

# JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 SALAMANCA

SENTENCIA: 00101/2020

-

Modelo: N11600  
PLAZA COLON S/N  
**Teléfono:** 923 284698 **Fax:** 923 284699  
**Correo electrónico:** contenciosol.salamanca@justicia.es

Equipo/usuario: 1

**N.I.G:** 37274 45 3 2017 0000505  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000231 /2017 /  
**Sobre:** URBANISMO  
**De D/Dª:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL CAMPO CHARRO, JAVIER CARAMES VARELA  
**Abogado:** GERARDO BUENO SALINERO, GERARDO BUENO SALINERO  
**Procurador D./Dª:** ,  
**Contra D./Dª** AYUNTAMIENTO DE GALINDO Y PERAHUY  
**Abogado:**  
**Procurador D./Dª** SONIA GOMEZ BRIZ

## SENTENCIA N° 101/2020

En SALAMANCA, a treinta de abril de dos mil veinte.

Vistos por D. Alfredo San José Bravo, Magistrado-Juez, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 1 de Salamanca los autos que constituyen el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 231/2017 y seguido por el procedimiento ordinario, en el que se impugna la desestimación de la recepción por silencio administrativo, certificada el 27 de julio de 2017, y la resolución extemporánea, en igual sentido, de fecha 21 de diciembre de 2017, del Excelentísimo Ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

Consta como demandante la Comunidad de Propietarios El Campo Charro y D. Javier Carames Varela representado y asistido por el Letrado D. Gerardo Bueno Salinero y como demandado el Ayuntamiento de Galindo y Perahuy representado por la Procuradora Dª Sonia Gómez Briz y defendido por el Letrado D. Ignacio González Mendoza e Ignacio Rivas Caballo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Letrado D. Gerardo Bueno Salinero en la representación indicada interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación de la recepción por silencio administrativo, certificada el 27 de julio de 2017, y la resolución extemporánea, en igual sentido, de fecha 21 de diciembre de 2017, del excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

**SEGUNDO.-** Se acordó la tramitación del procedimiento por las normas del procedimiento ordinario y se acordó requerir a la Administración demandada para que remitiera el expediente administrativo y realizara los emplazamientos oportunos a los interesados.

**TERCERO.-** Una vez remitido el expediente administrativo fue presentado por la parte actora escrito de demanda, solicitando sentencia por la cual se anulen los actos impugnados y además se acuerde:

A) En primer lugar, la RECEPCIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO al haber transcurrido los plazos del art. 206 RUCyL

B) Subsidiariamente, de no aceptarse lo anterior, que ya se ha producido la RECEPCIÓN TÁCITA de la C.P. "CAMPO CHARRO" por parte del Ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

C) Y subsidiariamente a las dos anteriores, y en caso de que no estimarse ninguna de ellas, se condene al excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy a RECIBIR LA URBANIZACIÓN antes citada;

Y, en cualquiera de los tres supuestos anteriores, realizando cuantas gestiones sean precisas para la asunción de los servicios municipales mínimos contenidos en la ley de bases de régimen local (art. 25 y 26). Todo ello, con expresa imposición de costas.

**CUARTO.-** Fue presentado por la defensa de la Administración demandada escrito de contestación a la demanda interesando se desestime el recurso y subsidiariamente se acuerde la retroacción del expediente administrativo al momento inicial de la solicitud para su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 206 207 del RUCyL, previo estricto cumplimiento por parte de la Comunidad de Propietarios recurrente de los requisitos exigidos en los citados artículos.

**QUINTO.-** Por Decreto, a la vista de las alegaciones de las partes en cuanto a la cuantía del recurso, se fijó la cuantía del recurso en indeterminada y se recibió el proceso a prueba.

Una vez practicada y formulada conclusiones quedaron las actuaciones pendientes de declarar conclusos.

**SEXTO.-** En la sustanciación del procedimiento se han observado los trámites y prescripciones legales, excepto los plazos procesales por el número de recursos que penden en este Juzgado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte demandante interpone recurso contra la desestimación de la recepción por silencio administrativo, certificada el 27 de julio de 2017, y la

resolución extemporánea, en igual sentido, de fecha 21 de diciembre de 2017, del excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

Alega en síntesis que el Plan Parcial que desarrollaba el terreno en el que se ubican las urbanizaciones es de 1977 y en él se optaba por el modelo de gestión urbanística de compensación, todo ello según la legislación vigente por aquel entonces: el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y las Normas Subsidiarias municipales. Se trataba de una “urbanización privada”, muy común en aquella época y en consonancia con lo cual los adquirentes ... asumirían la administración... y harían frente a todos los gastos de conservación... Como la extensión del terreno afectada era de cierta importancia, se dividió el plan parcial en trece sectores (cada uno con individualidad propia), de los que, se terminaron urbanizando tan solo siete:

- Sector W1: Comunidad de Propietarios “La Rad 1”
- Sector W2: Comunidad de Propietarios “El Encinar” –

Y Sectores W3, W4, W5, W9 y W10: Comunidad de Propietarios “Campo Charro”, formada por casi 500 propietarios, que es la que interpone este recurso.

En Castilla y León, el Reglamento de Gestión Urbanística, publicado el 2 de febrero de 2004, daba respuesta a la presunta existencia de urbanizaciones “privadas o particulares” cuando en su Disposición Transitoria octava, bajo la denominación de “Urbanizaciones no recibidas”, establecía que en los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Decreto la urbanización ya este ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido cedidos al Ayuntamiento, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística, hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por lo tanto, dicha norma es claramente de aplicación al presente caso. Desde antes de la publicación de esta norma, pero con más ahínco, desde ella, los vecinos de la Urbanización del Campo Charro han estado solicitando verbalmente del Ayuntamiento de Galindo y Perahuy la recepción de la urbanización y la prestación de los servicios públicos de competencia municipal que los artículos 25 y 26 que la Ley de Bases de Régimen Local de 1985 contempla. Fruto de esos contactos, ya en el año 2005, ante la solicitud insistente de los vecinos y la previsión legal de la citada disposición transitoria, el Ayuntamiento solicitó informe a la Junta de Castilla y León sobre su forma de proceder en este caso. Y la Junta le envió el documento nº 9 que adjuntamos, que le recordaba la obligación que le impone la mencionada disposición transitoria y también que no podría conceder ninguna licencia urbanística en tanto no lo hiciera. A pesar de todo ello, han transcurrido ya 13 años desde entonces y seguimos igual. El ayuntamiento ha desoído las peticiones de los vecinos, ha ignorado los requerimientos de la ley y ha seguido dando licencias con total normalidad.

Todas las calles de la urbanización están individualmente identificadas y no están cerradas por lo que el acceso no es privado ni se exige para entrar en la urbanización acreditación alguna sino que es de acceso libre.

El ayuntamiento es propietario nominalmente de las instalaciones de depuración de aguas residuales sitas en El Monte de la Rad y la finca que ocupa, y se hace cargo de su mantenimiento. Igualmente es propietario de los pozos de

sondeo, impulsión, depósito acumulador y grupo de presión. Todo ello se le cedió al Ayuntamiento por la Comunidad de Propietarios hace años.

Alega la recepción por silencio positivo. Conforme el artículo 206 del RUCyL, el Ayuntamiento demandado, una vez solicitada por los vecinos la recepción, ha dejado transcurrir los plazos que se citan sin optar por ninguna de las alternativas que le indica dicho artículo: bien notificar su conformidad con la urbanización ejecutada, bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas. Lo que no puede hacer el Ayuntamiento, una vez solicitada la recepción es denegar la solicitud sin más. Debe examinar la misma, apreciar o no deficiencias y pronunciarse motivadamente sobre la subsanación o la aceptación de recepción. La consecuencia prevista en dicho artículo ante la falta de actuación no es otra que “la urbanización se entiende recibida por silencio” y el Ayuntamiento se haya en la obligación de prestar los servicios públicos a que viene obligado por la ley.

Alega la recepción tácita.

Alega la procedencia de recepcionar.

Por ello solicita que se dicte sentencia por la cual se anulen los actos impugnados y además se acuerde:

A) En primer lugar, la RECEPCIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO al haber transcurrido los plazos del art. 206 RUCyL

B) Subsidiariamente, de no aceptarse lo anterior, que ya se ha producido la RECEPCIÓN TÁCITA de la C.P. “CAMPO CHARRO” por parte del Ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

C) Y subsidiariamente a las dos anteriores, y en caso de que no estimarse ninguna de ellas, se condene al excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy a RECIBIR LA URBANIZACIÓN antes citada;

Y, en cualquiera de los tres supuestos anteriores, realizando cuantas gestiones sean precisas para la asunción de los servicios municipales mínimos contenidos en la ley de bases de régimen local (art. 25 y 26). Todo ello, con expresa imposición de costas.

La parte demandada se opone y alega en síntesis que no consta en los archivos municipales la presentación, en la época en que se hicieron las urbanizaciones de ninguna certificación técnica acreditativa de al finalización de las obras y de su acomodo a los proyectos de finalización de las obras y de su acomodo a los proyectos de urbanización aprobados, ni por supuesto tampoco se aporta la misma por los recurrentes en el momento de formular la reclamación ante el Ayuntamiento.

Que el uso de la urbanización es privado.

Alega ausencia de solicitud formal de recepción y puesta en marcha del procedimiento previsto al efecto en los artículos 206 y 207 del RUCyL. Improcedencia de la aplicación automática del mecanismo de silencio positivo o de la recepción tácita. Que la recepción tácita únicamente cabe en casos excepcionales, siendo el criterio general que un acto de tal trascendencia conste de manera expresa, inequívoca y suficientemente formalizada.

Que tampoco puede considerarse recibida por silencio positivo porque si no se ha iniciado el procedimiento de entrega y recepción del artículo 206 del RUCyL

difícilmente pueden operar los plazos previstos en la letra d) de dicho artículo para considerarla producida por silencio. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes o en el planeamiento.

E interesa que se desestime el recurso y subsidiariamente se acuerde la retroacción del expediente administrativo al momento inicial de la solicitud para su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 206 207 del RUCyL, previo estricto cumplimiento por parte de la Comunidad de Propietarios recurrente de los requisitos exigidos en los citados artículos.

**SEGUNDO.-** Examinadas las pretensiones de las partes, se recurre la desestimación de la recepción por silencio administrativo, certificada el 27 de julio de 2017, y la resolución extemporánea, en igual sentido, de fecha 21 de diciembre de 2017, del excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

Con fecha 27 de julio de 2017 se certifica que la falta de resolución expresa en el plazo de tres meses de lo solicitado por los recurrentes permite entender desestimada la solicitud presentada.

En esa solicitud se solicitaba del Ayuntamiento que se acuerde la prestación sin más demora, a todos los vecinos y propietarios de viviendas y locales de la urbanización Campo Charro, de los servicios públicos obligatorios según la Ley le correspondan, así como declarar la recepción de la referida urbanización, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de los viales e infraestructuras de su propiedad y competencia."

En la resolución de 21 de diciembre de 2017 se desestima expresamente dicha solicitud.

Para dar respuesta a los motivos alegado por el recurrente procede partir de la prueba del informe del perito D. Ignacio Lora:

"El Plan Parcial de Ordenación Urbana "Monte de La Rad" se aprueba definitivamente por la comisión de urbanismo el 10/05/1977, estableciendo la Ordenación Detallada de los distintos Sectores, y señalando como modo de gestión urbanística o Sistema de Actuación el de Compensación en su artículo 5.1, todo ello según lo dispuesto en el Texto Refundido de La ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en el RD 1346 de 9 de abril de 1976, y en desarrollo a las Normas Subsidiarias Municipales.

Dicho Plan Parcial establecía su ejecución en 13 unidades de actuación que coinciden con los 13 sectores.....

El Plan Parcial no se ejecutó en su totalidad y de los trece Sectores solo se urbanizaron siete...

Los siete Sectores urbanizados constituidos en Comunidades de Propietarios, son:

- 1- El Sector W1 en Comunidad de Propietarios La Rad 1.
- 2- 2- El Sector W2 en Comunidad de Propietarios El Encinar.
- 3- 3- Los Sectores W3, W4, W5, W9 y W10 en Comunidad de Propietarios Campo Charro.

Se conformaban por tanto en unas "urbanizaciones privadas" que realmente nunca han tenido respaldo legal alguno. De hecho, la doctrina, ya con la legislación anterior (Ley del suelo de 1956), cuestionaba la mera posibilidad de que pudieran existir urbanizaciones en las que los viales y zonas verdes no fueran públicos. Por otro lado y de acuerdo a la ley del suelo de 1976, las urbanizaciones tienen que tener los viarios y equipamientos cedidos a los municipios por ministerio de la ley (art. 128 RD 1346 de 9 de abril de 1976), ya que para que las parcelas tengan la condición de solar deben lindar con la vía pública. Por otro lado, en Castilla y León, con el fin de dar respuesta a este tipo de

urbanizaciones que existían en la Comunidad Autónoma, el Reglamento de Urbanismo, publicado el 2 de febrero de 2004, y en la última revisión de 4 de Marzo de 2016, dice en su Disposición Transitoria octava, bajo la denominación de “Urbanizaciones no recibidas”, establecía que en los sectores y demás ámbitos, desde la entrada en vigor de este Decreto, la urbanización se encuentre ya ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento, o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido cedidos al Ayuntamiento, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística, hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ( folios 4 a 7 del informe).

Por otro lado, según las Normas Subsidiarias Municipales vigentes aprobadas por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Castilla y León el 31/10/1996, los sectores ya urbanizados W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7 y W10 se incluyen dentro del Casco Urbano Consolidado, permitiendo en ellos los actos de edificación. No incluye el W9, que lo define como pendiente de Proyecto de Urbanización.....

Por tanto de acuerdo a dichas NN.SS.MM., pese a reconocer que las cesiones no han sido realizadas, y que los terrenos de las mismas están a nombres de terceros, será imposible o muy difícil realizar dicha cesión, lo clasifica como Casco Urbano Consolidado del Municipio, siendo permitidas las obras de Edificación en su art. 5.2., y por tanto se puede conceder Licencia Urbanística para este fin ( folio 9) No obstante debido a la entrada en vigor de la Disposición adicional Octava del RUCYL publicado el 2 de febrero de 2004, no se pueden conceder nuevas licencias de edificación, por lo que desde esa fecha y en tanto en cuanto no se apliquen los artículos 206 y 207 de dicho reglamento y se proceda a la recepción de la urbanización, no es posible edificar, urbanísticamente, en dichos sectores.

La parte actora, Comunidad de propietarios Campo Charro, comprende los sectores W3, W4, W5, W9 y W10.

El informe Pericial indica que los sectores W3, W4 y W10, folio 11: Por tanto, a la vista de esta documentación, y dada la escasa exigencia urbanística y normativa que en aquellos años podía existir, podría entenderse urbanizada con el planeamiento de entonces, máxime de acuerdo a lo certificado por la autoridad competente en dicha materia, el Alcalde o persona en quien delegue dicha competencia.

El Sector W5, folio 12 : ...estamos en un caso similar al anterior, donde no consta en la documentación municipal requerimiento alguno de subsanación de anomalías, y por tanto se podría entender la licencia de “carácter definitivo” como en ella se expresa, otorgando así la conformidad municipal a las mismas.

Entiendo por tanto que podría entenderse urbanizado dicho sector W5, conforme al planeamiento de la época y a la documentación aquí aportada, y que obra en los archivos municipales.

El sector W9, folio 21: Por tanto, por un lado no se ha completado la urbanización de todo el sector, ya que falta un tramo del mismo, y por otro lado no se ha urbanizado tal y como establece el Plan Parcial, y el Proyecto de Urbanización “modificado” desarrollado al efecto no es válido porque un proyecto de desarrollo no puede modificar un planeamiento urbanístico como es el Plan Parcial, por lo que se puede concluir que el sector W9 no se ha urbanizado conforme al planeamiento de la época.

Por tanto, queda acreditado que los sectores W3, W4, W5 y W10 pueden entenderse urbanizados, “dichos sectores se encuentran con un estado general aceptable, pues se están continuamente realizando mejoras en los mismos por parte de la comunidad de propietarios”, folio 21. Sin embargo el sector W9 no se ha urbanizado conforme al planeamiento de la época, “no se ha llegado a ejecutar completamente el proyecto de urbanización “modificado” ni a completar su urbanización, ya que existe un tramo del viario ubicado en la calle Camelias a la altura de una parcela sin edificar que no está urbanizado y se encuentra dentro de dicho sector”, folio 25 del informe.

Ante esto procede pronunciarnos sobre si concurre el silencio positivo y la recepción tacita alegada por los recurrentes. Estos solicitaban al Ayuntamiento en su escrito que se acuerde la prestación sin más demora, a todos los vecinos y propietarios de viviendas y locales de la urbanización Campo Charro, de los servicios públicos obligatorios según la Ley le correspondan, así como declarar la recepción de la referida urbanización, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de los viales e infraestructuras de su propiedad y competencia.

El artículo 206 del RUCyL señala : *Entrega y recepción de la urbanización, Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En otro caso se aplica el siguiente procedimiento:*

a) *El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción, adjuntando la correspondiente certificación expedida por la dirección técnica de las obras. En defecto de comunicación del urbanizador, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.*

b) *Una vez comprobadas las obras el Ayuntamiento debe, o bien notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables. En el primer caso se señalará fecha para formalizar el acta de recepción, y en el segundo se otorgará un plazo para subsanar las deficiencias, de entre uno y seis meses, atendiendo a las características de las deficiencias.*

c) *Una vez subsanadas las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.*

d) *Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en la letra b) dentro de los siguientes plazos, a contar desde el inicio del procedimiento, la urbanización se entiende recibida por silencio:*

No concurre el primer requisito para que pueda operar el silencio positivo, no ha terminado la ejecución de las obras, pues ha quedado acreditado que el sector W9 no ha sido terminado, no se ha urbanizado. La naturaleza del acto de recepción es de acto reglado que la Administración no puede evitar si se le ofrecen las obras en las debidas condiciones determinadas en el proyecto de urbanización, pero en el presente caso no se cumple, pues se solicita la recepción por silencio y tacita de todos los sectores y sin embargo el sector W9 no se ha urbanizado. Su recepción por silencio positivo que conlleva también al sector W9, supondría conforme el artículo 24.1 de la Ley 39/2015 la transferencia de facultades relativas al dominio público o al servicio público.

De igual modo, ante la falta de urbanización del Sector W9, tampoco puede ser admitida la recepción tacita. Conforme indica la jurisprudencia la recepción tacita no está contemplada en la normativa urbanística, sino que aparece única y exclusivamente derivada de actos propios de la Administración, vinculantes para la misma y concluyentes.

En el informe pericial se menciona, en el folio 7 que “De acuerdo a lo comunicado por el Ayuntamiento y Comunidad de Propietarios, actualmente el municipio está asumiendo el coste de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, así como el Servicio de recogida de Residuos urbanos, realiza obras puntuales de pavimentación en sus viales, y colabora en reposición de grupos de presión u otros elementos. También me indican ambas partes que el actual depósito de aguas de estos sectores está ubicado en suelo cedido al Ayuntamiento, así como el de la Estación Depuradora de Aguas Residuales”.

En el folio 9 y 10 el perito indica: "En los planos de ordenación de las NN.SS.MM., concretamente en el nº 0-3.2 sobre alineaciones de las distintas manzanas de los sectores, y en el nº 0-1.2 sobre Clasificación de suelo, se clasifican los sectores W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7 y W10 como Casco Urbano Consolidado del Municipio, al igual que los Núcleos de Galindo, Perahuy, y su urbanización intermedia.

Por tanto, de acuerdo a dichas NN.SS.MM., pese a reconocer que las cesiones no han sido realizadas, y que los terrenos de las mismas están a nombres de terceros, será imposible o muy difícil realizar dicha cesión, lo clasifica como Casco Urbano Consolidado del Municipio, siendo permitidas las obras de Edificación en su art. 5.2., y por tanto se puede conceder Licencia Urbanística para este fin.

No obstante, debido a la entrada en vigor de la Disposición adicional Octava del RUCYL publicado el 2 de febrero de 2004, no se pueden conceder nuevas licencias de edificación, por lo que desde esa fecha y en tanto en cuanto no se apliquen los artículos 206 y 207 de dicho reglamento y se proceda a la recepción de la urbanización, no es posible edificar, urbanísticamente, en dichos sectores".

Ha quedado acreditado que el Ayuntamiento está asumiendo el coste de determinados servicios. También que se estaba concediendo licencias pese a que debido a la entrada en vigor de la Disposición transitoria Octava del RUCYL no se podían conceder licencias. Sin embargo, el Perito señaló, en el acto del juicio, que en los últimos años no se habían entregado licencias. Pero a ello hay que unir el hecho de que el sector W9 no se ha urbanizado. Por lo que no puede deducirse la recepción tácita.

La sentencia del TSJ CyL, Burgos, sentencia nº 245/2015 de 27 de noviembre menciona: "...la aceptación tácita no se hace depender del mero transcurso del tiempo, sino que ha de deducirse por actos propios de la Administración vinculantes para la misma, no pudiéndose deducir la aceptación tácita de la mera tolerancia y autorización por parte de la Administración del proceso edificatorio, ni del reconocimiento de que el suelo afectado sea urbano, como tampoco de la prestación de servicios de recogida de basuras, limpieza viaria y alumbrado (obligaciones municipales sobre terrenos públicos (ST5 21-11-1989 Arz. 8346), pues una cosa son las cesiones obligatorias y otra la recepción de obras de urbanización.

Por todo ello, procede desestimar la recepción por silencio y la recepción tácita.

**TERCERO:** En tercer lugar y de forma subsidiaria alega la procedencia de la recepción y que se condene al excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy a recibir la urbanización.

La D.T. 8ª del RUCyL modificada y derogada por el Decreto 45/2009, disponía sobre las "urbanizaciones no recibidas", dado que en la actualidad esta derogada, lo siguiente:

"En los sectores y demás ámbitos donde a la entrada en vigor de este Decreto la urbanización ya está ejecutada pero no haya sido recibida por el Ayuntamiento, o bien donde los terrenos destinados a vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos no hayan sido aún cedidos al Ayuntamiento, el Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia urbanística hasta que se cumpla lo dispuesto en los arts. 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León".

El artículo 207 del RUCyL menciona: "- Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o



al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos.

2.- La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior, cuando no se haya producido previamente como efecto de la aprobación del instrumento de gestión urbanística, debe ser perfeccionada una vez recibida la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento otorgar licencia de primera ocupación o utilización de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este artículo...

El artículo 208: "1.- Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al art. 199.

2.- Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía...."

El informe pericial, como se ha expuesto anteriormente, señala que los sectores W3, W4, W5, y W10 pueden entenderse urbanizados con el planeamiento de entonces. Y el sector W9 no se ha urbanizado conforme al planeamiento de la época.

También en el informe, en el folio 21, 22, 23 y 24 , se menciona que los sectores W3, W4, W5, y W10 se encuentran con estado general aceptable: " ..... pues se están continuamente realizando mejoras en los mismos por parte de la comunidad de propietarios. Desde su inicio se ha repavimentado todos estos sectores al menos una vez, de acuerdo a lo visitado y comunicado por los representantes de la Comunidad de Propietarios. También se han realizado mejoras en las redes de abastecimiento y saneamiento, si bien han sido mejoras puntuales en este último. Quizás la parte más deficiente pueda ser parte de la pavimentación que pueda requerir un mejor estado, pero desde luego a mi entender es aceptable en su mayoría. También se han ido renovando algunos puntos del alumbrado público, si bien, podría ser un aspecto a mejorar....", y concluye: "Por tanto, se puede concluir que el estado de conservación es aceptable dado el tiempo transcurrido desde su urbanización, y que periódicamente se introducen mejoras y se conserva por la Comunidad de Propietarios, que son los que actualmente gestionan la urbanización".

Sin embargo para el sector W9 menciona: "En este sector, existen calles en estado deficiente en cuanto a pavimentación principalmente, y algunos Acerados requieren ser reemplazados. Además de lo ya comentado de las parcelas dotacionales de zonas verdes en el párrafo anterior. Como decíamos anteriormente, no se ha llegado a ejecutar completamente el proyecto de urbanización "modificado" ni a completar su urbanización, ya que existe un tramo del viario ubicado en la calle Camelias a la altura de una parcela sin edificar que no está urbanizado y se encuentra dentro de dicho sector.

En el folio 28 menciona que : A la vista de ello, lo más oportuno sería modificar el Plan Parcial con las modificaciones introducidas en la ejecución para poder verificar de nuevo el cumplimiento de las exigencias de dotaciones urbanísticas del mismo, a fin de que no se vean disminuidas las mismas en beneficio del uso lucrativo como así parece que es el caso. Ello llevará la tramitación del planeamiento de desarrollo necesario y consecuentemente debe realizarse de acuerdo al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente. Por tanto, este sector W9 no puede considerarse urbanizado de acuerdo al Plan Parcial, por la falta de urbanización de un tramo de sus viarios, aparte de las deficiencias en viarios, Acerados y zonas verdes expuestas anteriormente.

En el folio 31 señala respecto a este Sector que "requiere de una modificación del Plan Parcial y de su planeamiento de desarrollo, para que se cumpla con las dotaciones que exige el RUCYL a la fecha de su modificación, para que se pueda legalizar dicha situación. Muy posiblemente se necesitará ampliar sus dotaciones o reclasificar parcelas residenciales en dotacionales de acuerdo a la normativa actual.

Y en las Conclusiones, folios 31 y 32 concluye: Los sectores W3, W4, W5 y W10 de acuerdo al planeamiento de la época pueden considerarse urbanizados, y a día de hoy si tuviera que revisarse el estado de la misma dado el tiempo transcurrido desde su urbanización primitiva, habría que programar técnica y económicamente las obras a realizar entendiéndolas como una “puesta a punto” para su recepción, consistente en repavimentar algunos tramos, sustituir alguno de los elementos de la red de saneamiento como las llaves, revisar los pozos de registro, y algunos puntos de luz del alumbrado público que no estén renovados o se encuentren en estado deficiente. No obstante el estado general de los mismos es aceptable y parece factible, técnicamente, proceder como dice la Disposición Transitoria Octava del RUCYL a la aplicación de los artículos 206 y 207, para acabar recepcionando dichos sectores.

El sector W9 no es susceptible de recepcionarse tal y como se encuentra actualmente, ya no por su estado, sino porque no se encuentra terminada su urbanización ya que falta un tramo de un viario, y por otro lado no se encuentra realizado de acuerdo al planeamiento vigente, y por tanto es necesario modificar el Plan Parcial y de ahí tiene que surgir de nuevo el planeamiento de desarrollo del mismo para poder legalizar el trazado del sector tal y como se encuentra actualmente, con las cesiones y reclasificaciones urbanísticas necesarias para poder cumplir el marco normativo actual que es el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León”.

El perito en el acto del juicio señaló en concordancia con sus conclusiones que procedía “una puesta a punto” para su recepción consistente en repavimentar algunos tramos, sustituir alguno de los elementos de la red de saneamiento como las llaves, revisar los pozos de registro, y algunos puntos de luz del alumbrado público que no estén renovados o se encuentren en estado deficiente, y recepcionar en relación a los sectores W3, W4, W5, y W10.

Y en relación al Sector W9 no es susceptible de recepcionarse tal y como se encuentra actualmente y por tanto es necesario modificar el Plan Parcial y de ahí tiene que surgir de nuevo el planeamiento de desarrollo del mismo para poder legalizar el trazado del sector tal y como se encuentra actualmente, con las cesiones y reclasificaciones urbanísticas necesarias para poder cumplir el marco normativo actual que es el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por tanto, procede acceder a una estimación parcial de la demanda, en el sentido de que en relación a los sectores W3, W4, W5, y W10 están urbanizados, a falta de una “puesta a punto” consistente en repavimentar algunos tramos, sustituir alguno de los elementos de la red de saneamiento como las llaves, revisar los pozos de registro, y algunos puntos de luz del alumbrado público que no estén renovados o se encuentren en estado deficiente, y una vez realizado, recepcionarlo.

Sin embargo no procede recepcionar el Sector W9 por su estado, y por lo expuesto por el Perito en su informe.

**CUARTO:** En cuanto a las costas y conforme el artículo 139 de la LJCA al estar ante una estimación parcial de la demanda no procede imponer costas a ninguna de las partes.

**QUINTO:** Conforme a lo dispuesto en el art.- 81 de la L.J.C.A. y en atención a la cuantía del recurso, indeterminada, frente a la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación.

Por todo ello:

**FALLO**

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por el Letrado D. Gerardo Bueno Salinero en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios El Campo Charro y D. Javier Carames Varela, contra la desestimación de la recepción por silencio administrativo, certificada el 27 de julio de 2017, y la resolución extemporánea, en igual sentido, de fecha 21 de diciembre de 2017, del excelentísimo ayuntamiento de Galindo y Perahuy.

Y declaro que las resoluciones no son conformes a derecho y procede anularlas, en el sentido de que los sectores W3, W4, W5, y W10 están urbanizados, a falta de una "puesta a punto" consistente en repavimentar algunos tramos, sustituir alguno de los elementos de la red de saneamiento como las llaves, revisar los pozos de registro, y algunos puntos de luz del alumbrado público que no estén renovados o se encuentren en estado deficiente, y una vez realizado, recepcionarlo, realizando cuantas gestiones sean precisas para la asunción de los servicios municipales mínimos contenidos en la Ley de Bases de Régimen Local (art. 25 y 26)..

Sin embargo no procede recepcionar el Sector W9.

Sin imposición de costas a ninguna de las partes.

#### **MODO DE IMPUGNACIÓN:**

Recurso de apelación en el plazo de **QUINCE DÍAS**, a contar desde el siguiente a su notificación, ante este órgano judicial.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de apelación deberá constituirse un depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en la entidad bancaria SANTANDER, sucursal 8200, Cuenta nº 3711 0000 93 0231/17, debiendo indicar en el campo concepto, la indicación recurso seguida del Código "22 Contencioso-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir tras la cuenta referida, separados por un espacio con la indicación "recurso" seguida del código "22 contencioso-apelación". Si efectuare diversos pagos en la misma cuenta deberá especificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase, indicando en el campo de observaciones la fecha de la resolución recurrida utilizando el formato dd/mm/aaaa. Quedan exentos de su abono en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

Añade el apartado 8 de la D.A. 15ª que en todos los supuestos de estimación total o parcial del recurso, el fallo dispondrá la devolución de la totalidad del depósito, una vez firme la resolución.

Dicho plazo se computará en los términos fijados en el artículo 2 del Real Decreto Ley 16/2020 de 28 de abril.



Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

**EL MAGISTRADO JUEZ**

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.