



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2

CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00296/2015

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

N11600

C/ERAS DEL CERRILLO, 3, 13071 CIUDAD REAL

N.I.G: 13034 45 3 2013 0001019

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000443 /2013 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: COMPAÑIA SERVICIOS INFANTILES CIUDAD REAL, S.L.

Letrado: .

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Procurador D./Dª

En nombre de S.M. el Rey y por la autoridad que la Constitución me confiere,  
he pronunciado la siguiente,

**SENTENCIA nº 296 /2015**

En Ciudad Real, a treinta de noviembre de dos mil quince.

Vistos por Don Manuel Pérez Pérez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo  
Contencioso-Administrativo número Dos de esta ciudad, los presentes autos de

Procedimiento Ordinario número 443/13, seguidos a instancia de Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>.  
y asistida por el Letrado D.

, contra el Ayuntamiento de Ciudad Real, representado por el Procurador de los Tribunales D.  
y asistido por el Letrado  
sobre urbanismo.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Por la representación procesal de Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L. se interpuso, el día 18 de diciembre de 2013, recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 31/2013 sobre liquidación de cuotas de Urbanización, emitido por el Ayuntamiento de Ciudad Real en el Proyecto de Reparcelación 12C, por la que se le exige pagar una cuota de urbanización de 52.264,40 euros.

**SEGUNDO:** Admitido a trámite el recurso por Decreto de 25 de febrero de 2014, se tuvo por personada a la parte demandante y se emplazó a la administración mediante reclamación del expediente administrativo, ordenándose todo lo demás que se indica en el cuerpo de dicha resolución.

**TERCERO:** Recibido que fue el expediente administrativo, se dictaron Diligencias de Ordenación de fecha 8 de abril y 5 de mayo de 2014 ordenando su remisión a la parte demandante y emplazándola para interponer demanda en legal término, lo que verificó en tiempo y forma.

Por Decreto de 4 de junio de 2014 se acordó dar traslado de la demanda a la administración demandada, concediéndole el plazo de veinte días para contestarla, lo que igualmente llevó a efecto, también en tiempo y forma, uniéndose la misma a estos autos.

**CUARTO:** Por Decreto de 5 de marzo de 2014 se fijó la cuantía del recurso en 52.264,40 euros.

**QUINTO:** Recibido el juicio a prueba, se practicó la que fue declarada pertinente, con el resultado que consta en autos. Tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas en el que cada una de ellas de forma sucesiva formuló con carácter definitivo las que tuvo por conveniente en apoyo de sus pretensiones, quedando los autos conclusos para sentencia.

**SEXTO:** En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar la presente resolución.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Constituye el objeto del presente recurso determinar si es conforme a Derecho el Decreto de 19 de noviembre de 2013, número 31/13 del Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Ciudad Real, que practica liquidación de las cuotas de urbanización impagadas por la recurrente del Sector UE ALB-2, por importe de 52.264,40 euros.

**SEGUNDO:** El recurso se fundamenta en primer lugar (Hecho Tercero de la demanda) en la "caducidad de la afección urbanística", y cita los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, motivo que ha de desestimarse, por cuanto confunde la parte la garantía que supone la inscripción registral, a través de la afección del inmueble al cumplimiento de los deberes derivados de la urbanización, como indica el artículo 19 citado, con la obligación de pago de las cuotas de urbanización, establecido en el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que dispone:

*"Artículo 119. La retribución del urbanizador*

*1. Con carácter general, la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en los siguientes supuestos:*

a) Cuando así lo acuerden urbanizador y propietario mediante documento fehaciente que se incorporará al proyecto de reparcelación.

b) Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover en plazo sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

c) Cuando así se determine justificadamente en el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente, en atención a las mejoras y beneficios que dicha modalidad de retribución vaya a conllevar para la actuación urbanizadora.

En este supuesto, el propietario que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Cuando, tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador, tanto si la retribución al urbanizador se realiza en metálico o en terrenos edificables, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Si, en todos los supuestos recogidos en los apartados anteriores, los propietarios formulan oposición justificada en informe técnico a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precise.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y

justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del art. 115.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin haberse dictado resolución podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) El propietario, previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, deberá asegurar el pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del art. 110. Esta condición se hará constar en los edictos y en las notificaciones que deban realizarse a los propietarios en dicho trámite de información pública y en la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que se refiere la letra f) del art. 93.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

d) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por

éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

e) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

f) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa o unidad de actuación, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al art. 125.”.

**TERCERO:** El segundo motivo del recurso (Hecho Cuarto de la demanda) se titula “incumplimiento requisitos vía de apremio”, y lo que se impugna es un decreto que practica la liquidación de las cuotas de urbanización adeudadas por la recurrente y acuerda su notificación en periodo voluntario, por lo que no se refiere a la vía de

apremio y tal resolución no puede incumplir los artículos 19 y 20 citados anteriormente, como se ha razonado en el anterior apartado

El tercer motivo del recurso (Hecho Quinto de la demanda) alega la "inexistencia de deuda tributaria" y, reconociendo expresamente ser "el último propietario", pretende que el obligado al pago es el agente urbanizador sin citar precepto alguno que lo sostenga y en contra de lo establecido en el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2010 citado anteriormente, que atribuye al propietario, beneficiario de la actividad urbanizadora, la obligación de retribuir al agente urbanizador por realizar precisamente tal actividad.

**CUARTO:** Conforme a lo que dispone el apartado 1 del artículo 139 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, procede imponer las costas a la parte actora, al haber sido rechazadas todas sus pretensiones.

Vistos los preceptos y razonamientos citados, el artículo 81.1.a) de la Ley 29/1998 en materia de recursos y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L. contra el Decreto de 19 de noviembre de 2013, número 31/13 del Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Ciudad Real, que practica liquidación de las cuotas de urbanización impagadas por la recurrente del Sector UE ALB-2, por importe de 52.264,40 euros, debo declarar ajustada a Derecho dicha resolución y, en consecuencia, no haber lugar a su anulación, desestimando íntegramente los restantes pedimentos de la demanda, con expresa imposición de las costas a la parte actora.

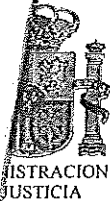
Notifíquese la presente resolución a las partes, contra la que cabe interponer recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal

Superior de Justicia de Castilla-La Mancha mediante escrito razonado que deberá presentarse ante este mismo Juzgado en el plazo de los quince días siguientes a dicha notificación, en el que se expondrán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de 50 euros y el abono de las tasas correspondientes, en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, número 5138 0000 22 0443/13, abierta en la entidad Banesto, sin lo que no se admitirá el recurso interpuesto.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el Sr. Magistrado-Juez que la dictó y firma, constituido en audiencia pública. Doy fe.





**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1  
ALBACETE**

SENTENCIA: 00162/2017

**Recurso de Apelación nº 119/2016**

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real.

**SALA DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª**

Presidente:

Iltmo. Sr. D. José Borrego López

Magistrados:

Iltmo. Sr. D. Miguel Ángel Narvárez Bermejo

Iltmo. Sr. D. Manuel José Domingo Zaballos

Iltmo. Sr. D. José Antonio Fernández Buendía

**S E N T E N C I A N º 1 6 2**

En Albacete, a veinticuatro de julio de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, el recurso de apelación interpuesto como apelante por COMPAÑÍA DE SERVICIOS INFANTILES CIUDAD REAL, S.L., representada por el Procurador don \_\_\_\_\_, contra la Sentencia número 296 de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº DOS de Ciudad Real, en el Procedimiento Ordinario 443/2013, siendo parte apelada el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, representado por el Procurador don \_\_\_\_\_; en

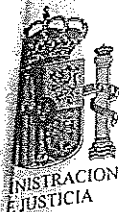
Firmado por: JOSE ANTONIO  
FERNANDEZ BUENDIA  
07/09/2017 13:53  
Minerva

Firmado por: JOSE BORREGO LOPEZ  
07/09/2017 14:30  
Minerva

Firmado por: MANUEL JOSE DOMINGO  
ZABALLOS  
07/09/2017 14:35  
Minerva

Firmado por: MIGUEL ANGEL NARVAEZ  
BERMEJO  
12/09/2017 09:39  
Minerva

Firmado por: JOSE PEDRO RUBIO  
PATERIA  
12/09/2017 12:53  
Minerva



materia de cuota de urbanismo. Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado don José Antonio Fernández Buendía.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº UNO de Guadalajara dictó Sentencia con el Fallo siguiente: "*1º-) Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L., contra el Decreto de 19 de noviembre de 2013, número 31/13 del Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Ciudad Real, que practica liquidación de las cuotas de urbanización impagadas por la recurrente del Sector UE ALB-2, por importe de 52.264,40 euros, debo declarar ajustada a Derecho dicha resolución y, en consecuencia, no haber lugar a su anulación, desestimando íntegramente los restantes pedimentos de la demandada, con expresa imposición de las costas a la parte actora*".

**Segundo.-** Notificada la resolución a las partes interesadas la parte actora interpuso recurso de apelación dentro de plazo. Admitido a trámite por el Juzgado, se dio traslado a la Administración demandada para que hiciese alegaciones, trámite que cumplimentó en forma.

**Tercero.-** Elevados los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, se formó el correspondiente rollo de apelación. No habiéndose solicitado por las partes personadas la celebración de vista, ni considerándose necesaria la misma por este Tribunal, se señaló para votación y fallo el día veinte de julio de 2017, día en que tuvo lugar.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO



**Primero.-** Impugna la parte actora la sentencia número 296 de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº DOS de Ciudad Real, en el Procedimiento Ordinario 443/201, por la que se desestimó el recurso contencioso administrativo articulado por la parte actora contra el Decreto 31/2013 sobre liquidación de cuotas de urbanización dictado por el Ayuntamiento de Ciudad Real en el Proyecto de Reparcelación 12C, por el que se le exige pagar una cuota de urbanización de 52.264,40 euros.

La sentencia apelada expresa que el recurso se fundamenta en primer lugar en la "*caducidad de la afección urbanística*" pero con cita de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del RD 1093/1997, expresa que ha de desestimarse, por cuanto la parte confundiría la garantía que supone la inscripción registral, a través de la afección del inmueble al cumplimiento de los deberes derivados de la urbanización, como indica el artículo 19 referido, con la obligación de pago de las cuotas de urbanización, establecida en el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el TRLOTAU.

Expresa también la sentencia apelada que procede la desestimación del segundo de los motivos del recurso relativo al supuesto *incumplimiento de los requisitos de la vía de apremio*, que denunciaba la apelante pues lo que se impugna es, en realidad, un decreto que practica la liquidación de las cuotas de urbanización adeudadas por la recurrente, y acuerda su notificación en periodo voluntario, por lo que no se refiere a la vía de apremio y tal resolución no puede incumplir los artículos 19 y 20 citados anteriormente.

Como también desestima el tercer motivo del recurso en que se alegaría la inexistencia de deuda, afirmando que reconociendo expresamente la actora ser la única propietaria, por el contrario pretendería que el obligado al pago fuera el Agente Urbanizador, sin citar precepto alguno que lo sostenga y en contra de lo establecido en el

artículo 119 del TRLOTAU, citado anteriormente, que atribuye al propietario beneficiario de la actividad urbanizadora el deber de retribuir al Agente Urbanizador por realizar precisamente tal actividad.

Frente a ello se alza la apelante oponiendo la incongruencia de la sentencia dictada, al entender que no da respuesta a los motivos aducidos por la recurrente, así como también la errónea valoración de la prueba, y señaladamente de la escritura de 29 de julio de 2004.

Sostenía igualmente la vulneración de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria con cita de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto que expresa en alguna resolución que *"por tanto los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado en los plazos señalados en el artículo 20 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio. Además, una vez iniciado el procedimiento de apremio, será preciso que la Administración ejecutante anote preventivamente el embargo acordado, conservando la prioridad resultante de la afección si ésta estuviere vigente. Por lo que es relevante que la anotación preventiva del embargo se tome durante la vigencia de la afección registral."*

Afirma que la afección urbanística estaría caducada desde el día 7 de mayo de 2011 y que el Decreto del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, por el que se inicia la reclamación a la recurrente es el 31/2013 y tiene fecha de notificación a la actora de 4 de noviembre de 2013.

Expresa no existiría relación personal entre Dirotal, S.L. y la actora que le obligue al pago, por lo que la sentencia infringiría lo dispuesto en el artículo 119.1.a) del TRLOTAU, precepto que cita la actora a los efectos de justificar que la acción del Agente Urbanizador es personal, pues nace del

acuerdo entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados por la actuación urbanizadora, y en concreto por el Proyecto de Reparcelación.

Dice también que se vulneraría lo dispuesto en el artículo 119.4.c).2). Concluye diciendo que el Juez a quo pareciera echar en cara a la recurrente que pretendiera no pagar, pese a que se estaría beneficiando de la urbanización, cuando lo cierto es que la recurrente pagó el precio de la finca totalmente urbanizada, y de hecho así se iba haciendo constar en todas y cada una de las escrituras, y en la primera, que fue donde intervino Pex-Inmo, S.L., y Dirotal, S.L.,

Luego, en cuanto al razonamiento de la Sentencia apelada en relación con el alegado incumplimiento de los requisitos de la vía de apremio afirma que existirían dos titulares, el que ostenta la propiedad y el que ostenta una carga sobre la finca, y que debería notificarse a ambos el inicio del expediente de apremio, tanto el que comenzó a finales de 2009 como el actual.

El Ayuntamiento de Ciudad Real apelado se opone a la estimación del recurso y expresa que la Sentencia de la AP de Madrid (citada por la recurrente) dice que si bien cancelada la afección se pierde la garantía real que la afección supone, más el derecho al cobro de la deuda, que en efecto, persiste, pero como obligación personal y frente a quien contrajo la obligación, no frente a un tercero que adquiriera libre de cargas.

Dice el Ayuntamiento que la afección urbanística es accesoria de la obligación legal del propietario/promotor de costear las obras de urbanización. Por lo tanto, la caducidad y cancelación de la afección urbanística en el registro de la Propiedad sin que se hayan satisfecho los saldos provisionales o definitivos derivados del proyecto de urbanización, no impide 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 mecanismo previstos al efecto.

**Segundo.-** En primer lugar, en cuanto a la denunciada incongruencia de la sentencia recurrida, ha de aclararse que la misma, aun cuando no contiene una motivación extensa, se pronuncia sobre las pretensiones planteadas y razona los motivos por los que considera procedente la desestimación del recurso contencioso administrativo articulado. Como ha dicho con reiteración el Tribunal Supremo *"la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional sostiene que el derecho a la tutela judicial efectiva aunque no garantiza el acierto judicial en la interpretación y aplicación del derecho, si exige, sin embargo, que la respuesta judicial a las pretensiones planteadas por las partes esté motivada con un razonamiento congruente fundado en derecho (STC 224/2003, 15 de diciembre) para evidenciar que el fallo de la resolución no es un simple y arbitrario acto de voluntad del juzgador (STC 24/1990, de 15 de febrero). Motivación a la que expresamente se refiere el art. 120 CE , cuya infracción ahora se invoca. No obstante es significativo que en ninguna norma, ni en la interpretación que del art. 24 CE ha efectuado el Tribunal Constitucional, se ha declarado la existencia de una determinada extensión de la motivación judicial. Cabe, pues, una motivación breve y sintética que contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión ( SSTC 58/1997, de 18 de marzo , 25/2000, de 31 de enero ) e incluso se ha reputado como constitucionalmente aceptable desde las exigencias de la motivación del art. 24.1. CE la que tiene lugar por remisión o motivación aliunde (SSTC 108/2001, de 23 de abril y 171/2002, de 30 de septiembre). Sin olvidar que para entender que una resolución judicial está razonada es preciso que el razonamiento que en ella se contiene no sea arbitrario, ni irrazonable, ni incurra en un error patente (STC 214/1999, de 29 de noviembre). Interpretación, la anterior, plenamente asumida por este Tribunal en múltiples resoluciones (27 de mayo, 31 de octubre y 25 de noviembre 2003, 28 y 29 de septiembre 2004, 15 de noviembre de 2004)».*

*La exigencia de la motivación no alcanza a proporcionar una explicación exhaustiva y pormenorizada de cada "argumento jurídico" invocado por las partes. Téngase en cuenta que los "argumentos jurídicos", que no integran la pretensión ni constituyen, en rigor, cuestiones o motivos de impugnación, simplemente suponen el discurrir lógico del razonamiento esgrimido por las partes, que el Tribunal no ha de seguir forzosamente de modo exacto. Por ello, la razón de decidir de la sentencia está claramente explicada, y no se incurre en incongruencia ni en falta de motivación porque no cite expresamente el art. 465 del Código Civil , tantas veces invocado por la*

recurrente, ya que en la sentencia se examina el bloque de legislación aplicable, y partiendo de la consideración de que las peculiaridades del caso examinado de los caballos que pacen en los montes de Galicia, en régimen de libertad, la forma de manejo de los mismos no impide que sea residenciable en la definición de explotación de animales, contemplada en el Ley 8/2003, afirmación de la que sigue todo un conjunto normativo que evidentemente supone la consideración del preciso régimen jurídico aplicable al manejo de estos animales. Por tanto, la cuestión jurídica que suscita la parte ha sido examinada en la sentencia, que, en consecuencia, no ha incurrido en la incongruencia denunciada."

Sentado lo anterior se ha de hacer notar que, como expresa la sentencia recurrida, la caducidad de la afección urbanística 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.

El artículo 19 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, vigente en el momento de la adquisición, expresa (el subrayado es nuestro) "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, 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.*

2. *En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:*

a) *La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a*

algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo."

Por su parte el artículo 52 del TRLOTAU expresa "La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y en el puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan."



Es por ello que la solución que ha de darse al supuesto planteado no precisa incidir en la institución de la *afección real*, dado que está prevista legalmente la subrogación del adquirente. Además en el supuesto analizado puede resaltarse, también, que cuando el bien fue adquirido por la actora el mismo sí que estaba sujeto a la afección urbanística, aunque después fuera cancelada.

Como expresa la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Andalucía de fecha 14 de junio de 2013, cuyo criterio compartimos, (el subrayado es nuestro) *"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 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.

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 1/1992 y 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.

**Tercero.-** La apelante oponía la existencia de error en la valoración de la prueba, señaladamente en lo que se refería a la valoración de la documental aportada por la misma y, dentro de ésta, en lo que se refería a la escritura de fecha 29 de julio de 2004 en la que la mercantil Pex Inmo, S.L., entregaba en pago de una deuda de Dirotal, S.L., la finca en cuestión a Aguas de Alcázar, S.L., antecesora de la recurrente, y donde se expresaba que la sociedad transmitente se comprometía a satisfacer, a su costa, las cargas urbanísticas con que se hallaba gravada la finca transmitida.

La valoración del referido documento se encuentra íntimamente vinculada con la cuestión, también aducida, relativa a la inexistencia de la deuda por la que la Administración estaría procediendo, a instancia del Agente Urbanizador.

Pues bien, frente a ello se han de hacer dos precisiones, la primera que quien en la escritura se comprometía a satisfacer los gastos derivados de las cargas urbanísticas era Pex Inmo, S.L., a cuyo capital se había aportado el inmueble, y no Dirotal, S.L.

La segunda, que el tenor del referido documento no es tan claro como parece pretender la actora, ni determina que en el supuesto analizado quepa afirmar aquí, ni aun a título prejudicial, que las cargas urbanísticas hayan de tenerse por extinguidas como consecuencia de su otorgamiento, de manera que el beneficiario de las mismas no pudiera articular los mecanismos legales para obtener la efectividad de las mismas de los obligados.

En el referido instrumento público se afirma que la finca tenía un valor de 225.747,70 euros, que se encontraba grabada con una hipoteca de 90.000 euros y que las cargas urbanísticas que recaían sobre la misma

eran de 45.055,52 euros. La deuda que se sufragaba con dicha entrega era de 127.747,60 euros.

Pues bien, lo cierto es que carece de sentido considerar que quien quedaba obligada al pago de las cargas urbanísticas, como consecuencia del negocio referido, fuera la mercantil Dirotal, S.L.

Si se atiende al contenido de la cláusula cuarta del contrato la misma dice literalmente "*como consecuencia de la transmisión que se formaliza en esta escritura, Pex Inmo, S.L., es acreedora de Dirotal, S.L., por la cantidad de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS, cuyo pago se compromete ésta última a la primera, a realizar en la forma y plazos que tienen convenidos sus respectivos representantes*". Es decir el negocio realizado implicaba el surgimiento de una obligación pecuniaria a cargo Dirotal, S.L., quien asumía el deber de satisfacer a Pex Inmo, S.L., el valor total de la finca entregada por ésta a Aguas de Alcázar, S.A., si se consideraba la misma libre de cargas, libre por tanto de la hipoteca (de 90.000 euros) y libre, también, de las cargas urbanísticas que la gravaban. En el derecho de crédito que adquiere Pex Inmo, S.L., frente a Dirotal, S.L., está incluido el importe de las cargas urbanísticas y su existencia, por ello, resulta difícilmente compatible con la afirmación de que las cargas urbanísticas hubieran podido, como consecuencia de la escritura referida, quedar, en realidad, a cargo de Dirotal, S.L., y que, por ello, hubieran de considerarse, efectivamente, extinguidas.

Antes al contrario, el tenor del referido pacto lo que traslada es que Dirotal, S.L., habría pagado ya a Pex Inmo, S.L. (o habría asumido la obligación de pagar a ésta, lo que es lo mismo a estos efectos), el importe de las cargas urbanísticas que gravaban la finca, por lo que la obligación de pago de las mismas, como consecuencia de tal pacto, recae, en realidad, sobre Pex Inmo, S.L., que es precisamente quien se compromete, mediante la declaración de voluntad contenida en la referida escritura, a satisfacer las mismas a su costa (cláusula segunda).

Siendo así, y al margen de que la referida mercantil transmitente se hubiera comprometido frente a una de las causantes de la recurrente a satisfacer las cargas urbanísticas, y que los sucesivos negocios realizados en relación con el inmueble reprodujeran tal mención, no permite en esta sede considerar a la actora liberada, por los motivos expresados.

Si finalmente esta entidad, o sus sucesoras, incumplieron la obligación de pago de las cargas urbanísticas al Agente Urbanizador éste puede, obviamente, articular los mecanismos legales precisos para obtener su importe de quienes sean obligados, señaladamente del propietario.

Por último en lo que se refiere a las cuestiones relativas vía de apremio como afirma la sentencia, con acierto, la resolución recurrida no hace sino aprobar la liquidación y disponer la notificación en periodo voluntario y no el desarrollo de actuación ejecutiva alguna. De hecho la parte, al recurrir contra el referido decreto, ha tenido ocasión de combatir la procedencia misma de la liquidación. Pero es que además, como se ha dicho, precisamente por la cancelación de la afección urbanística a la que se refiere la actora, no cabe duda que aquí se estaría procediendo no en ejecución de la afección real referida, sino para alcanzar la efectividad de la prestación derivada de una relación jurídica obligacional cuyo sujeto pasivo es la persona que, en el momento de reclamar el cumplimiento, sea la propietaria del bien, en este caso la actora.

**Cuarto.-** Procediendo la desestimación del recurso la parte apelante habrá de ser condenada al pago de las costas (artículo 139.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa) limitadas al máximo de 1.000 euros para honorarios de letrado de la apelada (artículo 139.4 de la misma Ley).

Vistos los artículos citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey,

## F A L L A M O S

**DESESTIMAR** el recurso de apelación planteado por Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L., contra la sentencia número 296 de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº DOS de Ciudad Real, en el Procedimiento Ordinario 443/2013; condenando a Compañía de Servicios Infantiles Ciudad Real, S.L., al pago de las costas limitadas al máximo de 1.000 euros para honorarios de Letrado de la parte apelada.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso extraordinario y limitado de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, siempre que la infracción del ordenamiento jurídico presente interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia. El recurso habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, mencionando en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 89.2 de la LJCA.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación literal a los autos originales, la pronunciamos, mandamos y firmamos.



**NOTIFICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Letrado D. José Antonio Fernández Buendía, estando celebrando audiencia en el día de fecha, la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.

