Antonia Parres Soriano (1 de 1)
Secretaria Interventora Interina
Fecha Firma: 25/01/2023
HASH: 3dca6b4bcdf72db3aec1e63ffb17f770

Expediente: 1440/2020

Procedimiento: LIQUIDACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL SECTOR D-6. GESTIÓN DIRECTA.

Asunto: Propuesta de acuerdo de Liquidación Definitiva y Reparto de Cargas de Urbanización.

NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS

Mediante la presente se le notifica Acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el día 13 de enero de 2023, del tenor literal siguiente:

"DECIMOTERCERO.- LIQUIDACIÓN DEFINITIVA D-6. EXPTE. 1440/2020

La Secretaria interina da lectura al acta que obra en el expediente y que transcrita literalmente dice:

"Expediente nº: *1440/2020*
Procedimiento: *LIQUIDACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL SECTOR D-6. GESTIÓN DIRECTA*
Asunto: *Propuesta de acuerdo Liquidación Definitiva y Reparto Cargas Urbanización*

Por el Concejal de Urbanismo se eleva propuesta de acuerdo para la tramitación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector D-6 del PGOU redactada por los servicios técnicos municipales con sus correspondientes anexos.

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO*.- El PGOU de Bigastro fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante en fecha 23 de abril de 2002, siendo modificado posteriormente por cuatro modificaciones puntuales, informadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada en fecha 29 de junio de 2004, y que fueron objeto de un Texto Refundido aprobado mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 22 de junio de 2.005 y publicado en el B.O.P.A. nº 47 de fecha 25 de febrero de 2006.*

El Sector D-6, conforme a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Bigastro y el Refundido de las Modificaciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª al P.G.O.U. citadas anteriormente, está clasificado como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Visto que el pleno de 11 de abril de 2.005 tomó el acuerdo de aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector D-6.

El pleno de 11 de abril de 2.012 en su punto sexto aprobó solicitar a la Conselleria de Agua Urbanismo y Medio Ambiente la correspondiente CEDULA DE URBANIZACION.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 69

La Dirección Territorial de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, publicó en el BOP de la provincia de Alicante nº 1 de fecha 2 de enero de 2.013, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de diciembre de 2.012, en el que por unanimidad de los asistentes se acordó: "Aprobar definitivamente la Modificación Puntual 8ª del Plan General del municipio de Bigastro".

Con fecha 11 de enero de 2.013 se recibe documento remitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente con registro de entrada nº 91, en el que se comunica el siguiente acuerdo: "Dictaminar favorablemente la expedición de la Cédula de Urbanización para el Plan parcial del sector D-6, condicionada a que la modificación 8ª del Plan General sea aprobada definitivamente y alcance plena eficacia."

El Texto Refundido del Plan Parcial del Sector D-6 del PGOU de Bigastro, en los términos y condiciones señalados en la modificación 8ª del PGOU de Bigastro fue aprobado definitivamente en pleno de fecha 17 de enero de 2013.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación fue ratificada en pleno de fecha 25 de marzo de 2013 y en pleno de fecha 25 de mayo de 2013 fueron aprobadas con carácter definitivo las ordenanzas de edificación del Plan Parcial del Sector D-6 del PGOU de Bigastro y publicadas en el B.O.P. de fecha 10 de junio de 2013.

Tras la aprobación de estos instrumentos de gestión, el citado sector estaba clasificado como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

***SEGUNDO**. - El Sector D-6 ha sido promovido por Gestión Directa y cabe decir que las obras de urbanización han sido ejecutadas y finalizadas por la mercantil adjudicataria de las obras de Urbanización, UTE SICE SA-GRUPO GENERALA SL según el Proyecto de Urbanización aprobado en sesión plenaria de fecha 20 de septiembre de 2004. Las obras de Urbanización P.P. Sector D-6 PGOU de Bigastro fueron recepcionadas el 13 de Septiembre de 2018. Así mismo, se han realizado todas las obras complementarias, auxiliares y necesarias para el correcta ejecución del sector y la dotación de servicios urbanos a las parcelas del sector D-6 convirtiéndolas en solares.*
Por lo tanto, el Sector D-6, en la actualidad, tras la finalización y recepción de las obras de urbanización e infraestructuras de conexión a redes generales y concluida la urbanización de la unidad reparcelable Sector D-6, ésta ha pasado a tener la condición de Suelo Urbano.

***TERCERO. -** Visto el Acuerdo de Pleno de fecha 30/11/2020 y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de julio de 2022, de aprobación de la Cuenta de Liquidación definitiva Junta en la que se acordó dar trámite de audiencia e información pública.*

***CUARTO. -** Visto que se publicó el anuncio para la información pública de la propuesta de Liquidación Definitiva y Reparto Cargas Urbanización del Sector D-6 del Plan General de Bigastro en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana Núm. 9443 del 06/10/2022 y se ha realizado la notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable así como a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la tramitación del proyecto de reparcelación y a aquellos que pudieran resultar afectados por la Liquidación Definitiva y Reparto Cargas Urbanización del Sector D-6 del Plan General de Bigastro y que se han formulado las siguientes alegaciones:*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 69

ALEGACIÓN N.º	REGISTRO	FECHA	INTERESADO	DNI
1	2022-E-RE-1240	16/10/2022	JOSÉ MANUEL ARACIL HERNÁNDEZ	48455****
2	2022-E-RE-1252	19/10/2022	ANDRÉS HERNÁNDEZ MOYA	48684****
3	2022-E-RC-7761	21/10/2022	RUBEN ESTAÑ APARICIO	48554****
4	2022-E-RE-1459	06/11/2022	JESÚS GABÁN RIAZA	05390****
5	2022-E-RE-1462	06/11/2022	JOSÉ CRISTÓBAL PÉREZ ORTUÑOA	74173****
6	2022-E-RE-1463	06/11/2022	MERCEDES, MARÍA Y EUSEBIA VEGARA ALONSO	74172**** 74158**** 74168****
7	2022-E-RE-1464	06/11/2022	URBANA DEL CHUSCO, S.L.	B5400****
8	2022-E-RE-1466	07/11/2022	CRISTÓBAL PÉREZ VEGARA	29006****
9	2022-E-Rc-8032	07/11/2022	JORGE BERNABEU VEGARA	48458****
10	2022-E-RC-8047	08/11/2022	JOSÉ FRANCISCO PÉREZ ORTUÑO	741785*****
11	2022-E-RC-763	27/07/2022	LEANDRO HERNÁNDEZ MOYA	48555****
12	2022-E-RC-3753	12/08/2022	PROBASE CASAS Y VILLAS	B5393****
13	2022-E-RC-3765	12/08/2022	MANUEL GARCÍA HIDALGO	74168****

QUINTO. - *Visto el Informe Jurídico de fecha 14 de diciembre de 2022 en relación a las alegaciones efectuadas a la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa de Actuación Integrada por gestión directa del Sector D-6 del PGOU de BigastrO, que a continuación se trascribe:*

"INFORME EN RELACIÓN CON ALEGACIONES EFECTUADAS A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA POR GESTIÓN DIRECTA DEL SECTOR D-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENCIÓN URBANA

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 69

DE BIGASTRO SOMETIDA A INFORMACIÓN PÚBLICA MEDIANTE PUBLICACIÓN DOGV DE FECHA 6.10.22.

Orihuela, diciembre de 2022

CONSULTA

El Ayuntamiento de Bigastro, requiere a este despacho profesional, para la emisión de informe jurídico, en relación con las alegaciones realizadas por los interesados durante la tramitación del procedimiento administrativo relativo a la tramitación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa de Actuación Integrada del Sector D-6 del Plan General de Ordenación urbana de Bigastro desarrollado por Gestión Directa por el Ayuntamiento de Bigastro, expediente nº 1440/2020, sometida a información pública mediante publicación del correspondiente edicto en el DOGV el día 6.10.2022.

En relación con estas alegaciones realizadas, el letrado Argimiro Mayoral Sánchez, Colegiado nº 885 del Ilustre Colegio de Abogados de Orihuela, aceptando el requerimiento que nos ha sido efectuado, procede a la emisión del presente informe jurídico, sobre la base de la documentación que nos ha sido facilitada que, como siempre, sometemos a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho.

➢ ***ALEGACIÓN Nº 1*** *(El número asignado a la alegación se corresponde con el orden existente en el documento que obra en el expediente administrativo, "Alegaciones en relación con el expediente 1440/2020 liquidación def. cuotas de urbanización sector D-6")*

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *16/10/2022; 2022-E-RC-1240. En el mismo sentido, escritos presentados en fecha 19, 22 de julio de 2022*

ALEGANTE: *D. José Manuel Aracil Hernández.*

CONTENIDO: *El alegante solicita que se le dé contestación a sus escritos 2022-E-RE-746, 2022-E-RE-830, 2022-E-RE-747, 2022-E-RE-730, dichos escritos solicitan que se le envíe "toda la documentación de las liquidaciones que realizó la mercantil Probase Casas y Villas S.L.", manifestando que en el año 2010 procedió a la adquisición de una vivienda VPO, libre de cargas y gravámenes en el año 2010 solicitando se le conteste determinades solicitudes realizadas, la mediación del Juez de Paz por entender que la mercantil "Probase Casas y Villas S.L." se lucraron ilícitamente de la venta de la vivienda, sin hacer frente a los gastos de urbanización*

INFORME: *Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS 2015), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 69

derechos y deberes del anterior propietario:

> *"Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos*
> *1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"*

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 69

"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes .

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000, FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992, las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 69

del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976... ".

Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 69

que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 69

propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.
Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.
(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".
Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."

(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 69

afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Por tanto, siendo el alegante titular actual del inmueble, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió las mismas. En relación con la alegación dirigida al Juzgado de Paz, que queda fuera del objeto del procedimiento procede de acuerdo con el art. 14.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público procedería la remisión a dicho Juzgado de la solicitud planteada, todo ello al margen del procedimiento relativo a la tramitación de la CLD del sector D-6.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas en el procedimiento de la CLD del Sector D-6 y remisión al Juzgado de Paz el acto de conciliación solicitado de fecha 17.8.22, todo ello, al margen del procedimiento relativo a la tramitación de la CLD.*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 69

➢ ***ALEGACIÓN Nº 2***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *19/10/2022; 2022-E-RC-1252.*

ALEGANTE: *D. Andrés Hernández Moya.*

CONTENIDO: *El alegante expone su desacuerdo con la CLD sometida a información pública pues entiende que el pago de las cargas de urbanización le ha de corresponder a los titulares originarios de los terrenos y no a los actuales propietarios de viviendas, pues entiende que ha pagado sus inmuebles como urbanas y que no deben afrontar el pago de la CLD imputable a su inmueble dado que lo considera ilegal.*

INFORME: *Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLS 2015) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:*

> *"Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos*
> *1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"*

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 69

real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

> *"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes .*
>
> *El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"*
>
> *En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 69

quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan losarts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 69

el Real Decreto 1346/1976... ".
Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

<u>En el trafico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable.</u> Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 69

regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.
La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.
Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.
(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 69

Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."

(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 69

afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Por tanto, siendo el alegante titular actual del inmueble, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió las mismas.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

- ***ALEGACIÓN Nº 3***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *21/10/2022; 2022-E-RE-7761*

ALEGANTE: *D. Rubén Estañ Aparicio*

CONTENIDO: *El alegante plantea la competencia del Pleno de la Corporación para la tramitación y aprobación de la CLD del Sector D-6, la falta de contestación de sus alegaciones y reitera las planteadas en fecha 12 de enero de 2021, caducidad del procedimiento y que siendo propietario de una vivienda de VPO existe la imposibilidad de exigirle las cuotas urbanísticas del sector, que deberían ser requeridas al propietario de las parcelas en el año 2015, caducidad de la afección, imposibilidad de retasación de cargas de urbanización de acuerdo con el art. 67 de la LRAU, prescripción del derecho de crédito para reclamar las cuotas de urbanización.*

INFORME: *Respecto a la competencia para la aprobación de la CLD.*

El art. 21 .1 apartado j) de la ley Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Alcalde de la Corporación "Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

Por tanto, formando parte la cuenta de liquidación definitiva de un instrumento de gestión urbanística, es la Alcaldesa del Ayuntamiento de Bigastro quien tiene las competencias para tramitar y aprobar la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada del sector D-6. No obstante, el ejercicio de dicha atribución ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía nº 163/2019, de acuerdo con el art. 21.3 de la LBRL:

"Artículo 21

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 69

1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:
(…)
j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
(…)
3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j).”

Respecto a la caducidad del procedimiento administrativo.

La tramitación del procedimiento relativo a la CLD del Sector D-6 no se corresponde con un procedimiento en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, no produciéndose la caducidad del procedimiento de acuerdo con el art. 25 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Respecto a la falta de resolución de las alegaciones presentadas:

Las alegaciones presentadas fueron resueltas mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de julio de 2022.

Respecto a la caducidad de la afección urbanística.

Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLS 2015) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

“Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos
1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 69

ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

> *"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 69

establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes .

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan losarts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 69

independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976... ".

Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 69

los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el trafico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 69

"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.
Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.
(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".
Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."

(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 69

sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Respecto al transcurso del plazo de 5 años para tramitar la cuenta de liquidación definitiva previsto el art 128 del RGU de 1978.

En relación con la demora en la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de acuerdo con el art. 128 del RGU, dicho retraso constituye un retraso no determinante de invalidez alguna del acto administrativo de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, tal como recoge nuestro Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 346/2017 de 10 May. 2017, Rec. 204/2014:

> *"CUARTO .- (…)Y ello se justifica precisamente en el carácter no tributario de dichas cuotas (STSJV de 23.6.2008 , RA 1168/2007, STS 11-7.2007, Recurso 8887/2003), y ello sin perjuicio del plazo contemplado en el art.128 del Reglamento de Gestión Urbanística, según expresa dicha jurisprudencia (…) las cuotas de urbanización no tienen naturaleza tributaria y que la demora en más de 5 años para aprobar la cuenta de liquidación definitiva constituye "ad intra" una irregularidad administrativa no invalidarte (…)", considerando que la cancelación de la deuda sería un enriquecimiento injusto, añade que ,la obligación urbanística no es una deuda tributaria, .."*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 69

Respecto a la prescripción del correspondiente derecho de crédito del Ayuntamiento de Bigastro.

En relación con el plazo de prescripción, si bien han existido distintos criterios interpretativos, tanto doctrinales como jurisprudenciales, acerca de si resultaba de aplicación el previsto en la legislación presupuestaria y tributaria o el Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2021 (rec. cas. 2308/2020) consolida doctrina sobre el plazo para exigir el pago de las cuotas de urbanización derivadas de los procesos de ejecución del planeamiento se apoya en, y confirma, la previa de 15 de junio de 2020 (rec. cas. 1418/2019), confirma que la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva, sentando, pues, doctrina en el mismo sentido y dejando definitivamente claro que el plazo de prescripción para exigir el pago de las cuotas de urbanización es el establecido para las personales sin plazo específico en el art. 1964 del Código Civil (actualmente 5 años), desde la determinación de cuenta de liquidación definitiva por parte del Ayuntamiento (o, en el peor de los caso desde la definitiva recepción de las obras de urbanización), no habiendo prescrito dicho derecho en cualquiera de los casos.

Así, Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1202/2021 de 4 Oct. 2021, Rec. 2308/2020 establece la siguiente doctrina:

> *"Pues bien, así entendida la cuestión de interés casacional que se suscita en el auto de admisión, la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva. Al respecto y como señalamos en sentencia de 15 de junio de 2020, resulta significativo el criterio jurisprudencial, según el cual, las obligaciones urbanísticas no tienen naturaleza tributaria, como se indica en la sentencia de 31 de octubre de 2017 cuando reproduce la sentencia de 19 de enero de 20017 (rec. 1726/2015) según la cual: "de acuerdo con una constante jurisprudencia, la carga impuesta a los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística de sufragar los costes de urbanización es la contrapartida, junto con la de efectuar las cesiones de los terrenos que establece la Ley, para que aquellos puedan obtener los aprovechamientos inherentes a la condición de urbanas de las parcelas resultantes. Consecuentemente tales cargas deben considerase como compensación frente al beneficio obtenido".*
> *"Dicho criterio no hace sino reflejar la regulación y delimitación del derecho de propiedad por las normas urbanísticas, que determinan el contenido obligacional a que se sujeta el ejercicio del derecho en el ámbito urbanístico, en el cual, como dispone el art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, "el régimen de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".*
> *"Se trata de obligaciones derivadas del ejercicio del derecho de propiedad en el*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 69

ámbito de la función pública de ordenación territorial y urbanística llevada a cabo por la Administración en virtud de las facultades de planificación y ejecución que le atribuyen las normas sectoriales. Como dispone, en la actualidad, el art. 4 del referido TRLSRU de 2015, "la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de este."

"A tal efecto resultan significativos principios como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas (art. 4 TR15), condicionamiento del derecho al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas urbanísticas (art.11TR15) o distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 23 TR15), principios que son una constante en la legislación urbanística, caso del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 o la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de la misma manera que es una constante en dicha legislación la determinación de las facultades, deberes y obligaciones urbanísticas en razón de la titularidad o propiedad del suelo, sin que la transmisión de las fincas modifique la situación del titular respecto de tales facultades, deberes y obligaciones, quedando subrogado el nuevo titular en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario (art. 21 Ley 6/98; art.27 TR15).

"En consecuencia, la exigencia del cumplimiento de tales obligaciones se sujeta al régimen y procedimientos establecidos en dicha normativa sectorial, incluidos los plazos de prescripción que pudieran establecerse al efecto, sin que el hecho de que se produzca en el ámbito de una función pública, como la urbanística, permita, alterando su naturaleza, acudir al régimen establecido para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la legislación tributaria y presupuestaria, es decir, deudas tributarias y demás derechos de la Hacienda Pública sujetos al régimen de administración y gestión establecido en tales normas.

"Ello justifica que, como se indica en las referidas sentencias, a falta de una previsión específica en la normativa urbanística sobre la prescripción de tales obligaciones haya de acudirse al plazo general de prescripción de las acciones personales, que no tengan señalado un término especial, establecido en el art. 1964 del Código Civil, de quince años, que se redujo a cinco años por la modificación efectuada por la disposición final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre."

Por tanto, siendo el alegante titular actual del inmueble, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió las mismas.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 69

➢ ***ALEGACIÓN Nº 4***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *6/11/2022; 2022-E-RC-1.459*

ALEGANTE: *D. Jesús Gabán Riaza.*

CONTENIDO: *El alegante manifiesta que adquirió de buena fe, mediante la formalización de la correspondiente escritura pública ante notario el solar 19 a 1, de la mercantil Urbana del Chusco S.L., siendo a dicha mercantil a quien ha de corresponder el pago de las cargas de urbanización, no habiendo habido interés por parte del Ayuntamiento de Bigastro de mantener la inscripción en el registro de la propiedad las afecciones y cargas urbanísticas, cuyos derechos de crédito se encuentran prescritas al igual que las deudas tributarias correspondientes*

INFORME: *Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS 2015), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:*

> *"Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos*
> *1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"*

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 69

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

> *"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que <u>constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes</u> .*
>
> *El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 69

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan losarts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 69

artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976... ".

Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

<u>En el trafico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable.</u> Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 69

1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.
Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.
(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 69

propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".
Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."

(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 69

misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Por tanto, siendo el alegante titular actual del inmueble, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió el pago de las mismas.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

- ***ALEGACIÓN Nº 5***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *7/11/2022; 2022-E-RC-1462*
ALEGANTE: *D. José Cristóbal Ortuño*

- ***ALEGACIÓN Nº 7***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *6/11/2022; 2022-E-RC-1464*

ALEGANTE: *Urbana del Chusco S.L.*

- ***ALEGACIÓN Nº 8***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *7/11/2022; 2022-E-RC-1466*
ALEGANTE: *D. Cristóbal Pérez Vegara*

- ***ALEGACIÓN Nº 10***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *8/11/2022; 2022-E-RC-8047*
ALEGANTE: *D. José Francisco Pérez Ortuño*

CONTENIDO: *El contenido de las alegaciones nº 5, 7, 8, 9 es análogo, en dichas alegaciones, si bien con distinta numeración, en cada una de ellas los interesados mantienen que entiende que han de incorporarse al expediente administrativo una serie de documentos que enumera del 1 al 10: 1.- En el expediente se incluye documento con el número 26-Programa de Actuación Sector D-6, siendo que en el documento así titulado y fechado en 28-04-2003, no aparece quién lo redacta, únicamente una firma ilegible en su última página. También carece de certificado de autenticidad y detalle de las fechas en que se aprobó provisionalmente y su aprobación definitiva. (…) 10.- Cualquier otro documento, informe o resolución, con incidencia económica que pudiera guardar relación con el Proyecto de Reparcelación del Sector D-6 aprobado definitivamente y la Cuenta de Liquidación*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 69

Definitiva., (i) entendiendo que existe defectos en la tramitación al entenderse que no se han contestado a sus alegaciones de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, (ii) que se de aplicación la LRAU, (iii) que desconoce cómo han sido valoradas las indemnizaciones (iv) alude a una serie de escritos presentados durante los años 2003 a 2007 a relativos a reposición relativos a canalizaciones y reposiciones, y vallados, y servidumbres de regantes que afectan terceros emisión del Ibi años 2007 y aumentos injustificados sucesivos, concesiones de licencias con mayor edificabilidad, solicitud de deslinde de sus propiedades del sector, reposición de servicios de agua, (v) incumplimiento del principio del principio de equidistribución al tener los propietarios del sector distintas edificabilidades (vi) en relación con los excesos u defectos de edificabilidad (vii) prescripción del derecho de crédito de las cuotas "que pudieran corresponderle" (viii) en evitación de los efectos que pudieran resultar perjudiciales alega diferencias de superficies entre las finas aportadas y resultantes, (viii) alega inactividad de la administración, dado el retraso de las obras al haber abonado el IBI de naturaleza urbana al igual que el impuesto municipal de plusvalías (ix), indebida inclusión de los gastos de honorarios de registro y notaría y caducidad de afección urbanística (x) indebida incremento de cargas de urbanización al no haberse planteado un expediente de retasación de cargas de urbanización, entendiendo que la ineficacia e inactividad del Ayuntamiento ha supuesto el incremento de cargas de urbanización, derivado, entre otras cuestiones del incremento del iva, debiendo ser el Ayuntamiento quien asuma dichos incremento, (xi) alega desperfectos, errores en la planificación, y modificaciones no justificadas y que la obra ha de entenderse recibida desde que queda abiertas al público, debiendo el Ayuntamiento asumir debiendo ser el urbanizador, técnicos o contratista quien asuma los costes de sus actuaciones u omisiones (xii) se alega en contra de la distribución de la distribución del canon de urbanización (xiii) entiende que el Ayuntamiento ha de replantearse su cuenta de liquidación y llegar a un acuerdo con los propietarios dados los perjuicios sufridos. (xiv) erros al faltar la repercusión del iva y diferencias entre los distintos tipos de iva vigentes en la actualidad y con carácter previo.

INFORME: *En relación con los documentos solicitados en los apartados 1-10 de la alegación: "En el expediente se incluye documento con el número 26-Programa de Actuación Sector D-6, siendo que en el documento así titulado y fechado en 28-04-2003, no aparece quién lo redacta, únicamente una firma ilegible en su última página. También carece de certificado de autenticidad y detalle de las fechas en que se aprobó provisionalmente y su aprobación definitiva. (…) 10.- Cualquier otro documento, informe o resolución, con incidencia económica que pudiera guardar relación con el Proyecto de Reparcelación del Sector D-6 aprobado definitivamente y la Cuenta de Liquidación Definitiva", hay que distinguir entre los documentos que deben formar parte del expediente administrativo que de acuerdo con el artículo 70 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que son aquellos documentos y actuaciones que sirven de antecedente y fundamento a la resolución administrativa, así como las diligencias encaminadas a ejecutarla" de aquéllos documentos que, si bien, están relacionados con el expediente no forman parte del mismo, tal como indica la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 69

Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 293/2019 de 24 May. 2019, Rec. 386/2016

> *"Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia estableciendo la diferencia entre los documentos que forman parte del expediente administrativo y que, por lo tanto, deben ser objeto de remisión al órgano judicial y aquellos documentos que, si bien, están relacionados con el expediente no forman parte del mismo.*
> *El artículo 70 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone "1.- Se entiende por expediente administrativo el conjunto ordenado de documentos y actuaciones que sirven de antecedente y fundamento a la resolución administrativa, así como las diligencias encaminadas a ejecutarla.*
> *2.- Los expedientes tendrán formato electrónico y se formarán mediante la agregación ordenada de cuantos documentos, pruebas, dictámenes, informes, acuerdos, notificaciones y demás diligencias deban integrarlos, así como un índice numerado de todos los documentos que contenga cuando se remita. Asimismo, deberá constar en el expediente copia electrónica certificada de la resolución adoptada.*
> *3.- Cuando en virtud de una norma sea preciso remitir el expediente electrónico, se hará de acuerdo con lo previsto en el esquema nacional de interoperabilidad y en las correspondientes normas técnicas de interoperabilidad, y se enviará completo, foliado, autenticado y acompañado de un índice, Asimismo autenticado, de los documentos que contenga (...)"*
> *En el mismo sentido se manifiesta el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales en su artículo 164 .*
> *Es por ello que no procede acoger el presente motivo de impugnación."*

Los documentos solicitados por el alegante no forman parte del expediente administrativo, en sentido estricto, todo ello sin perjuicio de los derechos de acceso a la información recogidos en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (Ley de carácter estatal) y también en la Ley 2/2015, de 2 de abril, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana.

- Respecto del defecto de tramitación y falta de respuesta de las alegaciones planteadas.

Como se ha mencionado anteriormente los documentos solicitados no forman parte del expediente administrativo, habiendo sido las alegaciones presentadas contestadas mediante acuerdo municipal, de fecha 8 de julio notificado, de acuerdo con el art. 88 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Respecto a los escritos presentados durante los años 2003 a 2007 a relativos a reposición relativos a canalizaciones y reposiciones, y vallados, y servidumbres de regantes que

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 69

afectan terceros emisión del Ibi años 2007 y aumentos injustificados sucesivos, concesiones de licencias con mayor edificabilidad, solicitud de deslinde de sus propiedades del sector, reposición de servicios de agua etc. (4ª)

Dichas alegaciones son ajenas al objeto del procedimiento relativo a cuenta de liquidación definitiva.

- Respecto a la aplicación de la LRAU.

En casos en los que tanto el Programa de Actuación Integrada como el proyecto de reparcelación habían sido aprobados durante la vigencia de la LRAU, el TSJCV ha entendido que "el procedimiento de liquidación" instado bajo la vigencia de la LOTUP, le es de aplicación la LOTUP.

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 248/2021 de 26 May. 2021, Rec. 374/2019:

> *"PRIMERO.- El Ayuntamiento de Torrevieja interpone recurso de apelación contra la Sentencia que estima el recurso interpuesto por la parte actora contra la desestimación por silencio de la solicitud presentada el 17 de octubre de 2017 de tramitación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del sector 14 de Torrevieja, y condena al citado Ayuntamiento a realizar las actuaciones necesarias para la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del citado sector, alegando, en síntesis, los siguientes motivos:*
> *i. Incongruencia omisiva: Falta de planteamiento previo de la cuestión de la recepción tácita de la urbanización;*
> *ii. Improcedencia sustantiva de la Sentencia: discrepa de la aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), considerando que el debate sobre el régimen jurídico aplicable se resolvía a favor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), alegando que no existen pruebas que puedan acreditar la efectiva finalización de las obras tras el año 2012.*
>
> *(…)*
> *Sobre la aplicación del artículo 90 de la LOTUP, siempre hemos puesto de manifiesto que, en el urbanismo valenciano, dada la sucesiva y multiplicidad reiterativa de normas, no basta con centrar técnicamente un acto en un momento determinado, sino que es preciso, una vez determinada la norma aplicable, explicitar de manera categórica qué preceptos de esa norma aplicable ha de hacerse un examen en profundidad de la Ley que se aplica en relación con el acto que se recurre para deducir las consecuencias jurídicamente necesarias. En el presente caso, obsérvese que la parte apelante, por un lado, se opone al planteamiento de las actoras, para, por otro lado, alegar la prescripción, atendiendo a la fecha de solicitud (2017), y considerar aplicable la LRAU y el*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 69

RGU de 1978, pero aquí nos estamos refiriendo a un procedimiento de liquidación que se insta su inicio, por lo que la legislación aplicable es la determinada en la Sentencia.
Con independencia de ello (de hecho la apelante al alegar la prescripción, indica que "aun renunciando al debate relativo al régimen legal y aceptando la aplicabilidad teórica del art. 90 de la LOTUP"), la administración considera prescrita la acción relacionada con la liquidación definitiva, haciendo referencia al proyecto de reparcelación de 1999, sin tener en cuenta las circunstancias posteriores, sin negar la existencia de la recepción de las obras y sin fijar el dies a quo, por lo que, dado que le corresponde a la parte que alega la prescripción la carga de la prueba, de conformidad con las reglas del artículo 217 LEC, aplicable en la jurisdicción contencioso administrativa, no consta acreditada dicha prescripción, por lo que el motivo se rechaza (…)"

Si bien, caben otras interpretaciones en el sentido de que sería de aplicación la LRAU al haber sido aprobado el proyecto de reparcelación, como sucede en el presente caso bajo la vigencia de dicha normativa, tal como ha establecido el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 144/2019 de 7 Mar. 2019, Rec. 516/2016:

"SÉPTIMO.- Para centrar la cuestión es necesario determinar que la normativa de aplicación resulta ser la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, teniendo en cuenta que la reparcelación se aprobó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana (…)"

En todo caso, la aplicación de la LRAU (art. 128-129 RGU), (art. 90) LOTUP 2014 o (art.96) TRLOTUP 2021, a la cuenta de liquidación definitiva no resultaría trascendente para las cuestiones planteadas relativas a la caducidad de la afección o prescripción de las cuotas urbanísticas como recoge el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 399/2020 de 10 Jul. 2020, Rec. 354/2018:

"En el presente caso, la Sentencia cita como aplicables los artículos 128 y 129 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión urbanística para la aplicación de la ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (RGU). En cualquier caso, la circunstancia de la normativa no resulta trascedente para la resolución de las cuestiones que se plantean."

Este letrado entiende que es de aplicación la Disposición Transitoria Duodécima del TRLOTUP 2021, y cuarta de la LOTUP 2014 según la cual, ***1.*** *Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley." La cual*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 69

sería la LRAU al amparo de la DT primera de la LUV y DT tercera ROGTU al haber sido aprobado el proyecto de reparcelación estando vigente dicha normativa. No obstante, lo anterior, al no regular dicha normativa del año 1994 la cuenta de liquidación definitiva, dicha normativa se ha de complementar con lo previsto en la LOTUP y TRLOTUP, normativa que sería de aplicación, igualmente, respecto al contenido y tramitación de la misma, al complementar la regulación prevista en los arts. 128 y 129 del RGU siendo totalmente coherente con lo previsto en la misma, tal como queda reflejada en la jurisprudencia citada.
- Respecto al desconocimiento de cómo han sido valoradas las indemnizaciones.

Las indemnizaciones son las previstas en el proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Bigastro, cuyo acto administrativo de aprobación es un acto firme que no ha sido recurrido.

- Respecto a los escritos presentados durante los años 2003 a 2007 a relativos a reposición relativos a canalizaciones y reposiciones, y vallados, y servidumbres de regantes que afectan terceros emisión del Ibi años 2007 y aumentos injustificados sucesivos, concesiones de licencias con mayor edificabilidad, solicitud de deslinde de sus propiedades del sector, reposición de servicios de agua etc.

Dichas alegaciones son ajenas al objeto del procedimiento relativo a cuenta de liquidación definitiva. En todo caso, la ejecución de las obras objeto del Programa de Actuación Integrada del sector D-6 y en su caso las obras de reposición necesarias, se corresponden con las previstas en el proyecto de urbanización aprobado administrativamente, el cual fue objeto de la oportuna tramitación con notificación a los propietarios y sometimiento a información pública, siendo el contenido de las alegaciones ajeno, al objeto del presente expediente administrativo.

- Respecto a la solicitud de compensación de excesos y defectos de edificabilidad por existir distintas edificabilidades.

El proyecto de reparcelación aprobado en el año 2005 es un acto firme y consentido, pudiendo la cuenta de liquidación definitiva tener exclusivamente efectos económicos sin que pueda afectar a la titularidad real sobre los terrenos, o a los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a los propietarios, de acuerdo con el art. 128. 2 del RGU 1978.

- Respecto a la prescripción de los derechos de crédito derivados de las cuotas de urbanización.

En relación con el plazo de prescripción, si bien han existido distintos criterios interpretativos, tanto doctrinales como jurisprudenciales, acerca de si resultaba de aplicación el previsto en la legislación presupuestaria y tributaria o el Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2021 (rec. cas. 2308/2020) consolida doctrina sobre el plazo para exigir el pago de las cuotas de urbanización derivadas de los procesos de ejecución del planeamiento se apoya en, y confirma, la previa de 15 de junio de 2020 (rec.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 69

cas. 1418/2019), confirma que la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva, sentando, pues, doctrina en el mismo sentido y dejando definitivamente claro que el plazo de prescripción para exigir el pago de las cuotas de urbanización es el establecido para las personales sin plazo específico en el art. 1964 del Código Civil (actualmente 5 años), desde la determinación de cuenta de liquidación definitiva por parte del Ayuntamiento, no habiendo prescrito, por tanto, dicho derecho, dado que, bien se atienda a la recepción y efectiva liquidación de las obras de urbanización o bien a la determinación de la cuota de liquidación definitiva, lo cual aún no se ha producido, dicho plazo no ha transcurrido.

Así, Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1202/2021 de 4 Oct. 2021, Rec. 2308/2020 establece la siguiente doctrina:

> *"Pues bien, así entendida la cuestión de interés casacional que se suscita en el auto de admisión, la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva. Al respecto y como señalamos en sentencia de 15 de junio de 2020, resulta significativo el criterio jurisprudencial, según el cual, las obligaciones urbanísticas no tienen naturaleza tributaria, como se indica en la sentencia de 31 de octubre de 2017 cuando reproduce la sentencia de 19 de enero de 20017 (rec. 1726/2015) según la cual: "de acuerdo con una constante jurisprudencia, la carga impuesta a los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística de sufragar los costes de urbanización es la contrapartida, junto con la de efectuar las cesiones de los terrenos que establece la Ley, para que aquellos puedan obtener los aprovechamientos inherentes a la condición de urbanas de las parcelas resultantes. Consecuentemente tales cargas deben considerase como compensación frente al beneficio obtenido".*
> *"Dicho criterio no hace sino reflejar la regulación y delimitación del derecho de propiedad por las normas urbanísticas, que determinan el contenido obligacional a que se sujeta el ejercicio del derecho en el ámbito urbanístico, en el cual, como dispone el art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, "el régimen de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".*
> *"Se trata de obligaciones derivadas del ejercicio del derecho de propiedad en el ámbito de la función pública de ordenación territorial y urbanística llevada a cabo por la Administración en virtud de las facultades de planificación y ejecución que le atribuyen las normas sectoriales. Como dispone, en la actualidad, el art. 4 del referido TRLSRU de 2015, "la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de este."*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 69

"A tal efecto resultan significativos principios como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas (art. 4 TR15), condicionamiento del derecho al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas urbanísticas (art.11TR15) o distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 23 TR15), principios que son una constante en la legislación urbanística, caso del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 o la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de la misma manera que es una constante en dicha legislación la determinación de las facultades, deberes y obligaciones urbanísticas en razón de la titularidad o propiedad del suelo, sin que la transmisión de las fincas modifique la situación del titular respecto de tales facultades, deberes y obligaciones, quedando subrogado el nuevo titular en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario (art. 21 Ley 6/98; art.27 TR15).

"En consecuencia, la exigencia del cumplimiento de tales obligaciones se sujeta al régimen y procedimientos establecidos en dicha normativa sectorial, incluidos los plazos de prescripción que pudieran establecerse al efecto, sin que el hecho de que se produzca en el ámbito de una función pública, como la urbanística, permita, alterando su naturaleza, acudir al régimen establecido para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la legislación tributaria y presupuestaria, es decir, deudas tributarias y demás derechos de la Hacienda Pública sujetos al régimen de administración y gestión establecido en tales normas.

"Ello justifica que, como se indica en las referidas sentencias, a falta de una previsión específica en la normativa urbanística sobre la prescripción de tales obligaciones haya de acudirse al plazo general de prescripción de las acciones personales, que no tengan señalado un término especial, establecido en el art. 1964 del Código Civil, de quince años, que se redujo a cinco años por la modificación efectuada por la disposición final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre."

- Respecto a la alegación preventiva respecto a los posibles efectos perjudiciales respecto a las posibles diferencias de superficies derivadas de la medición topográfica.

Dicha alegación preventiva es ajena al objeto del presente procedimiento relativo a la tramitación de la CLD.

- Respecto a la alegación de inactividad por parte del Ayuntamiento respecto a la falta de recurso de la ponencia catastral y que tarte de remediar los pagos del impuesto de bienes inmuebles y de incremento de valor de bienes de naturaleza urbana, y solicitud de replanteo de la cuenta de liquidación definitiva derivado de la falta de eficacia e inactividad del Ayuntamiento.

Dicha alegación es ajena al objeto del presente procedimiento relativo a la tramitación de la CLD, sin perjuicio de las acciones que pudiera ejercer si entiende que ha existido inactividad

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 69

de la administración de acuerdo con lo previsto en la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

- Respecto al incremento de honorarios profesionales, y demás cargas de urbanización, costes de electrificación dotación d agua, alcantarillado, telefonía gas etc sin que obedezcan a causas objetivas con vulneración del art. 71.4 de la LRAU

La liquidación definitiva no está limitada por un precio máximo, por lo que no existe propiamente retasación de cargas, en la medida que el importe de las cargas de urbanización es el que resulte de los gastos efectivamente soportados por la Administración y, en particular, el que resulte de la liquidación definitiva de las obras, tal como queda reflejada en la Memoria explicativa que forma parte del expediente administrativo suscrita por los técnicos municipales. Por todas, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia de 7 Jun. 2019, Rec. 467/2017

> *"Nos encontramos respecto al PAI del año 2003 de la U.E. nº 2, ante un programa de ejecución directa, por lo que no hay proposición jurídico económica, ni procedimiento de selección de agente urbanizador, conforme disponen las leyes urbanísticas LRAU, LUV y LOTUP no hay retribución alguna al Ayuntamiento, ni retasación de cargas, debiendo repercutir el Ayuntamiento el importe de los gastos de urbanización precisos para la ejecución del sector a todos los propietarios afectados."*

- En relación con los desperfectos, errores de planificación y ejecución y modificaciones no justificadas del proyecto, falta de diligencia del ayuntamiento, técnicos, contratistas y dirección facultativa y existencia de recepción tácita de las obras.

La recepción tácita de las obras, como excepción a la consideración de tal recepción como acto formal y expreso, si bien ha sido admitida de forma restringida por la jurisprudencia, no es posible en el presente caso dado que dicha recepción tácita de las obras, no es posible, en tanto en cuanto no se encontraran correctamente ejecutadas las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización aprobado. Las obras objeto del Programa de Actuación Integrada del Sector D-6 estuvieron en condiciones de ser recibidas, en el momento de formalización de la correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización, en fecha 12 de septiembre de 2018, todo ello, previos los correspondientes informes técnicos, correspondiendo el abono de las cargas de urbanización a los propietarios del ámbito de actuación de acuerdo con la legislación urbanística.

- En relación con la distribución del canon de urbanización

Todas las conexiones a infraestructuras urbanísticas públicas de almacenamiento y abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico, red troncal de telecomunicaciones, comunes a varios sectores han sido ejecutadas, obras que son de común utilidad a varias

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 69

actuaciones son repartidas de acuerdo con los acuerdos plenarios y convenios formalizados, en concreto fueron acordados en virtud de los acuerdos plenarios de fechas 6.3.2006 (telefonía), 1.10.2007 (depósito agua potable), 28.7.2003 (infraestructura agua potable) y convenio eléctricos formalizados entre el Ayuntamiento de Bigastro e Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, siendo todos ellos actos administrativos firmes que no fueron objeto de recurso alguno.

- Respecto al error manifiesto a efectos de aplicación del tipo impositivo del iva.

El iva a aplicar en la CLD es el vigente en el momento de la recepción de la obra, sin perjuicio de que los pagos anticipados anteriores a dicha recepción se devenguen en el momento del cobro total o parcial por los importes y tipos efectivamente percibidos, esto es, en el supuesto de que se hubieran efectuado pagos a cuenta anteriores a la recepción de las obras de urbanización, el tipo impositivo aplicable será el vigente en el momento en que tales pagos se hubiesen realizado efectivamente, tal como establece la Dirección General de Tributos en su consulta vinculante V1802-10:

> *"Órgano: SG de Impuestos sobre el Consumo*
> *Fecha: 03 de Agosto de 2010*
> *Núm. Resolución: V1802-10*
> *Normativa*
> *Ley 37/1992 arts. 4, 5, 75-Uno y Dos, 90 y 91-*
> *Cuestión*
> *Devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido en la operación anteriormente descrita y tipo impositivo aplicable.*
> *Descripción*
> *El ayuntamiento consultante, mediante gestión directa, ha asumido el desarrollo de una parte del planeamiento urbanístico y, en su calidad de agente urbanizador, interviene directamente en la realización de las obras de urbanización, haciéndose cargo inicialmente de todos los gastos para posteriormente repercutirlos a los propietarios afectados mediante las correspondientes cuotas de urbanización.*
> *Contestación*
> *1.- De acuerdo con lo dispuesto en el apartado uno del artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE del 29), "estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen".*
> *En este sentido, la propia Ley del Impuesto recoge el concepto de empresario o profesional en su artículo 5, en cuyo apartado uno, letra a) se atribuye tal condición, entre otros, a las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de ese artículo,*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 69

según el cual son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Por su parte, el artículo 5, apartado uno, letra d), de la misma norma considera igualmente empresarios a "quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente".

Del escrito de consulta parece deducirse que el ayuntamiento consultante va a desarrollar de forma directa la gestión de una parte del planeamiento urbanístico.

Constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la realización de obras de urbanización a través de este sistema atribuye la condición de empresario a la Administración pública que las efectúa, si no tuviera ya antes esta condición por razón de su actividad urbanística.

De la caracterización de este sistema de ejecución del planeamiento, se deriva que el ayuntamiento actuante es el que organiza los medios necesarios para la urbanización de los terrenos de los propietarios afectados, para lo cual adquiere bienes y servicios, soportando el correspondiente Impuesto, y reparte entre los propietarios el importe de los costes, actuando en nombre propio frente a éstos.

La realización de tales funciones supone una organización de medios que ha de considerarse de carácter empresarial a los efectos del Impuesto, de manera que el ente público debe repercutir el Impuesto sobre los propietarios afectados por la actuación y puede deducir las cuotas soportadas para la realización de las tareas urbanizadoras.

2.- En cuanto al momento en que se entiende realizado el hecho imponible prestación de servicios consistente en la ejecución de las obras de urbanización, el artículo 75 de la Ley 37 /1992 establece:

"Uno. Se devengará el Impuesto:

(…)

2º. En las prestaciones de servicios, cuando se presten, ejecuten o efectúen las operaciones gravadas.

(…)

Por excepción de lo dispuesto en los párrafos anteriores, cuando se trate de ejecuciones de obra con aportación de materiales, en el momento en que los bienes a que se refieran se pongan a disposición del dueño de la obra.

2º bis. Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, cuyas destinatarias sean las Administraciones públicas, en el momento de su recepción, conforme a lo dispuesto en el artículo 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

(…)

Dos. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las operaciones sujetas a gravamen que originen pagos anticipados anteriores a la realización del hecho

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 69

imponible el Impuesto se devengará en el momento del cobro total o parcial del precio por los importes efectivamente percibidos".
La referencia al artículo 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas debe entenderse realizada al artículo 218 de la nueva Ley 30/2007, de 30 octubre 2007, de Contratos del Sector Público (Boletín Oficial del Estado de 31 de octubre), que ha derogado el Real Decreto Legislativo 2/2000.
De la dicción del artículo 75, apartado uno, 2º bis, de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, se deduce que la regla contenida en el mismo sólo es aplicable a las ejecuciones de obra cuyas destinatarias sean las Administraciones Públicas, término éste que ha de interpretarse a la luz del contenido del artículo 3 de la Ley de Contratos del Sector Público cuyo texto es el siguiente:
"1. A los efectos de esta Ley, se considera que forman parte del sector público los siguientes entes, organismos y entidades:
a) La Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las Entidades que integran la Administración Local.
b) Las entidades gestoras y los servicios comunes de la Seguridad Social.
(…)".
En cuanto al ámbito objetivo, y respecto a las ejecuciones de obra a las que resulta aplicable esta regla de devengo, debe tenerse en cuenta que el legislador se ha referido al artículo 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (actualmente, artículo 218 de la nueva Ley de Contratos del Sector Público), precepto que formaba parte del Título I del Libro II del citado Texto Refundido. En ese Título se regulaba el contrato de obras, siendo definido su ámbito objetivo por el artículo 120 del citado cuerpo normativo, de donde cabía extraerse que únicamente a los contratos regulados por el referido Título I del Libro II del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas sería de aplicación la regla de devengo prevista en el artículo 75.uno.2º bis de la Ley 37/1992. Téngase en cuenta que si la voluntad del legislador hubiera sido la de establecer o señalar de forma expresa una regla de devengo aplicable al total de contratos de los que resulten destinatarias las Administraciones Públicas, la referencia no se habría hecho al artículo 147 que se ha citado, sino al artículo 110 del ya derogado Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que es el que regulaba con carácter general el cumplimiento de los contratos y la recepción.
En conclusión, esta regla es aplicable a efectos de la determinación del momento de devengo del contrato de obras, cuyo objeto se regula en el artículo 6 de la Ley de Contratos del Sector Público, que tiene el siguiente contenido:
"1. Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por la entidad del sector público contratante. Además de estas prestaciones, el contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 69

2. Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble."

Una vez precisado lo anterior, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley 37/1992 sitúa el devengo del Impuesto en el momento de la recepción de la obra conforme a lo dispuesto en el artículo 218.1 de la Ley 30/2007. Así, a dicha recepción debe concurrir un facultativo designado por la Administración representante de ésta, el facultativo encargado de la dirección de las obras y el contratista asistido, si lo estima oportuno, de su propio facultativo.

En este sentido, el apartado cinco del artículo 218 de la Ley 30/2007 admite recepciones parciales para aquellas partes de la obra susceptibles de ser ejecutada por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato, las cuales determinarán el devengo del Impuesto, conforme al artículo 75.Uno.2º bis de la Ley 37/1992.

Asimismo, el apartado seis del referido artículo 218 permite la ausencia del acto formal de recepción por razones excepcionales de interés público, debidamente motivadas en el expediente, facultando al órgano de contratación para acordar la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público, produciéndose los efectos y consecuencias propios del acto de recepción, para lo cual deberán cumplirse una serie de requisitos reglamentarios. Siendo esto así, el Impuesto se devengará en el momento de la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público.

En conclusión, el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido se producirá en el momento de la recepción, total o parcial, de las obras por parte del ayuntamiento consultante, debiendo soportar el Impuesto por los correspondientes costes de urbanización y, a su vez, repercutirlo a los propietarios de los terrenos afectados por el planeamiento.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.dos de la Ley 37/1992, el Impuesto también se devenga con ocasión de los pagos anticipados que se realicen, devengo que tiene lugar en el momento del cobro y por los importes efectivamente percibidos. De esta manera, el Impuesto se devengará cuando, con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, se satisfagan las correspondientes cuotas de urbanización y por el importe correspondiente a cada una de ellas.

3.- Por lo que se refiere a la aplicación de la variación de tipos impositivos del Impuesto sobre el Valor Añadido que ha tenido lugar a partir del 1 de julio de 2010 en relación con la prestación de servicios consistente en la ejecución de las obras de urbanización, debe tenerse en cuenta el artículo 90, apartado dos de la Ley 37/1992 según el cual el tipo impositivo aplicable a cada operación será el vigente en el momento del devengo.

En relación con el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido, como se apuntó en el apartado anterior de la presente contestación, el Impuesto se devengará, en principio, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento, sin perjuicio de que el Impuesto también se

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 69

devengará con ocasión de los pagos anticipados que se realicen (cuotas de urbanización), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.dos de la Ley 37/1992, y por el importe efectivamente pagado.
En este orden de cosas, el artículo 79, apartado uno de la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2010 (BOE del 24), dispone lo siguiente:
"Con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
Uno. Se modifica el apartado uno del artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma:
"Uno. El Impuesto se exigirá al tipo del 18 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".
El resto del artículo queda con el mismo contenido"
El artículo 79, apartado dos de la Ley 26/2009, dispone lo siguiente:
"Con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
Dos. Se modifica el encabezado del apartado uno del artículo 91, que queda redactado de la siguiente forma:
"Uno. Se aplicará el tipo del 8 por ciento a las operaciones siguientes"
El resto del apartado y artículo quedan con el mismo contenido."
En virtud de lo expuesto anteriormente, si durante la vigencia de los contratos de ejecución de obras de urbanización se produjera una modificación del tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable a los mismos, el tipo que deberá aplicarse será aquél que esté vigente en el momento del devengo de las operaciones.
En el supuesto de que se hubieran efectuado pagos a cuenta anteriores a la recepción de las obras de urbanización, el tipo impositivo aplicable será el vigente en el momento en que tales pagos se hubiesen realizado efectivamente.
No obstante, en este último caso, deberán considerarse los criterios deducidos de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de febrero de 2006, Asunto C-419/02, BUPA Hospitals.
En dicha sentencia, el Tribunal argumenta lo siguiente:
"44. En primer lugar, procede recordar que el artículo 10, apartado 2, párrafo primero, de la Sexta Directiva prevé que el devengo del impuesto se produce, y el impuesto se hace exigible, en el momento en que se efectúa la entrega de bienes o la prestación de servicios.
R>45. El artículo 10, apartado 2, párrafo segundo, de la Sexta Directiva, según el cual en los casos en que las entregas de bienes o las prestaciones de servicios originen pagos anticipados a cuenta, anteriores a la entrega o a la prestación de servicios, la exigibilidad del IVA procederá en el momento del cobro del precio y en las cuantías efectivamente cobradas, constituye una excepción a la regla enunciada en el párrafo primero de esta misma disposición y, como tal, debe ser

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 69

objeto de interpretación estricta.
(…)
47. Así, el artículo 10, apartado 2, párrafo tercero, de la Sexta Directiva autoriza a los Estados miembros disponer que en tres supuestos el IVA sea exigible en una fecha posterior al devengo, en concreto, bien a más tardar en el momento de la entrega de la factura, bien a más tardar en el momento del cobro del precio, bien en los casos de no entrega o de entrega retrasada de la factura, en un plazo que deba determinarse a partir de la fecha del devengo.
48 El párrafo segundo de este apartado 2 se aparta de este orden cronológico, al establecer que, en caso de pagos anticipados a cuenta, la exigibilidad del IVA procederá sin que se haya efectuado la entrega o la prestación de servicios. Para que el impuesto pueda ser exigible en esa situación, es preciso que ya se conozcan todos los elementos relevantes del devengo, esto es, de la futura entrega o prestación, y por consiguiente, como señaló el Abogado General en el punto 100 de sus conclusiones, que los bienes o servicios estén identificados con precisión cuando se efectúe el pago a cuenta.
(…)
51. Por consiguiente, procede responder a las cuestiones cuarta y sexta que no están comprendidos dentro del ámbito de aplicación del artículo 10, apartado 2, párrafo segundo, de la Sexta Directiva los pagos anticipados, como los controvertidos en el litigio principal, de una cantidad a tanto alzado que se abone por unos bienes señalados de forma general en una lista que pueda modificarse en cualquier momento de mutuo acuerdo entre el comprador y el vendedor y de la que el comprador pueda elegir, en su caso, algunos artículos en virtud de un acuerdo que en todo momento pueda resolver unilateralmente, recuperando la totalidad del pago anticipado no utilizado.".
De acuerdo con la sentencia parcialmente reproducida, los pagos a cuenta realizados con anterioridad al 1 de julio de 2010, correspondientes a operaciones cuyo devengo, conforme a lo dispuesto en el artículo 75.uno de la Ley 37/1992, tenga lugar con posterioridad a esa fecha, determinarán en esa proporción el devengo del Impuesto calculado conforme a los tipos impositivos vigentes cuando se efectúen siempre que los bienes o servicios a que se refieran estén identificados con precisión.
En estas circunstancias, el tipo impositivo correspondiente a dichos pagos a cuenta no deberá ser objeto de rectificación alguna aun cuando la realización de la operación a la que se refieran y, por tanto, el devengo determinado por aplicación del artículo 75.uno de la Ley 37/1992, tenga lugar con posterioridad al 30 de junio de 2010.
Por consiguiente, las certificaciones de obra pagadas por el ayuntamiento consultante con anterioridad a la recepción de la obra de la que traigan causa, respecto de las cuales se soportó el correspondiente Impuesto al 16 por ciento, no deberán ser objeto de regularización como consecuencia de la variación del tipo impositivo aun cuando las obras finalicen y se reciban con posterioridad al 30 de junio de 2010.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 69

Del mismo modo, las cuotas de urbanización exigidas y cobradas por el ayuntamiento consultante como pago anticipado de las obras de urbanización que está llevando a cabo, respecto de las cuales se repercutió el correspondiente Impuesto al 16 por ciento, no deberán ser objeto de regularización como consecuencia de la variación del tipo impositivo aun cuando las obras finalicen con posterioridad al 30 de junio de 2010.
Dado que el devengo del Impuesto relativo a los "anticipos a cuenta" tiene lugar en la medida en que se produce efectivamente su pago conforme a lo dispuesto en el artículo 75.dos de la Ley 37/1992, las cuotas de urbanización no cobradas por el ayuntamiento no habrán determinado el devengo del Impuesto por lo que si su pago se efectúa con posterioridad al 30 de junio de 2010 y antes de la recepción de las obras por aquel, el tipo impositivo aplicable será el vigente en el momento del pago, esto es, el 18 por ciento, debiendo rectificar, en su caso, la factura emitida según lo previsto en el artículo 13 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el artículo primero del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre (Boletín Oficial del Estado del 29).
4.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria."

Dicha doctrina viene siendo reconocida por la jurisprudencia de aplicación, por todas, la Sentencia 884/2017 de 3 Noviembre 2017, Recurso 193/2015 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

"CUARTO.- Alega también, errónea aplicación del IVA al tipo impositivo de dieciocho por cien en los saldos definitivos, con infracción de la ley reguladora del impuesto y complementaria.
Esta cuestión referente al IVA no se entiende demasiado pues, tratándose de sociedades mercantiles, ya que el IVA es un tributo neutro y en el caso de que los contribuyentes a los que se les practica las liquidaciones definitivas tengan derecho a su desgravación, no tendrá trascendencia el que hayan pagado soportado un IVA de uno u otro tipo impositivo, pues al final, tanto la administración que lo repercute y soporta (ya sea positivo negativo), como el contribuyente que lo soporta y repercutirá, en sus respectivas declaraciones, complementará las cantidades recibidas y abonadas por dicho impuesto, resultando finalmente neutro desde punto de vista fiscal y económico
En este sentido la actora pone de manifiesto y éste es el punto fundamental de su argumentación que:
" En todo caso, debemos reiterar la discrepancia con el criterio aplicado por la administración y admitido por la sentencia que se recurre al desestimar nuestro motivo de recurso pues entendemos que no se puede aplicar el tipo impositivo del 18 %, sino que debe aplicarse 16 %, pues están rectificando unas "facturas" (cuotas de urbanización giradas por el ayuntamiento) emitidas en su día, determinantes del devengo del IVA ya abonado (al tipo del 16 %), y en

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 69

consecuencia la rectificación de dichas "facturas" deberá ser gravada con el mismo tipo impositivo que en la factura rectificada, por resultar aquel momento el del devengo del impuesto, sin que quepa a diferir en el tiempo su devengo, y menos si tenemos en cuenta que la administración tardó varios años en practicar la liquidación, pues podríamos encontrarnos con el hecho de tener que aplicar le ahora el 21 por cien el supuesto de anulación de la liquidación que se recurre y derivarse la necesidad de una nueva .
La administración se opone a este motivo y alega el artículo 75 referido al devengo del impuesto poniendo de manifiesto que,
" consecuentemente el devengo se produce con la recepción de las obras, quien este caso, al tratarse de una actuación urbanística comprensiva fundamentalmente de obras de urbanización, habrá que entender que se produce cuando se practica la liquidación definitiva de la unidad de ejecución, momento en que el IVA era el del dieciocho por cien. No se trata por tanto de facturas rectificativas, sino de la liquidación de realidad ejecución, era que resultan uno saldos, deudores y acreedores, y tanto con uno como con otro resultado el IVA aplicable será el vigente en ese momento, con independencia de que el interesado tenga que pagar o recibir el saldo"

Por tanto, el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido se producirá en el momento de la recepción de las obras por parte del ayuntamiento consultante, debiendo soportar el Impuesto por los correspondientes costes de urbanización y, a su vez, repercutirlo a los propietarios de los terrenos afectados por el planeamiento de acuerdo con el iva aplicable en dicho momento (21%). Las cuotas de urbanización exigidas y cobradas por el Ayuntamiento consultante como pago anticipado de las obras de urbanización, respecto de las cuales se repercutió el correspondiente iva a un tipo impositivo diferente, (en este caso inferior) no deberán ser objeto de regularización como consecuencia de la variación del tipo impositivo.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

- ***ALEGACIÓN Nº 6***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *6/11/2022; 2022-E-RC-1463*

ALEGANTE: *Dñas. Mercedes, María y Eusebia Mercedes Vegara Alonso*

CONTENIDO: *Las alegantes solicitan que teniendo derecho a riego de canal y tubería de la Comunidad de Regantes San Joaquín en relación con propietario de finca rústica colindante al sector D-6, solicita la reposición del mismo, dotándolo de las infraestructuras y servidumbres que correspondan.*

INFORME: *La ejecución de las obras objeto del Programa de Actuación Integrada del sector D-6 y en su caso las obras de reposición necesarias, se corresponden con las previstas en el proyecto de urbanización aprobado administrativamente, el cual fue objeto de la oportuna*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 69

tramitación con notificación a los propietarios y sometimiento a información pública, siendo el contenido de las alegaciones ajeno, al objeto del presente expediente administrativo.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

➢ ***ALEGACIÓN Nº 9***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *7/11/2022; 2022-E-RC-8032*
ALEGANTE: *D. Jorge Bernabeu Vegara.*

CONTENIDO: *El alegante manifiesta que adquirió de buena fe, mediante la formalización de la correspondiente escritura pública ante notario dos viviendas en el conjunto residencial "Balcón de Vera", parcela 9e, de la mercantil Sol Levante Mediterráneo S.L. S.L., siendo a dicha mercantil a quien ha de corresponder el pago de las cargas de urbanización, no habiendo habido interés por parte del Ayuntamiento de Bigastro de mantener la inscripción en el registro de la propiedad las afecciones y cargas urbanísticas, cuyos derechos de crédito se encuentran prescritas al igual que las deudas tributarias correspondientes*

INFORME: *Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLS 2015) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:*

> *"Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos*
> *1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"*

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 69

del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

> *"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes .*
>
> *El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 69

hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 69

jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976... ".

Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

<u>En el trafico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no</u>

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 69

sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.
La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.
Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 69

(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".
Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."

(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 69

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Por tanto, siendo el alegante titular actual de los inmuebles, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió el pago de las mismas.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

OTROS ESCRITOS PRESENTADOS FUERA DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA:

- ***ALEGACIÓN Nº 11***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *27/7/2022; 2022-E-RC-763.*

ALEGANTE: *D. Leandro Hernández Moya*

CONTENIDO: *El alegante plantea que procedió a la adquisición de una vivienda en el año 2020 (que previamente había sido de VPO), mediante la formalización de la correspondiente escritura pública ante notario, libre de cargas y gravámenes, por lo que entiende que no procede la repercusión de las cargas de urbanización al actual propietario.*

INFORME: *Los Tribunales están determinando la responsabilidad del propietario de una finca registral por los gastos urbanísticos correspondientes pese a la caducidad de la afección que se hizo constar registralmente en su día, todo ello, en base a que el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLS 2015) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:*

"Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 69

> *1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (…)"*

Como establece el art. 11.1 del TRLS 2015, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística", disponiendo por su parte el artículo 16 de la misma, en su apartado 3 que, "cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas".

Por su parte, el art. 58 Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dispone que "los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización"

El propietario de los terrenos debe pues asumir como carga real la participación en los deberes legales derivados del régimen de la actuación urbanística que se siga. Esta carga real, que corresponde al propietario por el hecho de serlo, constituye propiamente una limitación legal al dominio y por eso el TRLS 2015 establece que en el caso de transmisión e inmuebles incluidos en una actuación urbanística el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario:

Ello se entiende en cuanto que la afección urbanística tiene el carácter de limitación legal del dominio y configura su contenido, de manera que la propiedad pasa al tercer adquirente sujeta al régimen resultante de la normativa legal sobre suelo y por tanto con los mismos deberes que recaían sobre el anterior propietario por el hecho de serlo. Los terrenos se entienden así afectados al cumplimiento de las obligaciones que resultan de las actuaciones de transformación urbanística.

De acuerdo con esta previsión, el nuevo titular subrogado, debe responder en cualquier caso de las cantidades pendientes de pago por los gastos de urbanización recogidos en la cuenta definitiva y asignados a la finca adquirida.

Esta interpretación es acogida por distintas resoluciones judiciales, entre las que se puede citar la Sentencia 162/2017 de 24 Julio de 2017, Recurso nº 119/2016 Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª:

> *"Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 69

acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes .
El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000, FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992, las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts. 1483 del CCy 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Lev Hipotecaria .
La postura de nuestro Tribunal Supremo al respecto puede verse también en la

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 69

Sentencia de 29 de diciembre de 2010 (casación 500/2008), que se refiere a la anterior de 12 de mayo de 2006 (casación 10190/2003), según la cual "..los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia; su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuáles pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata, o a resolver los contratos por los que adquirieron, o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o del incumplidor de los deberes que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución . No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976... ".

Es por todo ello que, sin perjuicio de las acciones que la recurrente pueda tener contra su transmitente, no puede escudarse aquélla, para pretender combatir el acto recurrido, simplemente en el hecho de que en el título de adquisición del inmueble se afirmara que las cargas urbanísticas se encontraban satisfechas."

En el mismo sentido, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 1670/2013 de 14 Junio 2013, Recurso 645/2010, que aplica la Sentencia de 29 Dic. 2010, Rec. 500/2008Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª:

"DÉCIMO.- Tampoco podría acogerse la argumentación de la actora sobre la vulneración de su cualidad de tercero, cualidad que, de entrada, se sustenta en la concurrencia de un elemento de buena fe que en ningún momento se ha acreditado que concurra y que de todas formas, no tiene encaje en la concepción de las cargas y deberes que como los que derivan del estatuto urbanístico de la propiedad, no guardan relación con la protección del tráfico civil de los bienes que vienen a garantizar las instituciones civiles y los mecanismos registrales establecidos a este fin, sino que constituyen obligaciones ob rem impuestas por el ordenamiento jurídico con carácter general a cualquiera que sea el propietario, y que, a salvo de lo que pueda suponer la situación de fuera de ordenación, no pueden quedar sin efecto en atención a unas u otras circunstancias concurrentes sobre los sujetos titulares de los bienes.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 69

El artículo 19.1 RDLg 2/2008 que "La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real"

En el tráfico jurídico de inmuebles el comprador, subrogado en los deberes urbanísticos, adquiere la finca con su estado jurídico (deberes y cargas), sin que quede protegido por el Ordenamiento, ya que su ignorancia se considera inexcusable por tratarse de un error de derecho. En sentido se pronuncia la STS de 3 de marzo de 2000 , FD 2º establece que es obligación del comprador, no sólo consultar el Registro de la Propiedad antes de adquirir, sino que además debe consultar en el Ayuntamiento correspondiente el régimen urbanístico aplicable. Añadiendo el FD 3º que de acuerdo con las STS de 28 de febrero de 1990 y 15 de diciembre de 1992 , las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico quedan excluidas del concepto de cargas o servidumbres no aparentes que contemplan, a efectos de las consecuencias que regulan los arts 1483 del CC y 62 de la LS.

La oponibilidad a terceros del Planeamiento le viene dada por su rango legal y, por tanto, los gravámenes urbanísticos que establezca directamente la legislación afectan al comprador con independencia de que estos consten inscritos o no (Sentencia del TS de 23 de octubre de 1997 ; STS 27 marzo 1989 (RJ 1989\2201).

En puridad, ni siquiera puede determinarse los términos en la tesis del adquirente de buena fe, sino que estamos ante la subrogación ex lege derivadas del Planeamiento urbanístico, subrogación en los deberes derivados de la Ley y de los Planes que se produce con independencia de que aquéllos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, pues son deberes que delimitan el contenido normal del dominio en el sentido del artículo 26 de la propia Ley Hipotecaria.

(…) Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque el nuevo titular de la finca queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, tal y como establece el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y establecían, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976."

Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 69

administrativo, Sentencia 1462/2018 de 29 Jun. 2018, Rec. 2589/2015:

> *"(…) conviene precisar en primer término que las cargas urbanísticas que pesan sobre el propietario del suelo se establecen ex lege, pues es conocido que el derecho de propiedad del suelo tiene un marcado carácter estatutario proclamado constitucional y legalmente por efecto de la gran trascendencia que se vincula a los intereses generales en juego, que imponen una reglamentación exhaustiva del goce del derecho de dominio acomodado a las exigencias de la normativa medioambiental y urbanística para permitir un desarrollo sostenible y adecuado a los intereses generales de los usos del suelo.*
> *Esto viene al caso para descartar la vinculación que los pactos alcanzados por las partes puedan tener a la hora de desplazar estas obligaciones urbanísticas, reconfigurando de este modo la relación estatutaria del propietario para con la generalidad en el agotamiento de sus deberes legales, solución que no es admisible.*
> *(...) También en este ámbito ha existido una reiterada jurisprudencia, que hoy tiene su apoyo en el citado artículo 19 del TRLS08, según el cual "la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario", por lo que "el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral".*
> *Obvio es que las cargas cuya imposición se pretende ---con independencia de su viabilidad jurídica--- sólo corresponden a quienes, en la actualidad, figuran como propietarios o titulares de los inmuebles respecto de los que se haya producido un pronunciamiento de ilegalidad, pues la imposición a quien no es propietario no tiene fundamento en el carácter estatutario de la propiedad urbana, y, menos aún, cuando la imposición se pretende por vía reglamentaria, como es la del planeamiento."*
>
> *(…) De este modo, la caducidad de la afección urbanística de haberse producido, no determina que el propietario de la parcela sujeta al pago de las cuotas urbanísticas quede exonerado de atender las mismas cuando proceda su pago, sin perjuicio eso sí, de las acciones que pudieran corresponderle contra su transmitente. En consecuencia, el planteamiento consistente en si caduca la nota de afección real a que se refieren dichos preceptos y se cancela la afección urbanística ya no subsistiría la obligación de costear las obras de urbanización por parte del titular actual de la finca, es erróneo, pues tanto si consideramos la afección urbanística como un derecho real de garantía como si la consideramos como una figura similar a la afección fiscal, la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización, que se transmite al nuevo titular de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 del TRLS 2/2008. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de haberse producido, sin*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 69

que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago y por tanto el cumplimiento de la obligación legal antes referida por los mecanismos previstos al efecto.

En definitiva, una cosa es que haya caducado la afección urbanística, tal como ha sucedido, al haber transcurrido el plazo previsto en el art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (7 años de su fecha) y otra que el actual propietario de la finca viene obligado al pago de los gastos de urbanización, pues se subroga por Ley en los deberes del transmitente, de acuerdo con el art. 27 TRLS 2015 y jurisprudencia de aplicación, todo ello sin perjuicio de las acciones que los propietarios actuales puedan tener contra el transmitente del inmueble.

Por tanto, en las nuevas transmisiones de titularidad, se incorporan en la Cuenta de Liquidación Definitiva los terceros adquirentes de parcelas, que quedan subrogados en la misma posición que los anteriores titulares adjudicatarios en cuanto a los derechos y obligaciones derivados de la actuación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La caducidad y cancelación de la afección urbanística en el Registro, sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no obsta para que todavía se puedan exigir a quien sea titular de la finca de resultado dichos saldos pendientes de pago.

Por tanto, siendo el alegante titular actual del inmueble, es a él a quien corresponde el pago de la CLD imputable al inmueble de su titularidad por subrogación legal, sin perjuicio de las acciones que procedan o pudiera ejercer frente a titulares anteriores si la transmisión fue libre de cargas y gravámenes o el vendedor asumió las mismas.

PROPUESTA: *Desestimación de las alegaciones presentadas.*

- ***ALEGACIÓN Nº 12***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *12/8/2022; 2022-E-RC-3753*

ALEGANTE: *Probase Casas y Villas S.L.*

- ***ALEGACIÓN Nº 13***

FECHA DE ENTRADA Y Nº REGISTRO EN EL AYUNTAMIENTO: *12/8/2022; 2022-E-RC-3765*

ALEGANTE: *D. Manuel García Hidalgo*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 69

CONTENIDO: *El contenido de las alegaciones nº 12 y13, es análogo. Las alegantes plantean la improcedencia de la aprobación de la CLD de acuerdo con el art. 128 del RGU, prescripción de la reclamación de la deuda, la existencia de un saldo a favor en el proyecto de reparcelación de 12.540.-€ (Alegación nº12) y 8.350.-€ (Alegación nº13) y disconformidad con las partidas incluidas en la CLD por ser obras no ejecutadas o no repercutibles.*

INFORME:

- Respecto al transcurso del plazo de 5 años para tramitar la cuenta de liquidación definitiva previsto el art 128 del RGU de 1978.

En relación con la demora en la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de acuerdo con el art. 128 del RGU, dicho retraso, a diferencia de lo mantenido por el alegante, constituye un retraso no determinante de invalidez alguna del acto administrativo de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, tal como recoge nuestro Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 346/2017 de 10 May. 2017, Rec. 204/2014:

> *"CUARTO .- (…)Y ello se justifica precisamente en el carácter no tributario de dichas cuotas (STSJV de 23.6.2008 , RA 1168/2007, STS 11-7.2007, Recurso 8887/2003), y ello sin perjuicio del plazo contemplado en el art.128 del Reglamento de Gestión Urbanística, según expresa dicha jurisprudencia (…) las cuotas de urbanización no tienen naturaleza tributaria y que la demora en más de 5 años para aprobar la cuenta de liquidación definitiva constituye "ad intra" una irregularidad administrativa no invalidarte (…)", considerando que la cancelación de la deuda sería un enriquecimiento injusto, añade que ,la obligación urbanística no es una deuda tributaria, .."*

- Respecto de la "prescripción de reclamación de deuda" planteada por el alegante

En relación con el plazo de prescripción, si bien han existido distintos criterios interpretativos, tanto doctrinales como jurisprudenciales, acerca de si resultaba de aplicación el previsto en la legislación presupuestaria y tributaria o el Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2021 (rec. cas. 2308/2020) consolida doctrina sobre el plazo para exigir el pago de las cuotas de urbanización derivadas de los procesos de ejecución del planeamiento se apoya en, y confirma, la previa de 15 de junio de 2020 (rec. cas. 1418/2019), confirma que la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva, sentando, pues, doctrina en el mismo sentido y dejando definitivamente claro que el plazo de prescripción para exigir el pago de las cuotas de urbanización es el establecido para las personales sin plazo específico en el art. 1964 del Código Civil (actualmente 5 años), desde la determinación de cuenta de liquidación definitiva por parte del Ayuntamiento (o, en el peor de los caso desde la definitiva recepción de las obras de urbanización), no habiendo prescrito dicho derecho en

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 69

cualquiera de los casos.

Así, Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1202/2021 de 4 Oct. 2021, Rec. 2308/2020 establece la siguiente doctrina:

> *"Pues bien, así entendida la cuestión de interés casacional que se suscita en el auto de admisión, la determinación del plazo de prescripción deriva de la naturaleza de la obligación que se trata de hacer efectiva. Al respecto y como señalamos en sentencia de 15 de junio de 2020, resulta significativo el criterio jurisprudencial, según el cual, las obligaciones urbanísticas no tienen naturaleza tributaria, como se indica en la sentencia de 31 de octubre de 2017 cuando reproduce la sentencia de 19 de enero de 20017 (rec. 1726/2015) según la cual: "de acuerdo con una constante jurisprudencia, la carga impuesta a los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística de sufragar los costes de urbanización es la contrapartida, junto con la de efectuar las cesiones de los terrenos que establece la Ley, para que aquellos puedan obtener los aprovechamientos inherentes a la condición de urbanas de las parcelas resultantes. Consecuentemente tales cargas deben considerase como compensación frente al beneficio obtenido".*
> *"Dicho criterio no hace sino reflejar la regulación y delimitación del derecho de propiedad por las normas urbanísticas, que determinan el contenido obligacional a que se sujeta el ejercicio del derecho en el ámbito urbanístico, en el cual, como dispone el art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, "el régimen de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".*
> *"Se trata de obligaciones derivadas del ejercicio del derecho de propiedad en el ámbito de la función pública de ordenación territorial y urbanística llevada a cabo por la Administración en virtud de las facultades de planificación y ejecución que le atribuyen las normas sectoriales. Como dispone, en la actualidad, el art. 4 del referido TRLSRU de 2015, "la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de este."*
> *"A tal efecto resultan significativos principios como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas (art. 4 TR15), condicionamiento del derecho al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas urbanísticas (art.11TR15) o distribución equitativa de beneficios y cargas (art. 23 TR15), principios que son una constante en la legislación urbanística, caso del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 o la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de la misma manera que es una constante en dicha legislación la determinación*

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 69

de las facultades, deberes y obligaciones urbanísticas en razón de la titularidad o propiedad del suelo, sin que la transmisión de las fincas modifique la situación del titular respecto de tales facultades, deberes y obligaciones, quedando subrogado el nuevo titular en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario (art. 21 Ley 6/98; art.27 TR15).

"En consecuencia, la exigencia del cumplimiento de tales obligaciones se sujeta al régimen y procedimientos establecidos en dicha normativa sectorial, incluidos los plazos de prescripción que pudieran establecerse al efecto, sin que el hecho de que se produzca en el ámbito de una función pública, como la urbanística, permita, alterando su naturaleza, acudir al régimen establecido para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la legislación tributaria y presupuestaria, es decir, deudas tributarias y demás derechos de la Hacienda Pública sujetos al régimen de administración y gestión establecido en tales normas.

"Ello justifica que, como se indica en las referidas sentencias, a falta de una previsión específica en la normativa urbanística sobre la prescripción de tales obligaciones haya de acudirse al plazo general de prescripción de las acciones personales, que no tengan señalado un término especial, establecido en el art. 1964 del Código Civil, de quince años, que se redujo a cinco años por la modificación efectuada por la disposición final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre."

- Respecto a la existencia de una indemnización a su favor de 12.540.-€ (Alegación nº12) y 8.350.-€ (Alegación nº13) en el proyecto de reparcelación.

Las indemnizaciones reconocidas a favor de los propietarios en el proyecto de reparcelación, son descontadas en el momento de girar la correspondiente cuota de urbanización

***-** Disconformidad con las partidas incluidas en la CLD por ser obras no ejecutadas o no repercutibles.*

Las obras objeto del Programa de Actuación Integrada del Sector D-6 objeto de repercusión en la CLD han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento habiendo sido recibidas mediante la formalización de la correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización, en fecha 12 de septiembre de 2018, todo ello, previos los correspondientes informes técnicos, correspondiendo el abono de las cargas de urbanización a los propietarios del ámbito de actuación de acuerdo con la legislación urbanística.

***PROPUESTA:** Desestimación de las alegaciones presentadas.*

Este Informe Jurídico, como siempre, se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho, y que se emite, en Orihuela, a 14 de diciembre de 2022.Fdo.: Argimiro Mayoral Sánchez.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 69

Abogado. Lcdo. CC.EE"

SEXTO. - *Vista la Memoria la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa de Actuación Integrada por gestión directa del Sector D-6 del PGOU de Bigastro, que incluye Anexos I, II, III y IV, realizada por los Servicios Técnicos Municipales en fecha 6 de julio de 2022 y considerando que en el citado informe se introducen modificaciones respecto al informe redactado en fecha 20/11/2020.*

SÉPTIMO. *- Considerando que el objeto del presente propuesta establecer la Cuenta de Liquidación Definitiva del Plan Parcial del Sector D-6 respecto de cada propietario, esta Liquidación Definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre terrenos, atendiendo al art. 90 de la Ley 5/2014 LOTUP, para así culminar el proceso de gestión urbanística.*

En esta Liquidación Definitiva se tendrán en cuenta:

"a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.
b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.
d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva."

La cuenta de Liquidación Definitiva debe garantizar un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para todos los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, el importe total de cargas de urbanización se repercutirá entre todos los propietarios de las parcelas resultantes en régimen de equidistribución, según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y LOTUP.

Carece de justificación alguna que los propietarios según las parcelas incluidas dentro del Sector D-6 del Plan General tengan distinta edificabilidad, no es equitativo utilizar como unidad de medida de reparto de las cargas urbanísticas la superficie del suelo ni tampoco se han aplicado coeficientes correctores según la acepción más utilizada en la LOTUP, pero también llamados en la práctica urbanística coeficientes de ponderación u homogeneización.

Esta diferencia de trato atribuyendo distinto aprovechamiento urbanístico dentro del mismo Sector del PGOU, implicando de suyo una infracción palmaria y evidente del principio de igualdad que debe presidir la gestión urbanística, además de la infracción del principio de equidistribucion.

En este sentido, el principio de equidistribucion o de perecuación constituye la esencia del ordenamiento urbanístico e informa íntegramente su contenido. Representa, asimismo, en el ámbito urbanístico, el reflejo del principio de igualdad reconocido al más alto nivel por Const art.14 .

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 69

Impone que todos los propietarios de suelo que participen en o se vean afectados por actuaciones desarrolladas en el transcurso de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, ***sean tratados de forma igual o semejante****. Y exige que la proporción, correspondiente a cada propietario de suelo que participen en la ejecución del planeamiento, entre los beneficios que obtenga de esa contribución al desarrollo de la actuación de transformación urbanística - aprovechamiento subjetivo- y las cargas que tenga que soportar como consecuencia de dicha participación –costes de urbanización- sea idéntica a la proporción que entre esos mismos beneficios y cargas corresponda al resto de propietarios.*

Es un principio tributario del derecho constitucional a la igualdad previsto en Const art.14, en tanto en cuanto ha de garantizarse que ninguno de los propietarios tiene un trato discriminatorio en el reparto de beneficios y cargas.

La exigencia igualitaria ha de proyectarse en las distintas fases de adopción de decisiones, desde el planeamiento a la gestión y a la ejecución.

El principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los afectados, como manifestación del derecho de igualdad se configura como principio general rector en materia de urbanismo, aplicable tanto en la redacción de los planes como en su posterior ejecución (TS 2-3-11, EDJ 30870).

OCTAVO*. - Cabe decir que sí con posterioridad a la cuenta de Liquidación Definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto, atendiendo al art. 90.4 de la LOTUP.*

En cuanto al procedimiento para la tramitación de la cuenta de liquidación definitiva debe estarse a lo que establece el Reglamento de Gestión Urbanística en su artículo 129 de aplicación subsidiaria, que establece que será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

El artículo 92 de la LOTUP establece los tramites que deben seguirse para la aprobación del Proyecto de Reparcelación y para la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Plan Parcial del Sector D-6.

En base a los antecedentes expuestos y a los datos obrantes en el expediente, es por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. – *Desestimar las alegaciones efectuadas de conformidad con el Informe Jurídico RE 2022-E-RC-11397 y fecha 22/12/2022 y la Memoria redactada por los servicios técnicos municipales en fecha 6 de julio de 2022 en relación a las alegaciones efectuadas a la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelacion del Programa de Actuación Integrada por gestión directa del Sector D-6 del PGOU de Bigastro.*

ALEGACIÓ	REGISTRO	FECHA	INTERESADO	DNI

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 69

N N.º				
1	2022-E-RE-1240	16/10/2022	JOSÉ MANUEL ARACIL HERNÁNDEZ	48455****
2	2022-E-RE-1252	19/10/2022	ANDRÉS HERNÁNDEZ MOYA	48684****
3	2022-E-RC-7761	21/10/2022	RUBEN ESTAÑ APARICIO	48554****
4	2022-E-RE-1459	06/11/2022	JESÚS GABÁN RIAZA	05390****
5	2022-E-RE-1462	06/11/2022	JOSÉ CRISTÓBAL PÉREZ ORTUÑO	74173****
6	2022-E-RE-1463	06/11/2022	MERCEDES, MARÍA Y EUSEBIA VEGARA ALONSO	74172**** 74158**** 74168****
7	2022-E-RE-1464	06/11/2022	URBANA DEL CHUSCO, S.L.	B5400****
8	2022-E-RE-1466	07/11/2022	CRISTÓBAL PÉREZ VEGARA	29006****
9	2022-E-Rc-8032	07/11/2022	JORGE BERNABEU VEGARA	48458****
10	2022-E-RC-8047	08/11/2022	JOSÉ FRANCISCO PÉREZ ORTUÑO	741785*** *
11	2022-E-RC-763	27/07/2022	LEANDRO HERNÁNDEZ MOYA	48555****
12	2022-E-RC-3753	12/08/2022	PROBASE CASAS Y VILLAS	B5393****
13	2022-E-RC-3765	12/08/2022	MANUEL GARCÍA HIDALGO	74168****

***SEGUNDO**. – Aprobar definitivamente la liquidación definitiva del Reparto Cargas Urbanización del Sector D-6 del Plan General de Bigastro redactada por los servicios técnicos municipales conforme a las previsiones de los artículos 96 y 170 de la LOTUP.*

***TERCERO**. – Notificar el presente acuerdo en la forma establecida en el artículo 98.5 de la LOTUP.*

Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento [http://bigastro.sedelectronica.es].

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 69

***CUARTO**. – Requerir de pago a los propietarios afectados y que, de acuerdo con la cuenta de liquidación definitiva, tengan pendientes obligaciones de pago, y la devolución de ingresos indebidos, con expresión de los medios de impugnación que pueden ser ejercidos, órgano ante el que hayan de presentarse y plazo para su interposición, y el lugar, plazo y forma en que deba ser satisfecha la deuda, pago en período voluntario y opciones de fraccionamiento y aplazamiento conforme a ley.*

***QUINTO.** Facultar a la Alcaldesa tan ampliamente como sea necesario en derecho para adoptar las resoluciones que proceden en orden a la ejecución de la cuenta de liquidación definitiva y el proceso de cobro de cuotas pendientes.*

*No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente,- En Bigastro, a 11 de enero de 2023**.- EL CONCEJAL DE URBANISMO.- Fdo: Antonio J. Meseguer Cabañés.”***

Tras esta lectura, y sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno Local, **por unanimidad** de sus miembros presentes, en número de 5 de los 5 que de derecho la componen, acuerda **el aprobar** dicha propuesta**.**”

Contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche, en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente día al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-adminitrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE.

Cód. Validación: 3QHAARE3CJNDYYPFHF475QM9L | Verificación: https://bigastro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 69