Se ha procedido a la apertura de pieza separada para la recepción de las obras de urbanización del Sector 9 "Junto a Fuenfresca" del PGOU de Teruel, del expediente administrativo nº2.151/2004 en el seno del cual se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del referido sector en fecha 17 de noviembre de 2005, que trae causa a la recepción solicitada de las citadas obras de urbanización.

Con referencia a lo anterior se informa que el día 9 de julio de 2012, D. José Bermúdez Bautista, en calidad de presidente de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Área 1.9, Sector 9 del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU de Teruel, presenta dos ejemplares del certificado fin de obra del Director de las Obras solicitando su recepción y que se suscriba la oportuna acta de cesión.

En fecha 25 de enero de 2013 se ha emitido informe por parte del Ingeniero de Obras Públicas Municipal, desfavorable a la recepción por parte del Ayuntamiento de las citadas obras de urbanización en tanto no sean subsanados diversos aspectos que se contienen en el mismo. El referido informe ha sido trasladado a la Junta de Compensación para su subsanación.

Por lo tanto, hasta que no se proceda a la solución de las citadas incidencias expuestas en dicho informe técnico no se efectuará la oportuna acta de recepción de las obras de urbanización, no teniendo la técnico que suscribe, nada más que informar a éste respecto. El resto de peticiones deberán solventarse en las unidades administrativas municipales correspondientes."

4.- Y del Informe técnico al que se hace referencia en el precedente, y que fue emitido por el Ingeniero de Obras Públicas municipal, Sr. Torner Bellido, en fecha 25-01-2013, en relación con el estado de la urbanización ejecutada en Sector 9, "Junto a la Fuenfresca", a los efectos de su recepción final por el Ayuntamiento.

14.- Dado que en éste último informe aparecía un fragmento oculto por fotocopia de unas fotos, se solicitó al Ayuntamiento subsanación, que fue cumplimentada con fecha 22-02-2013.

El citado Informe, según fotocopia ya completa del mismo, hacía constar:

“La finalidad de este informe es comprobar la viabilidad de las redes de infraestructuras y de las obras definidas en el documento referenciado. No es objeto de este informe la comprobación de la compatibilidad con el ordenamiento urbanístico vigente.

En relación a las condiciones de la ejecución del proyecto de urbanización Sector 9 "Junto a Fuenfresca", Teruel, para la posible recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Teruel, indicar que se ha inspeccionado la obra por el técnico que suscribe y se han podido observar las siguientes deficiencias:

- Se han observado en zonas puntuales tanto en aceras y en entradas a garajes, la existencia de arquetas y baldosas rotas y hundidas.

- También se pueden observar descarnaduras en el hormigón coloreado, del carril bici y alguna fisura y rotura.

- En cuanto al margen lateral dirección Castralvo, donde se ha colocado una escollera de contención de tierras, es necesario solucionar el problema de transporte de tierras que se produce debido a la escorrentía por las lluvias.

- En cuanto a la red de alumbrado, se puede apreciar que faltan luminarias en varios puntos de luz que es necesario reponer. También se comprueba la existencia de columnas deterioradas.

- El promotor de la urbanización presentó en el ayuntamiento los boletines eléctricos el día 10 de enero de 2013, si bien, hay que hacer referencia que respecto al alumbrado, éste se tiene que poner en funcionamiento a cargo del promotor y posteriormente, una vez comprobado su adecuado funcionamiento, se procedería a realizar un cambio, de titularidad a nombre del ayuntamiento.

- Respecto a los árboles plantados en los alcorques hay algunas unidades que están muertas o incluso partidas. Respecto a su red de riego no se ha podido comprobar la totalidad de la misma al desconocer tanto su trazado como la situación de las arquetas con las tomas de agua.

También se ha comprobado la rotura de la red en algún punto e incluso llaves que no se pueden abrir totalmente por una incorrecta ejecución.

- En cuanto a la limpieza de hierbas en los alcorques y en las juntas entre bordillo y baldosa y entre bordillo y aglomerado, será necesario su eliminación y realizar un tratamiento antihierbas previamente a la recepción.

- Se ha comprobado que una arqueta de desagüe de pluviales, no presenta tapa, con lo que se convierte en un elemento inseguro.

- Se deberá separar la red de alumbrado de la red de riego que en este momento comparten una arqueta de registro.

En cuanto a las zonas verdes, existe problemas similares en todas. Se deberán eliminar los alcorques realizados con tierras, eliminación de hierbas y realizar un tratamiento antihierbas, regularizar la superficie con gravilla y eliminar plintos con los parques infantiles y mobiliario, limpieza de areneros, reposición y recolocación de baldosas de clorocaucho de modo

que estén fijas, sustitución de plantaciones muertas, poner en funcionamiento las fuentes colocadas ya que no funcionan correctamente por falta de presión o bien por falta de mantenimiento, se deberán comprobar las redes de riego ya que se ha apreciado la falta de taponés en los finales de línea. Al igual que en la red de riego de los alcorques, no se ha podido comprobar correctamente en su totalidad debido a la falta de información de estas redes, sería necesario un plano de situación que indicase su trazado en el que se incluyese la situación de las arquetas y las tomas de agua.

- Habrá que proceder a la limpieza de restos de obra de las arquetas y la sustitución de las tapas dobladas o que no cumplan las condiciones de seguridad.

- En cuanto al mobiliario se ha comprobado que según documentación aportada en planos, faltan algunas unidades de bancos y papeleras en las zonas verdes.

- En cuanto a la inspección realizada por la empresa gestora del servicio de abastecimiento y saneamiento, indicar que si bien ambas redes están en funcionamiento desde hace varios años y no constan ninguna avería de consideración, las arquetas tanto de abastecimiento como de saneamiento no se encuentran en la vía pública sino en los solares. El artículo 36 y 57 del Reglamento Municipal de Agua y Saneamiento recuerda la obligatoriedad de este punto. Se entiende que no se especificó en la aprobación del proyecto de urbanización y se ha ejecutado la urbanización conforme a éste en este aspecto, por tanto es necesario señalar, que para conceder futuras licencias municipales. para las edificaciones previstas en cada solar, será necesario otorgarlas con el condicionante de realizar unas nuevas arquetas que cumplan estas especificaciones.

- Se comprueba que hay pozos de registro de la red de pluviales que están llenos de escombros de obra y que no han sido limpiados, por tanto, se solicita su limpieza.

- En cuanto a la señalización horizontal, se deberá repintar ya que se ha producido un desgaste prematuro.

- Es necesario anular una zona en el recorrido peatonal y adosada al muro de la residencia Javalambre encintada con bordillo que aloja unas arquetas y está en tierras. Se considera un elemento inseguro para a los peatones.

- También será necesario por parte de la Dirección Facultativa, aportar toda la documentación relativa al control de calidad realizado como documentación justificativa de los materiales y unidades de obra utilizados

Por tanto, hasta que no se solucionen estas incidencias expuestas, no se considera posible la realización de la recepción de las obras de urbanización del Sector 9 "Junto a Fuenfresca" y se solicita que se comunique a la empresa la necesidad de realizar estas actuaciones para que posteriormente el Ayuntamiento pueda proceder a recibir la urbanización."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información municipal recibida, y por lo que respecta al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), parece responder al alta en dicho Impuesto presentada en su día, ante la Gerencia Territorial del Catastro, por la propiedad de la vivienda y a la liquidación correspondiente practicada por los servicios de gestión tributaria municipal a partir de los datos facilitados por aquélla a la Administración local. Nada cabe objetar, a juicio de esta Institución, al respecto. Y puede el interesado, en cuanto propietario de la vivienda, comprobar en Catastro, o en su propia documentación relativa a la misma, la fecha de alta.

SEGUNDA.- De la información municipal remitida a esta Institución resulta que la recepción de las obras del Proyecto de Urbanización (aprobado en fecha 17-11-2005) fue solicitada, por el Presidente de la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Teruel, con fecha 9-07-2012, acompañando certificación final de obra de su Director.

Pero el Informe de fecha 25-01-2013, de los servicios técnicos municipales, que hemos reproducido en el último de los apartados de antecedentes (con número 14), pone de manifiesto las deficiencias de la obra de urbanización que parecen justificar la no recepción de ésta, por parte del Ayuntamiento de Teruel, si bien dicho informe técnico adolece de ausencia de una valoración económica de las actuaciones precisas para su subsanación.

Como quiera que, de conformidad con lo establecido en art. 99.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística, a todo Plan Parcial de iniciativa privada, para su aprobación, debían acompañarse garantías del exacto cumplimiento de los compromisos para implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, consideramos que corresponde al Ayuntamiento adoptar las medidas oportunas para requerir a los promotores de la urbanización y empresa actuante la subsanación de las deficiencias observadas, fijando el plazo en el que deban ejecutarse, antes de proceder a su ejecución subsidiaria con cargo a las garantías depositadas, para no demorar en el tiempo la incorporación de dichas obras de urbanización al uso y dominio público, con lo que ello supondría de degradación adicional de las obras ya ejecutadas.

TERCERA.- La exposición de la queja, y la información recibida de las Administraciones autonómica y municipal, evidencian el otorgamiento de Licencias de obras para la construcción de viviendas antes de la recepción de las obras de urbanización aprobadas para el concreto ámbito de ejecución, e incluso la entrega de viviendas a sus compradores también con anterioridad a dicha recepción, lo que, a juicio de esta Institución, no nos parece ajustado a Derecho, pues si bien la Legislación urbanística ha venido

admitiendo el otorgamiento de Licencias para la edificación y urbanización simultáneas, esta posibilidad quedaba condicionada al cumplimiento de determinadas condiciones o requisitos, entre los que figuraba (conforme al art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1979, y vigente al tiempo de otorgamiento de las Licencias que ahora nos ocupan, por virtud de lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999, Urbanística) el compromiso de *“no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio”*, a lo que se añadía la obligación legal, que entendemos ha sido incumplida por el Ayuntamiento en el caso que nos ocupa, establecida en apartado 2 de ese mismo art. 41 : *“No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado”*. No habiéndose producido la recepción municipal de las obras de urbanización, en el caso que nos ocupa, no debería haberse permitido la ocupación de las viviendas construidas en su ámbito.

Con elevación del rango normativo, y mayor detalle, estas exigencias aparecen también en arts. 238 al 240 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

A tenor de lo establecido en art. 194.1 d) de nuestra Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, la Licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, cuando no sea necesaria la de apertura (ver también, en art. 169 de la Ley 5/1999, Urbanística). Y la supresión, por la Disposición Final Primera del Decreto 60/2009, del Gobierno de Aragón, de la Cédula de Habitabilidad, ha venido a dejar el control de esa primera ocupación de las viviendas en el único ámbito de competencias municipal.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

Formular RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO de TERUEL para que :

1.- En relación con las obras de urbanización del Sector 9, "Junto a Fuenfresca", del PGOU de Teruel, y expediente administrativo nº 2.151/2004, en el seno del cual se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del referido sector en fecha 17 de noviembre de 2005, a la vista del Informe emitido por los Servicios Técnicos municipales, en fecha

25-01-2013, se adopten las medidas procedentes para requerir, a la Junta de Compensación promotora y empresa actuante, la subsanación de las deficiencias comprobadas en las obras e instalaciones contempladas en aquel Proyecto de Urbanización, con determinación del plazo máximo para su realización, y en caso de no ejecutarse en dicho plazo, se adopten las medidas oportunas para contratación de su ejecución con cargo a las garantías depositadas en esa Administración, hasta la plena prestación de los servicios públicos a los que tienen derecho los ciudadanos adquirentes de viviendas en dicho ámbito.

2.- Y, en general, en cumplimiento de las obligaciones legalmente previstas en relación con el control de las licencias para la edificación y urbanización simultáneas, se adopten las medidas oportunas en orden al efectivo control, mediante las Licencias de primera ocupación de los edificios destinados a vivienda y uso residencial, de que éstos no sean ocupados hasta tanto se haya verificado la recepción conforme de las obras de urbanización a que dichas Licencias vengán condicionadas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, 13 de marzo de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE