



Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

ALAMIRIYA reg.nº 7369
CIF.- G14910400

MODELOS DE GESTION URBANISTICA Y REPARCELACION.

1.- CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.

1.1.- Concepto.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se lleva a cabo mediante una **actuación sistemática para equidistribuir los beneficios y cargas y materializar la previsión de la ordenación urbanística, en la que participarán todos los suelos afectados**, independientemente de la voluntad de los propietarios. **El art. 107 LOUA** prevé los tres sistemas tradicionales de actuación para la ejecución de estas actuaciones sistemáticas que son, por una parte, como sistemas de actuación pública, el sistema de expropiación y el de cooperación y como sistema de actuación privada, el sistema de compensación.

Estando delimitada una Unidad de Ejecución, se trata de una actuación sistemática en la que las relaciones con la administración actuante ya no son a título individual, sino a nivel colectivo de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

1.2.- Régimen jurídico.

Al delimitar la Unidad de Actuación o Ejecución se ha establecido el sistema de actuación, así el art. **107 LOUA, apartado 2º**, dispone:

“El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.”

En la legislación vigente no se establece ningún sistema preferente, determinándose en el art. **108 LOUA** ciertos criterios objetivos a considerar en la elección del sistema, requiriendo:

“...elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”

Igualmente prevé el art. 108 LOUA la determinación del sistema por acuerdo con los propietarios, lo cual podrá afectar también a la modificación del sistema de ejecución preestablecido, ***“..., la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.”***

Se llama sistema de actuación a la modalidad de gestión urbanística

El primer sistema, de **compensación**, establece que corresponde a los propietarios, agrupados en una Junta de Compensación, ejecutar las obras bajo el control de la Administración Pública, compensándose entre ellos los gastos y las ganancias (cargas y beneficios).

El segundo sistema, de **cooperación**, consiste en que las obras las ejecuta la administración pública repercutiendo su costo a los propietarios.



Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

ALAMIRIYA reg.nº 7369
CIF.- G14910400

El tercer sistema es el de **expropiación**: la Administración expropia a los propietarios y, en su nueva condición de propietaria, ejecuta las obras.

2.- CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION.-

2.1.- SISTEMA DE COMPENSACION.-

En este sistema, los propietarios de terrenos que hayan de materializar sus derechos en un determinado ámbito, unidad de actuación o unidad de ejecución, asumen la iniciativa y responsabilidad de la total ejecución del planeamiento mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora denominada Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El procedimiento de constitución de la citada entidad requiere de la iniciativa de un número de propietarios que represente a su vez un porcentaje de suelo establecido como mínimo mediante disposición legal (varía entre el 50 y el 60 por ciento de suelo, según las diversas regulaciones autonómicas que contemplan el sistema), que elaborarán y presentarán a tramitación un proyecto de estatutos y bases de actuación cuyo contenido va a regular aspectos de la entidad relativos a normas de organización y funcionamiento y a establecer los criterios a aplicar en la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

La peculiaridad de este sistema radica en el protagonismo que asume **La Junta de Compensación**, Entidad Urbanística de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, cuya constitución es preceptiva -salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o comunidad proindiviso-; la pertenencia es obligatoria -bien porque se produzca automáticamente la incorporación como consecuencia de su constitución, bien porque la no adhesión implique la expropiación de las fincas en beneficio de la Junta de Compensación-; su finalidad u objeto es la gestión y ejecución de la urbanización total de la unidad con solidaridad de beneficios y cargas.

En consecuencia es directamente responsable ante la Administración de la consecución de esta finalidad, de tal modo que no se procederá a su disolución hasta tanto exista constancia del cumplimiento de todas las obligaciones inherentes al sistema.

La Junta de Compensación realiza su objeto mediante la utilización de dos instrumentos clásicos: proyecto de urbanización para la realización de la obra urbanizadora y proyecto de compensación o de reparcelación, según las distintas regulaciones, para la equidistribución de beneficios y cargas.

La Junta de Compensación desarrolla su gestión bajo el control de la Administración actuante, ejercido a través de la aprobación de los instrumentos de ejecución referidos y de la integración de un representante en los órganos rectores de la Entidad.

2.2.- SISTEMA DE COOPERACIÓN.-

Se define como aquel en que los **propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos (art. 131 T.R.L.S. 76).**



Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

ALAMIRIYA reg.nº 7369
CIF.- G14910400

Este sistema, además, **exige la reparcelación de los terrenos**. Por tanto, lo que caracteriza a este sistema es la intervención de la Administración no sólo para controlar la actuación de los particulares, como ocurría en el sistema precedente, sino para realizar la ejecución material del planeamiento (urbanización) en todo caso, mediante la ejecución del Proyecto de Urbanización correspondiente, y la jurídica, en ausencia de iniciativa privada, mediante la aprobación del Proyecto de reparcelación. Aunque, naturalmente, cuando el Proyecto de reparcelación se aprueba a iniciativa de los propietarios, la función de la Administración en la ejecución jurídica, es meramente de control.

Los caracteres que definen el sistema de cooperación son, básicamente, la aportación del suelo de cesión obligatoria por los propietarios, la ejecución por la Administración de las obras de urbanización con cargo a los propietarios (los llamados gastos de urbanización), y la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

Dentro de los gastos de urbanización se incluyen aquellas indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidos por la ejecución de los planes. También se incluyen los gastos originados por las obras de vialidad, suministro y evacuación de agua, suministro eléctrico, alumbrado público, jardinería, y, en fin, todo aquello previsto en los respectivos planes y proyectos que sean de interés para la unidad de ejecución. Por último, deben incluirse también el coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización, y los gastos originados por la reparcelación (como hemos dicho antes, si fuera necesaria, y salvando las dos excepciones ya aludidas).

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación. Es importante hacer notar que la ejecución por este sistema de actuación no conlleva la aplicación de contribuciones especiales, sino de cuotas de urbanización a cargo de los propietarios afectados, como se desprende de varias sentencias del T.S., como las de fecha de 6 de junio del 88 y 25 de abril del 92.

2.3.- SISTEMA DE EJECUCION FORZOZA.-

Es un sistema de actuación acuñado recientemente por las legislaciones autonómicas (Ley madrileña, navarra y aragonesa), que se configura con vocación de aplicación subsidiaria respecto de los sistemas de cooperación y compensación, sin perjuicio de su posibilidad de determinación directa para gestión de un ámbito. En este último supuesto, bien por iniciativa de la Administración, bien por la de un número de propietarios que represente una determinada superficie de suelo (25 o 30 por 100, según las regulaciones).

En el sistema de actuación por ejecución forzosa la Administración realiza la ejecución material y jurídica del planeamiento aprobado; actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados.

Es decir, nos encontramos en un sistema de carácter mixto en el que el protagonismo de la Administración (propio de la cooperación) se ejerce supliendo la voluntad de los propietarios e imputando a estos los resultados de su intervención (como en compensación).

Este carácter mixto se traduce también en la preceptiva constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora denominada Comisión Gestora con una composición paritaria en la



Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

ALAMIRIYA reg.nº 7369
CIF.- G14910400

que se integran representantes de los propietarios y de la Administración actuante. Su naturaleza jurídica y facultades son análogas a las de las Juntas de Compensación, diferenciándose en su pertenencia voluntaria (la no adhesión al sistema no se sanciona y todos los afectados pasan a formar parte de la comunidad de reparto de beneficios y cargas optando libremente por su incorporación o no al sistema) y restringida (ya que no todos los adheridos pasan a formar parte de la Comisión Gestora sino un número de representantes por ellos elegidos, a diferencia de la Junta de Compensación en la que se integran la totalidad de los propietarios adheridos).

Las especialidades del sistema se traducen también en un contenido adicional del proyecto de reparcelación y en la financiación de la obra urbanizadora. En cuanto al contenido del proyecto de reparcelación se podrán incorporar reservas de suelo para costear los gastos de gestión previstos, los de urbanización y los correspondientes a hacer frente a posibles desvíos entre las previsiones y gastos reales.

En lo que se refiere a ejecución y financiación de la urbanización se posibilita la contratación con empresas urbanizadoras, siempre mediante concurso público, pudiendo convenir el pago del precio mediante el importe obtenido por enajenación de los suelos reservados al efecto o por adjudicación de una determinada edificabilidad en el ámbito objeto de gestión.

Fdo. Pedro Alba Rojas
Vicepresidente de ALAMIRIYA