

# As entidades urbanísticas colaboradoras



**&** *Resumo/Abstract: Este artigo, por unha parte, tenta resaltar a contribución á xestión urbanística de determinadas entidades encargadas de realizar tarefas de urbanización e de conservación; e, por outra, sinalar e resolver os problemas acerca da citada participación nas decisións administrativas. En consecuencia, analízanse as distintas clases de entidades, os seus caracteres, os diversos procedementos e actuacións.* **&**

**&** *Palabras clave: urbanismo, entidades urbanísticas colaboradoras, urbanización, conservación, TIC*



## 1. RÉXIME XURÍDICO, CONCEPTO E CARÁCTERES

Cómpre constatar que o marco xurídico da xestión urbanística, na que participan de modo activo as entidades urbanísticas colaboradoras, está composto por unha extensa normativa da que forma parte, ademais da lexislación das distintas comunidades autónomas froito da competencia exclusiva que lles corresponde<sup>1</sup>, o Dereito de aplicación en todo o territorio nacional de rango legal, é dicir, a recente Lei 8/2007, do 28 de maio (LS), e os preceptos aínda vixentes do Texto refundido da lei do solo de 1992<sup>2</sup>, así como o RD 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade dos actos de natureza urbanística.

O Dereito de aplicación supletoria —agás derogación expresa ou incompatibilidade coa normativa autonómica— está integrado polos textos xurídicos seguintes: a Lei do solo de 1976, os regulamentos de planeamento, xestión e disciplina urbanística; o Real decreto 3/1980, do 14 de marzo, sobre creación do solo e axilización da xestión urbanística; e o Real decreto 16/1981, do 16 de outubro, relativo á adaptación dos Plans Xerais de Ordenación<sup>3</sup>. Non obstante, cómpre ter presente que esta normativa conserva a súa vixencia despois da STC 61/1997, do 20 de marzo<sup>4</sup>, resolución que esquece a especial situación de Ceuta e Melilla, na que é de directa aplicación<sup>5</sup>.

En definitiva, e como se terá ocasión de examinar, as entidades urbanísticas colaboradoras están reguladas pola lexislación autonómica e a estatal citada e, con carácter xeral e supletorio, polo RXU. Esta disposición regulamentaria dispón no seu artigo 1 que a execución do planeamento urbanístico lle corresponde tanto á Administración como ás entidades especiais e aos suxeitos privados, cada un deles dentro da súa esfera de actuación, e insiste en prescribir o deber da Administración de suscitar a iniciativa privada, na medida máis ampla posible, sen prexuízo da súa actuación subsidiaria, se esta non cumpre cos obxectivos sinalados<sup>6</sup>.

Atopámonos, polo tanto, ante unha forma de colaboración dos particulares coas institucións —que, por outro lado, deben limitar a súa actuación aos casos de improcedencia ou inexistencia de iniciativa privada— mediante a asunción de funcións públicas de urbanización e/ou conservación para a máis eficaz execución do planeamento<sup>7</sup>.

Este protagonismo privado foi reforzado, como se constata nestas páxinas, pola lexislación autonómica, na medida en que prevé a intervención no proceso urbanístico de múltiples entidades de colaboración, entre as que se atopan as sociedades mercantís de capital mixto.

Como consecuencia do exposto, e desde un punto de vista conceptual, as entidades urbanísticas colaboradoras son instrumentos de participación asociativa dos propietarios e, cando proceda, destes coa Administración, afectados por unha concreta actuación urbanística, dotados de personalidade xurídica propia desde a súa inscrición no correspondente rexistro administrativo, para a realización da actividade xestora —xa consista esta na urbanización e/ou na súa conservación e mantemento—, regulados polos seus propios estatutos e polo Dereito público autonómico ou estatal no referente á súa organización, formación da vontade dos seus órganos e relacións coa Administración actuante e que, en consecuencia, poden aforar a súa conflictividade na orde xurisdiccional contencioso-administrativa ou civil<sup>8</sup>.

Deste modo, a adquisición de personalidade xurídica destas entidades está determinada pola inscrición no rexistro<sup>9</sup>, con independencia da aprobación previa pola Administración da súa constitución e dos estatutos polos que se rexen<sup>10</sup>.

Constátase como estas entidades, nas que se integra o particular de forma organizada e establece fórmulas de autogoberno —integración que poderá ser voluntaria ou forzosa derivada de lei ou de plan—, se aproximan no cumprimento dos seus fins a unha Administración Pública, dado que desenvolven a actividade xestora nunha determinada porción de territorio. A citada atribución de natureza administrativa a estes entes ten unha serie de consecuencias no plano administrativo e xudicial: no primeiro, implica a apertura da vía do recurso administrativo<sup>11</sup>; e, con relación ao segundo, é imprescindible deixar constancia de que, por unha parte, as entidades colaboradoras non se integran na Administración de conformidade coa LXCA e, por outra, que non se establece o Dereito aplicable, polo que cumprirá precisar a regulación dos actos determinantes daquelas co fin de proceder ao seu aforamento na orde xurisdiccional competente<sup>12</sup>.

## 2. TIPOLOXÍA

As entidades urbanísticas colaboradoras están exemplificadas, de conformidade co artigo 24.2 do RXU, tanto nas xuntas de compensación como nas asociacións administrativas de propietarios e nas entidades de conservación, reguladas de modo xeneralizado pola lexislación autonómica que contempla outras modalidades baixo distinta denominación, como se terá ocasión de examinar posteriormente.

Estas entidades poden clasificarse en atención aos seguintes criterios: a súa función \_urbanizadoras ou estritamente de conservación\_, o modo de constituírse \_obligatorias e voluntarias, e *ex novo* ou por transformación\_ e segundo a súa temporalidade \_transitorias ou permanentes\_.

Atendendo á súa función, as entidades colaboradoras poden ser urbanizadoras ou estritamente de conservación, que teñen por finalidade, como o seu propio nome indica, non a execución de obras de urbanización, senón só o seu mantemento<sup>13</sup>.

En relación co criterio da obrigatoriedade, pódese diferenciar entre entidades forzosas e voluntarias, constituíndose as primeiras por disposición legal ou do planeamento, co que queda limitada así a vontade e iniciativa privadas.

É preciso ter en conta que, en todo caso, a constitución dunha entidade de conservación será obrigatoria «siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación, en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística, o resulte expresamente de las disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios contenidos en su ámbito territorial»<sup>14</sup>.

De conformidade co criterio clasificador da constitución é posible distinguir, ademais, entre entidades fundadas *ex novo* ou por transformación. A este respecto, o artigo 25.2 do RXU dispón que «las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior (Juntas de compensación y Asociaciones administrativas de propietarios) o, específicamente para dichos fines sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización». Obsérvase, pois, como o suposto de subrogación require dunha entidade colaboradora preexistente, cuxos integrantes seguen obrigatoriamente como membros da entidade constituída, como se pon de manifesto na STS do 25 de outubro de 1999 (Ar. 1999/7686).

É posible distinguir, tamén, entre entidades de carácter transitorio, é dicir, de duración limitada ata a recepción pola Administración das obras, vías e servizos, ou permanentes, en función da obrigatoriedade da conservación.

Efectuadas estas precisións, cómpre abordar a análise das cuestións de procedemento e de funcionamento, así como das distintas modalidades de entidades colaboradoras existentes.

### **3. PROCEDEMENTO DE CONSTITUCIÓN E FUNCIONAMENTO DAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS. ESPECIAL REFERENCIA AO USO DAS TIC**

O procedemento de constitución dunha entidade urbanística colaboradora pódese sintetizar do seguinte xeito: adopción do correspondente acordo polos propietarios dos terreos incluídos nunha determinada unidade de actuación \_no que manifesten a súa vontade de constituír unha entidade de colaboración\_ e redacción duns estatutos que deben ser sometidos a informe dos servizos xurídicos do Concello ao que lle corresponde a aprobación inicial. Concluído este trámite, ábrese un prazo de información pública antes de proceder á aprobación definitiva que, en todo caso, debe ser obxecto de notificación individualizada a cada un dos afectados, de elevación a escritura pública e de inscrición no correspondente Rexistro de EUC para adquirir personalidade xurídica propia<sup>15</sup>.

Non obstante, é necesario formular dúas precisións acerca deste ítem do procedemento: a primeira é que, ao igual que o acordo aprobatorio de constitución da entidade debe inscribirse no rexistro correspondente, tamén deben acceder a este os nomeamentos e os cesamentos dos órganos e membros encargados do goberno e administración daquela<sup>16</sup>; e a segunda é que as notificacións deben realizarse á entidade e non aos particulares integrantes dela<sup>17</sup>. Esta notificación non individualizada resulta comprensible en canto que non nos atopamos ante un negocio xurídico de tipo asociativo no que conflúan intereses contrapostos que posibiliten facer referencia á existencia de partes contractuais.

Con relación aos extremos mencionados, resulta obrigada a mención 11/2007, do 22 de xuño, para o acceso electrónico dos cidadáns ás Administracións Públicas (LAECAP), na medida en que regula os aspectos básicos da utilización das tecnoloxías da información na actividade administrativa —tanto entre Administracións como entre estas e os suxeitos privados—<sup>18</sup> asegurando, en todo caso, a dispoñibilidade, o acceso, a integridade, a autenticidade, a confidencialidade e a conservación dos datos, informacións e servizos públicos —con exclusión expresa das actividades que se desenvolvan en réxime privado—<sup>19</sup>.

O texto lexislativo deixa constancia da necesidade de que a implantación da aplicación dos medios electrónicos á xestión dos procedementos, procesos e servizos vaia precedida da realización dunha análise de redeseño funcional e de simplificación na que se consideren os seguintes aspectos: a supresión ou redución da documentación requirida aos cidadáns; a previsión de medios ou instrumentos de participación, transparencia e información; a redución dos prazos e tempos de resposta; e a racionalización da distribución das cargas de traballo e das comunicacións internas<sup>20</sup>. A este respecto, régulase a utilización dos medios electrónicos nas distintas fases do procedemento: iniciación, instrución e terminación<sup>21</sup>.

Os fins que contempla a norma estatal son os seguintes: facilitar o exercicio de dereitos e o cumprimento de deberes por medios electrónicos, así como o acceso dos cidadáns, polas citadas canles, á información e ao procedemento —cunha atención específica á supresión de barreiras limitativas—; crear as condicións de confianza no uso dos medios electrónicos

mediante o establecemento de medidas para a preservación da integridade dos dereitos fundamentais —en especial dos relacionados coa intimidade e a protección de datos de carácter persoal—, garantindo a seguridade dos sistemas, datos, comunicacións e dos servizos electrónicos<sup>22</sup>; posibilitar a realización dos principios de proximidade ao cidadán e de transparencia administrativa, a mellora continuada nas condicións de realización do interese xeral a través da actividade da Administración e contribuír ao incremento da eficacia e eficiencia dela simplificando os procedementos administrativos e proporcionando oportunidades de participación; e, finalmente, promover o desenvolvemento da sociedade da información no ámbito das administracións públicas e, a través del, da cidadanía en xeral<sup>23</sup>.

Así mesmo, a lei contén o réxime xurídico da Administración electrónica con referencia expresa á sede de tal carácter —«aquella dirección electrónica disponible para los ciudadanos a través de redes de telecomunicaciones cuya titularidad, gestión y administración corresponde a una Administración Pública, órgano o entidad administrativa en el ejercicio de sus competencias»—, ás publicacións nos diarios ou boletíns especiais e nos taboleiros de anuncios ou edictos por medios electrónicos, deixando constancia da necesidade dun posterior desenvolvemento regulamentario<sup>24</sup>.

En todo caso, establécese o deber de garantir en cada Administración pública, polo menos, a existencia dun sistema de rexistros electrónicos suficiente para recibir todo tipo de solicitudes, escritos e comunicacións dirixidos a ela; sen prexuízo da celebración de convenios de colaboración que permitan habilitar os seus respectivos rexistros para recibir documentación da competencia doutra administración.

Doutro lado, a norma estatal regula os seguintes extremos: a creación e funcionamento dos rexistros electrónicos e o cómputo dos prazos con relación a estes, con exclusión do disposto no artigo 48.5 da LRX-PAC; e as comunicacións e as notificacións por medios electrónicos cando o interesado sinalase ou consentise ese medio como preferente<sup>25</sup>.

Por outra banda, e en conexión co exposto, a Lei do solo estatal na súa Exposición de motivos contén a afirmación de que con ela se establecen uns estándares mínimos de transparencia de participación cidadá real e non simplemente formal e dispón, pola súa vez, que a lexislación sobre ordenación territorial e urbanística debe garantir, ademais doutros dereitos, o de información dos cidadáns e das entidades representativas dos intereses afectados polas actuacións de transformación, así como o de participación pública na ordenación e xestión urbanísticas<sup>26</sup>. Deste modo, todos os cidadáns teñen dereito a acceder á información de que dispoñan as administracións públicas sobre a ordenación territorial, urbanística e a súa avaliación ambiental, así como a obter copia ou certificación das disposicións ou actos administrativos adoptados; a ser informados de forma completa, por escrito e en prazo razoable, do réxime e as condicións aplicables a un terreo determinado<sup>27</sup>; a participar efectivamente nos procedementos de elaboración e aprobación dos instrumentos de ordenación territorial, urbanística e de execución desta —mediante a formulación de alegacións, observacións, propostas, queixas e reclamacións—, así como a obter da Administración unha resposta razoada; e, finalmente, a exercer a acción pública para facer respectar a ordenación territorial e urbanística, e as decisións resultantes dos procedementos de avaliación ambiental dos instrumentos que as conteñen e dos proxectos para a súa execución<sup>28</sup>.

Para os efectos de garantir o acceso á información, dispónse que os distintos instrumentos de ordenación e xestión —incluídos os de equidistribución e os convenios—, ademais de se publicar, deben ser sometidos ao trámite de información pública nos termos que estableza a

lexislación autonómica, que nunca poderá ser inferior a vinte días; xa que, a falta de publicidade das disposicións, os actos ou os negocios xurídicos convencionais implica que estes non produzan efectos ou que sexan nulos<sup>29</sup>. En calquera caso, a Administración ten o deber de impulsar a publicidade telemática do contido dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística en vigor, así como do anuncio da súa exposición para información pública<sup>30</sup>.

Obsérvase, pois, como as distintas medidas contidas na Lei do solo estatal contribúen a outorgarlle transparencia á actuación administrativa e, con esta mesma finalidade, a Administración Xeral do Estado ten o deber de formar e actualizar periodicamente un sistema público de información sobre o solo e urbanismo, procurando a súa compatibilidade e coordinación con outras estruturas e, en concreto, co catastro inmobiliario<sup>31</sup>.

Por outra parte, e continuando coa exposición do contido desta epígrafe, procede analizar o funcionamento das entidades colaboradoras. Esta concrétase no seu seo coa adopción dos acordos mediante maioría simple, agás disposición establecida en contrario nos estatutos ou existencia de normativa que esixa quórum especial para determinados supostos; aínda que é esencial que se teña constancia de quen foron as persoas asistentes e de que cota eran titulares, pois, no caso contrario, estaríamos ante un vicio de fondo que produciría a invalidez do acordo, como se evidenciou na STS do 5 de abril de 2000 (Ar. 2000/4922).

É conveniente, non obstante, efectuar determinadas reflexións con relación ás entidades de conservación, na medida en que constitúe unha esixencia metodolóxica pensar se existe xustificación legal para obrigar os propietarios á asunción dos custos que xera a preservación dos elementos comúns. Un soporte xurídico para responder a este interrogante encóntrase nos artigos 395 e 398 do CC, dado que o primeiro deles recoñece o dereito dun copropietario a obrigar os copartícipes a contribuír nos gastos do mantemento da cousa ou dereito común, sen que poidan eludir este deber se non media renuncia á parte correspondente no condominio; mentres que o segundo precepto dispón a obrigatoriedade dos acordos adoptados pola maior parte dos partícipes que representen a maioría de intereses, debendo o xuíz prover o que corresponda, a instancia de parte, no suposto de que esta porcentaxe non exista ou o acordo sexa gravemente prexudicial para os interesados.

En todo caso, a obriga de conservar extínguese unha vez producida a cesión á administración actuante que será, a partir dese momento, a responsable do cumprimento dos citados deberes sen prexuízo da constitución, de modo voluntario, dunha entidade con tal fin<sup>32</sup>.

Así pois, respecto do funcionamento destas entidades nas tarefas xestoras citadas, que non estean a cargo da Administración, deben poñerse de manifesto os seguintes extremos: primeiro, que a participación de cada un dos seus membros se determina en función da cota fixada no proxecto de equidistribución ou na entidade de conservación e, no caso de se constituír aquelas sobre parcelas en réxime de propiedade horizontal, pola cota correspondente na totalidade do valor do inmovible; segundo, que a Administración pode esixir as citadas cotas que se deban por vía de constrinximento, xa sexa de oficio ou a instancia da entidade, e deberalle entregar a cantidade recadada a esta última cando a esa función non lle corresponda a aquela; terceiro, que, en ningún caso, pode privarse aos comeneiros morosos do seu dereito de voto sen que con iso se desnaturalice a entidade<sup>33</sup>; e, finalmente, na medida en que se custean servizos e obras de urbanización, os contribuíntes non están obrigados ao pagamento de taxas por idénticos conceptos, sen prexuízo de que a entidade satisfaga a cantidade procedente en concepto de impostos, taxas e contribucións especiais que se xeren como consecuencia dunha mellora de servizos e efectúe a distribución entre os socios.

Por outra parte, e dado que a execución, conclusión e conservación da urbanización constitúen funcións públicas, resulta doado atopar na normativa autonómica cautelas que aseguren a efectiva realización de funcións mencionadas, é dicir, a constitución de garantías.

Neste sentido, e a título de exemplo, o artigo 162 do Decreto legislativo murciano esixe unha garantía equivalente ao dez por cento da avaliación económica dos custos de urbanización de cada unidade tras a aprobación definitiva do programa de actuación; aínda que no caso de que sexa necesario anticipar ou diferir determinadas obras de urbanización ou edificación, o Concello imporá a que cumpra para asegurar a execución das obras de conformidade co planeamento e a xestión que se deba levar a cabo posteriormente. Esta garantía consistirá nunha porcentaxe en atención á superficie sobre o valor estimado das obras dentro da unidade de actuación, aínda que, se esta non estivese delimitada, se aplicará unha porcentaxe do cinco por cento do prezo máximo vixente de vivenda de protección oficial para cada metro cadrado de edificación.

No suposto de execución simultánea de obras de edificación e urbanización está previsto, tamén, o establecemento dunha garantía adicional na contía do custo dos servizos urbanísticos para asegurar que ao rematar a edificación a parcela terá a condición de soar, cun compromiso —que se deberá facer constar nas cesións de uso ou dominio de todo ou de parte do edificio— de non utilizar aquela ata a conclusión da urbanización. Estas garantías non poderán ser canceladas polos promotores ou futuros adquirentes de parcelas ata que se constituía a entidade de conservación, co que estará obrigado o primeiro a subscribir un seguro que lles garanta aos adquirentes de futuras parcelas as cantidades a conta entregadas, ata que se ultime a dotación de servizos urbanísticos.

Outras facultades correspondentes ás entidades colaboradoras pódense extraer do cumprimento de determinadas obrigas por parte das corporacións locais que se relacionan a continuación: favorecer o desenvolvemento das asociacións para a defensa dos intereses xerais ou sectoriais dos veciños; facilitarlles a estes a máis ampla información sobre as súas actividades e, dentro das súas posibilidades, o uso dos medios públicos e o acceso ás axudas económicas, e impulsar a súa participación na xestión do Concello. É conveniente clarificar que o suposto subvencional esixe a inclusión dunha partida específica ao respecto nos orzamentos e a xustificación nas bases de execución deste dos criterios de distribución. En calquera caso, debe facerse constar a representatividade da entidade, o grao de interese ou utilidade cidadá dos seus fins, a súa capacidade económica autónoma e as axudas que se reciban doutras entidades públicas ou privadas<sup>34</sup>.

Finalmente procede constatar algo obvio: os acordos ou decisións da entidade non poden menoscabar as competencias do alcalde, do Pleno ou da Xunta de Goberno local, nin eludir a aplicación e observancia dos principios inherentes ao interese público<sup>35</sup>.

#### **4. REGULACIÓN AUTONÓMICA DAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS**

O obxecto deste apartado é dobre: por unha banda, constatar a existencia dun réxime xurídico xeral acerca das entidades urbanísticas colaboradoras na lexislación autonómica; e, por outra, analizar este tipo de organizacións tradicionais no noso Dereito —xuntas de compensación e asociacións de cooperación—, así como as reguladas en cada comunidade autónoma cunha denominación propia e diferenciada —comisión xestora, agrupación de



interese urbanístico, xunta de concertación, etc.—, facendo especial referencia ás entidades de conservación.

#### 4.1. A existencia dun réxime xurídico xeral das entidades urbanísticas colaboradoras na normativa autonómica

As leis andaluza, aragonesa, canaria, cántabra, catalá, murciana e navarra atribúenlles aos interesados afectados por actuacións urbanísticas o dereito a participar na xestión mediante entidades colaboradoras destinadas á execución, conservación e mantemento da urbanización<sup>36</sup>. Os textos legais navarro e aragonés conteñen a regulación máis breve, pois o primeiro só establece a participación destas asociacións dentro do marco dos sistemas de actuación previstos na lei foral<sup>37</sup>; e o segundo límitase a dicir que aquelas teñen personalidade xurídica propia e, cando así resulte oportuno, natureza administrativa, e que a súa creación e pertenza son obrigatorias nos supostos que se determinan neste e nas súas normas de desenvolvemento.

O resto dos textos legais —a excepción do catalán— atribúelles a estas entidades carácter administrativo cando exerzan funcións públicas e fainas depender do Concello respectivo e establecen —menos a andaluza— a suxeición ao Dereito público no relativo á súa organización, formación da vontade dos seus órganos e relacións con aquel, ao que lle corresponde tanto a aprobación da súa constitución como dos estatutos que se deben inscribir no rexistro correspondente. Respecto do rexistro dedicado ás entidades colaboradoras cómpre realizar dúas puntualizacións: a primeira é que o texto andaluz dispón que a creación del, o seu seguimento e control deben regularse regulamentariamente; e a segunda refírese a que a lei catalá o fai depender de Dirección Xeral de Urbanismo e non do Concello.

O texto cántabro, ademais, establece o deber do concello de notificarlle á Comunidade Autónoma a inscrición destes entes no correspondente rexistro municipal, sen prexuízo de que faga constar no Rexistro da Propiedade a afectación dun terreo aos fins da entidade, na medida en que esa carga ten carácter real<sup>38</sup>; mentres que a regulación murciana lles recoñece aos titulares dominicais o dereito a incorporarse nas mesmas condicións e con análogos dereitos ca os membros fundadores para participar na xestión a través das seguintes entidades: xunta de compensación, asociación de propietarios nos sistemas de cooperación, concorrencia e expropiación e, por último, de conservación e mantemento da urbanización.

A lei catalá dispón que os acordos dos órganos das entidades colaboradoras —xuntas de compensación, asociacións administrativas de cooperación e xuntas de conservación— e os relativos a materias de carácter administrativo son susceptibles de recurso de igual carácter ante o respectivo concello<sup>39</sup>. Non obstante, a novidade contida no texto legal catalán é o establecemento da posibilidade de que estas entidades se poidan constituír de forma provisional, cunha vixencia que non pode exceder o ano, coa finalidade de formular a documentación e instar as tramitacións necesarias para facilitar e axilizar a súa constitución definitiva<sup>40</sup>.

Esta mesma norma preceptúa, tamén, que unha vez constituída unha xunta de compensación, esta pode someter ao correspondente concello a repartición entre os propietarios —en proporción á superficie de cada propiedade— dos gastos previstos para a formulación dos proxectos de reparcelación e urbanización<sup>41</sup>. Finalmente, a lei catalá refírese á obriga que teñen todos os titulares dominicais de pagar as cotas liquidadas no prazo que estea establecido e á procedencia, en caso de incumprimento, da vía de constrinximento.

Por outra banda, as lexislacións de Canarias e de Castela e León merecen unha mención independente, pois conteñen unha completa regulación legal e regulamentaria.

O regulamento canario atribúelles ás entidades colaboradoras carácter administrativo e dispón que as sociedades mercantís de obxecto urbanístico están suxeitas ao Dereito administrativo se actúan como ente instrumental da Administración. Así mesmo, o texto normativo clasifica as entidades urbanísticas e distingue dúas modalidades: de xestión e de conservación. Con relación á primeira, determina os seguintes tipos: entidades urbanísticas de xestión concertada, xuntas de compensación, sociedades mercantís de obxecto urbanístico, entidades urbanísticas de tenza de bens de duración limitada, entidades urbanísticas de cooperación de propietarios e entidades de xestión na execución forzosa<sup>42</sup>.

O texto canario establece que a entidade urbanística de xestión, unha vez constituída, debe inscribirse no Rexistro de entidades urbanísticas colaboradoras e no Rexistro Mercantil en caso das sociedades deste tipo, ao igual que os nomeamentos e cesamentos das persoas encargadas do goberno e administración daquela. Por outra banda, a disposición regulamentaria regula, de xeito detallado, os estatutos, as bases de actuación das entidades urbanísticas de xestión e as normas comúns de organización e funcionamento. A este respecto, dispónse que os acordos deben ser adoptados por maioría simple das cotas de participación, a non ser que nos estatutos ou noutras normas se estableza un quórum especial para determinados supostos e sen prexuízo da súa impugnación mediante recurso administrativo de alzada. Está previsto, ademais, que, cando o planeamento ou a normativa aplicable lle imponha á entidade urbanística o deber de conservación da urbanización, unha vez executada ela e certificada a finalización das obras, se producirá a conversión automática da entidade de xestión en entidade urbanística de conservación sen máis trámite<sup>43</sup>.

Regúlase tamén, de modo expreso, a posible incorporación ás entidades de xestión, como membros ou socios, de persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras de urbanización e edificación precisas. A citada adhesión pode ter lugar ao inicio, con ocasión da constitución, ou ben posteriormente, sempre que as súas condicións estean previstas nos estatutos ou na modificación deles que se realice para tales efectos. Ademais, no suposto de que a empresa urbanizadora sexa propietaria orixinaria de terreos, deben delimitarse con rigor os dereitos e obrigas segundo actúe como titular dominical ou como sociedade encargada de executar a urbanización<sup>44</sup>.

Por outra parte, a lei castelá leonesa recoñécelles aos particulares o dereito a se integrar nos consorcios e sociedades mercantís para a execución urbanística, sen prexuízo de que os titulares dominicais afectados por actuacións concretas poidan participar na súa xestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras<sup>45</sup>, como as xuntas de compensación, as asociacións de propietarios nos sistemas de cooperación, concorrencia e expropiación, e as destinadas á conservación e mantemento da urbanización<sup>46</sup>.

O regulamento de Castela e León regula a participación do conxunto dos propietarios dos terreos da correspondente unidade que non sexan de uso e dominio público, garantindo solidariamente a súa actuación, no sistema de concerto e con independencia da vía convencional, mediante a constitución dunha sociedade mercantil participada por todos eles ou a dunha asociación<sup>47</sup>. Neste último suposto, a proposta do citado sistema pódese efectuar polos titulares dominicais que deben presentar, previa ou simultaneamente, o proxecto de estatutos da asociación que se tramitará conxuntamente co de actuación<sup>48</sup>.

A partir da constitución destas entidades, a anexión dos propietarios a estas determina a afección real dos seus terreos aos fins e obrigas daquelas e, en consecuencia, as entidades urbanísticas poden repercutir o importe das multas e sancións que lles imponhan sobre os

membros aos que se impute a comisión da infracción ou que percibiran os beneficios derivados dela<sup>49</sup>. Así mesmo, cando algún integrante desas entidades incumpra as súas obrigas económicas, os correspondentes órganos de goberno están lexitimados para instar ao concello a esixencia do pagamento das cantidades debidas mediante o procedemento de constrinximento e, cando proceda, a expropiación dos dereitos do debedor en beneficio daquelas.

En calquera caso, o quórum para a adopción de acordos é o de maioría simple do total das cotas de participación, agás disposición en contrario nos estatutos ou noutras normas especiais aplicables. Por outro lado, a disolución deste tipo de entidades prodúcese polo cumprimento íntegro dos seus fins e obrigas, mediante acordo co Concello, pero é necesaria a notificación deste aos distintos interesados e ao Rexistro de Urbanismo de Castela e León<sup>50</sup>. Este rexistro ten como finalidade garantir a publicidade dos instrumentos de planeamento e xestión urbanísticos, e nel debe recollerse un exemplar completo tanto destes e dos de ordenación do territorio —incluídos os convenios que se aproben no ámbito da comunidade autónoma de Castela e León—, como dos estatutos dos consorcios, sociedades urbanísticas e entidades colaboradoras que se constituán<sup>51</sup>.

A actuación privada a través de entidades urbanísticas colaboradoras tamén está prevista nos sistemas de expropiación e de concorrencia<sup>52</sup>. No primeiro, recoñéceselles aos propietarios o dereito de constituír asociacións, sen prexuízo de que poidan actuar como urbanizador, ademais do propio Concello ou doutra administración pública que exerza a potestade expropiatoria, as entidades de Dereito público, consorcios ou sociedades urbanísticas aos que se encomende a actuación, ou ben un particular ao que lle outorguen a condición de concesionario<sup>53</sup>; mentres que, no segundo, o urbanizador é unha persoa física ou xurídica seleccionada mediante concurso polo Concello e retribuída polos titulares de dominio da correspondente unidade, os cales poden cooperar con el mediante calquera forma libremente pactada, tal como a constitución dunha asociación de propietarios ou a subscrición de accións dunha sociedade mercantil constituída polo urbanizador, mediante o desembolso do capital suscrito coa achega dos seus terreos ou en efectivo.

## 4.2. As entidades urbanísticas tradicionais e a súa regulación autonómica: as xuntas de compensación e as asociacións de cooperación

### 4.2.1. *As xuntas de compensación*

A regulación do sistema de compensación na lexislación estatal foi obxecto de críticas referidas, fundamentalmente, á complexidade derivada dos seguintes extremos: a esixencia de dous procesos diferenciados con relación á constitución da xunta e ao proxecto de compensación, do dobre quórum para a aprobación deste último, e á dificultade e ao atraso propiciados polos propietarios que non se adhiren a esta forma de xestión. A este respecto, Parada Vázquez afirma que «certamente, a compensación, cando a leva a efecto un único propietario, ou moi poucos, co mesmo obxectivo empresarial de sacar adiante a urbanización no menor tempo posible non ofrece problemas; pero, converter a un grupo numeroso de propietarios en impulsores dun proxecto empresarial coa Administración de por medio e, atrás de todos eles, a xustiza contencioso-administrativa —resolvendo as súas disputas a golpe de recursos e sentenzas— é a peor das fórmulas que o lexislador puido imaxinar. Unha fórmula que fixo demorar inxustificadamente os procesos de urbanización, pero que non pre-

xudicaba, reiteramos, uns propietarios que sabían que, ante a escaseza de solos, o atraso favorecería a especulación e, por conseguinte e co tempo, os seus beneficios<sup>54</sup>».

Non obstante, pode atoparse na lexislación urbanística —dado que a finalidade da compensación non é só a equidistribución senón, sobre todo, efectuar a urbanización— un intento de axilización mediante a incorporación á xunta de compensación dunha empresa urbanizadora, na medida en que, como argumenta o citado autor, a presenza desta serve para decidir anticipadamente —sen necesidade de acudir a *posteriori* a procedementos de selección de contratistas, é dicir, a poxas ou concursos— quen se ten que encargar das obras de urbanización<sup>55</sup>.

Co fin de lograr a simplificación e activación do sistema, a doutrina foi realizando propostas entre as que destacan as seguintes: a supresión da fase de elaboración dos estatutos e das bases de actuación mediante a redacción duns documentos tipo pola Administración, da que a aceptación debe ser prestada polo propietario afectado; a redución da porcentaxe esixida para poñer en marcha o sistema a un cincuenta por cento; e a supresión da esixencia do dobre quórum para a aprobación do proxecto de compensación<sup>56</sup>.

Procede, polo tanto, analizar os distintos textos autonómicos nesta materia, pois a regulación do sistema de compensación é unha competencia exclusiva das comunidades autónomas.

A lexislación autonómica —Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castela e León, Cataluña, Extremadura, Galicia, La Rioja, Murcia e Navarra— reproduce basicamente a regulación dada a este pola normativa estatal contida na LS de 1976 e no parcialmente derrogado TRLS de 1992. Esta primeira aseveración confírmase nos diversos textos legais e na bibliografía xeral que se ocupou deles<sup>57</sup>.

Haí que achegar, necesariamente, a diferenza que ao respecto ofrecen as leis valenciana e castelá manchega, en tanto que substituíron este sistema pola execución mediante concesionario; aínda que para poder establecer a similitude entre ambos os dous tipos de xestión requírese que a condición de urbanizador recaia sobre un titular dominical —xa sexa de modo individual ou colectivamente asociado a través dunha agrupación de interese urbanístico— a quen a Administración lle adxudicara por concurso a execución correspondente. Así mesmo, é conveniente clarificar, desde un principio, que as lexislacións valenciana e castelá manchega prescinden do establecemento clasificatorio de sistemas, como é tradicional no noso Dereito urbanístico, xa que se limitan a diferenciar entre actuacións integradas e illadas —a primeira— e entre xestión directa e indirecta de actuacións urbanizadoras e outras formas de execución illada —a segunda—.

Por outra banda, as leis madrileña e andaluza regulan o sistema de compensación a través de dúas modalidades. A primeira refírese á execución directa polos titulares de dominio —que require o quórum do 50% como mínimo da superficie total dos terreos, aínda que, en caso de propietario único ou cando exista unanimidade, poida celebrarse o correspondente convenio<sup>58</sup>—; e a segunda caracterízase pola execución a través de adxudicatario único ou plural<sup>59</sup>, sen prexuízo da participación dos propietarios como colaboradores do concesionario ou como adxudicatarios que, no caso de que as iniciativas e alternativas contén co respaldo do 70% —Madrid<sup>60</sup>— ou da totalidade da propiedade —Andalucía—, poderán incluír o proxecto de reparcelación para que se tramite e aprobe conxuntamente con elas<sup>61</sup>. En consecuencia, a xestión pódese levar a cabo directamente pola persoa física ou xurídica á que se

atribuíra a execución, ou a través dunha entidade urbanística constituída para o efecto, á que se poderán incorporar os titulares dominicais do solo que o desexen.

Atopámonos, pois, ante un sistema de execución mediante concesionario moi distante da súa concepción tradicional, como puxeron de manifesto Fernández Rodríguez e Fernández Torres, Menéndez Rexach e Iglesias González e Perales Madueño<sup>62</sup>.

As particularidades autonómicas observadas, con relación aos extremos expostos sobre a lexislación estatal e de indubidable transcendencia nas entidades urbanísticas colaboradoras, son as seguintes: a promoción da iniciativa privada mediante a redución do quórum; a adopción do procedemento para a aprobación do estudo de detalle pola súa maior simplicidade; a posibilidade de axilización do procedemento mediante a tramitación conxunta e abreviada, a súa omisión e a adhesión a un modelo tipo; o principio de liberdade de pacto e a substitución dos criterios legais mediante unanimidade; a fixación dun prazo para a incorporación dos propietarios á xunta, así como para a aprobación dos distintos proxectos; a substitución do sistema de compensación polo de expropiación ou outros regulados na propia normativa autonómica; e, por último, a fixación dun réxime de responsabilidades e garantías.

Neste sentido, a lei aragonesa reproduce os caracteres do sistema de compensación contidos no artigo 126.1 da LS de 1976 e atribúelles a facultade de presentación dos proxectos de estatutos e bases de actuación, ante o Concello respectivo, aos propietarios que representen máis da metade da superficie da unidade de actuación —ao igual que, por exemplo, Andalucía, Cantabria, e Galicia—<sup>63</sup>, mentres que Murcia cifra esta porcentaxe en polo menos o 50% e Navarra redúcea, de modo considerable, a un 35%. O prazo para iso será o fixado polo planeamento e, na súa ausencia, un máximo de seis meses desde a aprobación definitiva do plan ou da delimitación da unidade de execución. O procedemento para a aprobación das bases e dos estatutos é o mesmo ca o dos estudos de detalle, coa excepción de entender limitada a iniciativa privada aos titulares de dominio que supoñan máis da metade da superficie da unidade<sup>64</sup>. Esta mesma remisión do procedemento ao estudo de detalle está na lei foral navarra que esixe o anuncio correspondente no Boletín Oficial de Navarra e a notificación do acto de aprobación inicial a todos os titulares de dominio rexistrados<sup>65</sup>.

Este procedemento, non obstante, pode ser axilizado, na medida en que o texto legal aragonés posibilita, ademais, que os propietarios incluídos nunha unidade de execución, por acordo unánime, presenten para a aprobación definitiva do Concello —conxunta ou separadamente— as propostas de estatutos, bases de actuación, proxecto de reparcelación e, cando proceda, de urbanización, procedendo tras a súa aprobación a constituír a xunta<sup>66</sup>.

A lei cántabra establece, tamén, a posibilidade de aplicación dun procedemento conxunto de tramitación dos estatutos e as bases de actuación, así como a existencia dunha tramitación abreviada para a aprobación do proxecto de compensación. Para a aplicación do primeiro cómpre que os titulares dominicais, que representen polo menos o 60% da superficie da unidade de actuación, os presenten para a súa tramitación conxunta e poden, mesmo, achegar directamente o proxecto de compensación<sup>67</sup>; mentres que para a do segundo se esixe que os terreos da unidade pertencen a un único propietario ou, se pertencese a varios, que todos eles o acorden por unanimidade<sup>68</sup>, sen que sexa precisa neste suposto a constitución da xunta de compensación<sup>69</sup>.

A lei galega prevé a posibilidade de prescindir do procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta se o Concello aproba previamente un modelo tipo —con información pública e publicación no BOP— e os titulares dominicais, que representen polo menos o 70%

da superficie do polígono, consenten a súa aplicación mediante o correspondente acordo que se debe formalizar en escritura pública ou documento administrativo fidedigno, no prazo máximo de tres meses a partir da aprobación definitiva do planeamento detallado<sup>70</sup>. A xunta, en cambio, débese constituír no prazo dun mes, mentres que os acordos adoptados no seu seo, recorribles perante o Concello, deben adoptarse por maioría simple, a excepción da aprobación do proxecto de compensación, que precisa maioría absoluta<sup>71</sup>.

O texto refundido murciano regula a esixencia de estatutos e bases de actuación —estas últimas baixo a denominación de programas de actuación<sup>72</sup>—, así como a de redacción do correspondente proxecto de reparcelación, respecto ao que lles deixan a posibilidade aos interesados —segundo o principio de liberdade de contratación do artigo 1255 do CC— de establecer mediante unanimidade criterios distintos dos contidos no seu artigo 175.2, sempre que non sexan contrarios á lei ou ao planeamento, nin lesivos para os intereses públicos ou de terceiros<sup>73</sup>.

Do mesmo xeito, o decreto legislativo asturiano fai prevalecer a vontade dos propietarios no sentido de que, se estes chegan a un acordo unánime para efectuar a reparcelación e prestan garantías abondas a xuízo da Administración sobre a execución das obras de urbanización, poden prescindir da constitución da xunta e da tramitación dos proxectos de actuación e de compensación<sup>74</sup>. Neste sentido, o artigo 262 do regulamento castelán leonés exceptúa o cumprimento das regras contidas nos artigos 246 a 248 que regulan o proxecto de actuación en dous supostos: por existir acordo unánime da xunta de compensación ou do Concello, adoptado a instancia do propietario ou propietarios aos que corresponda polo menos o 50% do aproveitamento lucrativo da unidade<sup>75</sup>.

En relación coa incorporación dos titulares dominicais á xunta de compensación, a lexislación autonómica establece, de modo xeneralizado, que se debe realizar no prazo dun mes desde a notificación do acordo municipal aprobatorio dos estatutos e bases ou, cando proceda, da certificación administrativa de aplicación de citados documentos aprobados con carácter xeral polo Concello; aínda que a lei galega, de xeito expreso, prevé que o acabamento dese prazo non impide a adhesión se con ela non se entorpece o desenvolvemento do proceso e o aproba a xunta de conformidade cos seus estatutos. O prazo para a formulación dos proxectos de equidistribución que se fixa, normalmente, é de seis meses.

A lexislación autonómica regula, como a estatal, tanto a posibilidade de anexión de empresas urbanizadoras á xunta correspondente, como a expropiación dos terreos dos propietarios que non se incorporasen a ela; ao tempo que posibilita a ocupación deses terreos en favor da xunta, co fin de facilitar a execución das obras de urbanización previstas. Non obstante, a lei galega recoñécelles aos titulares de dominio afectados pola ocupación os dereitos á expropiación ou á percepción dunha indemnización equivalente á rendibilidade demostrada, se probasen que os seus terreos constitúen a única ou predominante fonte de ingresos con que contan durante o período que medie entre a ocupación efectiva e a adxudicación que lles corresponda.

O réxime de responsabilidades, tanto da xunta coma dos propietarios nela integrados, tamén se regula na lexislación autonómica que, mesmo, establece un feixe de garantías e a posibilidade de cambio do sistema en caso de incumprimento. Deste modo, a lei galega establece a substitución da compensación por algún dos sistemas de actuación directos (cooperación e expropiación) ou o de concesión de obra urbanizadora, cando non se consiga a participación voluntaria de propietarios que representen a superficie requirida<sup>76</sup>; sen prexuízo

de que aqueles que se comprometan a facer efectivas as súas obrigas conserven a plenitude dos seus dereitos e poidan colaborar nesas formas de xestión cumprindo coas condicións establecidas para cada suposto.

Pódese afirmar, a xeito de conclusión, que a lexislación autonómica veu a revisar a regulación estatal, no sentido de simplificar e flexibilizar os distintos mecanismos de procedemento.

#### 4.2.2. *As asociacións de cooperación*

A constitución de asociacións administrativas de cooperación é unha posibilidade que se abre aos propietarios para participar na tarefa urbanizadora que emprende a Administración co que aqueles, en consecuencia, poderán estar máis involucrados e colaborar na execución desas obras.

A iniciativa na formación deste tipo de asociacións correspóndelles tanto á Administración como aos titulares dominicais afectados<sup>77</sup>; aínda que, en calquera caso, a incorporación a esta ten carácter voluntario e está prohibido constituír máis dunha no mesmo polígono ou unidade de actuación. A organización e funcionamento deste tipo de asociacións require a elaboración dunhas normas ou estatutos que deben ser sometidos á aprobación da Administración actuante e, despois deste trámite, procédese á inscrición no Rexistro de EUC, acto a partir do cal a asociación administrativa de cooperación adquire personalidade xurídica propia.

No seo desta, os acordos —a través dos que lle poden ofrecer á Administración suxestións referentes á execución do plan no polígono ou unidade de que se trate— deben adoptarse por maioría de presentes mediante o voto persoal. En calquera caso, a asociación está autorizada para realizar determinadas tarefas consistentes en vixiar as obras e examinar o investimento daquelas das que se anticipara o pagamento, denunciar os defectos que se observen e cobrar as cotas de urbanización. Por outra banda, este tipo de entidade pode formular os reparos oportunos e, por último, xestionar a concesión dos beneficios fiscais que procedan; todo iso sen prexuízo de que se promovan coa Administración empresas mixtas para a execución de obras de urbanización.

As leis autonómicas —Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castela e León, Extremadura, Galicia, La Rioja, Madrid, Murcia e Navarra— reproducen basicamente a normativa estatal<sup>78</sup>. Neste sentido e con referencia á lei madrileña<sup>79</sup>, Fernández Rodríguez e Fernández Torres afirman que a regulación que esta fai do sistema de cooperación «es muy parca y se contiene solo en dos artículos, 115 y 116, en los que reproducen los rasgos básicos del sistema que resultan de la legislación estatal, a la que por eso habrá que acudir como normativa supletoria para resolver todas aquellas cuestiones no aludidas expresamente en los mencionados preceptos»<sup>80</sup>. Esta reprodución é posta de manifesto, tamén, por Quintana López cando afirma que estamos ante un sistema «ya contemplado tanto en la legislación urbanística española como en esta», referíndose á lei castelá leonesa<sup>81</sup>.

Pódese afirmar, con carácter xeral, que a singularidade autonómica se limita a unha matización dos seguintes extremos regulados na estatal: a promoción da iniciativa privada mediante a fixación de distinto quórum; un incremento da participación do particular mediante a constitución de sociedades de capital mixto, a celebración do correspondente convenio ou da aplicación dun procedemento abreviado; a liberdade de pacto para o establecemento dos criterios da reparcelación e, por último, a referencia expresa ao mecanismo das reservas de terreos e á poxa para a alienación dos sobrantes.

Neste sentido, o texto refundido murciano esixe o acordo dos propietarios que representen conxuntamente polo menos o 65% da superficie da unidade de actuación, descontados os terreos de uso e dominio público existentes. Obsérvase, pois, como se esixe unha porcentaxe moi superior ao establecido por outras comunidades autónomas, como por exemplo Castela e León que fixa un quórum do 25% para a operatividade do sistema<sup>82</sup>. A lei andaluza, non obstante, non establece porcentaxe ningunha, senón que configura a cooperación como un sistema de actuación pública que opera no suposto de que os titulares dominicais acheguen a totalidade dos terreos de cesión obrigatoria e gratuíta, soporten a ocupación de calquera outro terreo necesario para a execución das obras de urbanización e outorguen á Administración a disposición fiduciaria destes; sen prexuízo de que, ademais, deban aboar os gastos de urbanización e os de xestión do sistema que lles correspondan, xa sexa voluntariamente ou vía forzosa mediante a reparcelación<sup>83</sup>.

Por outra banda, o decreto legislativo canario exclúe a reparcelación forzosa tanto nos casos de propietario único como no de constitución por parte da Administración dunha sociedade de capital mixto, na que participen titulares dominicais que representen polo menos o 50% da superficie total da unidade de actuación, xa que os que non se incorporen á devandita sociedade serán obxecto de expropiación a través do procedemento de taxación conxunta, sendo beneficiaria aquela e debendo limitarse o que achegan os propietarios, en todo caso, aos seus terreos e construcións.

No suposto de titular dominical único, establécese que cabe a celebración dun convenio urbanístico para fixar as bases do sistema, que, para aprobar, esixe un período previo de información pública de vinte días; aínda que no caso de existir máis dun propietario, está prevista a posibilidade de constituír asociacións administrativas a iniciativa daqueles ou do Concello. A execución deste sistema é xestionada pola Administración sen órgano diferenciado a través de organismo público ou de sociedade mercantil de capital público municipal ou da comunidade autónoma, ou mediante a sociedade que para o efecto se constitúa. Esta poderá ser de capital mixto e nela hai que lles posibilitar a participación aos titulares de dominio de terreos comprendidos na unidade de actuación, sen prexuízo de que a Administración, entidade ou sociedade que asuma a xestión contrate con empresarios privados a realización das obras de urbanización e edificación, que mesmo terán dereito a participar nas citadas sociedades mixtas.

Respecto das abreviacións do procedemento e do establecemento dos criterios de reparcelación, a lei cántabra regula un procedemento abreviado no suposto de que a proposta de reparcelación sexa formulada polos propietarios afectados por acordo unánime ou, cando proceda, polo titular dominical único<sup>84</sup>, e establece a posibilidade de que o proxecto de reparcelación se poida aprobar conxuntamente coa delimitación da correspondente unidade de actuación<sup>85</sup>. Por outro lado, o texto legislativo castelán leonés recoñécelles aos titulares dominicais o dereito a constituír asociacións, que terán a natureza de entidade urbanística colaboradora, nas que o Concello poderá delegar a elaboración do proxecto de actuación, así como calquera tarefa de execución con carácter total ou parcial. En consecuencia, esta lei posibilita que —aínda que o citado proxecto se deba axustar ás disposicións xerais contidas no seu artigo 75 e nos artigos 240 a 252 do Decreto 22/2004— os particulares poidan prescindir, mediante o acordo correspondente, das regras referidas á definición de dereitos, valoración e adxudicación das parcelas resultantes e, por último, da documentación da reparcelación<sup>86</sup>.



Este texto legal dispón, non obstante e do mesmo modo que o decreto legislativo murciano<sup>87</sup>, que se poderán establecer reservas de terreos edificables co fin de sufragar total ou parcialmente co seu aproveitamento as cotas de urbanización previstas, así como para facer fronte a posibles desaxustes entre gastos previstos e reais ou cambios nas valoracións; sen prexuízo da posibilidade de impoñer canons ou garantías de urbanización sen necesidade dun procedemento separado. Ademais, unha vez aprobado o correspondente proxecto, o Concello debe acordar a ocupación inmediata dos terreos e, unha vez executada a actuación, os que resten da reserva adxudicaranse aos propietarios en proporción ao aproveitamento que lles corresponda, deducindo os gastos de urbanización cando se trate de titulares dominicais que non contribuíran a estes. Está previsto que os devanditos terreos se poidan allear mediante poxa, aboándose o resultado aos propietarios na mesma proporción<sup>88</sup>.

De conformidade co exposto, pódese afirmar que a regulación autonómica continúa os canons establecidos na lexislación estatal, atopando só as contadas peculiaridades ofrecidas.

#### 4.3. Outras entidades urbanísticas colaboradoras reguladas na normativa autonómica

##### 4.3.2 *As entidades colaboradoras reguladas na lexislación autonómica vinculadas a unha forma de xestión específica*

###### **a) A agrupación de interese urbanístico en Castela-A Mancha, Extremadura, Euskadi e Valencia**

A lei manchega recoñécelles capacidade para formular programas de actuación aos propietarios de terreos afectados por unha iniciativa urbanizadora, que, no suposto de que esta proveña dun terceiro non titular dominical, poderán asociarse como agrupación de interese urbanístico<sup>89</sup>. Os requisitos necesarios para a constitución deste tipo de entidades son os seguintes: ter por obxecto competir pola adxudicación dun programa e/ou colaborar co seu urbanizador legal na forma convida con el<sup>90</sup>, asociar os propietarios de terreos que representen máis da metade da superficie afectada pola iniciativa e que teñan poder dispositivo sobre os terreos referidos e, por último, recoñecerlles o dereito a adherirse como asociado a terceiros titulares dominicais afectados pola iniciativa, nas mesmas condicións e análogos dereitos que os fundadores<sup>91</sup>. A constitución destas agrupacións debe outorgarse en escritura pública, á que se deben incorporar os seus estatutos, que debe inscribirse no Rexistro de Programas de Actuacións de Interese Urbanístico da Consellería competente en materia de ordenación territorial e urbanística<sup>92</sup>.

En calquera caso, é conveniente poñer de manifesto que a lei manchega regula expresamente a posibilidade de que o deber de conservación das obras realizadas por xestión indirecta ou por privados poida encomendarse a entidades urbanísticas integradas polos propietarios de xeito voluntario ou obrigatorio<sup>93</sup>, unha vez realizada a recepción das obras de urbanización<sup>94</sup>.

A lei extremeña vincula este tipo de entidades ao sistema de compensación e recoñécelles expresamente aos propietarios un dereito de preferente adxudicación respecto da proposición acompañada de proxecto de urbanización, susceptible de ser aprobada xunto co programa de execución<sup>95</sup>; aínda que é requisito indispensable que os seus estatutos e acordos sociais sexan expostos ao público xunto coa correspondente alternativa<sup>96</sup>. O devandito texto legal dispón, ademais, que as achegas de terreos ou parcelas orixinarias sen urbanizar

que fagan os seus propietarios aos axentes urbanizadores e ás agrupacións de interese urbanístico —para o desenvolvemento da actividade de execución da ordenación urbanística por xestión indirecta no contexto dun sistema de execución privada— forman parte do proceso de reparcelación para o cumprimento dos principios de equidistribución e de participación comunitaria nas plusvalías xeradas pola acción pública urbanística<sup>97</sup>, séndolles de aplicación, en consecuencia, todas as disposicións relativas á reparcelación, incluídas, de ser o caso, as de carácter fiscal que contemple a lexislación correspondente<sup>98</sup>.

A lei de Euskadi regula este tipo de entidades colaboradoras no seo dos sistemas de cooperación, axente urbanizador e concertación<sup>99</sup>. O texto legal vasco establece que os propietarios de terreos incluídos nunha actuación integrada poden asociarse nunha agrupación de interese urbanístico para participar ou colaborar na actividade de execución, sempre que cumpra determinados requisitos coincidentes cos xa expostos en relación co texto legal manchego<sup>100</sup>.

Por outro lado, a norma vasca atribúelles unha denominación específica a este tipo de entidades en relación co sistema de concerto: xuntas de concertación. Esta forma de actuación pode ser acordada polo Concello a iniciativa propia ou a instancia de máis do 50% da propiedade do solo no momento da aprobación definitiva do programa de actuación urbanizadora. Este sistema de xestión require, en todo caso, a sinatura dun convenio no que a porcentaxe da propiedade do solo citado asuma os seguintes compromisos: constituírse en xunta de concertación; formular, a través da mencionada entidade, o documento de reparcelación para a equidistribución; achegar os terreos e bens de cesión obrigatoria e gratuíta; e asumir a totalidade das cargas de urbanización e executar as obras de igual carácter, infraestruturas e servizos atribuídas á unidade pola lei, polo planeamento ou polo propio convenio.

No suposto de que o sistema de concerto veña establecido no planeamento é preciso, ademais, que os titulares dominicais necesarios para se constituír en xunta de concertación presenten no Concello, nun máximo de seis meses desde a súa aprobación definitiva, a proposta de convenio, xa que o incumprimento deste prazo supón o cambio deste tipo de xestión ao de concurso para selección de axente urbanizador.

Unha vez elixida esta forma de execución do planeamento e asinado o instrumento convencional, os propietarios dispoñen dun mes para se constituíren en xunta de concertación mediante escritura pública. Este acto constitutivo debe ser publicado no diario oficial do territorio histórico e notificado de forma fidedigna e individual a todos os titulares de bens e dereitos da unidade de execución, concedéndolles o mesmo prazo para se adherir a ela, transcorrido o cal se entenderá que renuncian á súa participación; sen prexuízo da incorporación das empresas urbanizadoras que deban colaborar cos propietarios na xestión, seleccionadas de conformidade cos principios de publicidade e concorrencia aplicables á contratación pública.

O texto lexislativo vasco, dunha parte, atribúelle á xunta de concertación natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade de obrar; e, doutra, responsabiliza aquela da xestión e outórgalle as seguintes facultades e prerrogativas públicas: formular a reparcelación para a equidistribución, que terá en todo caso o carácter de forzosa; esixir dos propietarios as cantidades correspondentes que poden ser obxecto de vía de constrinximento; e actuar como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os terreos incluídos na unidade de execución, sen máis limitacións que as establecidas na Lei<sup>101</sup>.

A lei valenciana regula, tamén, o Rexistro de Programas e de Agrupacións de Interese Urbanístico e establece que para rexistrarse como tales será necesario o cumprimento de determinados requisitos dos que se omite a exposición, dado que o contido do citado precepto é coincidente co artigo 110 da norma legal manchega —posterior no tempo á LRAU que xa regulaba esta materia de igual modo no seu artigo 49—, exposto con anterioridade<sup>102</sup>.

Dispónse, ademais, que a constitución destas agrupacións debe outorgarse en documento público ao que se deben incorporar os seus estatutos, sendo precisa a inscrición no rexistro, que só pode ser denegada por razóns de ilegalidade manifesta, para a adquisición de personalidade xurídica. Dúas puntualizacións, non obstante, son necesarias sobre estes extremos. A primeira refírese ao carácter xenérico da expresión «documento público» na que se deben integrar os administrativos e os notariais<sup>103</sup>; e, a segunda ocúpase da denegación da inscrición por causa de «ilegalidade manifesta», pois mentres que o primeiro termo resulta claro, en tanto que supón a infracción dos requisitos establecidos para proceder á práctica da inscrición, o segundo ofrece maiores dúbidas. En opinión compartida por Rueda Pérez, «será ilegalidade manifesta la ausencia de objeto, o del reconocimiento del derecho de adhesión o del poder dispositivo, o la preterición de algún asociado en el procedimiento de toma de decisiones. Pero no será “manifesta”, aunque pudiera considerarse ilegal, el hecho de que tales extremos estén regulados de modo peculiar»<sup>104</sup>.

A disposición normativa valenciana contén unha referencia expresa ao réxime xurídico aplicable á agrupación de interese urbanístico e dispón que esta se rexerá polo Dereito privado salvo no referente á súa organización, formación da vontade dos seus órganos e relacións coa administración actuante.

#### **b) A entidade urbanística de xestión do sistema de concerto en Canarias e Galicia**

As leis canaria e galega establecen que a xestión do sistema de concerto —mediante o que os titulares de dominio asumen de xeito conxunto a execución urbanística conforme a unhas condicións libremente pactadas no correspondente convenio— pode levarse a cabo de tres modos diferenciados: directamente polo propietario único da totalidade dos terreos afectados; mediante a constitución en escritura pública —que deberá conter os estatutos— dunha entidade urbanística colaboradora de natureza administrativa e duración limitada á da actuación, agás que asuma tamén a conservación da urbanización realizada, integrada por todos os propietarios que garantan solidariamente a actuación; e, por último, a través de sociedade mercantil constituída para tal efecto, sempre que no seu capital participen todos os titulares dominicais<sup>105</sup>.

O decreto lexislativo canario dispón que este tipo de entidade se debe determinar no instrumento convencional, suscrito por todos os propietarios e outorgado en escritura pública, no que se debe determinar, ademais, a inscrición daquela no pertinente rexistro administrativo, así como a forma de mantemento da urbanización unha vez executada<sup>106</sup>; mentres que a lei galega non utiliza a figura convencional urbanística e se limita a establecer que a correspondente entidade se debe constituír mediante o citado documento notarial \_que deberá conter os estatutos e unha proposta de equidistribución<sup>107</sup>\_ e que a aquela se poden incorporar, como membros ou socios, persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras urbanizadoras e de edificación precisas<sup>108</sup>.

Finalmente, é conveniente constatar que a unanimidade participativa privada resulta esencial; pois, como puxeron de manifesto Sánchez Goyanes e Corchero Pérez, a súa falta determina que o propio sistema quebre tanto se hai reparos dun dos afectados coma se un

terceiro se quere incorporar porque non o tiveron en conta, pois, neste caso e se o Concello aproba nesas condicións a proposta de equidistribución, o afectado irá a xuízo declarativo de propiedade e tratará de que se declare litixiosa a que el considera a súa parcela<sup>109</sup>.

### c) As xuntas de reparcelación na Comunidade Foral de Navarra

A lei foral navarra dispón que o sistema de reparcelación voluntaria será xestionado, salvo no caso de propietario único, pola xunta de reparcelación constituída pola totalidade dos titulares de dominio dos terreos incluídos na unidade de execución<sup>110</sup>. A citada entidade debe formalizarse mediante escritura pública na que consten os dereitos e obrigas inherentes a esta modalidade xestora, as cotas de participación na xunta e o réxime de funcionamento que se acorde. O texto legal navarro, dun lado, atribúelles a estas entidades a consideración xurídica e facultades da xunta de compensación e, doutro, regula a utilización da vía de constrinximento e da expropiación respecto aos propietarios que incumpran as súas obrigas urbanísticas<sup>111</sup>. Está prevista, ademais e de modo expreso, a tramitación conxunta dos proxectos de reparcelación e de urbanización<sup>112</sup>.

### d) A comisión xestora do sistema de execución forzosa en Navarra e Aragón

Os dous textos legais dos que se ocupa esta epígrafe conteñen unha regulación moi semellante e, en consecuencia, optouse metodoloxicamente por darlles un tratamento conxunto resaltando calquera peculiaridade existente. A lei foral navarra, ao igual que a aragonesa<sup>113</sup>, regula a comisión xestora e atribúelles as funcións de goberno e administración do sistema de execución forzosa, así como unha natureza e facultades iguais ás asignadas ás xuntas de compensación<sup>114</sup>. Esta comisión é de composición paritaria, é dicir, forman parte dela e en igual proporción a Administración e os propietarios incorporados ao sistema, e réxese polos seus estatutos aprobados de oficio pola Administración; sen prexuízo de que aquela poida establecer e aprobar os acordos que considere oportunos en complemento da norma estatutaria para o seu mellor funcionamento.

A comisión xestora dispón de facultades tanto para allear e concertar créditos como para determinar a forma de contratar as obras de urbanización e o seu financiamento. A lei aragonesa, a este respecto, contén unha remisión ao TRLCAP acerca da capacidade das empresas, publicidade, procedemento de licitación e formas de adxudicación<sup>115</sup>. Así mesmo, o texto legal navarro establece que, se houberse asentimento dos titulares dominicais que representen máis do 40% dos terreos e da entidade urbanizadora, as obras poderán aboarse en terreos, edificabilidade ou en unidades de aproveitamento<sup>116</sup>. Estas referencias expresas non constitúen, pois, unha diferenza material para os efectos da configuración destas entidades, dado que a primeira se podía obviar e a segunda podería establecerse vía estatutaria.

A regulación navarra atribúelle á comisión xestora a posibilidade de que, ao iniciar a súa actuación, ou no curso dela, poida acordar por maioría absoluta un programa de construción respectando o dereito dos propietarios a edificar nas parcelas que lles correspondan en proporción ás súas achegas. En consecuencia, a execución daquel pode encomendárselles aos titulares dominicais ou a unha empresa polos mesmos trámites previstos para a concesión das obras de urbanización, con independencia de que se decida conferir a un tempo ambos os dous tipos de obras, sen que iso implique que o adxudicatario adquira a condición de membro da comisión<sup>117</sup>. En calquera caso, é necesario un proxecto de reparcelación no que se faga constar, ademais do contido xeral, a determinación das parcelas resultantes destinadas a compensar os gastos de urbanización previstos así como as súas posibles rectificacións<sup>118</sup>. O devandito proxecto, unha vez aprobado definitivamente, habilita o Concello para acordar en

favor da comisión xestora a ocupación inmediata de todos ou parte dos bens, executar a facultade de disposición sobre estes como titular fiduciario e inscribir no Rexistro da Propiedade o solo de cesión obrigatoria e gratuíta ao seu favor<sup>119</sup>.

Deste xeito, a actuación destas entidades está sometida a control por parte da Administración, dado que a tarefa de xestión urbanística é unha función esencialmente pública na que se dá cabida ao particular, neste caso integrado naquelas<sup>120</sup>. A este respecto, a lei foral navarra dispón que a Administración actuante exerce sobre as comisións xestoras as mesmas facultades que sobre as xuntas de compensación e, ademais, as de resolver os recursos administrativos contra os acordos daquelas, inspeccionar en calquera momento o seu funcionamento e aprobar a conta de liquidación final.

Rematada a obra urbanizadora e satisfeitos os diversos gastos e cesións obrigatorias, os terreos que non foran obxecto de cesión obrigatoria ou alienación deben adjudicárselles aos propietarios integrados na xestión en proporción á súa achega inicial e a súa contribución aos gastos, asignándose o resto entre os titulares dominicais non adheridos tomando como referencia as súas achegas de terreos; aínda que é certo que se pode acordar por maioría absoluta proceder á poxa das parcelas sobrantes, aboando o saldo resultante a estes últimos propietarios en relación coa súa participación na unidade.

O texto foral navarro regula, tamén, o dereito a unha compensación económica en favor dos titulares de dominio que sufriran lesión dos seus dereitos económicos como consecuencia dos acordos da entidade xestora. Este detrimento debe ser, por unha parte, estimado no recurso correspondente e, por outra, compensado mediante o abono dunha indemnización en metálico, xa que non se permite a modificación das adjudicacións de terreos<sup>121</sup>.

#### *4.3.3. As entidades de conservación das obras de urbanización*

##### **a) Consideracións previas**

Unha especial consideración debe formularse acerca das entidades de conservación, na medida en que nos atopamos ante corporacións sectoriais, de base privada e natureza administrativa, que teñen como obxecto a tarefa de xestión urbanística de mantemento da urbanización e que adquiren personalidade xurídica desde a súa inscrición no correspondente rexistro<sup>122</sup>.

A obriga de conservación régúlase como deber civil no artigo 389 do CC, que tivo o seu reflexo no ámbito urbanístico no parcialmente vixente artigo 245 do TRLS de 1992, que establece: «si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída. Si no lo verificare el propietario de la obra ruinosa, la autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo». Este deber, á súa vez, foi recollido e ampliado pola derogada LRSV que, no seu artigo 19, facía referencia a outras esixencias novas: a protección do medio e dos patrimonios arquitectónicos e arqueolóxicos. A este respecto, a actual Lei do solo do Estado —ademais de dedicar un artigo específico aos deberes e cargas do dereito de propiedade do solo<sup>123</sup>— imponlles a todos os cidadáns a obriga de respectar e contribuír a preservar o medio, o patrimonio histórico e a paisaxe natural e urbana, absténdose de realizar calquera acto ou actividade non permitidos<sup>124</sup>. O deber de conservación, non obstante, está sometido ao límite que representa a prohibición de facer asumir cargas excesivas aos suxeitos integrantes das distintas entidades xa que, nese suposto, procedería a execución a custa da Administración actuante<sup>125</sup>, tal e como se infire, a título de exemplo, do contido do artigo 246 do TRLS de

1992 referido ás ordes de execución por motivos turísticos ou culturais: «las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general»<sup>126</sup>.

Como consecuencia do exposto, o deber de conservación pode ser cumprido polos suxeitos privados ou pola Administración local competente, conforme ao artigo 25 da LBRL, en «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques, jardines, pavimentación de vías públicas y conservación de caminos y vías rurales, servicio de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales».

En calquera caso, a conclusión da urbanización con anterioridade á constitución dunha entidade de conservación correspóndelle primeiro ao promotor e, só en último termo e ante a inexistencia do anterior, aos parcelistas, co fin de asegurar a conclusión das citadas obras e a súa posterior recepción por parte de Administración; acto que produce, en todo caso, o cesamento da citada obriga<sup>127</sup>.

#### **b) As entidades de conservación das obras de urbanización en Andalucía, Asturias, Canarias, Galicia, Madrid e Extremadura**

O decreto lexislativo asturiano define a actividade urbanística como «función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución de este Texto Refundido, y en los respectivos ámbitos de competencia que ella les asigna, a la Administración del Principado de Asturias y a las entidades locales»<sup>128</sup>. Non obstante e coa excepción das actuacións que se deben desenvolver en réxime de Dereito público e de forma directa<sup>129</sup>, establécese con expresa alusión ás actividades relativas á urbanización, edificación e rehabilitación, así como ás de simple xestión, materiais e técnicas, a posibilidade de que sexan executadas indirectamente mediante a colaboración de entidades privadas ou de particulares —propietarios ou non de solo<sup>130</sup>—; sen prexuízo da execución directa pola Administración ou a través de sociedades mercantís das que o capital pertenza total ou maioritariamente a aquela<sup>131</sup>.

En efecto, as distintas administracións teñen o deber de facilitar e promover a iniciativa privada no desenvolvemento da actividade urbanística, na que poden participar ademais dos titulares do dereito de propiedade os de calquera outros sobre o solo ou bens inmoables. En consecuencia, a regulación asturiana imponse ás Administracións Públicas o deber de velar para que a actividade urbanística e de ordenación do territorio se desenvolva promovendo a máis ampla participación social, garantindo os dereitos de información e de iniciativa dos particulares, co fin de lograr a intervención dos cidadáns e das entidades por estes constituídas para a defensa dos seus intereses<sup>132</sup>.

Neste sentido, o texto refundido asturiano, nun artigo dedicado á conservación das obras de urbanización, establece que estas, incluíndo o mantemento das dotacións e os servizos oportunos, lle incumben á Administración, coas excepcións que se determinen regulamentariamente. Non obstante, cando a conservación, total ou parcialmente, non lle corresponda a aquela, poderase prever a constitución —xa sexa voluntaria ou obrigatoria— de entidades dedicadas de forma exclusiva ou non á realización da devandita tarefa xestora, co réxime que se estableza por vía regulamentaria ou mediante convenio. Nestes supostos, a recepción das obras de urbanización determina o comezo do deber de conservación<sup>133</sup>. Con todo, a lei galega, o decreto lexislativo canario e as normativas andaluza e madrileña regulan a utiliza-

ción da vía de constrinximento e atribúenlle á constitución das citadas entidades carácter obrigatorio<sup>134</sup>.

Os tres últimos textos legais ocúpanse da determinación da participación dos propietarios nos gastos de conservación respecto das cotas non pagas, que se deben efectuar, segundo a regulación canaria e madrileña, do seguinte xeito: conforme á que lles correspondera no sistema de actuación da unidade de execución correspondente, conforme á que lles estea asignada na comunidade de propietarios constituída en réxime de propiedade horizontal e, na súa ausencia, a teor do que dispoñan os estatutos da entidade<sup>135</sup>; mentres que a lei andaluza, por un lado, inverte os termos cando establece que primeiro haberá que estar ao que dispoñan os estatutos e despois ao que se establecera no sistema de actuación e, por outro, regula ao final o suposto de que se constituíra unha comunidade en réxime de propiedade horizontal<sup>136</sup>. É conveniente clarificar que a determinación das cotas vía estatutaria se pode facer de dúas formas: global, para todos os gastos de conservación ou puntual, para cada servizo, fórmula esta última que se considera máis xusta e cun claro paralelismo cos prezos ou taxas públicos<sup>137</sup>. As leis galega e madrileña refírense, tamén, á formulación de recurso de alzada contra os acordos das citadas entidades<sup>138</sup>.

As regulacións asturiana e madrileña prevén a inscrición destas entidades nun rexistro adscrito á consellería competente e, neste sentido, o decreto legislativo asturiano dispón que no Rexistro de Planeamento e Xestión Urbanística do Principado de Asturias se debe recoller un exemplar completo e actualizado dos distintos instrumentos de ordenación territorial e urbanística —incluídos os catálogos e os convenios—, así como dos estatutos dos consorcios, sociedades urbanísticas e entidades colaboradoras que se constituían<sup>139</sup>. O decreto legislativo canario, non obstante, determina a inscrición no rexistro administrativo correspondente, logo da aprobación dos seus estatutos pola Comisión de Goberno do Concello ou, onde non exista, polo alcalde; mentres que a lei andaluza se refire á inscrición no Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para os efectos de adquisición de personalidade xurídica<sup>140</sup>.

Finalmente, a lei estremeña, aínda que lle atribúe o deber de conservación das obras de urbanización á Administración<sup>141</sup>, establece dous supostos excepcionais de constitución de entidades colaboradoras con tal fin. O primeiro contempla as actuacións urbanizadoras autónomas de uso turístico ou residencial de baixa densidade de carácter illado; e o segundo refírese a complexos industriais ou terciarios de similar carácter. En ambos os dous casos, é posible a constitución de entidades de conservación integradas polos propietarios destas, de xeito voluntario ou obrigatorio, nos termos que regulamentariamente se determinen.

## Notas

- 1 Andalucía: Lei 7/2002, do 17 de decembro. Aragón: Lei 5/1999, do 25 de marzo; Asturias: Decreto legislativo 1/2004, do 22 de abril. Cantabria: Lei 2/2001, do 25 de xuño. Castela-A Mancha: Decreto legislativo 1/2004, do 28 de decembro. Castela e León: Lei 5/1999, do 8 de abril; e Decreto 22/2004, do 29 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de urbanismo de Castela e León (a partir da entrada en vigor deste texto non é aplicable no ámbito de Castela e León, de conformidade coa disp. final 1ª, a normativa estatal supletoria, a excepción dos artigos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 e 210 do RXU. Cataluña: Decreto legislativo 1/2005, do 26 de xullo. Estremadura: Lei 15/2001, do 14 de decembro. Galicia: Lei 9/2002, do 30 de decembro, Illas Baleares: Lei 1/1991, do 30 de xaneiro; Lei 7/1992, do 23 de decembro; Lei 6/1997, do 8 de xullo; Lei 6/1999, do 3 de abril; Lei 9/1999, do 6 de outubro; Lei 14/2000, do 21 de decembro; e Lei 8/2003, do 25 de novembro. Illas Canarias: Decreto legislativo 1/2000, do 8 de maio; e Decreto 183/2004, do 21 de decembro. La Rioja: Lei 5/2006, do 2 de maio. Madrid: Lei 9/2001, do 17 de xullo. Murcia: Decreto legislativo 1/2005, do 10 de xuño. Navarra: Lei foral 35/2002, do 20 de decembro. Euskadi: Lei 2/2006, do 30 de xuño. Valencia: Lei 16/2005, do 30 de decembro.
- 2 A derogada Lei 6/1998, do 13 de abril, de réxime do solo e valoracións declarou vixente, na súa disp. derogatoria, o seguinte contido do Real decreto legislativo 1/1992, do 26 de xuño: artigos 104.3; 113.2; 124.1 e 124.3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 e 242.6; 243.1 e 243.2; 244.2, 244.3 e 244.4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 e 258.3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 e 287.3; 288.2 e 288.3; 289; 299 a 310; disp. adicional cuarta 1ª e 3ª; disp. adicional sexta; e disp. transitoria quinta. 1. A actual Lei do solo estatal derogou, con todo, os artigos 133, 134.1, 243.1, 276, 280.1, e 287 a 289 do devandito texto legal.
- 3 Lei do solo de 1976 (RD 1346/76, do 9 de abril); o Regulamento de xestión urbanística (RD 3288/78, do 25 de agosto); Regulamento de planeamento (RD 2159/1978, do 23 de xuño); Regulamento de disciplina urbanística (RD 2187/1978, do 23 de xuño); Real decreto 3/1980, do 14 de marzo, sobre creación de solo e axilización da xestión urbanística; e Real decreto 16/1981, do 16 de outubro, sobre adaptación dos Plans Xerais de Ordenación
- 4 Respecto do novo réxime urbanístico despois da STC 61/1997, PERALES MADUEÑO, F., «La gestión en la legislación urbanística», en PÉREZ HERRERO, J.Mª. (director) *La carestía del suelo: causas y soluciones*, La Ley Actualidad, Madrid, 2000, páxs. 197 a 245.
- 5 A LS dispón, na súa disposición adicional terceira, que «las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto. En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley. La aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo». Sobre as peculiaridades de Ceuta e Melilla, vid. CARBONELL PORRAS, E., «La naturaleza jurídica de Ceuta y Melilla y su encuadramiento en la estructura territorial del Estado (Autos do Tribunal Constitucional do 25 de xullo de 2000)», REDA, núm. 110, 2001.
- 6 Vid. artigos 3.3 da LS e 8 do RXU
- 7 Vid., neste sentido, CORRAL GARCÍA, E., *Entidades urbanísticas colaboradoras y agrupaciones de interés urbanístico*, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2003, páxs. 27 e 28.
- 8 Este concepto foi tirado de GÓMEZ MANRESA, Mª FUENSANTA, *El particular en la gestión urbanística*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2006, páx. 275.
- 9 Vid. artigo 26 do RXU e SSTs do 25 de maio de 1993 (Ar. 1993/3987), 15 de abril de 1992 (Ar. 1992/4045) e 14 de febreiro de 1990 (Ar. 1990/1316).
- 10 Vid. artigo 27 do RXU
- 11 Vid. artigos 27 e 29 do RXU, e artigos 107 e seguintes da LRX-PAC
- 12 Vid. artigo 1 da LXCA
- 13 Acerca da finalidade conservadora da urbanización das entidades de conservación e a exclusión da súa constitución para urbanizar, vid. SSTs do 13 de marzo de 2000 (Ar. 2000/3674) e 14 de abril de 1992 (Ar. 1992/3429).
- 14 Vid. artigo 25.2 do RXU. Neste sentido, vid. SSTs do 25 de outubro de 1999 (Ar. 1999/7686), 17 de maio de 1994 (Ar. 1994/3901) e do 1 de setembro de 1993 (Ar. 1993/6618).
- 15 Neste sentido, vid. STS do 19 de setembro de 1988 (Ar. 1988/6720).
- 16 Respecto dos órganos da entidade: Xunta de Goberno, presidente, vicepresidente, secretario, administrador, vogal-representante da Administración e Asemblea Xeral, vid. FIGAREDA I CARIOL, P., *Entidades de conservación: aspectos prácticos y doctrinales*, Civitas, Madrid, 2000, páxs. 47 a 52.
- 17 Sobre a non necesidade de notificación individualizada aos distintos membros dunha entidade urbanística colaboradora, a STS do 31 de marzo de 1989 (Ar. 1989/2446) pon de manifesto, no seu FX 5º, que «carecen de toda relevancia las objeciones formales deducidas, dado que la falta de notificación individualizada de los copropietarios [...] era legalmente innecesaria dado que el interés que puedan tener los miembros de la entidad en sostener los acuerdos de la Asamblea o de otro órgano directivo frente a la impugnación que de ellos efectúe uno de los consocios, es un interés mediato o no directo que no exige la notificación individual de todos y cada uno de los propietarios integrados en la Entidad, dado que la Entidad es un órgano de gestión que actúa a través de sus órganos propios: Asamblea, Consejo Rector, a los que estatutariamente vienen atribuidas las facultades precisas para la gestión económica de la Entidad [...], precisamente por ello a la Entidad autora del acto fue a quien correctamente el Ayuntamiento notificó la decisión adoptada con motivo del



- recurso base de estas actuaciones. Y ello es así porque la propia Entidad autora del acto impugnado es quien está plenamente legitimada para estar presente en el expediente administrativo abierto como consecuencia del recurso deducido contra uno de sus actos y en su caso, recurrir en vía jurisdiccional la decisión adoptada.
- 18 A LAECAP foi ditada en virtude da competencia estatal contida no artigo 14.1.18ª da CE.
- 19 Vid. artigo 1 da LAECAP
- 20 Vid. artigo 34 da LAECAP
- 21 Vid. artigos 35 a 39 da LAECAP
- 22 En canto á distinción entre o dereito de acceso aos datos persoais —de conformidade coa Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal e coa Directiva 95/46/CE do Parlamento e do Consello, do 24 de outubro de 1995— e aos documentos administrativos, vid. FERNÁNDEZ SALMERÓN, M. e VALERO TORRIJOS, J., «La publicidad de la información administrativa en Internet: implicaciones para el derecho a la protección de datos personales», *RArAP*, núm. 2, 2005, páxs. 84 a 95. Con relación á natureza e alcance do dereito constitucional de petición de información, vid. ÁLVAREZ CARREÑO, S.M., *El derecho de petición*, Comares, Granada, 1999, páxs. 561 a 569.
- 23 Vid. artigo 3 da LAECAP
- 24 Vid. artigo 11.2 da LAECAP
- 25 Vid. artigos 27 e 28 da LAECAP
- 26 Vid. artigo 2.c) da LS
- 27 Con relación ao réxime de consulta, vid. artigo 6.b) da LS
- 28 Vid. artigo 4.c), d), e) e f) da LS
- 29 Vid. artigo 11.1 da LS e GÓMEZ MANRESA, M.F., «Los convenios urbanísticos: instrumentos universales de gestión dotados de una regulación jurídica específica por la normativa urbanística», *RUE*, núm. 14, 2006, páxs. 193 a 210.
- 30 Vid. artigo 11.3 da LS
- 31 Vid. disposición adicional primeira da LS
- 32 De modo xeral, seguindo un criterio aglutinante e sen esquecer a competencia autonómica na materia que nos ocupa, é preciso facer unha remisión, respecto da normativa aplicable con carácter subsidiario ás entidades colaboradoras, ao disposto nos artigos 67 a 70 do RXU e nas normas reguladoras das xuntas de compensación e asociacións de propietarios, cando proceda, contidas nos capítulos II e III do título V do RXU
- 33 Sobre a privación do dereito de voto, a STS do 16 de maio de 1990 (Ar. 1990/4423) argumenta, no seu F.X. 3º, que esta «constituye un acto que desnaturaliza a la entidad constituida por los partícipes en la urbanización en razón de sus derechos sobre el suelo comprendido en la misma. Sin embargo, la comunidad no queda indefensa por el impago de las cuotas, ya que la vía legítima para el ejercicio legítimo de exigir el pago de aquellas es el apremio que, de conformidad con la Resolución examinada, es el medio adecuado para el cumplimiento de una de las obligaciones de los comuneros que responden con sus bienes de esa obligación, entre ellos el de la parte del suelo de la urbanización de que son titulares».
- 34 Vid. artigo 75 da LBRL en conexión co 69.2 do mesmo texto legal. Sobre a posibilidade de outorgar subvencións económicas para a defensa de intereses xerais ou sectoriais dos veciños, vid. tamén os artigos 232 e 233 do Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais —aprobado por RD 2568/1986—, situados no capítulo II referido á información e participación cidadá dentro do título VII «estatuto do veciño».
- 35 O artigo 69 da LBRL dispón que «las formas, medios y procedimientos de participación que las Corporaciones establezcan en ejercicio de su potestad de autoorganización no podrán en ningún caso menoscabar las facultades de decisión que corresponden a los órganos representativos regulados por la ley». Respecto das competencias dos citados órganos e tendo en conta a distinción entre concellos de réxime común e de grande poboación establecida pola Lei orgánica 10/2003, do 10 de marzo, vid. artigos 21 a 23 da LBRL. Cómpre precisar que a Xunta de Goberno Local existe en todos os concellos con poboación superior a 5000 habitantes e nos de menos, cando así o dispoña o seu regulamento orgánico ou o acordo de Pleno, en cumprimento do disposto no artigo 20.1.b) da LBRL. Polo tanto, en caso da inexistencia deste órgano nos concellos nos que antes existía Comisión Permanente e cunha poboación que estea comprendida entre 2000 e 5000 habitantes, as súas funcións corresponderíanlle ao alcalde, ao non atribuírle a LBRL ao Pleno ningunha delas.
- 36 Vid. artigos 111 da Lei 7/2002 de Andalucía, 8 da Lei 5/1999 de Aragón, artigo 129 do Decreto 183/2004 de Canarias, 119 da Lei 2/2001 de Cantabria, 117 do Decreto lexislativo 1/2005 de Cataluña, 157 do Decreto lexislativo 1/2005 da Rexión de Murcia, e 136 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 37 Vid. artigo 136.2 da Lei foral 35/2002 de Navarra. Este texto legal regula sistemas de actuación privada (compensación, reparcelación voluntaria e axente urbanizadora) e pública (cooperación, execución forzosa e expropiación).
- 38 Artigo 119.3 e 4 da Lei 2/2002 de Cantabria
- 39 Vid. artigo 117.2 do Decreto lexislativo 1/2005 de Cataluña.
- 40 Vid. artigo 117.3 do Decreto lexislativo 1/2005 de Cataluña.
- 41 O artigo 113 do Decreto lexislativo 1/2005 de Cataluña establece un procedemento común para a aprobación e modificación da división poligonal, do sistema ou modalidade de xestión, dos estatutos e bases de actuación nas modalidades reparcelatorias de compensación básica e por concertación, e do proxecto de reparcelación.
- 42 Vid. artigos 128 e 129 do Decreto 183/2004 de Canarias.
- 43 Vid. artigos 132 a 134 do Decreto 183/2004 de Canarias.

- 44 Vid. artigo 135 do Decreto 183/2004 de Canarias.
- 45 Vid. artigo 67 da Lei 5/1999 de Castela e León.
- 46 Os caracteres das entidades urbanísticas colaboradoras regúlanse no apartado segundo do artigo 67 da Lei 5/1999 de Castela e León.
- 47 En canto ao sistema de concerto, vid. artigos 78 a 79 da Lei 5/1999, e 255 a 257 do Decreto 22/2004 de Castela e León.
- 48 O artigo 192 do Decreto 22/2004 de Castela e León, ademais de dispoñer que os estatutos das entidades urbanísticas colaboradoras deben aterse ás normas de Dereito público en canto á súa organización, formación da vontade dos seus órganos e relacións co concello, establece que deben constar naqueles: os datos xerais da entidade, tales como o nome, domicilio social, fins, concello no que se sitúa a actuación urbanística, e instrumentos de planeamento aplicables; as condicións de incorporación e de representación; as facultades, forma de designación e réxime de convocatoria, constitución e adopción de acordos dos órganos de goberno e os recursos procedentes; as normas para a recadación das cotas ordinarias e extraordinarias, e as relativas á duración, disolución e liquidación da entidade.
- 49 A constitución das entidades urbanísticas colaboradoras regúlanse no artigo 193 do Decreto 22/2004 de Castela e León.
- 50 Considéranse interesados para estes efectos, de conformidade co artigo 193.1.b) do Decreto 22/2004 de Castela e León, os propietarios e titulares de dereitos que consten no Rexistro da Propiedade e os demais interesados que consten no Catastro.
- 51 A regulación do Rexistro de Urbanismo de Castela e León atopa no artigo 145 da Lei 5/1999, o mantemento do cal –así como o do Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras– está atribuído á Administración da comunidade autónoma; aínda que nos concellos con poboación inferior a 20.000 habitantes a función atribuída á Administración autonómica correspóndelles ás Comisións Territoriais de Urbanismo que se caracterizan por ser órganos permanentes, de carácter deliberante, destinados a asegurar a coordinación administrativa e a participación social na actividade urbanística (vid., sobre esta cuestión, o artigo 138 do mesmo texto legal).
- 52 Con relación ao sistema de concorrencia, vid. artigos 86 a 88 da Lei 5/1999, e 269 a 276 do Decreto 22/2004 de Castela e León; e con relación ao sistema de expropiación, artigos 89 a 92 do citado texto legal.
- 53 O artigo 90 da Lei 5/1999 de Castela e León dispón que «en el sistema de expropiación, la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la unidad, siempre que su oferta no sea inferior en más de un 10 por ciento a la media de las presentadas. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente».
- 54 PARADA VÁZQUEZ, R., *Derecho administrativo*, Tomo III, 10ª ed., Marcial Pons, Madrid, 2004, páx. 507.
- 55 *Ibidem*, páx. 506.
- 56 PÉREZ HERRERO defendeu a substitución da expropiación forzosa pola poxa pública notarial con relación aos propietarios que non se adhiran ao sistema de compensación, coa proposta de que, co fin de lograr o prezo real do mercado, a convocatoria daquela se faga tan pronto quede inscrita a xunta, esixíndolles aos adxudicatarios un compromiso previo de adhesión a esta última. A súa finalidade non é outra que posibilitar a tramitación do proxecto de compensación como no caso de propietario único, establecendo respecto do prezo de remate que deberá entregarse polo notario a quen acredite a titularidade do terreo ou dereito poxado mediante certificación rexistral. No caso de falta de acreditación, ese prezo deberase depositar na Caixa Xeral de Depósitos en favor de quen resulte titular de mellor dereito (PÉREZ HERRERO, J.Mª, «Resumen ejecutivo», en *La carestía del suelo...*, ob. cit., páxs. 53 a 57).
- 57 A regulación autonómica do sistema de compensación é a seguinte: Andalucía: Lei 7/2002, artigos 107 e 129 a 138; Aragón: Lei 5/1999, artigos 138 a 145; Asturias: Decreto lexislativo 1/2004, artigos 171 a 178; Canarias: Decreto lexislativo 1/2000, artigos 111 a 116, e Decreto 183/2004, artigos 82 a 89; Cantabria: Lei 2/2001, artigos 149 a 157; Castela e León: Lei 5/1999, artigos 80 a 82, e Decreto 22/2004, artigos 259 a 263; Cataluña: Decreto lexislativo 1/2005, artigos 118 a 128; Extremadura: Lei 15/2001, artigo 128; Galicia: Lei 9/2002, artigos 154 a 160; La Rioja: Lei 5/2006, artigos 135 a 142; Madrid: Lei 9/2001, artigos 104 a 114; Murcia: Decreto lexislativo 1/2005, artigos 180 a 182; e Navarra: Lei foral 35/2002, artigos 160 a 169. Acerca da semellanza de parte da regulación autonómica coa estatal e das peculiaridades existentes, vid., entre outros, QUINTANA LÓPEZ, T., *Manual básico de Derecho urbanístico de Castilla y León*, Tirant Lo Blanch, 2005, páxs. 99 a 100; BESTEIROS FERNÁNDEZ, A., «Los sistemas de compensación y cooperación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director) *Derecho urbanístico de Andalucía*, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004, páxs. 583 a 584 e 588 a 593; BOCANEGRA SIERRA, R. e HUERGO LORA, A., *El Derecho urbanístico del Principado de Asturias*, Iustel, Madrid, 2005, páxs. 135 e ss.; e BASSOLS COMA, M., «Gestión urbanística en la Comunidad de Madrid: unidades y sistemas de ejecución; conservación de la urbanización y expropiaciones urbanísticas», en SÁNCHEZ MORÓN, M. (director) *Comentarios a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*, Lex Nova, Madrid, 2002, páxs. 184 a 195.
- 58 Vid. artigos 106 a 108 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid e 130 da Lei 7/2002 de Andalucía
- 59 O adxudicatario é calquera persoa, propietaria ou non, que exercita a iniciativa, neste último caso, a falta da dos titulares dominicais, acompañando a documentación esixida xunto a unha oferta de compra dos terreos ou de incorporación dos propietarios ao proceso urbanizador e dun caderno dos compromisos asumidos voluntariamente. Vid. artigos 106 e 109 a 116 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid e 130.2 da Lei 7/2002 de Andalucía
- 60 Vid. artigos 112 e 113 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid
- 61 Vid. artigos 114 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid e 132 da Lei 7/2002 de Andalucía
- 62 FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T.R. e FERNÁNDEZ TORRES, J.R., *Derecho urbanístico de Madrid*, Iustel, Madrid, 2004, páx. 128; MENÉNDEZ REXACH, A. e IGLESIAS GONZÁLEZ, F., *Lecciones de Derecho urbanístico de la Comunidad de Madrid*, Montecorvo, Madrid, 2004, páx. 197; e PERALES MADUEÑO, F., *La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*, RDU, núm. 4, 2001, páxs. 31 e ss

- 63 Neste mesmo sentido, vid. artigo 130 da Lei 7/2002 de Andalucía, na medida en que lle atribúe a iniciativa para o establecemento do sistema tanto ao propietario único como á totalidade dos propietarios, mediante convenio urbanístico, e aos propietarios que representen máis do 50% da superficie da unidade de execución.
- 64 Vid. artigo 61 da Lei 5/1999 de Aragón
- 65 Vid. artigo 76 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 66 Vid. artigo 141 da Lei 5/1999 de Aragón
- 67 Respecto do procedemento aplicable, vid. artigo 152 da Lei 2/2001 de Cantabria
- 68 Cfr. o disposto neste sentido polo artigo 132 da Lei 7/2002 de Andalucía
- 69 Vid., sobre o procedemento abreviado, o artigo 157 da Lei 2/2001 de Cantabria
- 70 O quórum esixido na lei cántabra é do 60%
- 71 A Lei 9/2002 de Galicia regula o proxecto de compensación no artigo 157.
- 72 O Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias denomina este instrumento «*Proxecto de Actuación*».
- 73 Vid. artigo 4 do TRLCAP
- 74 Vid. artigo 174 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias
- 75 O artigo 246 do Decreto 22/2004 regula a descrición dos dereitos dos propietarios e demais afectados pola reparcelación; mentres que os artigos 247 e 248 están referidos á valoración e adxudicación das parcelas resultantes respectivamente.
- 76 Vid. artigo 126 da Lei 9/2002 de Galicia
- 77 Vid. artigo 191 do RXU
- 78 A regulación autonómica do sistema de cooperación é a seguinte: Andalucía, Lei 7/2002, artigos 107 e 123 a 128; Aragón, Ley 5/1999, artigos 135 a 137; Asturias, Decreto lexislativo 1/2004, artigos 179 a 181; Canarias, Decreto lexislativo 1/2000, artigos 120 a 122, e Decreto 183/2004, artigos 102 a 112; Cantabria, Lei 2/2001, artigos 158 a 161; Castela e León, Lei 5/1999, artigos 74 e 83 a 85, e Decreto 22/2004, artigos 264 a 268; Estremadura, Lei 15/2001, artigos 139 e 140; Galicia, Lei 9/2002, artigos 134 a 139; La Rioja, Lei 5/2006, artigos 143 a 151; Madrid, Lei 9/2001, artigos 115 a 116; Murcia, Decreto lexislativo 1/2005, artigos 171 e 183 a 185; Navarra, Lei foral 35/2002, artigos 174 a 176.
- 79 Acerca da regulación madrileña, vid. BASSOLS COMA, M., «Gestión urbanística de la Comunidad de Madrid, ...», ob. cit., páxs. 200 a 206.
- 80 FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R. e J. R. Fernández Torres, J.R., *Derecho urbanístico de Madrid*, ob. cit., páx. 134.
- 81 QUINTANA LÓPEZ, T., *Manual básico,...*, ob. cit., páx. 100.
- 82 Con relación á regulación castelá leonesa, vid. BESTEIROS FERNÁNDEZ, A., «Los sistemas de compensación y cooperación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director) *Derecho urbanístico de Castilla y León*, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2000, páxs. 619 a 623 e 630 a 633.
- 83 Vid. artigo 123 da Lei 7/2002 de Andalucía e BAENA GONZÁLEZ, A, *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, Montecorvo, Madrid, 2003, páxs. 364 a 370.
- 84 Sobre a tramitación abreviada do proxecto de reparcelación, vid. artigo 161 da Lei 2/2001 de Cantabria. Neste sentido, o artigo 139 da Lei 9/2002 de Galicia regula o procedemento abreviado de reparcelación voluntaria. Vid., sobre esta última normativa, FERNÁNDEZ CARBALLAL, A., *Derecho urbanístico de Galicia*, Civitas, Madrid, 2003, páxs. 236 a 238.
- 85 Vid. artigo 160.5 da Lei 2/2001 de Cantabria
- 86 Vid. artigos 246 a 248 do Decreto 22/2004 de Castela e León.
- 87 Vid. artigos 184 e 185 do Decreto lexislativo 1/2005 da Rexión de Murcia
- 88 Vid. artigos 84 da Lei 5/1999 e 268 do Decreto 22/2004 de Castela e León.
- 89 Vid. artigo 110.5.e) do Decreto lexislativo 1/2004 de Castela-A Mancha
- 90 O Decreto lexislativo 1/2004 de Castela-A Mancha dispón que na execución do planeamento territorial e urbanístico por unidades mediante actuacións urbanizadoras desenvolvidas en réxime de xestión indirecta, o urbanizador terá, en todo caso, a condición de beneficiario das expropiacións que sexa necesario levar a cabo. Esta condición atribúese con carácter xeral a particulares, promotores e entidades urbanísticas colaboradoras, con relación aos proxectos de singular interese (vid. o artigo 144 en conexión co 42 do citado texto legal).
- 91 De conformidade co artigo 110.5.e).3º do Decreto lexislativo 1/2004 de Castela-A Mancha, a afección dun terreo aos fins e obrigas dunha agrupación de interese urbanístico poderá ser inscrita no Rexistro da Propiedade
- 92 Vid. artigo 110.5 e 124 do Decreto lexislativo 1/2004 de Castela-A Mancha. En canto ás agrupacións de interese urbanístico, vid. BLANC CLAVERO, F. e G. R. Fernández Fernández, G.R., «La gestión urbanística y la urbanización», en PAREJO ALFONSO, L. (director), *Derecho urbanístico de Castilla-La Mancha*, Marcial Pons, Madrid, 1999, páx. 482.
- 93 Vid. artigo 135 do Decreto lexislativo 1/2004 de Castela-A Mancha
- 94 A recepción das obras de urbanización regúlase no artigo 136 do Decreto 1/2004 de Castela-A Mancha.
- 95 Vid. artigos 120.e), 128, 134 e 135 da Lei 15/2001 de Estremadura
- 96 Vid. artigo 136 da Lei 15/2001 de Estremadura

- 97 Este principio de participación da comunidade nas plusvalías xeradas pola acción urbanísticas dos entes públicos regúlase, con carácter xeral, no artigo 3.2.b) da Lei estatal 8/2007.
- 98 Vid. disp. adicional primeira da Lei 15/2001 de Extremadura
- 99 Vid. artigo 173 da Lei 2/2006 do País Vasco en canto á cooperación. Con relación aos sistemas de execución privada (concertación e axente urbanizador) vid. os artigos 160 e ss. do citado texto legal que define o axente urbanizador, no seu artigo 149.1, do seguinte modo: «é o suxeito público ou privado que, en exercicio da iniciativa económica e en virtude da adxudicación definitiva do correspondente programa de actuación urbanizadora, asume, baixo seu risco e nos termos desta lei, a responsabilidade da execución da correspondente actuación integrada». Vid., respecto da norma vasca, LASAGABASTER HERRARTE, I. e I. Lazcano Brotons, I., «Una introducción general sobre la Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio», RUE, núm. 14, 2006, páxs 23 a 47.
- 100 Vid., sobre as agrupacións de interese urbanístico e o seu rexistro específico, o artigo 148 en conexión coa disp. adicional terceira da Lei 2/2006 do País Vasco.
- 101 Vid. artigo 163 de eyla Ley 2/2006 do País Vasco.
- 102 Vid. artigo 145 da Lei 16/2005 da Comunidade Valenciana
- 103 Vid. artigo 1218 do CC.
- 104 RUEDA PÉREZ, M.A., *Intervención notarial en el urbanismo de la Comunidad Valenciana*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, pág. 243.
- 105 Vid. artigos 107 e 108 do Decreto lexislativo 1/2000 e 74 a 81 do Decreto 183/2004 de Canarias, e artigos 150 a 151 da Lei 9/2002 de Galicia
- 106 Vid. artigo 109.4.f) do Decreto lexislativo 1/2000 de Canarias e VAQUER CABALLERÍA, M., «Los sistemas de ejecución privada», en PAREJO ALFONSO, L. (director) *Derecho canario de la ordenación de los recursos naturales, territorial e urbanística*, Marcial Pons, Madrid, 1999, páxs. 450 a 451. Os apartados 3.4 e 3.6 do Anexo do Decreto lexislativo 1/2000 conteñen, respectivamente, o concepto de obras de construción e edificación, así como de urbanización.
- 107 Vid. artigo 151.1.a) da Lei 9/2002 de Galicia
- 108 Vid. artigo 151.2 da Lei 8/2002 de Galicia
- 109 SÁNCHEZ GOYANES, E. e M. Corchero Pérez, M., «Los nuevos sistemas de concierto y de concesión de obra urbanizadora» en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director) *Derecho urbanístico de Galicia*, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004, pág. 690.
- 110 Vid. artigo 167.2 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 111 Vid. artigo 169 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 112 Vid. artigo 167.3 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 113 A Lei 5/1999 de Aragón, no seu artigo 8, reconece a participación na xestión urbanística mediante a creación de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidade xurídica propia e, cando así resulte conveniente, natureza administrativa, da que a constitución e pertenza poderán ser obrigatorias cando así estea previsto nesta ou nas súas normas de desenvolvemento.
- 114 Vid. artigos 178 e ss da lei foral de Navarra; 147 da Lei 5/1999 e 9 a 18 do Decreto 52/2002 de Aragón
- 115 Vid. artigo 150.2 da Lei 5/1999 de Aragón
- 116 Vid. artigo 181.3 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 117 Vid. artigo 183 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 118 Acerca do proxecto de reparcelación, vid. artigos 125 e 148 da Lei 5/1999 de Aragón e 180 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 119 En relación coa ocupación, vid. artigo 149 da Lei 5/1999 de Aragón
- 120 Vid. artigo 178.4 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 121 Vid. artigo 183.2 da Lei foral 35/2002 de Navarra
- 122 Neste sentido, vid. STS do 14 de abril de 1992 (Ar. 1992/3429).
- 123 O artigo 9 da LS establece que «el derecho de propiedad del suelo comprende, cualquiera que sea la situación en que este se encuentre y sin perjuicio del régimen al que esté sometido por razón de su clasificación, los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación...»
- 124 Vid. artigo 5.a) da LS
- 125 En canto á obrigatoriedade de pagamento das cotas de urbanización por parte de todos os donos das parcelas da urbanización ao beneficiarse de esta, vid. STS do 2 de novembro de 2000 (Ar. 2000/8383).
- 126 Respecto á non asunción de cargas que excedan o deber legal, a STS do 14 de marzo de 1989 (Ar. 1989/2079) contén a seguinte argumentación: «tal pretensión es desestimable, pues conforme a los preceptos antes aducidos, el Plan Parcial puede imponer a sus propietarios la conservación de sus propias dotaciones, pero no las del Plan General (que es el que en su caso debe proveer a su gestión y conservación); por lo que resulta manifiestamente inatendible la pretensión municipal de poner a cargo de los propietarios del Plan Parcial no solo la conservación de los 47.951 m<sup>2</sup> de zona verde correspondientes a la dotación de zona verde del mismo, sino también los 257.758 m<sup>2</sup> de zona verde del Plan General».
- 127 As obras de urbanización só se entenden cedidas unha vez concluídas e aceptadas polo Concello, como se pon de manifesto na STS do 6 de febreiro de 1991 (Ar. 1991/775).

128 Vid. artigo 6.1 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias

129 O artigo 6 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias dispón que «3. En todo caso, se realizarán necesariamente en réximen de derecho público y de forma directa: a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de estos. b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación»

130 Vid. artigo 6.4 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias

131 Acerca da xurisprudencia do TXCE referida á observancia polas sociedades mercantís baixo control público das directivas sobre contratación pública, vid. GARCÍA DE ENTERRÍA, E., «El Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas constata y censura dos graves queiebras de nuestro Derecho administrativo en materia de entes sujetos al Derecho público y a medidas cautelares contencioso-administrativas. La Sentencia Comisión c. España, C-214/00, de 15 de mayo de 2003,» *REDA*, núm. 119, 2003, páxs. 471 e ss

132 Vid. artigo 7 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias

133 Vid. artigo 196 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias

134 Sobre a regulación andaluza, vid. GONZÁLEZ PALMA, F., «Recepción y conservación de las urbanizaciones. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director) *Derecho urbanístico de Andalucía*, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004, páxs. 741 a 758; e LÓPEZ PELLICER, J.A., «Las obras de urbanización y el deber de su conservación en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía», *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 51, 2003, páxs. 99 e ss

135 Vid. artigos 137 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid, 151.4 do Decreto lexislativo 1/2000 e 136 a 137 do Decreto 183/2004 de Canarias.

136 Vid. artigos 111 e 153.5 da Lei 7/2002 de Andalucía

137 Neste sentido, vid. BAENA GONZÁLEZ, A., *Ley de Ordenación...*, ob. cit., páxs. 410 a 411.

138 Vid. artigos 110.6 da Lei 9/2002 de Galicia e 137.5 da Lei 9/2001 da Comunidade de Madrid

139 Vid. artigo 23 do Decreto lexislativo 1/2004 de Asturias. En canto ao dereito de acceso á información e á publicidade urbanísticas, vid. artigo 4.c) e 11, e disposición adicional primeira da LS

140 Vid. artigo 153.4 da Lei 7/2002 de Andalucía

141 Vid. artigo 161 da Lei 15/2001 de Estremadura

## BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ CARREÑO, S.M. 1999. *El derecho de petición*. Granada: Comares. Pp. 561-569.
- BAENA GONZÁLEZ, A. 2003. *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*. Madrid: Montecorvo.
- BALLESTEROS FERNÁNDEZ, A. 2004. «Los sistemas de compensación y cooperación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director). *Derecho urbanístico de Andalucía*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.
- 2000. «Los sistemas de compensación y cooperación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director) *Derecho urbanístico de Castilla y León*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.
- BASSOLS COMA, M. 2002. «Gestión urbanística en la Comunidad de Madrid: unidades y sistemas de ejecución; conservación de la urbanización y expropiaciones urbanísticas», en SÁNCHEZ MORÓN, M. (director) *Comentarios a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*. Madrid: Lex Nova.
- BLANC CLAVERO, F. e G. R. Fernández Fernández. 1999.. «La gestión urbanística y la urbanización», en PAREJO ALFONSO, L. (director). *Derecho urbanístico de Castilla-La Mancha*. Madrid: Marcial Pons.
- BOCANEGRA SIERRA, R. e A. Huelgo Lora. 2005. *El Derecho urbanístico del Principado de Asturias*. Madrid: Iustel.
- CARBONELL PORRAS, E. 2001. «La naturaleza jurídica de Ceuta y Melilla y su encuadramiento en la estructura territorial del Estado (Autos del Tribunal Constitucional de 25 de julio de 2000)», en REDA, núm. 110.
- CORRAL GARCÍA, E. 2003. *Entidades urbanísticas colaboradoras y agrupaciones de interés urbanístico*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.
- FERNÁNDEZ CARBALLAL, A. 2003. *Derecho urbanístico de Galicia*. Madrid: Civitas.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T. R. e J. R. Fernández Torres. 2004. *Derecho urbanístico de Madrid*. Madrid: Iustel.
- FERNÁNDEZ SALMERÓN, M. e J. Valero Torrijos. 2005. «La publicidad de la información administrativa en Internet: implicaciones para el derecho a la protección de datos personales», en RARAP, n.º 2.
- FIGAREDA I CARIOL, P. 2000. *Entidades de conservación: aspectos prácticos y doctrinales*. Madrid. Civitas.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. 2003. «El Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas constata y censura dos graves quiebras de nuestro Derecho administrativo en materia de entes sujetos al Derecho público y a medidas cautelares contencioso-administrativas. La Sentencia Comisión c. España, C-214/00, de 15 de mayo de 2003», en REDA, n.º 119.
- GÓMEZ MANRESA, M.ª FUENSANTA. 2006. *El particular en la gestión urbanística*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- «Los convenios urbanísticos: instrumentos universales de gestión dotados de una regulación jurídica específica por la normativa urbanística», en RUE, n.º 14, pp. 193-210.
- GONZÁLEZ PALMA, F. 2004. «Recepción y conservación de las urbanizaciones. Las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación», en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director). *Derecho urbanístico de Andalucía*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.
- LASAGABASTER HERRARTE, I. e I. Lázcano Brotons. 2006. «Una introducción general sobre la Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio», en RUE, n.º 14.
- LÓPEZ PELLICER, J.A. 2003. «Las obras de urbanización y el deber de su conservación en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía», en *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 51.
- MENÉNDEZ REXACH, A. e F. Iglesias González. 2004. *Lecciones de Derecho urbanístico de la Comunidad de Madrid*. Madrid: Montecorvo.
- PARADA VÁZQUEZ, R. 2004. *Derecho administrativo*, Tomo III, 10.ª ed. Madrid: Marcial Pons.
- PERALES MADUEÑO, F. 2001. «La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid», en RDU, núm. 4.
- «La gestión en la legislación urbanística», en PÉREZ HERRERO, J. M.ª (director). 2000. *La carestía del suelo: causas y soluciones*. Madrid: La Ley Actualidad.
- QUINTANA LÓPEZ, T. 2005. *Manual básico de Derecho urbanístico de Castilla y León*. Tirant Lo Blanch.
- RUEDA PÉREZ, M. A. 2003. *Intervención notarial en el urbanismo de la Comunidad Valenciana*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- SÁNCHEZ GOYANES, E. e M. Corchero Pérez. 2004. «Los nuevos sistemas de concierto y de concesión de obra urbanizadora» en SÁNCHEZ GOYANES, E. (director). *Derecho urbanístico de Galicia*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.
- VAQUER CABALLERÍA, M. 1999. «Los sistemas de ejecución privada», en PAREJO ALFONSO, L. (director). *Derecho canario de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística*. Madrid: Marcial Pons.