Para analizar lo que se plantea debemos examinar lo que se dice en el texto del artículo 229 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en algunos de los párrafos en los cuales se plantean las premisas concretas.

Antes de nada debemos matizar, aunque probablemente sea una cuestión perfectamente clara, que el derecho a ser realojado no protege a todos los obligados a abandonar su residencia habitual cuando concurra el supuesto de hecho definido en la norma. Únicamente quienes, en esa situación, sean ocupantes legales podrán esgrimir válidamente esa reivindicación.

El calificativo legal presupone que la ocupación o tenencia del inmueble se funda en un justo título que ampara el derecho de poseer o de uso de la construcción o edificación que tenga que desalojada: propiedad, arrendamiento y, en general, titularidad de cualesquiera otro derecho real de uso con domicilio habitual. Por el contrario, quedarán excluidas las meras ocupaciones de hecho o en precario.

Así en cuanto a la previsión económica se dice que: "a) En actuaciones de expropiación, tanto aisladas como integradas, la Administración expropiante, o en su caso el beneficiario de la expropiación, debe poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes a sus necesidades, en el marco de la normativa sobre vivienda con protección pública. Asimismo ha de satisfacer los gastos de traslado y demás gastos accesorios que recayesen sobre los citados ocupantes".

Este artículo establece diferencia entre "poner a disposición" y "gastos de traslado y demás". Entendemos que lo que hace que se provoque la confusión es la expresión "Asimismo", que no debe entenderse referida al concepto de gastos económicos sino al de obligaciones en general.

El desalojado tendrá así derecho a instalarse en la nueva edificación hasta que sea posible el retorno, para eso se deberá poder a su disposición una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora. Ésta es la normativa de vivienda sobre protección pública.

Pero como en el mismo se dice las condiciones de precio o de alquiler deben ser conformes a sus necesidades, por tanto hay un precio de venta o de alquiler. Si debieran corresponder al responsable del desalojo, solo debería mencionarse a las superficies, estado o necesidades del desalojado, pero no sería necesario la mención al precio.

Sí debe correr con los gastos de traslado, así como con los demás gastos complementarios y coincidimos en que este concepto es mucho más indeterminado, pero en el que deben estar los que se citan en la consulta, por ejemplo las altas de los servicios de agua, luz,…

CONSULTA

Costes de urbanización tras la incorporación de propietarios a Junta de Compensación

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el art. 130 de la Ley 7/2002 (LOUA), modificada por la Ley 2/2012, prevé en el apartado 2.A) a) la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, hayan suscrito o no la iniciativa para la implantación del sistema de compensación, con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables o la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

Teniendo en cuenta esta literalidad, las cuestiones que se plantean son las siguientes:

a) Si los promotores de la futura Junta deciden abonar sus gastos en aprovechamiento ¿es posible la aprobación de la iniciativa si no existe una tesorería mínima para afrontar los gastos iniciales (pago de

tasas por la tramitación del planeamiento, gastos notariales por el otorgamiento de la constitución de la Junta, redacción del planeamiento, trámites jurídicos, etc.) y sin que exista un urbanizador que aporte "metálico" desde los primeros pasos?

b) Si todos los propietarios optan por abonar en aprovechamiento y aunque la Junta señale en reparcelación las fincas para su venta para poderse financiar ¿que opciones de viabilidad tiene la Junta hasta que pueda vender lo previsto?

c) ¿Existen antecedentes sobre esta forma de "implantar" la iniciativa, es decir, que los mayoritarios hayan optado por abonar en aprovechamiento en este país?

d) ¿Cuál podría ser la redacción de la base de actuación que contemple esta circunstancia ya que los promotores no podrían afrontar el pago ni los reparcelados por opción, ni los forzosos, ni los expropiados ni aquellos otros que también opten por pagar en aprovechamiento?

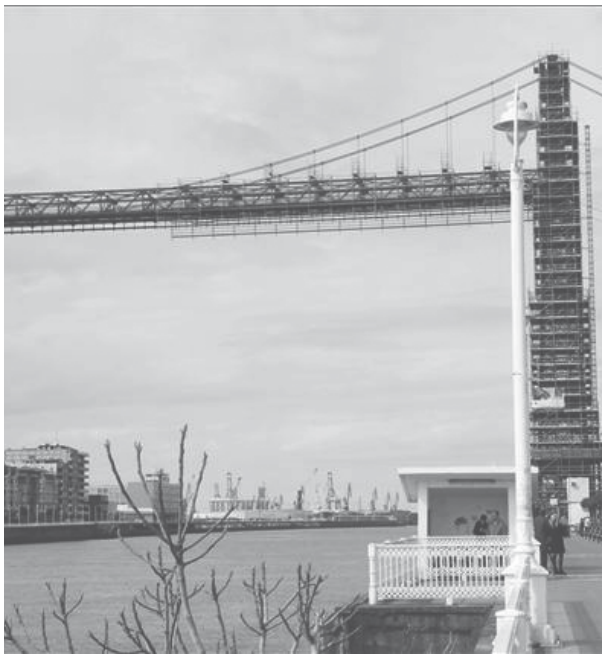
e) Entonces si todos pagan en aprovechamiento ¿se retrasan todos los pagos hasta la venta de terrenos? ¿Y si no se venden? ¿Nadie cobra por los servicios profesionales realizados?

Por último señalar que la estructura de la propiedad del Plan Parcial está muy atomizada y que los dos propietarios que constituyen más del 50% desean lo mismo, esto es, no abonar nada en metálico y pagar a los que intervengan en suelo.

En el supuesto regulado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación por varios propietarios de la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la misma, se permite la posibilidad a los distintos propietarios, hayan suscrito la iniciativa o se hayan adherido a la misma en los plazos previstos al efecto, de abonar en metálico la parte de los costes de urbanización que les sean imputables o de ceder terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes (artículo 130.2.A.a). La misma posibilidad de opción entre las dos formas de asumir los gastos de urbanización (en metálico o en especie) la contempla el artículo 129.3 durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, respecto de los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad, es decir, los que no suscribieron la iniciativa.

Por tanto, el legislador ha permitido que los propietarios que hayan suscrito la iniciativa puedan asumir en la misma que el pago de los gastos de urbanización lo realizarán en especie, extendiendo también dicha opción a un momento posterior respecto de los propietarios que no la hayan suscrito y se adhieran posteriormente.

Evidentemente, la opción por el pago en especie realizada por todos los propietarios que suscriben la iniciativa, plantea la dificultad apuntada por el consultante de que, *ab initio*, no existirá disponibilidad en metálico para afrontar los pagos que la Junta de Compensación haya de satisfacer. Debemos recordar en este sentido la directa responsabilidad que corresponde a la Junta de Compensación frente al municipio para ejecutar las obras de urbanización (artículo 134.1.a de la Ley 7/2002 y 182 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto); y que una de las determinaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación es la concreción de los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que hayan de realizar los propietarios (artículo 166.i del Reglamento de Gestión Urbanística).



Por tanto, si ningún propietario ha asumido el pago en metálico, la Administración actuante podrá poner los lógicos reparos a la aprobación de la iniciativa por cuanto no se habrían concretado los medios económicos para sufragar los gastos de urbanización a sufragar por la Junta de Compensación (artículo 175 y 176 del Reglamento de Gestión Urbanística). Téngase en cuenta que, respecto de los supuestos en que un propietario asuma el pago en especie de sus costes de urbanización, la Junta de Compensación a través de los propietarios que hayan asumido el pago en metálico tendrá la consideración de beneficiaria del aprovechamiento equivalente a tal aportación económica que ha de ser sufragada por la Junta. La misma consideración hay que realizar en los supuestos que proceda la expropiación a propietarios no adheridos y así lo hayan solicitado (artículos 65.b, 168.2 y 181.1 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Cabe una posibilidad prevista por el legislador donde la Junta de Compensación pueda prever reservarse determinadas parcelas resultantes de la actuación para, con su venta, sufragar los costes de urbanización. Los artículos 167.i) y m), 172 d) y 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística permiten que la Junta de Compensación se reserve parcelas para hacer frente a los gastos de urbanización mediante su enajenación. Esta posibilidad permite, por tanto, la opción de todos los propietarios de ceder parte de su aprovechamiento lucrativo subjetivo para compensar el pago de los costes de urbanización que les sean exigibles, con el matiz de que no resultarán uno o varios miembros de la Junta de Compensación beneficiarios de dicho aprovechamiento lucrativo asumiendo el pago de los costes de urbanización, sino que será la propia Junta la que resulte adjudicataria de parcelas resultantes equivalentes al aprovechamiento cedido por todos y cada uno de los miembros.

Esta posibilidad requiere la exacta concreción en los Estatutos y Bases de Actuación de qué gastos habrán de ser asumidos por la Junta de Compensación con el producto de la enajenación de las parcelas reservadas, por cuanto habrá determinados gastos que han de ser sufragados con anterioridad al momento que se ingrese el precio de tal enajenación. Generalmente, los gastos financiados con el producto de la venta serán los correspondientes a la ejecución de la obra de urbanización, siendo posible incluso que se prevea la posibilidad de abonar dichos costes al contratista incluso en especie con las parcelas reservadas.

Insistimos en la necesidad de prever los medios económicos con que se habrán de sufragar los gastos necesarios para la constitución de la Junta de Compensación que, en todo caso, habrán de resultar garantizados frente al Ayuntamiento con la garantía del 7% prevista en el artículo 130.2.A.g de la Ley 7/2002.

La previsión estatutaria de que todos los propietarios cedan parte de su aprovechamiento lucrativo para su adjudicación a favor de la Junta y, con los ingresos derivados de su venta, sufragar los costes de urbanización, es conocida y puesta en práctica en algunas actuaciones urbanísticas, previendo el pago en metálico vía derramas para sufragar los gastos previos, fundamentalmente los honorarios profesionales y pago de tasas municipales.

¿?

La única opción prevista en la normativa legal y reglamentaria aplicable de que todos los propietarios, incluso los que suscribieron la iniciativa, cedan parte de su aprovechamiento para el pago de sus costes de urbanización, viene amparada por la reserva a favor de la Junta de Compensación de determinadas parcelas resultantes, posibilidad que ha de estar prevista en los propios Estatutos y Bases

En la actualidad, manteniéndose vigente la opción manifestada, sin embargo, la Administración municipal actuante entendemos que ha de mostrar evidentes recelos a su aprobación, por cuanto las dificultades de venta de productos inmobiliarios no garantizará la obtención del metálico necesario para sufragar las certificaciones de obra, lo que podría generar una situación de incumplimiento de pago y paralización de las obras. En este sentido, aun con la misma normativa que la vigente en los momentos de facilidad de venta de las parcelas resultantes, la previsión contenida en el artículo 3.1 del Código Civil de que las normas se interpretarán (…) en relación con el contexto, (…) y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, determinará que la Administración pueda acordar la no aprobación de una iniciativa donde ningún propietario ha asumido el pago de los costes en metálico y la financiación de la actuación se deja al resultado de la venta de las parcelas.

En conclusión, consideramos que la única opción prevista en la normativa legal y reglamentaria aplicable de que todos los propietarios, incluso los que suscribieron la iniciativa, cedan parte de su aprovechamiento para el pago de sus costes de urbanización, viene amparada por la reserva a favor de la Junta de Compensación de determinadas parcelas resultantes,

posibilidad que ha de estar prevista en los propios Estatutos y Bases. Ahora bien, el Ayuntamiento puede y debe perfectamente exigir la concreción de los medios económicos necesarios para los gastos de constitución de la Junta de Compensación, denegando incluso la aprobación de la iniciativa si no existe un plan de comercialización viable de las parcelas reservadas por la Junta, que permita sufragar con los ingresos de la enajenación los costes de urbanización sin incumplir la programación prevista desde el planeamiento para el desarrollo de la unidad y los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades (artículo 130.2.B de la Ley 7/2002).

NACE EL
PORTALDEREVISTAS
NUEVO
EL PRIMER QUIOSCO JURÍDICO EN LA RED

Wolters Kluwer España | Revistas

ENTRE EN: http://revistas.wke.es

tel.: 902 250 500

LÍDERES EN OPINIÓN Y ANÁLISIS DOCTRINAL

Las más prestigiosas firmas del panorama jurídico, dirigen y componen los consejos de nuestras revistas garantizando la calidad y la excelencia de los más de 500 artículos que cada mes se incorporan al portal.

ADEMÁS...

- ✔ Actualización permanente y sistema de búsqueda.
- ✔ Revistas semanales por correo electrónico.
- ✔ Contenidos nuevos e interrelacionados.
- ✔ Nuevos formatos compatibles con todo tipo de tabletas.
- ✔ Alertas personalizables por correo electrónico.
- ✔ Vídeos y encuentros digitales.
- ✔ Interacción con los contenidos con posibilidad de votar, opinar o sugerir.
- ✔ **Reciba también su revista en papel.**