
El Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión de fecha 26 de junio de 2008, previo acuerdo adoptado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2008, acordó aprobar definitivamente el Protocolo para la Recepción de Obras de Urbanización de actuaciones urbanizadoras del PGOU de Albacete.

Con arreglo a lo establecido por el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su nueva redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de Modernización del Go-

bierno Local, se pone en conocimiento público la aprobación definitiva del Protocolo para la Recepción de Obras de Urbanización de actuaciones urbanizadoras del PGOU de Albacete, a efectos de su entrada en vigor, en el plazo de quince días hábiles contados a partir del primer día hábil siguiente a la inserción del presente anuncio en el *Boletín Oficial* de la Provincia, y cuyo tenor es el siguiente:

“Protocolo para la Recepción de las Obras de Urbanización.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa exposición pública de ésta en el *Boletín Oficial* de la Provincia.

Esta definición viene contenida en el artículo 111 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, en adelante TRLOTAU, en idéntico sentido se define en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley Urbanística Autonómica, en adelante RP.

Acometidas y terminadas todas las obras de urbanización, éstas deben ser cedidas a la Administración actuante por los responsables de la actuación en virtud de las obligaciones legales y las derivadas del contrato o convenio urbanístico. Para la comprobación y aceptación de las obras, por parte de la Administración actuante, se requiere una actividad administrativa con el fin de integrar los bienes resultantes en su patrimonio.

La regulación de un procedimiento reglamentario por el legislador autonómico para la recepción definitiva de las obras de urbanización, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 136.4 TRLOTAU, todavía no se ha producido. En consecuencia, resulta necesario acudir a la legislación, que con aplicación directa o supletoria, contiene la regulación sobre la recepción de las obras de urbanización.

La escasa regulación de la recepción definitiva de las obras de urbanización en la Ley Urbanística Autonómica puede suplirse acudiendo, en primer lugar, a la normativa de Régimen Local y al texto refundido de Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en adelante TRLCAP, y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1.098/2001, de 12 de octubre, en adelante RGLCAP y por la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) que deroga el TRLCAP.

Para completar y adaptar el procedimiento de recepción del contrato de obras de la Ley Estatal a la recepción de obras de urbanización es necesario contar con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación de Albacete de 1999, en adelante PGOU, los preceptos de aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, en adelante RGU, los preceptos aplicables de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas aprobado mediante Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en adelante LPAP, aquellos previstos en el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobado por Real Decreto 1.093/1977, de 4 de julio y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en adelante LS.

2.- La Recepción de las obras de urbanización

2.1.- Sujetos

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Para que la recepción definitiva pueda surtir efectos, deberá haberse acreditado el cumplimiento de todas las obligaciones que le fueran exigibles a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, o en otro caso, la persona que materialmente las haya ejecutado, (1).

(1) Art. 136 TRLOTAU.

2.2.- Aviso de terminación y solicitud de recepción

El responsable de la actuación, con una antelación de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras, remitirá escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo avisando de la fecha prevista para la finalización de las obras. A partir de dicho momento, los técnicos municipales podrán iniciar las comprobaciones técnicas de las obras ejecutadas.

Una vez finalizadas las obras se solicitará por escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo (2) la recepción de las obras ejecutadas, debiendo acompañar al mismo la documentación del apartado siguiente sin la cual no empezará a contar el plazo para señalar la fecha del acta de recepción.

(2) En virtud de las competencias que le atribuye el artículo 5,g) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.

2.3.- Certificado final de obra y documentación

La recepción de las obras de urbanización presupone la finalización previa de las mismas, para ello deberá expedirse el Certificado Final de Obra suscrito por el Director de las mismas, debiendo acompañarse la documentación relativa al Control de Calidad (3), los Certificados de Conformidad de las Compañías Suministradoras y el Proyecto Final de Obra que deberá contener: Separata de Parques y Jardines, Separata de Limpieza, Separata de Alumbrado Público, Separata de Cartografía, Separata de Aguas y Separata de Tráfico y cualquier otra documentación que resulte legalmente exigible.

(3) Art. 8.31 P.G.O.U.

2.4.- Terminación de las obras y fecha para la recepción

Presentada la solicitud de recepción y terminadas las obras, el representante de la Administración fijará la fecha para la recepción y se convocará a su asistencia mediante citación por escrito al responsable de la actuación asistido de sus facultativos respectivos, a la persona que materialmente haya ejecutado las obras, en su caso, y a la Intervención de la Administración para su asistencia potestativa al acto de la recepción.

2.5.- Informes técnicos

Desde que se reciba el aviso de terminación, y con anterioridad a la fecha fijada para la de recepción de las obras, los técnicos municipales comprobarán, en razón de sus respectivas áreas de conocimiento, la adecuación de las obras al Proyecto de Urbanización aprobado e informarán por escrito, siempre con anterioridad a la fecha fijada para la recepción, al representante de la Administración, con la finalidad de que asista debidamente asesorado de los distintos aspectos técnicos necesarios. Todo ello, sin perjuicio de que el representante designado por la Administración pueda asistir al acto de recepción acompañado de cuantos técnicos sean necesarios para una adecuada recepción de las obras.

2.6.- Acta de recepción

Para entender cumplido el convenio o contrato será

necesario dejar constancia de su recepción por la Administración mediante un acto formal, esto es, mediante el Acta de Recepción que deberá producirse en el plazo de tres meses prorrogable por su mitad, por razones justificadas de comprobación del estado de las obras, a contar desde la efectiva finalización de las obras, pudiendo entenderse producida la recepción transcurrido ese plazo. (4)

(4) Art. 136.4 TRLOTAU

Asistirán a la recepción, el representante de la Administración, el responsable de la actuación y, en su caso, la persona que materialmente las haya ejecutado, acompañados de cuantos técnicos resulten necesarios y, potestativamente, la Intervención Municipal.

Del resultado de la recepción se levantará acta por el representante de la Administración que suscribirán todos los asistentes, retirando un ejemplar original cada uno de ellos. Dicho acta contendrá las observaciones que realicen los asistentes y terminará estimando adecuadas las obras al proyecto o, si por el contrario, se observaran defectos, deberán detallarse junto con las instrucciones precisas y el plazo fijado para subsanarlas.

El responsable de la actuación tiene obligación de asistir a la recepción de la obra. Si no compareciere por causas que le sean imputables, el representante de la Administración le remitirá un ejemplar del acta para que en el plazo de 10 días hábiles formule las alegaciones que estime oportunas, sobre las que se resolverá.

2.6.1.– Recepción definitiva

Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el representante de la Administración las dará por recibidas, levantándose el correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía, (5) y el inicio de la obligación del deber de conservación de las obras de urbanización por la Administración, (6) su inscripción, si no se ha practicado, en el Inventario General de Bienes y Derechos y en el Registro de la Propiedad.

Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes previstos en el apartado 1 del artículo 16 de la LS. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación (7).

(5) Art. 147.2 LCAP y Art. 218 LCSP

(6) Art. 135.2 TRLOTAU

(7) Art. 16.2 LS

2.6.2.– Recepción con deficiencias

Cuando las obras contengan defectos de escasa relevancia en relación con el total de la obra, podrá el representante de la Administración hacerlo constar en el acta y señalar un plazo para su reparación, pero surtiendo los efectos propios de la recepción definitiva.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta y el representante de la Administración señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo la persona responsable de la actuación no lo hubiere efectuado, podrá

concedérsele un nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el convenio o contrato, en su caso, conforme a los trámites legales oportunos para la resolución del convenio o contrato (8).

Finalizadas las obras de subsanación de defectos se remitirá escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo suscrito por el responsable de la actuación comunicándolo. El representante de la Administración fijará nueva fecha de recepción en el plazo de un mes desde que se recibió el escrito y se estará a los informes de los técnicos municipales que, como en el apartado 2.5 anterior, deberán obrar en poder del representante de la Administración con carácter previo a la fecha señalada para la recepción definitiva.

Si las obras a recibir se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el representante de la Administración levantará el correspondiente acta comenzando entonces el plazo de garantía, (9) el inicio de la obligación del deber de conservación de las obras de urbanización por la Administración (10), y las obligaciones de inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos y en el Registro de la Propiedad.

(8) y (9) Art. 147.2 TRLCAP, Art. 218.2 LCSP

(10) Art. 135.2 TRLOTAU

2.7.– Recepción parcial

Deberán recibirse la totalidad de las obras contenidas en el proyecto de urbanización, salvo casos excepcionales debidamente motivados, en los que podrá acordarse la recepción parcial de las obras por el órgano competente, previo informe de los servicios técnicos.

Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público (11), el plazo de garantía de las partes recibidas comenzará a contarse desde las fechas de las recepciones parciales (12).

(11) Art. 147.5 TRLCAP y Art. 218.5 LCSP

(12) Arts. 108 y 165 RGLCAP

2.8.– Recepción de oficio y ocupación y puesta en servicio

Si por razones excepcionales de interés público, debidamente motivadas en el expediente, el órgano competente acuerda la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público, aun sin el cumplimiento formal de recepción, desde que ocurran dichas circunstancias, se producirán los efectos y consecuencias propios del acto de recepción de las obras y en los términos en que se establezcan (13).

Para la ocupación o puesta en servicio se requerirá el levantamiento de la correspondiente acta de comprobación de las obras suscrita por las personas intervinientes y se producirán los efectos de la recepción si las obras fueran conformes con las prescripciones previstas en el convenio o contrato, pero si por el contrario, se observaran defectos, deberán detallarse en el acta junto con las instrucciones precisas y el plazo fijado para subsanarlas. En este caso, el órgano competente a la vista de los defectos advertidos, decidirá sobre dicha ocupación efectiva o puesta en servicio para uso público de las obras (14).

(13) Art. 136.1 TRLOTAU, Art. 147.6 TRLCAP, Art. 168 RGLCAP y Art. 218.6 LCSP

(14) Art. 168.1 y 2 RGLCAP

3.– Período de garantía

El plazo de garantía se fijará en el convenio o contrato atendiendo a la naturaleza y complejidad de las obras y no

podrá ser inferior a un año salvo casos especiales (15).

(15) Art. 147.2, 3 TRLCAP y Art. 218.3 LCSP

A partir de la entrega, mediante el acta de recepción definitiva, se inicia el período de garantía, durante el mismo la persona responsable de la actuación está obligada a hacer frente a los defectos constructivos a él imputables, debiendo sustituir o reparar, en su caso, los que se señalen por los informes técnicos de la Administración.

En los casos en que haya lugar a recepciones parciales, el plazo de garantía de las partes recibidas comenzará a contarse desde la fecha de las recepciones respectivas.

Durante este período, la garantía financiera o real prestada se reducirá al 7% del coste efectivo de las obras de urbanización cualquiera que hubiera sido la prestada anteriormente, salvo que por razones justificadas debiera mantenerse o prestarse en cualquier otra cuantía y sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Dentro de los quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, los servicios técnicos municipales redactarán un informe sobre el estado de las obras que deberá entregarse al representante de la Administración designado para la recepción. Si éste fuere favorable, la persona responsable de la actuación quedará relevada de su responsabilidad. Si durante el plazo de garantía, se observaren deficiencias en la ejecución de la obra, se darán las debidas instrucciones para la adecuada reparación o sustitución por la persona responsable de la actuación, para lo cual el plazo de garantía quedará interrumpido hasta el efectivo cumplimiento de lo acordado.

El cumplimiento de las previsiones del convenio autorizará a la devolución de la garantía prestada, para lo cual se dictará acuerdo por el órgano competente para proceder a la devolución de la garantía, salvo que existan otras responsabilidades o penalidades que hagan necesario mantener la garantía prestada en la cuantía que se determine.

4.- Vicios ocultos

Una vez cumplido el plazo de garantía, si no se observan deficiencias, la persona responsable de la actuación queda liberado de responsabilidad, si bien no totalmente, ya que desde la recepción comienza la responsabilidad por vicios ocultos.

Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, debido a incumplimiento del convenio o contrato por parte del contratista, responderá éste de los daños y perjuicios durante el término de quince años, a contar desde la recepción.

Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del responsable de la actuación o contratista (16).

(16) Art. 148 TRLCAP y Art. 219 LCSP

5.- Conservación de las obras de urbanización

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o particulares, el deber de conservación y mantenimiento, comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para que la recepción definitiva de las obras de urbanización pueda surtir efectos, deberá haberse acreditado por la persona responsable de la actuación el cumplimiento de todas las obligaciones que le fueran exigibles conforme al convenio suscrito con la Administración actuante (17).

(17) Art. 135.1 TRLOTAU y Arts. 67 a 70 RGU

En tanto que la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo al responsable de la actuación (18).

(18) Arts. 8.96 y 8.97 P.G.O.U.

Recibidas definitivamente las obras por la Administración se iniciará el deber de conservación de las mismas para lo que se dará la debida comunicación a los distintos servicios responsables del mantenimiento y conservación del Ayuntamiento.

6.- Inventario General de Bienes y Derechos e Inscripción en el Registro de la Propiedad

La recepción de las obras de carácter inventariable irá seguida de su incorporación al correspondiente inventario general de bienes y derechos (19).

Las Corporaciones Locales están obligadas a formar inventario valorado de todos los bienes y derechos que les pertenecen, del que se remitirá copia a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma y que se rectificará anualmente, comprobándose siempre que se renueve la Corporación.

Con la certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario con el visto bueno del Alcalde o Presidente se producirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles y derechos reales de las Entidades Locales (21).

Las cesiones obligatorias de terrenos se inscribirán a favor de la Administración en virtud de lo previsto en los artículos 29 y siguientes del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística aprobado por Real Decreto 1.093/1977, de 4 de julio, en concordancia con la previsión del artículo 124 RGU respecto a la cesión en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo o su afectación al uso o servicio público con la firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación.

(19) Art. 32 LPAP

(20) Art. 86 R. D. Leg. 781/1986 TRRL

(21) Art. 85 R. D. Leg. 781/1986 TRRL.”

Contra la aprobación del citado Protocolo de Actuaciones para la Recepción de Obras de Urbanización, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del primer día hábil siguiente al de la presente publicación.

Albacete, 2 de julio de 2008.-La Presidencia Acctal.,
Antonio Martínez Martínez. •17.490•