



**CONSELL JURÍDIC CONSULTIU  
DE LA  
COMUNITAT VALENCIANA**

**Dictamen**                    **610/2025**  
**Expediente**                **291/2025**

**Presidenta**

**Hble. Sra.**

D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez

**Conselleres y Consellers**

**Ilmas. Sras. e Ilmos. Sres.**

D. Enrique Fliquete Lliso

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> del Carmen Pérez Cascales

D. Francisco Javier de Lucas Martín

D.<sup>a</sup> Fernanda María Lapresta Gascón

**Secretari General**

**Ilmo. Sr.**

D. Joan Tamarit i Palacios

**Molt Hble. Sr.:**

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 31 de julio de 2025, bajo la Presidencia de la Hble. Sra. D.<sup>a</sup> Margarita Soler Sánchez, y con la asistencia de los señores y las señoras que al margen se expresan emitió, por unanimidad, el siguiente dictamen:

De conformidad con la comunicación de V.M.H., de 23 de abril de 2025 (Registro de Entrada de 23 de abril), el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana ha examinado el expediente remitido por la Conselleria de Presidencia, sobre la consulta formulada por el Ajuntament de Alginet (Expediente COAT 183/2025 de la Conselleria consultante).

## **I ANTECEDENTES**

Del examen del expediente administrativo remitido se desprende lo siguiente:

**Primero.**- Con fecha 23 de abril de 2025, tuvo entrada en este Consell Jurídic Consultiu solicitud de dictamen del secretario Autonómico de Relaciones Institucionales y Transparencia, en relación con la consulta facultativa planteada por la alcaldesa del Ajuntament de Alginet.

**Segundo.**- Se han incorporado al expediente los siguientes documentos:

- Oficio de remisión de la solicitud de consulta facultativa.
- Sentencia de Ejecución Definitiva núm. 1/000138/1997-MG del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.
- Memorándum de actuaciones llevadas a cabo en orden a la ejecución de obras de urbanización sector X..., actualizado en noviembre de 2024.
- Informe propuesta del responsable de Dirección General de Administración Local.

## **II CONSIDERACIONES**

### **Primera.**- **Carácter del dictamen y de la consulta planteada.**

La consulta formulada por la Presidencia de la Generalitat, a petición de la alcaldesa del Ajuntament de Alginet, tiene el carácter de facultativa, con arreglo a lo previsto en el artículo 9 de la Ley de la Generalitat 10/1994, de 19 de diciembre, de creación de este Consell.

### **Segunda.**- **Planteamiento de la cuestión.**

Como consta en antecedentes, atendida la controversia jurídica en torno a la urbanización "X..." en el término municipal de Alginet, se hace necesario para ese ayuntamiento disponer de una mayor certeza jurídica para poder tomar diversas decisiones en la materia.

*Se indica en el oficio de remisión de consulta que “atendiendo a que se trata de una urbanización situada en suelo urbano, donde el agente urbanizador incumplió y tuvo que el Ayuntamiento asumir la ejecución subsidiaria en virtud de lo que declaró la Sentencia ejecutiva 1/000138/1997 dictada por la Sección 1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV que ordena “proseguir la ejecución, ordenando al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización X... a costa de la mercantil Y... S.L. con cuantos bienes puedan ser habidos, en particular contra el resto de la finca matriz..... y en lo restante, a su propia costa”.*

*El Proyecto de Urbanización originaria era de fecha 28 de noviembre de 1996, estimando un valor de las obras por importe de 3.357.681,78 euros, sin que el mismo se llevara a cabo, por desaparecer el agente urbanizador, antiguo propietario de la finca matriz, y es ahora al Ayuntamiento al que le corresponde ejecutar las mencionadas obras de urbanización, el que aprobó en fecha 25 de enero de 2023, una actualización del mismo, ascendiendo el total del proyecto a 28.646.341,07 euros.”*

Ante dicha situación, la alcaldesa del Ajuntament de Alginet plantea lo siguiente:

**Primero.-** *¿Resultaría ajustado a derecho formular por el Ayuntamiento una propuesta de Reparcelación meramente económica (según Artículo 102 del TR-LOTUP), para las fincas provenientes de la finca matriz, registral 17.513, por el concepto de “Cargas de Urbanización” tomando como cuantía la diferencia económica de dichas cargas identificada entre la diferencia del Proyecto de urbanización originario aprobado el 28 de noviembre de 1996 de 3.357.681,78 euros con el definitivo, aprobado con el PAI en fecha 25 de Enero de 2023 de 28.646.341,07€ IVA incluido?.*

**Segundo.-** *¿Resultaría ajustado a derecho que el Ayuntamiento llevar a cabo una propuesta de Reparcelación meramente económica (según Artículo 102 del TRLOTUP), para las fincas provenientes de la finca matriz, registral 17.513, por el concepto de “excesos de adjudicación”, identificados en determinadas fincas por diferencias de superficie entre el título de propiedad inscrito y la realidad comprobada, habida cuenta que dichas diferencias superficiales provienen de la finca matriz embargada?.”*

### **Tercera.- Consideraciones previas.**

Para abordar la cuestión planteada conviene exponer cronológicamente los hechos que dan lugar a la consulta y que se extraen de los escasos documentos remitidos reflejados en el Antecedente Segundo del dictamen.

**(i)** Mediante auto del TSJCV (Sección 1ª) de 19 de octubre de 2017, en el procedimiento de ejecución definitiva núm. 1/000138/1997, la Sala acordó:

*“No haber lugar a declarar la inejecutabilidad de la sentencia.*

*Proseguir la ejecución, ordenando al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización de X..., a costa de la mercantil Y... S.L. en cuantos bienes puedan ser habidos, en particular, contra el resto de la finca 17.513, así como contra las segregadas después de la cancelación de anotación de embargo a que se refiere el fundamento de derecho quinto:*

*D. A... las fincas: 1, 20, 21, 22.*

*D. B... las fincas: 1.*

*D. C... las fincas: 1.*

*D. D... las fincas: 2, 3, 4, 5, 16, 17, 18, 9, 20, 21, 22.*

*D. E... las fincas: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 5, 23, 24, 25.*

*D. F... 23, 24, 25.*

*Y en lo restante, a su propia costa.*

**(ii)** Según se indica en el Memorándum obrante en el expediente, el Auto citado adquirió firmeza, por STSJCVC de 5 de marzo de 2019, la cual no consta en el expediente.

También se indica que dicha firmeza ejecutiva fue reiterada mediante auto de fecha 16 de noviembre de 2020 de la Sala de lo Contencioso del TSJCV, y que en otro orden jurisdiccional nos encontramos con la última resolución dictada en la ejecutoria 219/2018-K dictada por el Juzgado de lo Penal nº 13 de los de Valencia, sin que se hayan incorporado al expediente.

**(iii)** Según se desprende del Memorándum, por Acuerdo plenario de 7 de enero de 2021, se acordó lo siguiente:

1. Ejecutar por fases las obras de la urbanización del Sector X..., siendo la primera la de las obras del ALCANTARILLADO.

2. Aprobar la ejecución de la Separata correspondiente a la red de saneamiento de la Urbanización X... y obras complementarias por el importe de 8.485.229,60€.

3. Aprobar el cronograma de ejecución de los trámites urbanísticos y procedentes en relación con:

1.- 2021.- Tramitación urbanística y determinación y concreción de las fuentes de financiación (enero/septiembre), contratación de las obras (octubre 21/marzo 22).

2.- 2022 y 2023.- Ejecución de la obra durante los ejercicios 2022 y 2023, todo ello con el detalle que consta en el expediente, especialmente separata presentada por el redactor del proyecto de urbanización el 17 de diciembre de 2020 e informe que emita o pueda emitir los Servicios Técnicos.

3.- 2021 y 2022.- Planteamiento de las fases sucesivas de ejecución y financiación de la urbanización "X...", hasta el total cumplimiento de la obligación de urbanizar que se asumió -ejecución subsidiaria".

**(iv)** En fecha de 25 de mayo de 2021, se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9092, el inicio de la información pública del Programa de Actuación Integrada de la Urbanización X....

Y, el Pleno acordó, el día 25 de enero de 2023, la APROBACION DEFINITIVA del P.A.I.

Según consta en el Memorándum contra el anterior acto se interpuso por unos titulares incluidos en su ámbito, un recurso Contencioso Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**(v)** En el DOGV núm. 9463, de fecha 4 de noviembre de 2022, se publicó el anuncio del trámite de Información del Proyecto de Reparcelación.

**(vi)** Por Resolución de Alcaldía número 606, de 24 de abril de 2024, se resolvió:

- Contestar de manera individualizada a los alegantes.

- La aprobación parcial del proyecto de reparcelación, quedando aprobadas un total de 872 parcelas, suponiendo esto un 73,34% del total de parcelas de la urbanización, el resto de las parcelas quedaran sujetas a la aprobación de un proyecto de reparcelación modificado, cuya redacción se encuentra en estudio para su posterior tramitación.

- Solicitar del Registro de la Propiedad número 2 de Carlet, la no inscripción de las cargas de la urbanización de la relación de parcelas aprobadas en la presente resolución.

- Proceder a la publicación de este acuerdo en el BOPV y DOGV.

- En el momento que sea firme el acuerdo, proceder a la inscripción del Proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad número 2 de Carlet.

Dicha resolución se publicó en el BOPV número 89, de 9 de mayo de 2024.

Se practicaron 1209 notificaciones sobre la aprobación parcial del Proyecto de reparcelación.

**(vii)** Según consta en el Memorándum contra la aprobación parcial del Proyecto de reparcelación se interpusieron:

- 13 recursos de reposición (que a fecha 20 de noviembre de 2024 se encontraban en fase de informe técnico y jurídico).

- 2 recursos contencioso administrativos.

**Cuarta.**- El asunto sometido a consulta versa acerca de dos cuestiones formuladas por el Ayuntamiento de Alginet, en relación con la ejecución de la Sentencia ejecutiva 1/000138/1997 dictada por la Sección 1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV que ordena *“proseguir la ejecución, ordenando al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización de X... a costa de la mercantil Y... S.L. con cuantos bienes puedan ser habidos, en particular contra el resto de la finca matriz..... y en lo restante, a su propia costa”*.

1. La primera cuestión sometida a dictamen es la siguiente:

*¿Resultaría ajustado a derecho formular por el Ayuntamiento una propuesta de Reparcelación meramente económica (según Artículo 102 del TR-LLOTUP), para las fincas provenientes de la finca matriz, registral 17.513, por el concepto de “Cargas de Urbanización” tomando como cuantía la diferencia económica de dichas cargas identificada entre la diferencia del Proyecto de urbanización originario aprobado el 28 de noviembre de 1996 de 3.357.681,78 euros con el definitivo, aprobado con el PAI en fecha 25 de Enero de 2023 de 28.646.341,07€ IVA incluido?*

En relación con la reparcelación económica, esta se encuentra regulada en el citado artículo 102 del TRLOTUP.

Ahora bien, el problema que suscita esta primera cuestión radica en que la autoridad consultante no especifica ni concreta, en el escrito de consulta, los hechos concretos que fundamentan esta primera cuestión jurídica. Se adjunta al escrito, el auto del TSJ de la Comunidad Valenciana en el que se describe la problemática acaecida en relación con la ejecución de sentencia, pero, no debe ser este Consell el que extraiga de dicho Auto el problema fáctico, sino que ha de ser la autoridad consultante la que concrete los hechos (sin perjuicio de que este Consell pueda valorarlos y matizarlos) y plantee si la solución jurídica que pretende es la adecuada o no a dicha situación.

De no concretar la situación fáctica, este Consell ha de efectuar hipótesis o imaginar cuál es el problema del Ayuntamiento, con el riesgo que ello conlleva, o dar soluciones genéricas que poco puedan servir al Ayuntamiento.

Por ello, para poder dar una respuesta a la primera cuestión, hubiera sido deseable que:

-Se concretara, de forma detallada, en el escrito de la autoridad consultante, como se ha dicho, los hechos acaecidos en relación con la ejecución de la citada Sentencia, y el problema que, desde el punto de vista de la situación de las parcelas segregadas, suscita su ejecución.

-Que se explicara por qué se pretende deducir en la eventual reparcelación económica la cantidad del proyecto de urbanización original (3.357.681,78 euros), respecto del definitivo (28.646.341,07 euros), es decir, a qué responde dicha deducción (a zonas verdes y espacios libres ya cedidos, etc).

-Sobre qué parcelas se pretende efectuar la reparcelación a la vista del Auto del TSJCV de 19 de octubre de 2017, que se adjunta al escrito, y que, en todo caso, debe concretar el propio Ayuntamiento.

La necesidad de una mayor concreción de la situación fáctica sobre la que se formula la primera pregunta, obsta a este Consell, a dar una respuesta definitiva, sin que previamente se concreten tales extremos.

**2.-** La segunda de las cuestiones planteadas es la siguiente:

*¿Resultaría ajustado a derecho que el Ayuntamiento llevar a cabo una propuesta de Reparcelación meramente económica (según Artículo 102 del TRLOTUP), para las fincas provenientes de la finca matriz, registral 17.513, por el concepto de “excesos de adjudicación”, identificados en determinadas fincas por diferencias de superficie entre el título de propiedad inscrito y la realidad comprobada, habida cuenta que dichas diferencias superficiales provienen de la finca matriz embargada?”*

El Ayuntamiento plantea la posibilidad de una reparcelación meramente económica (art. 102 TRLOTUP), con la finalidad de imputar a determinadas parcelas una cuota económica por “exceso de adjudicación”, basado en una diferencia de superficie detectada respecto a la finca matriz 17.513, actualmente embargada.

Como se ha dicho anteriormente, el art. 102 TRLOTUP establece que este instrumento sirve exclusivamente para repartir cargas de urbanización entre los propietarios sin alterar la configuración física de las fincas. No persigue, por tanto, imputar costes por diferencias registrales de superficie, ni regularizar situaciones dominicales dudosas.

De nuevo, en relación con esta segunda cuestión, No consta que el supuesto “exceso” derive de una adjudicación urbanística indebida. No se especifica si la finca matriz 17.513, que se encuentra embargada, se ha podido o no depurar registralmente su superficie real, sobre qué parcelas segregadas se ha producido, etc. Si la diferencia de superficie se refiere a una cuestión registral, no a un aprovechamiento urbanístico adicional atribuible de forma indebida a un proyecto de reparcelación. Todas estas cuestiones no concretadas, obstan igualmente a dar una respuesta definitiva a esta pregunta.

Por tanto, con los datos aportados no se estima procedente entrar en el examen de las cuestiones jurídicas formuladas, por lo que, deberá, en su caso, completarse en los términos expuestos, y en todos aquellos que se estimen oportunos para que este Consell pueda dar una respuesta con la mayor precisión posible.

### **III CONCLUSION**

Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del siguiente parecer:

Con los datos aportados no se estima procedente entrar en el examen de las cuestiones jurídicas formuladas, por lo que, deberá, en su caso, completarse en los términos expuestos, y en todos aquellos que se estimen oportunos para que este Consell pueda dar una respuesta con la mayor precisión posible.

V.M.H., no obstante, resolverá lo procedente.

València, 31 de julio de 2025

EL SECRETARIO GENERAL

LA PRESIDENTA

**MOLT HBLE. SR. PRESIDENT DE LA GENERALITAT VALENCIANA**