**TEMA 31. GESTIÓN DEL SUELO: ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y DE URBANIZACIÓN. SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ESPECIAL REFERENCIA AL CONCEPTO Y EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

#### GESTIÓN DEL SUELO: ACTUACIONES DE DOTACIÓN Y DE URBANIZACIÓN

La gestión del suelo alude a los instrumentos y procedimientos establecidos para la transformación del suelo al objeto de su urbanización y edificación, actuaciones a ejecutar conforme a las determinaciones del planeamiento en vigor.

Tras la STC nº 61 de 20 de marzo de 1997 quedó claro que la ordenación del territorio y el urbanismo es competencia exclusiva de las CCAA. Y que, dentro de dicha ordenación, además del Planeamiento y Disciplina urbanística, se comprenden la Gestión y la Ejecución urbanística:

. Materias todas ellas en las que los órganos legislativos del Estado NO tienen competencia, “ni tan siquiera para dictar normas con carácter supletorio”

. Las competencias del Estado se ciñen exclusivamente a regular

las CONDICIONES BÁSICAS que permitan la igualdad de todos los ciudadanos ante el urbanismo.

las GARANTÍAS GENERALES que debe reunir toda expropiación forzosa y, por lo tanto, el régimen de valoraciones del suelo.

los ASPECTOS REGISTRALES del urbanismo, por cuanto dichos aspectos registrales forman parte de la legislación civil.

**Art. 4** TRLSRU (solo una parte). La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción. Determinan las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

Sin perjuicio de la dirección y control por la Administración Pública competente del proceso urbanístico, la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos.

. El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

**Art. 7** TRLSRU. El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el RD Leg 30 de octubre 2015, distingue entre actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias (de nueva edificación, con sustitución en su caso de la edificación preexistente, o de rehabilitación).

Recoge a su vez dos grandes tipos de actuaciones de transformación urbanística.

**ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN**. Incluyen:

Las de nueva urbanización. Suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

**ACTUACIONES DE DOTACIÓN**. Tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

**SE PUEDE NO DECIR SEGÚN TIEMPO**

*INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS ACTUACIONES de URBANIZACIÓN. A los solos efectos de lo dispuesto en TRLSRU 2015, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas.*

*La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.*

**Art. 8**. La iniciativa para proponer las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. También a otros, cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano (comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, cooperativas de vivienda, titulares de derechos reales o de aprovechamiento, etc).

Los particulares, sean o no propietarios, deben contribuir a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponde en todo caso la dirección del proceso (tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada).

**Art. 9**.  Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta.

El exponente más claro de esta participación privada lo constituyen los llamados convenios urbanísticos, acuerdos suscritos por la Administración y los particulares afectados de un modo u otro por una determinada actuación urbanística (promotores stricto sensu, propietarios del suelo, juntas de compensación, etc) en orden al mejor desarrollo de la misma. A este respecto, y con carácter general, el TR señala que "los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho" (artículo 9.8).

Los convenios urbanísticos, sometidos al principio de publicidad (artículo 25), tienen carácter jurídico administrativo, incluso aunque se refieren a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar (artículo 61).

Art. 18. De entre los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de urbanización destacan: ***NO LO DICE CARPERI (porque los refiere luego en Compensación).***

a) ENTREGAR a la Administración competente el SUELO RESERVADO PARA VIALES, ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y RESTANTES DOTACIONES PÚBLICAS incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 POR CIENTO.

#### SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

En términos generales y en materia de urbanismo existen 2 grandes grupos de actuaciones:

. las actuaciones aisladas son aquellas que afectan a una finca determinada y a un solo propietario (ó a un número reducido de éstos); dentro de éstas se encuentran la parcelación que posteriormente analizaremos.

. las actuaciones sistemáticas (en cuyo estudio entramos).

Las **ACTUACIONES SISTEMÁTICAS** constituyen la genuina labor urbanizadora:

. Tienen por OBJETO ordenar el suelo en las zonas de expansión, mediante la creación de viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas y la creación de nuevos solares.

. Su FINALIDAD es “lograr un equilibrio” entre 3 intereses en juego:

* El interés público de la Administración, que se garantiza mediante su intervención en la labor urbanizadora, ya sea de forma directa o indirecta.
* El interés particular de los propietarios, que se garantiza:

por conductos administrativos (como por ej los trámites de información y de audiencia);

por conductos registrales (como por ej la nota marginal de iniciación del proceso urbanístico y la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas).

* Y el interés del agente urbanizador, que se garantiza mediante proyectos de equidistribución rápidos y eficaces, y estableciendo mecanismos de apremio para el que el agente pueda cobrar su remuneración por su actividad urbanizadora.

. Sus PRESUPUESTOS son:

* La existencia de un instrumento de planeamiento cuya concreción viene dada por la normativa autonómica. Con referencia al T.R. de 1992 resultaba que en suelo urbanizable era precisa la existencia de un Plan Parcial, en el suelo urbano bastaba con el Plan General (que respecto de este suelo se comportaba como un auténtico Plan Parcial al establecer una ordenación detallada).
* La delimitación de la unidad territorial sobre las que va a desarrollar la ejecución del planeamiento denominada en los textos legales una veces unidad de ejecución y otras polígono o unidad de actuación.

CLASES. Según RUEDA PÉREZ se pueden distinguir las siguientes clases actuaciones sistemáticas:

a.- Unos sistemas tradicionales (La Expropiación, la Cooperación y la Compensación. Estos sistemas fueron introducidos por las antiguas leyes urbanísticas estatales. Pero la mayoría de las CCAA los han incorporado a su legislación urbanística de forma similar por lo que cabe exponer sus líneas generales, extraidas del de Gestión Urbanística (R.D. de 25 de agosto 1978).

b.- Unos sistemas nuevos introducidos por las CCAA. Destacan:

**AGENTE URBANIZADOR**. La Ley 25 de julio de 2014 de la CA Valencia, la cual además de limitar la responsabilidad económica del propietario a la finca afectada por una gestión urbanística (sin extensión al resto de su patrimonio), siguiendo la invención de la anterior ley valenciana del Suelo, regula con detalle la figura del Agente Urbanizador (que no que tiene por qué ser necesariamente propietario de terrenos afectados y que tampoco necesariamente habrá de coincidir con el constructor), a quien la Administración le adjudica un programa de actuación urbanística determinado.

+ Una figura que en la Ley Vasca de 30 de junio de 2006 se erige en uno de los cuatro sistemas de actuación que contempla, a saber, cooperación y EF (en régimen de ejecución pública), sistema de concertación (que sustituye al de compensación) y sistema de agente urbanizador (en régimen de ejecución privada).

+ El T. R. estatal viene a reconocer este sistema de ejecución del planeamiento, cuando admite que, en las actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones pueda partir de sujetos no propietarios (artículo 8 TR 2015)

**SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA**. Recogido en la legislación foral de Navarra, fue asumido luego por otras Comunidades Autónomas, como Madrid y Aragón.

Es un sistema corrector de la compensación, en tanto que ante incumplimientos de dicho sistema, la Junta de Compensación queda relegada por una comisión gestora intervenida paritariamente por la Administración, junto a la propiedad del suelo. El art. 183 RGU en cambio prevé que, cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracción grave, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación o imponer el sistema de expropiación.

c.- Los llamados Convenios Urbanísticos.

**LA EXPROPIACIÓN** (art. 42 y ss TRLSRU)

Se caracteriza porque *es un sistema de actuación EXCEPCIONAL*, mediante el cual la Admón expropia todos las fincas y dº incluidos en una determinada *unidad de ejecución*. Sus líneas básicas son:

* La Admon actuante puede ejecutar el plan de ordenación a través de concesión administrativa (una típica concesión de obra que se otorga mediante concurso público cuyos términos, en particular canon y duración detalla el art. 211 y ss RGU), cuando el sistema de actuación sea el de expropiación.
* Requiere la previa declaración de utilidad pública.
* Debe fijarse un justiprecio.

+ Mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

+ Se podrá satisfacer en especie si hay acuerdo con el expropiado. Y aun sin acuerdo en actuaciones sobre suelo urbano, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes (art. 43 TRLSRU; también art. 44 del RD 1093/1997, de 4 de julio, Expropiación a cambio de finca futura).

+ Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor (en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario) o en su defecto los títulos justificativos de su derecho completados con certificación negativa del Registro de la Propiedad referida a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas (art. 205 RGU).

* La Administración solamente puede ocupar los terrenos expropiados cuando haya pagado previamente el justiprecio ó haya consignado su importe (esta regla tiene alguna excepción por razones de urgencia).
* Y las fincas expropiadas “revertirán a sus propietarios” si se altera el destino previsto ó si transcurren 10 años sin haberse concluido la urbanización del terreno. Se regula también un derecho a la retasación, caso de que se altere el uso o edificabilidad del suelo en virtud de una modificación del instrumento de ordenación que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación y suponga un incremento del valor (art. 47 TRLSRU)

**LA COOPERACIÓN**

Es un sistema de actuación sistemática que se caracteriza porque es la ADMON PUBLICA competente:

* Quien redacta y aprueba el proyecto de equidistribución (denominado *reparcelación*).
* Quien ejecuta las obras de urbanización, a costa de los propietarios.,
* Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas.
* Y las parcelas resultantes serán distribuidas entre los propietarios.

**LA COMPENSACIÓN**

Es un sistema de actuación sistemática que se caracteriza porque el protagonismo lo asumen los PARTICULARES. Sus líneas básicas son:

1º Se elaboran los Estatutos y las Bases de Actuación de la futura JUNTA DE COMPENSACION. La Admón deberá aprobar tanto los Estatutos como las Bases de Actuación de la Junta.

2º Se constituye la Junta de Compensación mediante escritura pública y siendo necesaria la adhesión del 60% de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución o el coeficiente establecido por cada CA (que es generalmente el 50 por ciento), con posibilidad de EF de los Propietarios que pasado un plazo, una vez advertidos, no hubieren solicitado su incorporación a la Junta). La Junta tendrá personalidad jurídica, quedando integrada por:

. los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema (los terrenos de quienes no se hubieren incorporado voluntariamente a la Junta, previa notificación y requerimiento con expresa advertencia, serán expropiados)

. las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución (de carácter demanial o patrimonial)

. en su caso, por la empresa urbanizadora.

. los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en esta unidad de ejecución.

3ºr Los propietarios “aportan” los terrenos a la Junta de Compensación. La Junta normalmente actúa solo como *fiduciaria* de disposición (los propietarios no le transmiten el dominio de sus terrenos).

4º: La Junta elaborará el proyecto de equidistribución (llamado *proyecto de compensación*) que deberá contener los siguientes extremos:

- Descripción de las fincas “antiguas”, así como una relación de sus propietarios y de las cargas y gravámenes que pesen sobre las fincas.

- Descripción de las nuevas fincas resultantes, incluidas las que han de ser objeto de cesión a la Admón.

- Superficies y parcelas que, en su caso, se reserve la Junta de Compensación, para enajenarlas y con el importe de la venta se puedan sufragar los gastos que comporta la urbanización.

- Y las compensaciones en metálico que pudieran proceder.

5º Ese proyecto elaborado por la Junta de Compensación debe ser aprobado:

* Por los miembros de la propia Junta de Compensación (que según el RGU requiere el voto favorable de la *mayoría* de sus miembros que a su vez representen 2/3 de las cuotas de participación).
* Y por la Admón Publica competente.

6º Finalmente la Junta realiza las obras de urbanización (bajo la supervisión de la Admón).

**LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Según el profesor PARADA representan la  *privatización del urbanismo español.* Son convenios celebrados entre la Administración y los particulares. Esta figura, recogida en la mayoría de las legislaciones autonómicas, presenta 2 variantes:

* Convenios sobre el PLANEAMIENTO, que tienen por objeto la modificación ó revisión del plan urbanístico.
* Convenios de EJECUCION URBANISTICA, que tienen por objeto fijar los plazos y las condiciones en se debe desarrollar el proceso urbanizador. La cesión obligatoria de terrenos puede ser sustituida por el pago de una cantidad en metálico.

ESPECIAL REFERENCIA AL CONCEPTO Y EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

El planeamiento al asignar a cada superficie una calificación o destino urbanístico establece importantes diferencias entre terrenos que anteriormente tenían la misma condición. Frente a ello y para la realización y concreción de dos de los principios básicos del D. Urbanístico que son la participación de la Comunidad en las plusvalías y la equidistribución de beneficios y cargas, se crean las figuras de la reparcelación, de la compensación y del aprovechamiento urbanístico.

Los proyectos de equidistribución son los instrumentos técnico-jurídicos en los que, dentro de una unidad de ejecución, se reordenan las fincas (se hacen desaparecer las antiguas fincas y se crean las nuevas, los terrenos de uso y destino comunitario y los edificables) y se materializa la distribución de beneficios y de cargas y. Su contenido esencial es pues doble:

\* La reordenación de la propiedad: establecen una nueva configuración fisica de los terrenos afectados y precisan los terrenos de uso público dotacional y los edificables.

\* La equitativa distribución de beneficios y de cargas, que constituye un principio básico del urbanismo, suponiendo una concreción del principio de igualdad constitucionalmente proclamado. Tiene su fundamento en que la ordenación y la clasificación de los terrenos a través de los instrumentos urbanísticos genera una inevitable desigualdad entre los propietarios afectados, pues, por ejemplo, no tiene el mismo valor el suelo edificable que el destino a sistemas generales, imponiéndose una distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivados de la actuación urbanística.

Ateniendo a los distintos sistemas de actuación surgen como principales proyectos de equidistribución el de reparcelación, propio del sistema de cooperación, y el de compensación, característico del sistema de compensación. En el sistema de expropiación no hay, en rigor, un instrumento de equidistribución, porque la totalidad del suelo pasa a ser de titularidad público, siendo la Administración actuante la que realiza todas las operaciones.

**REPARCELACIÓN**

Es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivas aportaciones y a la Administración competente en la parte que le corresponda.

En cuanto a su NATURALEZA JURÍDICA la doctrina mayoritaria, desde una perspectiva puramente civil, considera que la reparcelación corresponde a una aplicación del principio de subrogación real. No obstante, cuando no exista una correlación entre las fincas de origen y las de resultado se habla de la existencia de una “adquisición originaria”.

PROCEDIMIENTO: Para realizar la reparcelación es necesario que se siga un expediente técnico, regulado en el R de Gestión Urbanística (sin perjuicio de la existencia de tres procedimientos abreviados regulados en los arts. 115y ss RGU –Reparcelación Voluntaria, Reparcelación simplemente económica y Normalización de fincas-), cuyas líneas básicas son:

1.- **Inicio**. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la **suspensión del otorgamiento de licencias** de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación (artículo 104 del R.G.U.).

Iniciado el procedimiento, el Ayuntamiento recabará del RP certificación de dominio y cargas de todas las fincas. El Registrador al tiempo de expedir la certificación, extenderá una **nota al margen de cada una de las fincas** expresiva del Organismo actuante y de la fecha de iniciación del procedimiento:

* Esta nota, que para la reparcelación contempla el art. 102 RGU y para la compensación (afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación una vez constituida la Junta de Compensación) el art. 169 RGU, carece de carácter real (reipersecutoriedad o preferencia), produciendo solo en ambos casos idéntico efecto: que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tengan que ser citados preceptivamente en el expediente.
* Nada que ver por tanto con la afección al pago del saldo de la cuenta de liquidación de la reparcelación (art. 126 RGU) o compensación aprobadas (art. 178 RGU), que tiene lugar una vez aprobado el respectivo proyecto de equidistribución. Esta si es una auténtica afección real (con reipersecutoriedad –prioridad y preferencia-). Su desarrollo en el art. 19 (“ De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar”) del RD 1093/1997.
* Ambas afecciones a su vez nada tienen que ver con La SUBROGACIÓN LEGAL del adquirente en los deberes urbanísticos (art. 27 TR 2015), que tiene carácter extrarregistral y opera ex lege.

2.- **Elaboración del proyecto** de reparcelación. El proyecto de reparcelación puede ser elaborado por los PROPIETARIOS cuando representen 2/3 del nº de propietarios, que a su vez representen el 80% de la superficie reparcelable. En otro caso, será elaborado por la ADMON.

3.- **Información pública**. El proyecto elaborado será sometido a información pública, pudiendo presentarse las alegaciones que se estimen oportunas. Si dichas alegaciones fuesen estimadas, se procederá a la rectificación del proyecto y se someterá a una nueva información pública.

4.- **Aprobación del proyecto** de reparcelación. Y finalmente, cabe destacar que el proyecto de reparcelación debe ser aprobado por la Admón Pública competente y se procederá a su inscripción en el RP, regulada en el RD 4 de julio de 1997, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (remisión a los temas de Hipotecario).

EFECTOS.

* **La adjudicación a la Administración** de 2 tipos de terrenos:

- Los terrenos dotacionales públicos, que son de cesión obligatoria y no son edificables, ya que deben destinarse a la finalidad prevista en el proyecto (viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención).

- Y terrenos edificables, en el porcentaje fijado por cada CCAA, y que debe oscilar con carácter general entre el 5% y el 15%.

* **La adjudicación de terrenos a los propietarios**. El propietario afectado por un proyecto de equidistribución aportó unas fincas, y en contraprestación a esa aportación debe recibir unas nuevas fincas (excepcionalmente recibirá dinero ó una parte indivisa si lo aportado es insuficiente para recibir una parcela mínima edificable).

Existen 2 modalidades de adjudicación de terrenos a los propietarios: la subrogación real y la adjudicación originaria.

* La subrogación real implica la “sustitución” de la antigua finca de origen, por una nueva finca de reemplazo, sin solución de continuidad entre ambas. Las cargas que pesaban sobre la finca antigua son trasladadas a la nueva finca, siempre y cuando sean compatibles con la nueva ordenación urbanística (en caso de incompatibilidad, se cancelarán, a salvo siempre la indemnización correspondiente).

Dicha subrogación y la subsistencia o no de cargas preexistentes da lugar a grave problemática que desgrana el art. 23 TR 2015.

* La adjudicación originaria, solamente entrará en juego en el caso de que no exista una correspondencia entre la finca aportada y la nueva finca recibida. En este caso, la adjudicación implica un título de adquisición originario y libre de cargas.
* **Debe retribuirse al Agente Urbanizador**. Dicha retribución puede consistir en metálico, en terrenos edificables o ser mixta. En algunas legislaciones, como la valenciana, establecen que se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico.
* Y **las nuevas fincas resultantes quedarán “afectas” al pago** de los gastos de urbanización. Se trata de una carga preferente a cualquier otra, con la única excepción de los créditos privilegiados de naturaleza fiscal (en particular, los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil).

El RD 1093/97, de Inscripción en el RP de Actos Urbanísticos, indica que hay que fijar: a) el límite máximo de que responda a cada finca en la cuenta de liquidación provisional; y b) el porcentaje en que participará en la cuenta de liquidación definitiva.

En el proyecto de equidistribución podrá establecerse que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos –entre otros- concedidos para financiar la realización de obras de urbanización.

La afección se cancelará:

A instancia de parte interesada, cuando acredite haber satisfecho la cuenta definitiva; ó

por caducidad, a los 2 años si se hubiese hecho constar en el RP la cuenta definitiva. Y en su defecto, a los 7 años.

**El PROYECTO DE COMPENSACIÓN**

La aprobación definitiva del proyecto de compensación por el órgano actuante produce los mismos **EFECTOS JURÍDICOS** que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, a saber:

* Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del suelo o su afección a los usos previstos en el planeamiento.

Ahora bien, viene siendo práctica frecuente que las cesiones de terrenos se sustituyan por una compensación en metálico. Esta práctica ha sido aceptada por el TS y ahora tb por el art. 18.1.b in fine TRLSRU.

* Subrogación con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas (artículo 122.1 RGU).
* Afección real de las parcelas adjudicadas. Recordar lo ya señalado respecto a la nota marginal de iniciación del procedimiento (para la reparcelación, art. 102 RGU y para la compensación, art. 169 RGU) y a la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar (pago del saldo de la cuenta de liquidación de la reparcelación, art. 126 RGU, o compensación aprobadas, art. 178 RGU)

Así, “**son INSCRIBIBLES en el Registro de la Propiedad los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento**, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización” (art. 1 RD 1093/1997). El art. 4 y ss del RD 1093/1997, de 4 de julio, se ocupa de dicha inscripción de los proyectos de equidistribución. REMISION a Tema Hipotecario.

#### ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Son entidades administrativas, dependientes de la Administración actuante, dirigidas a la realización material de la urbanización, su conservación y desarrollo.

Sus **normas generales** se contienen en **RGU**:

* Constitución. Se atenderá a sus normas reguladoras, que deben ser aprobadas por la Administración actuante. Cumplido este trámite, adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas.
* Régimen. Los acuerdos deben adaptarse por mayoría simple de cuotas de participación, salvo disposición estatutaria en contrario.
* Disolución. Se produce por el cumplimiento de sus fines, mediante acuerdo de la Administración actuante.

**Clases.** Las entidades urbanísticas colaboradoras son:

**1.- ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE PROPIETARIOS en el sistema de cooperación.-** Se constituye dentro del sistema de cooperación con la finalidad de ofrecer colaboración a la Administración en la actuación, fiscalizando y cobrando las cuotas de urbanización.

Forman parte de ella todos los propietarios de bienes que se incorporan a la misma dentro de la unidad de actuación. Su adscripción es voluntaria, pero no puede existir más de una Asociación por cada área de actuación.

**2.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.-** Tiene carácter obligatorio cuando la conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en la unidad de actuación, en virtud de las determinaciones del Plan o bases del Programa de Actuación Urbanística, o resulte expresamente de disposiciones legales. En estos supuestos la afiliación es obligatoria.

También puede constituirse mediante la transformación de una Asociación Administrativa de Cooperación o de una Junta de Compensación.

## 3.- LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.- Es una entidad urbanística colaboradora encargada de la ejecución de las obras de urbanización cuando el sistema seguido es el de compensación.

* Estas Juntas, tienen propia personalidad jurídica, naturaleza administrativa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Su naturaleza ha sido discutida, pero como dice Tomás Ramón Fernández, constituyen un caso típico de "autoadministración", es decir, se trata de una gestión autónoma por los propios interesados de funciones inicialmente administrativas.

* Desde el punto de vista del funcionamiento de la Junta hay que indicar que la incorporación a la misma puede hacerse en el momento inicial o mediante adhesión posterior, y que la alternativa a la no incorporación voluntaria es la expropiación del terreno del disidente, en favor de la Junta, lo que garantiza la posibilidad de ejecutar el planeamiento.
* Como características hay que indicar:
  + que la condición de miembro tiene carácter ob rem, de suerte que depende en todo momento de la titularidad dominical de las fincas afectadas por la actuación de transformación.
  + que los bienes aportados quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema lo que se hace constar en el RP
* Finalmente la aportación de terrenos no es necesario que se haga en régimen de propiedad basta la transmisión de la titularidad fiduciaria, que es suficiente para permitir a la Junta actuar y disponer, con pleno poder dispositivo, de los terrenos para el cumplimiento de sus fines.

* La Junta de Compensación responde de la correcta urbanización total del polígono y edificación de los solares resultantes, y goza para ello de la facultad de instar ante la Administración bien la potestad expropiatoria o la vía de apremio frente al propietario incumplidor.

Como novedad fiscal, señalar que a partir de 2015 quedó **suprimida la exención en IVA** aplicable a las entregas de terrenos realizadas entre la Junta de Compensación y los Propietarios.

**4.- ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.** El artículo 10 del TR 2015 las crea (sin especificar la forma de su constitución). Sus particularidades:

Si bien **t**ienen, como todas las anteriores, personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa y se rigen por sus estatutos (cuya aprobación compete a la Admon actuante), es a partir de dicha aprobación cuando adquirirán la personalidad jurídica”.

Se rigen por sus estatutos y por lo dispuesto en dicho art. 10.

Sus acuerdos  se adoptan por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

#### EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es el volumen de edificabilidad de una parcela. Aunque forma parte de la propiedad urbana, es susceptible en ocasiones de tráfico jurídico independiente; incluso es considerado finca registral en determinados supuestos.

**Clases de AU.-** En cuanto a las clases de AU debe distinguirse entre:

* **Aprovechamiento TIPO**: Que es igual al aprovechamiento total atribuida a una determinada área de reparto entre el número de m2 de esa área. Mediante esta fórmula se obtiene el aprovechamiento urbanístico por m2.
* **Aprovechamiento SUBJETIVO o correspondiente a cada propietario**: es igual al aprovechamiento tipo por el número de metros cuadrados que tiene una finca de origen.
* **Aprovechamiento OBJETIVO**: es el aprovechamiento que corresponde a cada una de las parcelas formadas en función del número de m2 que tenga y el uso a que se destina.

**Equidistribución del AU**.- La equidistribución entre el aprovechamiento que corresponde a cada propietario según el terreno que aportó y el aprovechamiento que corresponde a cada una de las nuevas parcelas formadas se consigue a través de dos mecanismos:

**MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DEL APROVECHAMIENTO SOBRANTE** a favor de otro propietario (transferencia propia); mediante la redistribución que un propietario de varias fincas hace entre ellas (transferencia impropia o distribución). La transferencia de AU requiere:

* Escritura Pública Así resulta de las leyes autonómicas y del art 33 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

Si la transferencia del AU la realiza la Admon basta certificación admva.

* Autorización admva: algunas CCAA tb exigen licencia previa admva a la TAU.
* Inscripción en el Registro administrativo del AU: la mayoría de las CCAA excepto Navarra o Galicia han suprimido la obligatoriedad de hacer constar la TAU en un Registro Admvo de AU.

* Inscripción en el RP: que según el caso se hará:
  + Por nota marginal en la finca de origen e inscripción en la finca de destino (art. 33 RD 1093/1997)
  + Abriendo folio independiente (como finca especial disgregada del suelo, art. 39 RD 1093/1997).

Se ha planteado si el aprovechamiento urbanístico es hipotecable.

En principio, como facultad, no es hipotecable con independencia del dominio de la parcela. Pero si consta en folio independiente puede ser objeto de hipoteca.

Si el aprovechamiento se separa del dominio del suelo mediante transferencia, incluso mientras no se concrete en una finca determinada, cabe considerar que el titular ostenta una titularidad dominical sobre el aprovechamiento, junto al cual pueden existir titularidades de derechos reales sobre el mismo, y por tanto, una hipoteca (García García).

**MEDIANTE LA RESERVA DEL APROVECHAMIENTO SOBRANTE** para ser utilizado en otra unidad de ejecución. A la reserva le son aplicables los mismos requisitos de EP, autorización admva, constancia en el registro admvo del AU y en el RP (conforme se estudia con más detenimiento en el tema de hipotecario correspondiente).