



↳ CONSULTA

Los propietarios del suelo donde se ubica la urbanización deben participar en la operación jurídica de equidistribución de beneficios y cargas

En un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado, en Madrid, nos encontramos en el proyecto de reparcelación con edificaciones compatibles con el planeamiento. La duda nos surge en la interpretación del artículo 89 del RGU, es decir, si «el titular del suelo o parcela donde se ubica dicha edificación o construcción compatible estaría obligado o no a contribuir a la cesión del 10% de aprovechamiento a la administración y hacer frente a los gastos correspondientes a la urbanización por la superficie que es ocupada por la edificación o construcción compatible con el planeamiento».

El citado artículo 89 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece que cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al Planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.


Según el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que sí proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya.

El artículo 87 de esta norma fija unos criterios a los cuales deben ajustarse los proyectos de reparcelación.

Como sabemos el principio de equidistribución, el reparto equitativo de los beneficios y las cargas del planeamiento, es uno de los principios inspiradores del Derecho urbanístico, y por tanto, los actos administrativos que transgreden aquél son susceptibles de recurso.

La motivación y justificación que avale la aplicación del régimen de derechos y deberes del propietario del suelo (con atención a principios tan básicos como el de equidistribución de beneficios y cargas) permiten a la actividad urbanística el necesario dinamismo, pero a la vez la obligada certeza y seguridad jurídica que han de recibir y percibir los ciudadanos.

 **La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución**

Para posibilitar la equidistribución es preciso, como supuesto previo, la delimitación de las unidades de ejecución; el desarrollo de las mismas comporta el derecho y la obligación de los propietarios de percibir proporcionalmente lo mismos derechos y cargas.

En cuanto a la pregunta de si el titular del suelo o parcela donde se ubica dicha edificación o construcción compatible estaría obligado o no a contribuir a la cesión del 10% de aprovechamiento y costear los gastos de urbanización por las superficies de la edificación compatible con el planeamiento, entendemos que sí pero con alguna matización.

Desde una perspectiva de mejor gestión urbanística se defendió que aunque en la equidistribución se respetase la situación existente y, por lo tanto, se mantuviese la titularidad de los edificios, los propietarios deberían satisfacer a la comunidad reparcelatoria el exceso de aprovechamiento materializado por el edificio con respecto al aprovechamiento subjetivo de sus propietarios.



Pero la Disposición transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo establece que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

En una Unidad de Actuación en la que existen edificios construidos, éstos no entran en el reparto del aprovechamiento. Del aprovechamiento total objetivo (permitido por el planeamiento) habrá que restar el ya materializado y repartir solo el resto entre los demás propietarios.

Deberá tenerse en cuenta lo anterior a la hora de sufragar los gastos pues, aunque el titular de la construcción tiene incorporada la finca a su patrimonio, es claro que se va a beneficiar de las obras de urbanización.



Entendemos que los propietarios del suelo donde se ubica la urbanización deben participar en la operación jurídica de equidistribución de beneficios y cargas, pero teniendo en cuenta lo dispuesto en cuanto que los referidos propietarios no entran en el reparto del aprovechamiento

Por estas razones, entendemos que los propietarios del suelo donde se ubica la urbanización deben participar en la operación jurídica de equidistribución de beneficios y cargas, pero teniendo en cuenta lo dispuesto antes en cuanto que los referidos propietarios no entran en el reparto del aprovechamiento.

CONSULTA



Resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Integrada

Una mercantil, urbanizadora, en aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley 16/2005, urbanística valenciana y del Decreto 67/2006, desiste de manera correcta del procedimiento (había sido aprobado el PAI y designada urbanizadora por acuerdo plenario evidentemente, tras lo cual se introdujeron modificaciones en cuanto a la obligatoriedad de incluir un alto porcentaje de aprovechamiento destinado a VPO). Dicho urbanizador nunca llegó a firmar convenio urbanístico, pero en coherencia con su proposición jurídico-económica en la que proponía la recompra del excedente de aprovechamiento al ayuntamiento, abonó parte del mismo en metálico al ayuntamiento y parte en proyectos (más o menos abonó la mitad del valor de dicho excedente). Ahora el ayuntamiento ha de concursar, de nuevo, el sector (bases particulares, etc.) y se plantea disputa con el urbanizador, acerca de si puede ser obligado, ahora o más adelante, el urbanizador, a cumplir con la recompra de dicho 10% (o al menos en la parte ya abonada) o si el ayuntamiento ha de devolver lo abonado al urbanizador.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas a través de la figura del urbanizador seleccionado mediante el correspondiente concurso, se ha de someter a las determinaciones propias del documento en que se formalice dicha adjudicación. Siendo de aplicación en la Comunidad Autónoma Valenciana, en aplicación del régimen transitorio, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat,

Urbanística, su artículo 137 dispone que con el acuerdo de adjudicación del Programa de Actuación Urbanística, se procederá a la aprobación del mismo desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial.

Y el artículo 138 regula el régimen de formalización del contrato, exigiendo al respecto el artículo 331.2 del