

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCION CUARTA
ROLLO DE APELACIÓN NÚM. 518/22

SENTENCIA NÚM. 1758 DE 2025

Ilma. Sra. Presidenta:
D^a Beatriz Galindo Sacristán
Ilmos. Sres. Magistrados:
D. Ricardo Estevez Goytre
D^a M^a María Isabel Moreno Verdejo

En la ciudad de Granada, a veintitrés de abril de dos mil veinticinco.

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso de apelación número 518/22, dimanante del procedimiento núm. 157/20 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Jaén; siendo apelante **D. RAFAEL AFAN DE RIVERA HUELTES**, representado por el Procurador D. RAFAEL GARCIA VALDECASAS CONDE. Parte apelada el **AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL** representado por Dña. MARIA DOLORES CABRERA MARTINEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la recurrente se interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén), por el que se acuerda desestimar el recurso de reposición presentado contra el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de Diciembre de 2.018, por la que entre otros, se acordaba aprobar la liquidación definitiva de las obras de reparcelación de las Unidades 9.1 a 9.6 “Urbanización Fuente del Rey”, de Alcalá la Real. Tramitado conforme a las normas del procedimiento ordinario, en fecha de 3 de enero de 2022 se dictó sentencia en cuyo fallo se decía “*Que debo desestimar y desestimo la demanda de recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Rafael Afán de Rivera Hueltes contra el Ayuntamiento de Alcalá la Real, confirmando, por ser ajustada a Derecho, la resolución impugnada, con costas al recurrente.*”



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/26



SEGUNDO.- Notificada la referida sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora, suplicando que se dicte sentencia por la que revoque aquélla y estime el recurso formulado, con imposición de las costas a la contraria.

TERCERO.- Dado traslado del escrito de interposición del recurso de apelación, procedió la representación procesal del Ayuntamiento demandado, a presentar escrito de oposición al recurso de apelación.

CUARTO.- Elevadas las actuaciones a la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía para la tramitación y resolución del recurso de apelación interpuesto, y no habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, ni la celebración de vista ni la presentación de conclusiones, se declararon concluidas las actuaciones.

Se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso. Actuó como Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D^a María Isabel Moreno Verdejo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso de apelación tiene por objeto la sentencia nº 1, de 3 de enero de 2022 dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Jaén en el procedimiento ordinario 157/20, que desestimó el recurso contencioso administrativo frente la resolución del Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén), por el que se acuerda desestimar el recurso de reposición presentado contra el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de Diciembre de 2.018, por la que entre otros, se acordaba aprobar la liquidación definitiva de las obras de reparcelación de las Unidades 9.1 a 9.6 “Urbanización Fuente del Rey”, de Alcalá la Real.

SEGUNDO.- Cuestión previa: Sobre la naturaleza del recurso de apelación.

Como señala la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1998 (recurso núm. 6192/1992) " El recurso de apelación tiene por objeto la depuración de un resultado procesal obtenido en la instancia de tal modo que el escrito de alegaciones del apelante ha de contener una crítica de la sentencia impugnada que es la que debe servir de base para la pretensión sustitutoria de pronunciamiento recaído en primera instancia. La jurisprudencia -- Sentencias de 24 de noviembre de 1987 , 5 de diciembre de 1988 , 20 de diciembre de 1989 , 5 de julio de 1991 , 14 de abril de 1993 , etc.- ha venido reiterando que en el recurso de apelación se transmite al Tribunal "ad quem" la plena competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas, por lo que no puede revisar de oficio los razonamientos de la sentencia apelada, al margen de los motivos esgrimidos por el apelante como fundamento de su pretensión, que requiere, la individualización de los motivos opuestos, a fin de que puedan examinarse dentro de los límites y en congruencia con los



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/26



términos en que esta venga ejercitada, sin que baste con que se reproduzcan los fundamentos utilizados en la primera instancia, puesto que en el recurso de apelación lo que ha de ponerse de manifiesto es la improcedencia de que se dictara la sentencia en el sentido en que se produjo".

En el mismo sentido la STS 14 junio 1991, con cita de las SSTS de 22 de junio y 5 de noviembre de 1990 y 19 de abril de 1991, afirma que " el recurso de apelación no tiene por objeto reabrir el debate sobre la adecuación jurídica del acto administrativo, sino revisar la Sentencia que se pronunció sobre ello, es decir, la depuración de un resultado procesal obtenido con anterioridad, por la que el escrito de alegaciones del apelante ha de ser, precisamente, una crítica de la Sentencia impugnada con la que se fundamente la pretensión revocatoria que integra el proceso de apelación, de suerte que, si esa crítica se omite, se priva al Tribunal ad quem del necesario conocimiento de los motivos por los que dicha parte considera a la decisión judicial jurídicamente vulnerable, sin que se pueda suplir tal omisión ni eludir la obligada confirmación de la Sentencia por otro procedimiento, ya que la revisión de ésta no puede "hacerse de oficio por el Tribunal competente para conocer del recurso" (Sentencia de 19 de abril de 1991)."

En las antedichas circunstancias -esto es, articulada adecuadamente la apelación como un juicio crítico a la Sentencia dictada en la instancia- y como sostiene el Tribunal Supremo, el recurso de apelación transmite al Tribunal ad quem la plenitud de competencia para resolver y decidir todas las cuestiones planteadas en la primera instancia, como recuerda la STS 17 enero 2000 (recurso 3497/1992).

2.- Doctrina sobre la valoración de la prueba practicada en la primera instancia.

En relación con la valoración de la prueba, es reiterada y constante la doctrina Jurisprudencial que destaca que en el proceso contencioso administrativo la prueba se rige por los mismos principios que la regulan en el proceso civil, y no se puede olvidar que la base de la convicción del Juzgador para dictar sentencia descansa en la valoración conjunta y ponderada de toda la prueba practicada. Esta Sala, como puede verse en la sentencia de 18 de julio de 2016, dictada en el recurso de apelación 633/2014 (Sección Primera), entre otras muchas, viene señalando que "la Sala considera menester recordar que el Juez a quo ha de valorar los medios de prueba, salvo las excepciones legalmente previstas (artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), "según las reglas de la sana crítica" - artículos 316.2 , 326, último párrafo, 334, 348 y 376 LEC -, lo que implica que, en principio, ha de respetarse la valoración efectuada por el Juez de instancia, máxime dada la inmediatez en la práctica de la prueba, siempre que no sea manifiestamente ilógica, irracional, arbitraria o absurda, o cuando conculque principios generales del Derecho (sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1999 , 22 de enero de 2000 , 5 de febrero de 2000 , entre otras), sin que esté permitido sustituir la lógica o la sana crítica del Juzgador por la de la parte. Por eso, aun cuando la apelación transmite al Tribunal "ad quem" la plenitud de competencia para revisar y decidir todas las cuestiones planteadas a través del recurso, cuando lo cuestionado es la valoración de la prueba practicada en el curso del proceso, se viene manteniendo que, en la valoración de la prueba practicada en el curso del proceso, debe primar el criterio objetivo e imparcial del Juzgador de instancia sobre el juicio hermenéutico, subjetivo y parcial de la parte apelante, de modo



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/26



que es preciso acreditar una equivocación clara y evidente en el juicio valorativo del órgano jurisdiccional para acoger este motivo de apelación."

En consecuencia, es el Juez "a quo" el que ha de valorar los medios de prueba, salvo las excepciones legalmente previstas como la del artículo 319 de la Ley 1/2.000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, para los documentos públicos, "según las reglas de la sana crítica", - artículos 316.2 para el interrogatorio de las partes, 326, último párrafo, para los documentos privados, 334 para las copias reprográficas, 348 para la prueba pericial y 376 para la testifical, todos ellos de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citada-. Ello implica que, en principio, ha de respetarse la valoración efectuada por el Juez de instancia siempre que la misma no sea manifiestamente ilógica, irracional, arbitraria, absurda o conculque principios generales del derecho (STS de 22 de Septiembre, 6 de Octubre y 19 de Noviembre de 1.999, 22 de Enero y 5 de Febrero de 2.000), sin que esté permitido sustituir la lógica o la sana crítica del Juzgador actuante por la de la parte (sentencias del mismo Alto Tribunal de 30 de Enero, 27 de Marzo, 17 de Mayo, 19 de Junio y 1 de Octubre de 1.999, de 22 de Enero y 5 de Mayo de 2.000 entre innumerables otras).

Ha de subrayarse, por otro lado, como nos recuerda el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de febrero de 2018 (recurso de casación 2386/2016), que "Respecto de la forma de acometer la valoración de la prueba, también es consolidada la jurisprudencia que afirma la validez de la valoración conjunta de los medios de prueba, sin que sea preciso exteriorizar el valor que al Tribunal sentenciador le merezca cada concreto medio de prueba obrante en el expediente administrativo o la aportada o practicada en vía judicial. En este sentido, el Tribunal Constitucional ha declarado que "... la Constitución no garantiza el derecho a que todas y cada una de las pruebas aportadas por las partes del litigio hayan de ser objeto de un análisis explícito y diferenciado por parte de los jueces y tribunales a los que, ciertamente, la Constitución no veda ni podría vedar la apreciación conjunta de las pruebas aportadas" (ATC 307/1985, de 8 de mayo)". Doctrina que ha sido recogida por esta Sala, por ejemplo, en sentencia de 2 de noviembre de 2021 (recurso de apelación nº 4296/2020, Sección Tercera).

TERCERO.- Aplicación de la doctrina al caso concreto.

1.- Sobre la prescripción y el plazo para exigir el pago de la liquidación definitiva

Expone el Letrado que el Juzgador "a quo" toma como referencia de fecha para el computo de la prescripción, el día 28 de diciembre de 2018, por ser esta la fecha en que se aprueba por parte del Ayuntamiento de Alcalá La Real la cuenta de liquidación definitiva de las UA 9.1. a 9.6 de la "Urbanización Fuente del Rey", aplicando a su vez el artículo 1964 del Código Civil, de forma, que por aplicación del plazo previsto de los cinco años (y no quince en virtud de la reforma de dicho artículo llevada a cabo por la Ley 40/2015) concluye que el derecho del Ayuntamiento de Alcalá La Real a exigir el pago de la liquidación definitiva no ha prescrito. Considera que existe error en el computo de fechas y plazo para el ejercicio de la reclamación de cantidad girada por parte del Ayuntamiento demandado,



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPHY866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/26



siendo un hecho no controvertido y reconocido por el Ayuntamiento de Alcalá la Real que el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente hace ya más de quince años (en concreto, 1 de junio de 1.999), reconocido además en la propia sentencia recurrida. Para analizar la prescripción planteada hay que acudir al 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, en concreto a su art. 128.1, el cual marca dos hitos para “iniciar” el computo del plazo para exigir los gastos de urbanización, cinco años a contar desde (i) terminación de las obras de urbanización; y (ii) desde la fecha de acuerdo de la reparcelación. Pues bien, incluso aplicando los dos criterios planteados en el presente procedimiento, es decir, el plazo de los 5 años previsto en el art. 128.1 del RGU, así como el plazo de 15 años del art. 1964 del Código Civil, y como punto de partida para iniciar el plazo de prescripción, no cabe duda, que es desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, que es la aprobación del Proyecto de Reparcelación de fecha 1 de junio de 1999 resulta que si se aplica el plazo genérico del art. 1964.1 del Código Civil, es decir, 15 años, desde el día 1 de junio de 1999 el plazo vencería el día 1 de junio de 2014, de forma que habiéndose girado la liquidación definitiva el día 28 de diciembre de 2018, resulta claro y meridiano que el éxito de la prescripción es evidente. Y si aplica la doctrina del plazo de los 5 años del propio art. 128.1 del RGU, resulta que desde 1 de junio de 1999 hasta el 28 de diciembre de 2018, han pasado 18 años y medio, siendo más aún en este caso evidente la prescripción. No se puede alegar de contrario que las “anteriores” liquidaciones han interrumpido el plazo de prescripción. Consta acreditado en la Sentencia recurrida, otros recursos contenciosos administrativos en donde siendo estimados fueron anuladas las liquidaciones practicadas, lo que pone de manifiesto por aplicación de dicha doctrina, que la potestad del Ayuntamiento de Alcalá La Real para girar la liquidación definitiva de los gastos de urbanización de las UUAA 9.1. a 9.6 “Urbanización Fuente del Rey”, estaba prescrita, por lo que procede, la estimación del motivo por prescripción, y por ello, no existe el derecho a reclamar por parte de la Administración, en este caso, el Ayuntamiento de Alcalá la Real, y como consecuencia de anularse el acto recurrido.

La parte apelada, opone en primer lugar, tras poner de manifiesto la naturaleza revisora de esta jurisdicción, que el objeto de resolución en esta litis no podrá ser otro que el que coincide con las pretensiones de la vía administrativa y demanda, nulidad de la resolución de la liquidación definitiva impugnada, no si el ente municipal sostiene viva la acción de cobro de las cuotas que deriven de dicha liquidación o si las mismas son créditos líquidos, vencibles y exigibles; y menos aún, se puede pretender un pronunciamiento sobre la revisión del completo proceso de urbanización. Determina la sentencia en su fundamento de derecho tercero, después de razonar sobre la duración del plazo para exigir el pago de la liquidación definitiva, que es lo que discute la contraparte, que el mismo se identifica con el de las acciones personales, a razón de cinco años tras la reforma operada por Ley 40/2015, y que su cómputo parte de la resolución de aprobación definitiva de la liquidación definitiva de la urbanización, lo que acaeció el 28/12/18, no habiendo transcurrido el citado plazo quinquenal. Pretende el recurrente que no asiste la razón al Juzgador, toda vez que el plazo hay que computarlo desde el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, lo que concurrió en fecha 01/06/99 y se remite al art. 128.1 RGU. Sin embargo, no es que el Juzgador yerre en su fundamentación y decisión computando el plazo de prescripción en cuestión desde la resolución de aprobación de la liquidación definitiva, sino que el recurrente plantea el vencimiento del plazo para la exigencia del pago de la liquidación, cuestión harto



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/26



diversa de la del plazo de aprobación de la cuenta definitiva de los gastos de urbanización, que aún siendo de cinco años y según el citado art. 128.1 RGU, computa desde el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, pues refiere ese plazo quincenal a computar desde la conclusión de la urbanización o a los cinco años de la aprobación del proyecto de reparcelación. En suma la prescripción del plazo de exigencia del pago de los gastos de urbanización no concurre y respecto al plazo para aprobar la cuenta o liquidación definitiva de los gastos de urbanización, el recurrente puso en cuestión que la misma se pudiera evacuar pues la urbanización no se encontraba, a su entender, concluida, extremo completamente desacreditado, como refleja la propia resolución judicial impugnada. Obra en las actuaciones la última liquidación, el acta de recepción de las obras previo el certificado final de las mismas. Y, en cualquier caso, como sostuvo en la instancia y ya se pronunciaron el Juzgado de lo Contencioso 2 y este mismo de Jaén, en Sentencias dictadas en precedentes procedimientos contra la exigencia de pagos de cuotas de urbanización giradas antes de la aprobación de la liquidación definitiva, y además sienta la jurisprudencia, el plazo del art. 128.1 RGU ha de interpretarse flexiblemente, pues pueden acaecer circunstancias que hagan inhábil dicho plazo quinquenal para la ejecución del proyecto de urbanización y conclusión de las obras y no por ello los propietarios se pueden liberar de la repercusión de los costes y sí adquirir los beneficios de las plusvalías generadas, a través de la inhabilitación de la posibilidad de aprobar la citada cuenta definitiva.

-Posición de la Sala.

Ciertamente, como se pone de manifiesto por el Letrado del Ayuntamiento, el acto administrativo recurrido en el procedimiento contencioso administrativo es el acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las obras de reparcelación de las Unidades 9.1 a 9.6 “Urbanización Fuente del Rey”, de Alcalá la Real.

El artículo 128 del 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 “1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.”

El plazo previsto en el artículo 128.1 RGU es el plazo para la liquidación de las obligaciones derivadas de la urbanización, y no propiamente el plazo para su exigencia, en este sentido el Tribunal Supremo, en sentencia de 9/6/2021 recurso 8354/19 dice:

“SEGUNDO.- Planteado en estos términos el recurso, no le falta razón a la parte recurrida cuando pone de manifiesto la distinción entre la liquidación de las obligaciones derivadas de la urbanización y el plazo para la exigencia de las mismas, distinción que no resulta clara en las actuaciones y resoluciones de instancia e incluso en este recurso de casación, en cuanto se alude al plazo de prescripción de las obligaciones establecido en el art. 1964 del Código Civil como alternativa al plazo de la Administración para llevar a cabo la liquidación de las obras de urbanización a que se refieren el art. 128 del RGU y el art. 128 de la LOUA.



Código:	OSEQRM8D6P83VBPLYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/26



Estos últimos preceptos se refieren al procedimiento de urbanización y liquidación de las correspondientes actuaciones y, con tal carácter, las posibles demoras en su realización producen los efectos propios del incumplimiento de los plazos en su caso establecidos o el retraso en la adopción de la resolución administrativa correspondiente, como resulta del actual art. 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, de manera que solo determina la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo, lo que no es el caso, pues el art. 128 del RGU no atribuye tal naturaleza al plazo indicado en el mismo y el art. 128 de la LOUA ni siquiera establece plazo al respecto, como tampoco se establece en las normas estatales posteriores al RGU, como son artículo 16.1.a del TRLS- 2008, y después el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículos 7.1.b y 18.2).

Los referidos arts. 128 RGU y 128 de la Ley 7/2002, en cuanto se refieren a la liquidación de las obras de urbanización y obligaciones de los propietarios, tienen relevancia para la exigencia de dichas obligaciones en cuanto vienen a determinar el dies a quo del cómputo del plazo para exigir el cumplimiento de las mismas, plazo que no se establece en dichas normas, como tampoco se establece en las normas urbanísticas estatales que se acaban de indicar, por lo que no cabe hablar de prescripción al respecto.”

Así mismo este Tribunal, Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Sevilla, en sentencia de 26 de febrero de 2015 (Recurso: 413/2014) argumentó, partiendo de la premisa indiscutida de que la competencia normativa en materia de gestión urbanística (en la que se incardina la actuación administrativa impugnada) corresponde en nuestro ámbito territorial a la Comunidad autónoma de Andalucía “*Así las cosas, la aplicabilidad al caso de autos de la previsión contenida en el artículo 128.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto -norma reglamentaria estatal en materia urbanística- sólo será posible en tanto en cuanto el legislador autonómico lo haya dispuesto así.*

Tal posibilidad no se contempla explícitamente en la Ley andaluza 1/1997, de 18 de junio, que aprobó como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía el contenido de determinados artículos y disposiciones del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, declarados inconstitucionales; ni resulta tampoco de las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En efecto, la Disposición Transitoria Novena de la LOUA (“Legislación aplicable con carácter supletorio”), letra b), prevé que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere su disposición final única -desarrollo que no se ha producido en el ámbito de la Gestión Urbanística- seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria ”y en lo que sea compatible con la presente Ley ”, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO		
	BEATRIZ GALINDO SACRISTAN		
	RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/26

Por tanto la aplicación supletoria de ese artículo 128.1 RGU depende de su compatibilidad con lo preceptuado, al respecto de la materia en él regulada, en la LOUA, en particular en su artículo 128.1. Para dilucidar esta cuestión conviene transcribir uno y otro precepto

El artículo 128.1 RGU dispone que " La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación "; mientras que su homónimo en la LOUA prevé en su primer párrafo que " Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación .".

Las divergencias entre uno y otro precepto son claras, pues mientras que la RGU toma como presupuesto de partida una doble alternativa (la conclusión de la urbanización o el acuerdo aprobatorio de la reparcelación -tégase en cuenta que según el artículo 82.1.e) del mismo cuerpo normativo la cuenta de liquidación provisional debe constar en el proyecto de reparcelación), la LOUA, sin embargo toma como referente para elaborar la cuenta de liquidación únicamente la conclusión y recepción definitiva de las obras de urbanización, no previendo además plazo concreto para llevar a efecto esa liquidación.

De ello se colige la incompatibilidad de uno y otro precepto reguladores del mismo supuesto, y por ende la aplicación de la norma de Derecho autonómico por razón competencial, derivándose de ello que la cuenta de liquidación habrá de elaborarse con posterioridad a la conclusión y recepción definitivas de las obras de liquidación, y que su formulación no está sujeta a plazo específico en la normativa urbanística."

Así pues es clara la distinción entre el plazo para liquidar, esto es, para la aprobación de la liquidación definitiva, y el plazo para exigir el pago de las cuotas de liquidación.

El artículo 128 de la LOUA dice "1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación", esto es, no establece plazo específico para la liquidación, y establece como momento a partir del cual la administración elaborará la cuenta de liquidación, la terminación de las obras y su recepción.

En todo caso, además de lo ya expuesto, la pretensión de prescripción no va a prosperar, toda vez que el transcurso del plazo de cinco años desde que se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, que establece el artículo 128 del RGU, no determina la anulabilidad del acto, pues como ha manifestado el Tribunal Supremo, en la sentencia trascrita en parte "como resulta del actual art. 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, de manera que solo determina la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo, lo que no es el caso, pues el art. 128 del RGU no atribuye tal naturaleza al plazo indicado en el mismo y el art. 128 de la LOUA ni siquiera establece plazo al respecto".



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPHYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/26



Distinto de esto es la determinación del plazo para exigir por la Administración el cumplimiento de las cuotas derivadas de la liquidación. La sentencia recurrida en apelación, se pronuncia sobre la cuestión relativa a la prescripción del derecho a exigir los gastos de urbanización, y argumenta que el derecho del Ayuntamiento de Alcalá la Real a exigir al pago de la liquidación definitiva no ha prescrito, pues no han transcurrido cinco años desde la aprobación de la liquidación definitiva hasta su notificación al recurrente, lo que es conforme a los pronunciamientos del Tribunal Supremo. En la sentencia anteriormente referenciada establece que “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 lo expuesto el motivo de apelación va a ser desestimado.

2- Incremento injustificado de costes de las obras de urbanización. Nulidad de la liquidación practicada.

Expone la parte apelante que los Tribunales Superiores de Justicia, respecto a los incrementos de los costes de los gastos de urbanización, en sistemas de actuación por cooperación, reconoce a los propietarios un interés legítimo en ejercer un control del gasto invertido en el proceso de transformación urbanístico por cuanto son los destinatarios últimos de su repercusión, lo que significa un importante título de legitimación. Para exigir a los propietarios la cuota proporcional de las nuevas obras o desviaciones presupuestarias, será requisito imprescindible la modificación de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, o diferir su inclusión al momento de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, pero siempre previa oportunidad a los propietarios de suelo para que puedan estudiar la justificación de dichos incrementos, previa a la liquidación definitiva. No consta en el expediente administrativo que el desvío del 60% de sobrecostes de gastos de urbanización fuera debida y puntualmente notificado a los propietarios de suelo. Pese a ello, el Juzgador “a quo” considera que todo ello no supone causa de nulidad, conclusión que no se comparte, pues si se reconoce en la propia Sentencia recurrida unos incrementos del 60% de los costes, se deberá examinar por parte del Juzgador si para ello se ha cumplido o no, con el procedimiento legalmente establecido, al que por otra parte no hace referencia alguna el Juzgador. Considera que deberá decretarse la nulidad de la liquidación girada por el Ayuntamiento de Alcalá La Real, puesto que se ha prescindido del procedimiento administrativo legalmente establecido para ello, en este caso, para las notificaciones y audiencias a los propietarios de suelo afectados para que tuvieran conocimiento estos, en tiempo y forma, de las desviaciones e incrementos de precios que se vinieron sucediendo hasta llegar a un 60% como se reconoce en la sentencia recurrida, debiendo recordar el art. 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el art. art. 109.3 del RGU.

La parte apelada opone que el incremento se tasa comparando la liquidación provisional y la definitiva sin costes de gestión, por ello no alcanza sino el citado porcentaje de 60,26%. Se



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/26



critica que la sentencia recurrida no estimara este motivo de impugnación porque no se ha acreditado que se notificaran todos y cada uno de los incrementos y sus individuales motivaciones, sin embargo ello no resulta exigible y de hecho no esgrime ninguna norma el recurrente que así lo imponga. Repite el impugnante en su recurso los mismos argumentos sin aportar ninguna razón jurídica ni probatoria que sirva a desvirtuar la desestimación de los mismos por el juzgador de instancia. No existe, en el sistema de cooperación, obligación alguna de ir comunicando cada modificado del proyecto o del presupuesto, el coste real finalmente habido para la ejecución de la urbanización se lleva a la cuenta definitiva con la justificación de los cambios e incrementos, tal cual se ha hecho en este caso, se aprueba dicha cuenta, se notifica a los afectados y por ello han intervenido administrativa y judicialmente en revisión de los actos que han considerado oportuno, y se publica. La justificación de cada incremento está detallada en el Informe de Gestión que acompaña a la Liquidación. Avanza en este punto el recurso considerando que la sentencia de instancia debiera haber declarado la nulidad de la resolución que aprueba la liquidación definitiva porque no se ha seguido el procedimiento prescrito para ello, sin embargo, como sienta la citada sentencia y consta acreditado documentalmente, se ha aprobado por el órgano competente, se ha notificado individualmente a los afectados y se ha publicado en el BOP. Luego Ninguna infracción del art. 129 RGU concurre. Cosa diversa es que considere el recurrente, de forma completamente indebida, que el Ayuntamiento debía notificar cada modificado y cada incremento de coste respecto del proyecto y cuenta provisional, pues dicha exigencia se encuentra huérfana de apoyadura jurídica alguna. Tampoco acaecieron modificaciones que afectaran sustancialmente al proyecto, si la partida de excavación de roca resultó muy insuficiente en el presupuesto inicial, no se trata de una modificación sustancial del proyecto, sí de un simple incremento del coste y aunque se hubiese conocido el volumen de roca con más exactitud, el coste de su excavación no se hubiera abaratado, igual con el incremento de las calidades de determinadas instalaciones o con la sustitución de centros de transformación..., no hay modificación sustancial del proyecto y sí solo incremento de costes correlativos a mejora de instalaciones y calidades o en adaptación a las exigencias normativas que se pudieron poner en vigor tras el proyecto o que se derivaran de Administraciones o entidades que hubieren de informar ciertas infraestructuras o instalaciones de suministros.

La sentencia recurrida argumenta sobre esta cuestión que *“Entre la documentación obrante en el amplio expediente administrativo aportado aparece el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28/12/18 de aprobación de la liquidación definitiva de los costes de urbanización, su publicación en el BOP de 29/01/19 (folio 12 del EA) y su notificación al actor (folio 166 del EA), constando haberse tramitado legalmente atendiendo a cuantas solicitudes se fueron formulando por los propietarios, por lo que no puede admitirse la nulidad pretendida, no pudiendo afirmarse que el actor haya sufrido indefensión alguna al haber tenido acceso a cuanta información fue solicitando, sin que pueda imputar a la demandada la destrucción de las facturas transcurrido el plazo legal de conservación. El proceso urbanizador ciertamente ha sido largo, complicado y costoso, sufriendo un incremento de los costes de la liquidación provisional de un 60,26% por causa de la revisión de precios, dificultades técnicas y mejoras, tal y como explica el Sr. Linares en su informe y expone a presencia judicial. Se echa de menos una pericial practicada a instancia del actor que acredite cuanto afirma.”*



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/26



-Posición de la Sala

Dispone el art. 127.2 del RGU: "Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto".

Y el artículo 128.3:

"3. En la 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 reparcelación.*
- b) *La errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.*
- c) *Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.*

Por último, el artículo 129 señala: "*La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación*".

El artículo 109.3 del RGU establece que "*1. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.*

2. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo de quince días.

3. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes."

Se ha de partir para la resolución de esta cuestión de la jurisprudencia consolidada y pacífica, conforme a la cual no todo incumplimiento de los trámites administrativos conlleva la nulidad radical del acto, sino que dicho incumplimiento puede ser causa de anulabilidad cuando se hubiera producido indefensión. Así pues, de considerarse que se ha omitido el trámite de audiencia, como se postula por el recurrente, los efectos no serían los pretendidos por el recurrente. La setencia del Tribunal Supremo, Sección 4ª, de 12 de diciembre de 2008



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/26



(rec. 2076/2005), manifiesta “En efecto, ha de recordarse ante todo que la omisión del trámite de audiencia en procedimientos no sancionadores no constituye en sí misma o por sí sola ninguna de las dos causas de nulidad de pleno derecho previstas en las letras a) y e) del número 1 del artículo 62 de la Ley 30/1992, sino que queda regida por la previsión del número 2 del artículo 63 de la misma Ley , de suerte que sólo determinará la anulabilidad del acto dictado en el procedimiento en que se omitió si dio lugar a una indefensión real y efectiva del interesado. En este sentido, y por todas, puede verse la sentencia de 16 de noviembre de 2006, dictada en el recurso de casación número 1860 de 2004, en la que, con cita de otras, se recuerda también que para afirmar si se produjo o no esa situación de indefensión real y efectiva han de valorarse las circunstancias singulares de cada caso en concreto, incluidas las posibilidades de defensa que haya podido proporcionar el propio procedimiento administrativo en que se omitió aquel trámite, el recurso administrativo, si lo hubiere, y el mismo recurso jurisdiccional”.

Del expediente administrativo resulta que el acuerdo de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de los costes de urbanización fue publicada en el BOP de 29 de enero de 2019, en el periódico el Diario de Jaén en fecha de 18 de enero de 2019 y notificada al recurrente. Consta así mismo que se interpusieron recursos de reposición por sesenta propietarios, entre ellos el recurrente, y que se emitió informe por el Arquitecto Sr. Linares sobre los aspectos técnicos de los mismos, así como informe urbanístico sobre la alegación de prescripción. En Junta de Gobierno Local de 10 de enero de 2020 se resolvieron los recursos de reposición desestimando los mismos.

Así pues, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, no cabe duda de que ninguna indefensión material se ha causado a la parte apelante por la omisión del trámite que sostiene indebidamente preterido, toda vez que ha tenido la oportunidad de hacer valer cuantos argumentos y medios de prueba ha considerado oportunos, tanto en la vía administrativa como judicial. Por lo expuesto, este motivo de impugnación ha de ser desestimado, pues ninguna indefensión se ha causado ni se ha omitido trámite causante de nulidad del expediente, debiendo en consecuencia confirmarse los argumentos de la sentencia de instancia.

3.- De las obras de urbanización y prueba practicada.

Opone la parte apelante frente a la sentencia que la misma manifiesta la falta de prueba, en concreto de una pericial, y resulta obvio, que para poder realizar un informe pericial en los términos que se insinúa en la sentencia, para ello, habría que haber tenido toda la documentación, desde el primer acto hasta el último. Pese a ello, sin prueba pericial, se ha puesto de manifiesto y acreditado al Juzgador, sin necesidad de prueba pericial lo siguiente: De la documentación del expediente administrativo, que no están terminadas las obras de urbanización, y llega a esa conclusión puesto que consta en las actuaciones documental admitida por el Juzgado a instancia de parte, y que sin embargo no ha sido aportada, como fue el Documento solicitado nº 2: consistente en los proyectos técnicos de urbanización de las unidades 9.1 y 9.3; Documentos solicitados nº7: escritos de la asociación



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPHYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/26



de propietarios de las Unidades de Actuación 9.2 y 9.6 presentados en los años 1.999 y 2.000 (llama la atención que el técnico interviniente en fase de prueba testifical, a presencia judicial manifieste que recuerde que los vio o se los enseñaron), pero no se aportan; Documento solicitado nº8: no se aporta informe de sustitución de la tubería municipal que discurría frente al club Fuente del Rey y que se dirige hacia el depósito de la fuente somera (el técnico, testigo, ni hace referencia al mismo); Documento solicitado nº9: No se aporta la documentación técnica que ampara la construcción de la cámara de válvulas del depósito de la Fuente Somera (el técnico, testigo, hace referencia al mismo como actuación de mero trámite sin repercusión alguna para los propietarios; Documento solicitado nº14: no se aporta el certificado de revisión de precios de la obra ejecutada a 12-12-2003 por importe de 19.246.163 Ptas; Documento solicitado Nº15: no se aportan los honorarios de dirección de obra, ni los de seguridad y salud, sin incrementos, solo el importe total con evidentes incrementos respecto de la cuenta de liquidación provisional. Y respecto de la documental admitida por el Juzgador y unida a las actuaciones: La Liquidación Definitiva de las obras de urbanización de la UA 9, nace de un proyecto del año 1992, y tras 27 años, se pone de manifiesto la total ausencia de información y comunicación por el Ayuntamiento demandado con los propietarios de suelo; El Juzgador mantiene en la Sentencia recurrida que se han producido incrementos de gastos en torno de un 60%, cuando revisada la documental obrante en las actuaciones, el incremento está en torno a un 80% entre el proyecto inicial (615.613.519 Ptas.) y el final (1.108.966.255 Ptas.). No consta justificación de haber informado documentalmente a los propietarios de suelo, de los incrementos (en total, en torno al 80%); Anomalías respecto de la contratación, puesto que de forma genérica se han producido incrementos superiores al 20% lo que por imperativo legal hubiera dado lugar a nueva contratación y no al tratamiento de “justificación de reformados”; Incremento, muy elevado, de honorarios técnicos, ya que los datos del concurso para la contratación de los Proyectos Técnicos a realizar en la “UA 9 de la Fuente del Rey” se fijaron en 37.178.840 Ptas., habiendo resultado, extremadamente de mayor importe; No se justifican los costes de gestión urbanística que aparecen en la liquidación definitiva, en concreto, del 10% de los costes de urbanización en concepto de costes de gestión; De lo expuesto, resulta evidente una falta de información, transparencia, motivación y justificación de las de las actuaciones llevadas a cabo, las cuales, han derivado siempre en más costes para los propietarios de suelo. No existen consultas ni notificaciones algunas sobre las decisiones adoptadas de modificados, retrasos, incumplimientos de los contratistas, de los incrementos de precio, etc; Así, respecto a la Modificación del Proyecto de los PERI’S 9.1 a 9.6 Etapa 1 Fase 1, resulta que aparece con la certificación n.º 14 (septiembre de 1999) e incluye dos nuevos capítulos, junto con algunos incrementos de medición. Sin embargo, no consta acuerdo o solicitud para el cambio de calidades sobre las aceras, si bien, el técnico señala que el tratamiento nuevo propuesto reduce los costes de urbanización, cuando resulta lo contrario, al suponer un incremento de 28.935.876 Ptas; Igualmente existen discrepancias entre costes de urbanización y adicionales, a la vista de lo contratado y abonado por el Ayuntamiento demandado, resultando un mayor coste de 2.134.133,00 € no justificados (o lo que es lo mismo, un incremento del 80% de lo inicialmente presupuestado); No se tiene ninguna factura, amparándose la demandada en una “supuesta” instrucción aplicable a Entes Locales, la cual, a su vez, les permite la destrucción de la documentación contable en el plazo de seis años desde su emisión o creación. Sin embargo, constan y existen aportadas al expediente algunas facturas de los años 2014, 2013, 2012 y 2011. Más de seis años. No es admisible, y menos para la Administración pública, que no existan facturas para justificar unos costes de



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/26



urbanización que han ascendido a 1.108.966.255 Ptas según el informe del Arquitecto de diciembre de 2017.

Es por ello, por lo que considera que no es cuestión de falta de prueba pericial que le sea imputable, sino que el ocultismo y la falta de colaboración por parte de la demandada, como así lo ha demostrado tanto en vía administrativa, como ante el propio Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Jaén, permite concluir que el Ayuntamiento demandado no ha acreditado a los propietarios de suelo la total y efectiva terminación de las obras de urbanización.

El Letrado del Ayuntamiento opone que el incremento medio de los gastos se ha producido en un 60%, como advera el perito, Sr. Linares. De dicho porcentaje casi un 13% se corresponde con la actualización de precios y el resto por incremento o modificación de partidas que han supuesto ese correlativo incremento de costes. En los informes, incluido el de liquidación definitiva, del Sr. Linares Agüera, se justifica la procedencia de dicho incremento de forma pormenorizada, al igual que lo contestó en su interrogatorio, especificando que la intervención en una zona semiconsolidada con más de 100 edificaciones, infraestructuras, etc... es más complejo y que si a ello se añadía el cambio de criterio de los propietarios de elevar la calidad de ciertas infraestructuras de la urbanización, lo que resultó acogido por el Ayuntamiento, sustituyendo los acerados terrizos por acerados pavimentados con baldosa hidráulica, sustitución de redes eléctricas, centros de baja tensión, etc, se comprende perfectamente el incremento de los costes. Además, cabe, como expresó el técnico, valorar el transcurso de los años, coincidente en una fase con la burbuja inmobiliaria, con un gran incremento de los costes de construcción, materiales y mano de obra. Las dilaciones temporales muchas veces provocadas por los modificados de los proyectos derivados de cambios solicitados por los propietarios o impuestos por cambios normativos o criterio de las administraciones que habían de informarlos, como ocurrió con algunos nudos con carreteras que vinieron exigidos por la administración competente a ser dotados de un carril de aceleración de mayores dimensiones y recorrido, generando más costes de ejecución, más expropiaciones, etc. Asimismo, la duración de la fase uno de la etapa uno, generada por el defectuoso cumplimiento del contrato de obras por la constructora adjudicataria que implicó un desmontaje parcial de lo ejecutado, incrementándose los precios. Sin embargo, según concluye tras una fundamentada explicación en los informes del técnico y que ratificó en el interrogatorio, aún así, con el citado incremento de costes, considerando la inversión de suelo y tales costes, la plusvalía recibida resulta más que rentable para los parcelistas. Es decir, una parcela media de 1.000 m², ha invertido una media entre 22.000/24.000 € y ha obtenido un incremento de precio medio en el mercado de 6.000 € a 42.000/45.000 €, una media de un 47% de plusvalía. Imputa el recurrente al juzgador de instancia no indagar y justificar esos incrementos, sin embargo, no es así, la sentencia desestima que dicho incremento sea indebido o sea injustificado como se alega de contrario porque no han justificado desviaciones que incurran en tales defectos, reprochando incluso la carencia de auxilio por parte del recurrente de la prueba pericial, antes bien lo que considera es que los informes que acompañan la liquidación definitiva que se censa y los demás, amén de la pericia de la administración, adveran la procedencia y justificación de dichos incrementos. También resulta improcedente afirmar dilaciones en la ejecución de los Planes de reforma interior, generando demoras que provocaron incremento de costes. Las dilaciones no han sido sino provocadas por causas técnicas sobrevenidas que han necesitado



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/26



reformados y por peticiones de los interesados que han debido tramitarse a través de los oportunos modificados. Incluso los propios parcelistas han instado la anticipación de unas etapas sobre otras. En 2003 las obras de la etapa uno se encontraban muy avanzadas, recepcionándose las obras de dicha etapa de la UE 6.1 el 04/02/05, con tal dilación por la falta de disponibilidad de determinados terrenos precisados para algunas pequeñas ejecuciones y que no se pudieron aprehender por falta de disponibilidad económica para las expropiaciones, la recepción de las UE 2 a 6 se produjo prácticamente dos años después, el 31/05/07. Sobrevenida la crisis inmobiliaria y puesto que la etapa dos afectaba a terrenos menos consolidados y con menos edificaciones, se decidió dilatar su ejecución, que concluyó y fue recepcionada el 02/08/13. Luego no se trata en ningún momento de dilaciones indebidas sino justificadas. Tampoco la liquidación definitiva se dilató, concluidas las obras, en agosto de 2013, el Ayuntamiento traslada los datos en marzo de 2014 al equipo técnico, que presenta su liquidación definitiva en julio de 2014, propuesta que se debe ir sucesivamente revisando por conclusión de litigios y dictado de resoluciones, también administrativas y otros datos que implicaban inclusiones o exclusiones de apuntes de la cuenta, tras lo que se tramita su aprobación, publicación y notificación. Considera además, acertadamente, la Sentencia dictada en la instancia que se trata de un proceso de urbanización especialmente complejo por cuanto se parte de un núcleo notable de asentamiento irregular. Tampoco acaecieron modificaciones que afectaran sustancialmente el proyecto, y sí solo incremento de costes correlativos a mejora de instalaciones y calidades o en adaptación a las exigencias normativas que se pudieron poner en vigor tras el proyecto o que se derivaran de Administraciones o entidades que hubieren de informar ciertas infraestructuras o instalaciones de suministros. Resulta completamente incierto que las obras previstas en el planeamiento rector de esta urbanización no se hayan concluido y menos aún que tal extremo se haya advenado. Como deriva del expediente administrativo, donde obran los documentos relativos, y también aportados junto con el escrito de contestación a la demanda, a la documentación de la finalización de las obras, en concreto, certificado final de obras, Decreto de aprobación de la última certificación y acta de recepción definitiva, y como se sigue de las declaraciones del testigo perito y testigo que depusieron en los autos, las obras de urbanización están plenamente concluidas. Lo que no cabe es intentar constituir en obras de urbanización lo que no lo son, canalizaciones de telefonía no previstas en los proyectos, edificaciones deportivas o afirmar un inacabado de una indeterminada calzada y acera, cuando todas ellas están concluidas y la señalética y mobiliario urbano previsto en el planeamiento ejecutado.

La sentencia recurrida argumenta tras hacer referencia a los procedimientos judiciales previos que se relacionan *“Todas estas sentencias, en las que se resuelven muchas de las cuestiones que también hoy plantea el actor, ponen de manifiesto la complejidad del proceso urbanizador que nos trata motivado por tratarse de una zona semiconsolidada con precarias edificaciones e infraestructuras que han dificultado la ejecución de la urbanización, unido al hecho de haberse tramitarse el proceso por el sistema de cooperación, sin que los propietarios de los terrenos se hayan constituido en Asociación Administrativa de Cooperación, lo que ha dificultado y alargado el proceso al plantearse de forma individualizada múltiples cuestiones a las que el ayuntamiento fue dando respuesta”* y continúa diciendo *“El proceso urbanizador ciertamente ha sido largo, complicado y costoso, sufriendo un incremento de los costes de la liquidación provisional de un 60,26% por causa de la revisión de precios, dificultades técnicas y mejoras, tal y como explica el Sr. Linares*



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/26



en su informe y expone a presencia judicial. Se echa de menos una pericial practicada a instancia del actor que acredite cuanto afirma. Así, la falta de terminación de las obras de urbanización no tiene refrendo alguno, quedando acreditado por medio de la declaración del Sr. Linares que todo lo contemplado en el proyecto ha sido ejecutado, respondiendo una por una a las cuestiones formuladas respecto a cada partida que el actor consideraba no ejecutadas, sin que se haya demostrado con criterios objetivos y técnicos que la distribución de beneficios y cargas no se haya realizado de forma correcta, no pudiendo prevalecer el criterio particular del Sr. Afán de Rivera frente al técnico Sr. Linares. No se trata de cuestiones que puedan acreditarse con la documental de cuya omisión tantas quejas ha expresado a lo largo del procedimiento judicial, sino que para ello los conocimientos técnicos de un experto resultan determinantes, y el actor no propuso perito alguno, al igual que tampoco ha desgranado técnicamente el informe de gestión del Sr. Linares para demostrar los errores de que padece, por lo que las alegaciones del recurrente son genéricas y han sido desacreditadas una por una por el Sr. Linares, quien acredita con los documentos expedidos la aprobación de las liquidaciones de obra, la última liquidación final que acredita su conclusión, estando ejecutadas todas las partidas, constando que el ayuntamiento ha ejecutado la urbanización pese a las trabas que los propietarios han puesto en todo momento, sin que pueda tacharse su actuación de falta de transparencia ni huérfana de motivación”.

En primer lugar y respecto de la terminación de las obras de urbanización, que es cuestionada por la parte recurrente, expone el Juzgador de instancia “Así, la falta de terminación de las obras de urbanización no tiene refrendo alguno, quedando acreditado por medio de la declaración del Sr. Linares que todo lo contemplado en el proyecto ha sido ejecutado, respondiendo una por una a las cuestiones formuladas respecto a cada partida que el actor consideraba no ejecutadas, sin que se haya demostrado con criterios objetivos y técnicos que la distribución de beneficios y cargas no se haya realizado de forma correcta, no pudiendo prevalecer el criterio particular del Sr. Afán de Rivera frente al técnico Sr. Linares. No se trata de cuestiones que puedan acreditarse con la documental de cuya omisión tantas quejas ha expresado a lo largo del procedimiento judicial, sino que para ello los conocimientos técnicos de un experto resultan determinantes, y el actor no propuso perito alguno, al igual que tampoco ha desgranado técnicamente el informe de gestión del Sr. Linares para demostrar los errores de que padece, por lo que las alegaciones del recurrente son genéricas y han sido desacreditadas una por una por el Sr. Linares, quien acredita con los documentos expedidos la aprobación de las liquidaciones de obra, la última liquidación final que acredita su conclusión, estando ejecutadas todas las partidas, constando que el ayuntamiento ha ejecutado la urbanización pese a las trabas que los propietarios han puesto en todo momento, sin que pueda tacharse su actuación de falta de transparencia ni huérfana de motivación”.

-Posición de la Sala

Respecto de la terminación de las obras de urbanización, se adjunta con la contestación a la demanda el acta de recepción de obras de 2 de agosto de 2013. Así mismo consta en el expediente administrativo informe emitido por el Sr. Linares sobre los aspectos técnicos planteados en el recurso de reposición y en concreto sobre esta cuestión explicita que en relación a las infraestructuras de telefonía proyectadas en proyectos aprobados están



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/26



ejecutadas y recepcionadas; respecto a las líneas aéreas de electricidad y telefonía, aclara que las únicas líneas aéreas que en el proyecto estaba previsto dismantelar eran las líneas eléctricas de media tensión, las de baja tensión y las de telefonía no fueron objeto de dismantelamiento en los proyectos aprobados; en relación a las deficiencias en la ejecución manifiesta que se ha ejecutado conforme a Proyecto y ha sido recepcionada por el Ayuntamiento en sus distintas fases. Finalmente respecto a la petición de edificación de parcelas D6.1 y D6.2 destinadas a instalaciones deportivas, expone que la parcela D6.2 no existe, supone que se debe de referir a la D2.1, colindante a la D6.1. La petición de edificación de las parcelas de instalaciones deportivas D2.1 y D6.1 como excusa para decir que las obras de urbanización no están terminadas es un error técnico-jurídico substancial del recurso de reposición, ya que ejecutar o construir las reservas de equipamiento, en ningún caso forma parte de los "costes de urbanización" con cargo a los titulares de los terrenos, según los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión, y demás legislación urbanística vigente cuando se inició el proceso urbanizador, así como la actual. El momento en que deban ejecutarse los equipamientos es una potestad discrecional municipal.

De cuanto antecede, el informe técnico y la documental consistente en el acta de recepción de obras, acreditan la finalización de las obras de urbanización sin que esto haya sido desvirtuado por prueba en contrario, por lo que ciertamente como se argumenta en la sentencia recurrida, el Ayuntamiento ha ejecutado la urbanización.

En relación con la total de ausencia de información de las obras de urbanización, falta de transparencia, motivación y justificación, esto ha quedado desvirtuado de la prueba practicada a instancia del Ayuntamiento. En el informe del Arquitecto Sr. Linares, se pone de manifiesto que los hechos de la demanda referentes a falta de participación, de información a los propietarios y de transparencia, carece de justificación, ya que en el procedimiento desde el planeamiento, Proyectos y ejecución está acreditado todo lo contrario. Expone que desde el propio planeamiento (PERIs), había expresamente previstos cauces especiales de participación, con amplias funciones como las Asociaciones Administrativas de Cooperación, que por parte de los propietarios se ha preferido no utilizar, lo que además se expone con detalle en el apartado segundo del informe que se adjunta con la contestación a la demanda, estableciendo la participación de los propietarios fomentada por el Ayuntamiento en la fase de planeamiento más allá de los simples periodos de exposición e información pública, durante la tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior, en la fase los proyectos de parcelación, urbanización y ejecución. Se explicita que durante la ejecución de las obras ha sido la fase en la que se ha producido una mayor participación, con numerosas incidencias de gestión con los propietarios, que en algún caso como en la zona de contacto de las Unidades 9.5 y 9.6 con Santa Ana, fue necesario que llegar a formalizar varias propuestas de ordenación de un Estudio de Detalle de Santa Ana para acordar con sus propietarios la franja de paso adecuada del alcantarillado de enlace de Fuente del Rey con el de Santa Ana, de forma que no perjudicase la ordenación futura de dicha Unidad. Añade que este tipo de incidencias y de integración de la opinión de los propietarios ha alcanzado varios centenares de expedientes e Informes por su parte, especialmente durante la ejecución de las obras de la Fase 2 de la Etapa 1, por la problemática de intervenir en la zona más consolidada por edificaciones e infraestructuras precarias preexistentes. Se aportan como Anexo II algunos de los escritos de las Asociaciones que han solicitado determinadas mejoras de la urbanización respecto a los criterios iniciales que ellos mismos habían solicitado entre las que se encontraban el cambio



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/26



de acerados inicialmentes previstos o la nueva red de baja tensión en las áreas más consolidadas por viviendas existentes y renovación de red de riego existente.

En consecuencia el argumento ha de ser desestimado, a la vista del contenido del informe del Sr. Linares, que al igual que se ha expuesto en el punto anterior no ha sido desvirtuado.

Respecto de los gastos que se consideran injustificados, el referido informe hace una exposición detallada de cada uno de ellos y de las obras de cada etapa, incluyendo la justificación de los gastos relativos a la excavación en roca, adicional constructora hispánica, indemnización Constructora Hispánica, diferencia de tubería de fundición, incremento de honorarios del Arquitecto, diferencia de aceras terrazas a baldosas. Expone el informe que cada una de ellas está justificada en el expediente, en informes y aprobados por el Ayuntamiento todos los modificados y acreditados con los certificados de obra que dichas cantidades se han invertido en las obras correspondientes de la Etapa 1. El informe continua exponiendo respecto de la Etapa 2, el cual es desarrollado ampliamente en el apartado 3.2.2. del mismo. Finalmente en el apartado de conclusiones se aclara que en relación con las discrepancias económicas se cuantifican en las siguientes cifras: Obras de urbanización finalizadas de la Etapa 1: 119.843.351 pts; Obras en curso Etapa 2: 221.940.020 pts. Aclara que la totalidad de dichas obras forman parte de los “costes de urbanización” que deben ser asumidos por los propietarios (artículo 113 de la LOUA) en las cuantías y por las argumentaciones que expone en el apartado 3 del Informe. Se añade que la gestión municipal mediante el sistema de cooperación está acreditado que ha supuesto multiplicar por 5,48 veces el valor del suelo al inicio del proceso más los costes de urbanización evaluados actualizados al momento de su emisión.

Así mismo en informe del Técnico Sr. Linares, que obra en el expediente en respuesta a los recursos de reposición se expone que los incrementos de costes, desglosados por Unidades de Ejecución son los que se sintetizan en el apartado 9.5 del Informe sobre el estado de Gestión que se incluye con cada documento de Liquidación Definitiva de la Reparcelación de cada una de las Unidades. Del orden del 85% de dichos incrementos de costes han sido debidos a peticiones expresas de mejora de calidades pedidas mayoritariamente por las propias asociaciones de propietarios o por mejoras dispuestas por compañías de servicios y otras Administraciones como consecuencia de adaptación a evoluciones de requisitos normativos por transcurso del tiempo durante la dilatada ejecución, o por simple incremento del IPC que ha sido del 47,3% en el periodo 1999-2013 durante el que se han ejecutado diferentes fases de las obras. Del orden del 15% restante puede ser debido a imprevistos o dificultades durante la ejecución, por ejemplo debido a la existencia de un porcentaje de excavación en roca más elevado del previsto en los Proyectos. Respecto a la supuesta “desproporción” de los costes, cabe preguntarse desproporción respecto a qué, ya que en el apartado 9.5 del citado Informe de Gestión se acredita que la media de costes de urbanización resultantes por parcela tipo de unos 1.100 m² ha resultado de unos 21.900 €, y que dicho coste es del orden de la mitad del coste habitual en el mercado de una urbanización de este tipo, e igualmente muy inferior a la repercusión de urbanización de una actuación que se tuviera que destinar a vivienda protegida que es la urbanización con coste más limitado que existe.



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPHYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/26



De cuanto antecede como argumenta la sentencia de instancia, los incrementos de costes de la liquidación provisional tienen causa en la revisión de precios, dificultades técnicas, y mejoras, estando en consecuencia justificados, y compartimos con la sentencia recurrida que no se ha practicado prueba de la que quede acreditado de modo objetivo y técnico, las cuestiones planteadas respecto de cada partida, ni se ha demostrado que la distribución de beneficios y cargas no fue la correcta.

4.- IVA repercutido a los propietarios del suelo.

Expone la parte apelante que consta en las actuaciones, libros de IVA del Ayuntamiento de Alcalá la Real, el importe de la base imponible de las facturas correspondientes a los gastos de urbanización de la UA 9.1 a UA 9.6. La discrepancia entre la liquidación económica presentada para su aprobación definitiva (6.059.110,39 € más 605.911,04 € de gestión municipal) y los pagos efectivamente realizados por gastos de urbanización por parte del Ayuntamiento demandado, en concreto, 5.271.367,95 €- se podría haber esclarecido si se hubieran aportado al procedimiento las facturas pagadas por el referido Ayuntamiento. A la vista de lo que se ha tenido acceso, es que el Ayuntamiento “parece” que ha contabilizado sus pagos sin IVA (que sería lo correcto), y sin embargo, los arquitectos que son los que han preparado la cuenta de liquidación definitiva han contabilizado las facturas con su IVA correspondiente, de lo que resulta una diferencia de 787.742,44 € entre una y otra, sin contar con los gastos de gestión. La cuestión jurídica a resolver es clara, debiendo recordar que desde 31 octubre de 2012 opera la figura de la inversión de sujeto pasivo, de forma, que el Ayuntamiento está sujeto a esta figura en base a ser urbanizador de terrenos, y, por tanto, no debería pagar IVA de las facturas recibidas desde la fecha de entrada en vigor de dicha norma, cosa que no ocurre en este caso y según se puede verificar en los libros de IVA soportado aportadas al procedimiento. Se trae a colación la STSJ Andalucía, Sala de Málaga, de 26/04/2018 dictada en el recurso de apelación 2008/2016, que analiza la cuestión con cita de la consulta vinculante 2972 de 27 de junio de 2016 de la Dirección General de Tributos en un supuesto idéntico, planteada la cuestión jurídica sobre la repercusión del IVA por parte del Ayuntamiento de Alcalá La Real, considera e que desde la entrada en vigor de la “inversión del sujeto pasivo”, 31 de Octubre de 2012, el Ayuntamiento demandado (hoy apelado) fue sujeto pasivo respecto de la facturación correspondiente a las obras de urbanización, y por tanto, en la cuenta de liquidación definitiva existe una discrepancia más que evidente con respecto a los pagos efectivamente realizados y que serían los que reclamar a los propietarios de suelo, en concreto de 787.742,44 €, motivada porque los arquitectos que han preparado la cuenta de liquidación definitiva han contabilizado las facturas con su IVA correspondiente, cuando debió ser sin IVA, y a su vez, el Ayuntamiento a la vista de ello, girar las liquidaciones sin IVA con las formalidades correspondientes, debiendo por ello estimarse el motivo, anulando la liquidación definitiva girada de fecha 28 de Diciembre de 2018.

El Letrado del Ayuntamiento opone que el Proyecto de la Liquidación Definitiva de la Urbanización incluye el IVA de todos los costos repercutidos y ello en orden a que el Ayuntamiento está obligado a repercutir el IVA a los propietarios de las unidades urbanizadas, en concepto de compensación de los gastos de urbanización, pues se dan los elementos del hecho imponible de tal impuesto. Además el Ayuntamiento tiene la obligación



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/26



formal de expedir factura, y al igual que se ha hecho con las cuotas a cuenta de liquidación definitiva, se llevará a efecto cuando se giren al cobro, con las cuotas de liquidación definitiva. En este sentido se pronuncian muchas consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos al respecto, destacamos por todas la núm. 343/2005, de 3 marzo.

El Tesorero del Ayuntamiento emite informe sobre el criterio del Ayuntamiento respecto a la repercusión del IVA a las cuotas de costes de urbanización, y sobre la liquidación, I en el que se pone de manifiesto que es consulta reiterada de la DGT que la realización de las obras de urbanización mediante gestión directa 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 lo que 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. Por lo tanto concluye que en este supuesto el Ayuntamiento actúa como empresario o profesional. Añade que como se dice en la Consulta vinculante V1299/2010, 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. El Ayuntamiento ha soportado el IVA de las diferentes facturas y certificaciones de obra de la urbanización y declarado a la AEAT en el trimestre correspondiente al reconocimiento de las correspondientes obligaciones y del mismo modo se ha repercutido el IVA de las cuotas urbanísticas liquidadas a los propietarios de la urbanización.

La sentencia recurrida sobre esta cuestión argumenta: *“En cuanto a las alegaciones referidas a la repercusión del IVA, no alcanza el juzgador a entender las censuras del actor habida cuenta de la obligación que el ayuntamiento tiene de repercutir el IVA a los propietarios de las unidades urbanizadas al venir a actuar como empresario o profesional de acuerdo con los arts. 4.1 y 88.1 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y en este sentido es acertada la cita que realiza la demandada de la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos 343/2005”*

El artículo 84.Uno, 2º f) de la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido establece que serán sujetos pasivos del Impuesto *“2.º Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:(..) f) Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.*

Lo establecido en el párrafo anterior será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.”

El recurrente invoca en apoyo de sus pretensiones la sentencia de esta Sala con sede en Málaga de sección 2 del 26 de abril de 2018 (Recurso: 2008/2016) en la que se planteaba



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/26



error en la sentencia apelada al validar la liquidaciones giradas por el Ayuntamiento con IVA y argumenta:

"Al caso de autos, la repercusión del IVA en las liquidaciones es realizada por el Ayuntamiento con base a informe que obra en autos, estimativo que la Corporación no es sujeto pasivo, aunque sugiere consulta a la Dirección General.

Esa consulta no consta realizada en autos, pero si existe realizada por otro Ayuntamiento, y ha sido resuelta por la DGT en la Consulta vinculante núm. V2972/16 de 27 junio, JT 2016\1330, que contesta a la consulta formulada sobre la aplicación del supuesto de inversión del sujeto pasivo contenido en el artículo 84.1.2º f) LIVA, realizada por un Ayuntamiento que, como al caso de autos, va a llevar a cabo una actuación urbanística a través del sistema de cooperación, y va a contratar a una empresa la ejecución material de las obras y, posteriormente, va a proceder a imputar a los propietarios de los terrenos las correspondientes derramas. Respondiendo a la cuestión del tratamiento de la operación en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido, responde que:

"1.- El artículo 4, apartado uno, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, (BOE de 29 de diciembre), establece que "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.". El artículo 5, apartado uno, letra a), de la misma Ley, señala que se reputarán empresarios o profesionales las personas o entidades que realicen actividades empresariales o profesionales, definidas éstas en el apartado dos de dicho precepto como "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". En particular, continúa dicho precepto, "tienen esta consideración las actividades extractivas, de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales y artísticas.". Asimismo, el artículo 5, en su apartado uno, letra d), establece expresamente que se reputarán empresarios o profesionales 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."

2.- Con respecto al sujeto pasivo de las ejecuciones de obra inmobiliaria cabe señalar que, con fecha 27 de diciembre de 2012, ha tenido lugar contestación vinculante a consulta con número de referencia V2583-12, planteada en relación con el tratamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido derivado de la aplicación de la letra f) del artículo 84.Uno.2º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), añadida por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude (BOE de 30 de octubre). En dicha contestación se recoge el supuesto planteado por el consultante, por lo



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/26



que se remite a la misma. De acuerdo con lo recogido en la consulta referida, y, en particular, en lo que se refiere a algunos de los requisitos necesarios para que opere la regla de inversión del sujeto pasivo, debe tenerse en cuenta que dicha regla se aplica, en primer lugar, cuando la obra en su conjunto haya sido calificada como de construcción o rehabilitación de edificaciones o como de urbanización de terrenos. En segundo lugar, la inversión precisa que el contrato o subcontrato, total o parcial, que se deriva de la obra en su conjunto tenga la consideración de ejecución de obras y, finalmente, que el destinatario actúe en su condición de empresario o profesional.

3.- Por otro lado, se debe señalar que constituye doctrina reiterada por este Centro Directivo el considerar que la realización de obras de urbanización a través del sistema de cooperación 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 esta forma, el Ayuntamiento recibirá unos servicios de urbanización que, a su vez, prestará a los propietarios, titulares en todo momento de los terrenos a urbanizar. El Ayuntamiento tendrá la consideración de contratista principal de las obras urbanización que realiza en nombre propio pero por cuenta de los promotores que serán los propietarios de los terrenos. Por consiguiente, estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido y no exentas del mismo las ejecuciones de obras de urbanización de terrenos realizadas por el Ayuntamiento consultante en beneficio de los propietarios de los terrenos objeto de la actuación urbanística. Las derramas cobradas a los propietarios de tales terrenos por los gastos de urbanización constituyen la contraprestación de las referidas ejecuciones de obra. Asimismo, de acuerdo con lo señalado en la contestación vinculante a la consulta V2583-12 referida anteriormente, los propietarios de los terrenos se convertirán en empresarios o profesionales, si no lo fueran previamente, en tanto que promotores de la urbanización, desde el momento en que comiencen a serles imputados los correspondientes costes de urbanización en forma de derramas, siempre que abonaran las mismas con la intención confirmada por elementos objetivos, de destinar los correspondientes terrenos al desarrollo de una actividad empresarial o profesional. No obstante, si no existe intención de venta, cesión o adjudicación posterior por cualquier título de los terrenos que se urbanizan, no adquirirán la condición de empresario o profesional quienes no la ostentarán con anterioridad. Por otra parte, para que opere el supuesto de inversión del sujeto pasivo las derramas que impute el Ayuntamiento deben corresponderse con obras de urbanización de terrenos. A estos efectos, es importante señalar que puede presumirse que la totalidad de las referidas derramas van a derivarse de la actuación de urbanización de terrenos que le ha sido encomendada mediante el sistema de cooperación, incluso en los supuestos de las derramas que se correspondan con la imputación de gastos derivados de los estados previos que son necesarios para llevar a cabo las labores de urbanización, aunque en términos estrictos el terreno no pueda considerarse todavía "en curso de urbanización" al tratarse de estudios o de trámites administrativos, o de otra naturaleza, que no suponen todavía la ejecución material propiamente dicha de las obras de urbanización. En consecuencia, serán sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido los propietarios de los terrenos, empresarios o profesionales a efectos del mismo, por aplicación de lo establecido en el artículo 84.uno.2º.f) de la Ley 37/1992, respecto de todas las derramas que el Ayuntamiento les impute correspondientes a la actuación de urbanización de terrenos objeto de consulta y que se devenguen con posterioridad al 31 de octubre de 2012, incluidas las derramas que se correspondan con gastos por servicios recibidos con anterioridad al momento en que se



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/26



entienda que el terreno se encuentra en curso de urbanización, como podrían ser los que se deriven de servicios de abogados, arquitectos o trámites administrativos previos al inicio de la ejecución material de las obras de urbanización. A estos efectos, será necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente al Ayuntamiento consultante que están actuando en su calidad de empresario o profesional. No será necesaria, sin embargo, dicha comunicación en los supuestos en los que tales propietarios no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el supuesto de inversión del sujeto pasivo debiendo el Ayuntamiento consultante repercutir la cuota del Impuesto correspondiente. Del mismo modo, por los servicios de urbanización que reciba el Ayuntamiento consultante, este último será sujeto pasivo conforme a lo dispuesto en el artículo 84.Uno.2º, f) de la Ley 37/1992, de forma que la entidad que lleve a cabo la ejecución material de tales obras no deberá repercutir cuota alguna al Ayuntamiento. A estos efectos, será necesario que el consultante comunique expresa y fehacientemente a dicha entidad que está actuando en su calidad de empresario o profesional".

Por tanto, tanto el Ayuntamiento como las empresas ahora apelantes son sujetos pasivos, la primera respecto de la facturación que le haga el agente urbanizado, que debe ser sin IVA y con las formalidades antes dichas, y las empresas ahora apelantes, a quien el Ayuntamiento debe girar las liquidaciones sin IVA, con las mismas formalidades.

Consecuentemente, este motivo de apelación debe ser estimado."

Ahora bien, en el referido caso las recurrentes eran empresas, sociedades mercantiles, en las que se alegaba, que sus respectivas denominaciones, objetos sociales y actividades estaban ligadas a la actividad de promoción inmobiliaria (compra y venta de suelo, construcción de viviendas, urbanización de terrenos...etc) y dadas de alta fiscalmente en las mismas. Supuesto distinto del que es objeto de este recurso, en el caso enjuiciado no consta que el propietario recurrente sea empresario y no adquirirá la condición de empresario o profesional, si no ostentara antes tal condición, si no tiene la intención que los terrenos que se urbanizan vayan a destinarse a la venta, cesión o adjudicación posterior por cualquier título, siendo necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente a la Administración, que las adquieren en su calidad de empresario o profesional. Así, la sentencia transcrita en parte con cita la consulta sobre la interpretación del precepto cuestionado dice " *A estos efectos, será necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente al Ayuntamiento consultante que están actuando en su calidad de empresario o profesional. No será necesaria, sin embargo, dicha comunicación en los supuestos en los que tales propietarios no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el supuesto de inversión del sujeto pasivo debiendo el Ayuntamiento consultante repercutir la cuota del Impuesto correspondiente*"

En este sentido la más reciente consulta V2311-23, en el que es consultante un Ayuntamiento que va a promover unas obras de urbanización en el polígono industrial mediante el sistema de cooperación contratando para ello a un empresa constructora y repercutiendo proporcionalmente a cada propietario el coste de la misma y la cuestión planteada es si resulta de aplicación la regla de inversión del sujeto pasivo y concluye que será de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el artículo



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/26



84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 al tratarse de ejecuciones de obras efectuadas por la entidad que ejecuta materialmente las obras a favor del consultante y por el consultante a favor de los distintos propietarios para la urbanización de terrenos, siempre que sean efectuadas a favor de otro empresario o profesional.

En cualquier caso, a efectos de la aplicación del supuesto de inversión del sujeto pasivo establecido en el artículo 84.uno.2º.f) de la Ley 37/1992, será necesario que los propietarios de los terrenos comuniquen expresa y fehacientemente al Ayuntamiento consultante que están actuando en su calidad de empresario o profesional. No será necesaria, sin embargo, dicha comunicación en los supuestos en los que tales propietarios no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el supuesto de inversión del sujeto pasivo.

En el caso de autos no queda acreditado que el recurrente hubiera comunicado de forma fehaciente que está actuando en calidad de empresario. Por lo expuesto este motivo de impugnación ha de ser igualmente desestimado y la sentencia recurrida confirmada.

SEXTO.- Procede, en consecuencia, desestimar el recurso de apelación. En cuanto a las costas de esta instancia, se imponen a la parte apelante en aplicación del art. 139 de la Ley Jurisdiccional, limitando las mismas a un máximo de 500 € por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación, la Sala dicta el siguiente

FALLO

Que debemos DESESTIMAR y DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por D. RAFAEL AFAN DE RIVERA HUELTES, representado por el Procurador D. RAFAEL GARCIA VALDECASAS CONDE, frente a la sentencia nº 1, de 3 de enero de 2022 dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Jaén en el procedimiento ordinario 157/20, que se confirma.

Se imponen las costas a la parte apelante con el límite del fundamento jurídico último de esta resolución.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase, y una vez firme remítase testimonio de la misma junto con el expediente administrativo, al lugar de procedencia de éste.

Notifíquese la presente resolución a las partes, con las prevenciones del artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, haciéndoles saber que, contra la misma, cabe interponer recurso de casación ante el Tribunal Supremo, limitado exclusivamente a las cuestiones de derecho, siempre y cuando el recurso pretenda fundarse en la infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea que sea relevante y



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/26



determinante del fallo impugnado, y hubieran sido invocadas oportunamente en el proceso o consideradas por la Sala sentenciadora. Para la admisión del recurso será necesario que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estime que el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, de conformidad con los criterios expuestos en el art. 88.2 y 3 de la LJCA. El recurso de casación se preparará ante la Sala de instancia en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, y seguirá el cauce procesal descrito por los arts. 89 y siguientes de la LJCA. En iguales términos y plazos podrá interponerse recurso de casación ante el Tribunal Superior de Justicia cuando el recurso se fundare en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma.

El recurso de casación deberá acompañar la copia del resguardo del ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm.: 1759000024051822, del depósito para recurrir por cuantía de 50 euros, de conformidad a lo dispuesto en la D.A. 15ª de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición Adicional Decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

En caso de pago por transferencia se emitirá la misma a la cuenta bancaria de 20 dígitos: IBAN ES5500493569920005001274.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Diligencia.- Entregada, documentada, firmada y publicada la anterior resolución, que ha sido registrada en el Libro de Sentencias, se expide testimonio para su unión a los autos. Doy fe.



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO BEATRIZ GALINDO SACRISTAN RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/26



Código:	OSEQRM8D6P83VBLPYH866JC9VH5XJU	Fecha	29/04/2025
Firmado Por	MARÍA ISABEL MORENO VERDEJO		
	BEATRIZ GALINDO SACRISTAN		
	RICARDO ESTÉVEZ GOYTRE		
	MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ GARCÍA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/26

