

## ÍNDICE

---

<b>Presentación</b> .....	29
<b>Abreviaturas</b> .....	31
<b>CAPÍTULO I.      <b>Sistemas de actuación urbanística</b></b> .....	37
1.   Concepto.....	37
2.   Evolución histórica.....	38
3.   Sistemas de actuación de las comunidades autonómicas.....	46
3.1.   Tratamiento diferencial, en las legislaciones autonómicas, de la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento.....	46
3.2.   Principales singularidades contenidas en las legislaciones autonómicas.....	47
3.2.1.   Andalucía.....	48
3.2.2.   Aragón.....	49
3.2.3.   Islas Baleares.....	52
3.2.4.   Canarias.....	53
3.2.5.   Cantabria.....	55
3.2.6.   Castilla-La Mancha.....	56
3.2.7.   Castilla-León.....	56
3.2.8.   Cataluña.....	57
3.2.8.1.   Sistema de compensación básica.....	59
3.2.8.2.   Sistema de compensación por concertación.....	61
3.2.9.   Extremadura.....	63
3.2.10.   Galicia.....	63
3.2.11.   La Rioja.....	64
3.2.12.   Comunidad de Madrid.....	65

3.2.13.	Murcia. . . . .	66
3.2.14.	Navarra. . . . .	68
3.2.15.	Comunidad Valenciana. . . . .	70
3.2.16.	País Vasco. . . . .	73
3.2.17.	Principado de Asturias. . . . .	75
4.	Elementos comunes y diferenciadores entre los sistemas de actuación. . . . .	75
4.1.	De índole general. . . . .	76
4.2.	En cuanto a la naturaleza jurídica. . . . .	77
4.2.1.	Compensación. . . . .	78
4.2.2.	Cooperación: Asociación Administrativa de Propietarios. . . . .	78
4.2.3.	Expropiación. . . . .	78
4.2.4.	Concesión. . . . .	78
4.3.	Gestión. . . . .	79
4.3.1.	Compensación. . . . .	79
4.3.2.	Cooperación. . . . .	80
4.3.3.	Expropiación. . . . .	80
4.3.4.	Concesión. . . . .	80
4.4.	Participación de la propiedad. . . . .	80
4.4.1.	Compensación. . . . .	80
4.4.2.	Cooperación. . . . .	80
4.4.3.	Expropiación. . . . .	81
4.4.4.	Concesión. . . . .	81
4.5.	Responsabilidad. . . . .	81
4.5.1.	Compensación. . . . .	81
4.5.2.	Cooperación. . . . .	82
4.5.3.	Expropiación. . . . .	82
4.5.4.	Concesión. . . . .	82
5.	Exigencia previa de la delimitación del polígono o unidad de actuación. . . . .	82
6.	Elección del sistema. . . . .	89
7.	Sustitución del sistema. . . . .	92
<b>CAPÍTULO II. Sistema de Compensación. Concepto y naturaleza jurídica. . . . .</b>		<b>103</b>
1.	Legislación reguladora de las Juntas de Compensación. . . . .	103
1.1.	Legislación Estatal. . . . .	103
1.2.	Legislación Autonómica. . . . .	104
1.2.1.	Andalucía. . . . .	104
1.2.2.	Aragón. . . . .	104
1.2.3.	Principado de Asturias. . . . .	104
1.2.4.	Islas Baleares. . . . .	105

1.2.5.	Canarias. . . . .	105
1.2.6.	Cantabria. . . . .	106
1.2.7.	Castilla y León. . . . .	106
1.2.8.	Castilla-La Mancha. . . . .	106
1.2.9.	Cataluña. . . . .	106
1.2.10.	Extremadura. . . . .	107
1.2.11.	Galicia. . . . .	108
1.2.12.	Comunidad de Madrid. . . . .	108
1.2.13.	Murcia. . . . .	108
1.2.14.	Navarra. . . . .	108
1.2.15.	País Vasco. . . . .	108
1.2.16.	La Rioja. . . . .	108
1.2.17.	Comunidad Valenciana. . . . .	109
1.2.18.	Ceuta. . . . .	109
1.2.19.	Melilla. . . . .	109
2.	Concepto. . . . .	110
3.	Naturaleza jurídica. . . . .	112
3.1.	Entidad urbanística de derecho público. . . . .	116
3.2.	Atípicas, descentralizadas y autoadministradas. . . . .	117
3.3.	Estructura asociativa privada. . . . .	118
3.4.	Base estatutaria y actuación reglada que rige la relación jurídica privada de los junteros entre sí. . . . .	118
3.5.	Dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar. . . . .	119
3.6.	Colaboradoras de la administración, bajo cuya tutela actúa, en la ejecución del planeamiento. . . . .	119
3.7.	Reciben de la administración, por la vía de la habilitación, unas concretas prerrogativas típicamente administrativas. Justificadas por la función pública de sus finalidades. . . . .	121
3.8.	Regulación autonómica. . . . .	122
<b>CAPÍTULO III. Constitución de la Junta de Compensación</b>		<b>125</b>
1.	Actos preparatorios. . . . .	125
2.	Procedimiento de puesta en marcha del sistema. . . . .	126
3.	Quórum para la puesta en marcha del sistema. . . . .	128
4.	Casos especiales para incorporarse a la Junta de Compensación	130
4.1.	Titularidad de persona jurídica. . . . .	131
4.1.1.	En general. . . . .	131
4.1.2.	Persona jurídica en situación concursal. . . . .	131
4.2.	Fundaciones. . . . .	131
4.3.	Iglesia y confesiones religiosas. . . . .	135

4.4.	Titulares de terrenos que tienen limitada su capacidad de disposición. . . . .	136
4.4.1.	Bienes Gananciales. . . . .	137
4.4.2.	Comunidad proindiviso. . . . .	137
4.4.3.	Compraventa con precio aplazado, condición resolutoria, pacto de retroventa, y condición suspensiva. . . . .	138
4.4.3.1.	Incorporación de adquirente con precio aplazado sin condición resolutoria explícita. . . . .	139
4.4.3.2.	Incorporación a la Junta del adquirente con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita. . . . .	139
4.4.4.	Compraventa con condición suspensiva con reserva de dominio a favor del vendedor. . .	139
4.4.5.	Compraventa en documento privado. . . .	140
4.4.6.	Permuta. . . . .	142
4.4.6.1.	Permuta de suelo por unidad de obra. . . . .	143
4.4.6.2.	Permuta equiparable a la Sociedad. . . . .	144
4.4.7.	Herencia yacente. . . . .	144
4.4.8.	Sustitución Fideicomisaria. . . . .	145
4.4.9.	Usufructuario-Nudo Propietario. . . . .	145
4.4.9.1.	Propietario que desea incorporarse y el usufructuario se opone. . .	145
4.4.9.2.	Usufructuario que quiere incorporarse a la Junta de Compensación y el nudo propietario se opone. . . . .	146
4.4.10.	Titular adquirente mediante contrato de "leasing". . . . .	146
4.4.11.	Titularidades Insuficientes o en litigio. . . .	147
4.4.11.1.	Discordancia entre los títulos y la realidad física. . . . .	147
4.4.11.2.	Finca no inscrita en el Registro de la Propiedad. . . . .	147
4.4.11.3.	Finca doblemente inmatriculada. . . . .	147
4.4.11.4.	Titularidad controvertida. . . . .	148

	4.4.11.5. Finca de titularidad desconocida o de propietario en ignorado paradero. . . . .	149
	4.4.12. Titularidades gravadas. . . . .	149
5.	Propiedades transmitidas durante la puesta en marcha del sistema y previa a la constitución formal de la junta o previa a su aprobación—. . . . .	149
6.	Consideración de la Administración. . . . .	150
	6.1. Competencias concurrentes: Terrenos de dominio público, titularidad del Estado. . . . .	150
	6.1.1. Zona Marítimo Terrestre. . . . .	154
	6.1.2. Carreteras, Ferrocarriles, Puertos de interés General, Aeropuertos, etc.. . . . .	155
	6.2. Administración Urbanística Actuante. . . . .	156
	6.2.1. Como beneficiaria de los terrenos de cesión . . . . .	156
	6.2.2. Como titular de bienes demaniales o patrimoniales. . . . .	156
	6.2.3. Como titular de los viales preexistentes. . . . .	156
	6.3. Prueba de la titularidad de los bienes de uso público. . . . .	161
7.	Empresas urbanizadoras. . . . .	162
8.	Momento para el cómputo del quórum. . . . .	162
9.	Plazo para instar el sistema. . . . .	163
	9.1. Que el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento. . . . .	163
	9.2. Que el sistema no venga establecido en el plan. . . . .	164
	9.3. Regulación autonómica. . . . .	165
10.	Constitución de la Junta. . . . .	167
	10.1. Miembros integrantes. . . . .	167
	10.2. Procedimiento. . . . .	167
	10.2.1. Instrucción del Expediente. . . . .	168
	10.2.2. Acto Constituyente de la Junta. . . . .	168
	10.2.3. Aprobación de la escritura por el Órgano Urbanístico actuante. . . . .	168
	10.2.4. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. . . . .	169
	10.2.5. Supuestos autonómicos de desincorporación . . . . .	170
11.	Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. . . . .	170
<b>CAPÍTULO IV. Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. . . . .</b>		<b>173</b>
1.	Tramitación. . . . .	173
2.	Naturaleza y efectos del Registro. . . . .	178
	2.1. Personalidad de la Junta condicionada a la inscripción. . . . .	178

2.2.	Carencia de facultades calificadoras del encargado del Registro. . . . .	180
2.3.	Posibilidad de inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil. . . . .	182
2.4.	Naturaleza administrativa del Registro. . . . .	183
3.	Materialización del Registro. . . . .	184
4.	Otros Registros asimilados. . . . .	185
<b>CAPÍTULO V. Instrucción del expediente. . . . .</b>		<b>187</b>
1.	Procedimiento. . . . .	187
1.1.	Singularidades de las Comunidades autonómicas. . . . .	187
1.2.	Presentación de la solicitud. . . . .	193
1.3.	Aprobación inicial. . . . .	195
1.4.	Aprobación inicial por silencio administrativo. . . . .	196
1.5.	Necesidad de motivar, en su caso, la denegación. . . . .	197
1.6.	Notificación individualizada sólo a los propietarios. . . . .	198
1.7.	Publicación íntegra de los Estatutos y las Bases de Actuación. . . . .	199
1.8.	Trámite de alegaciones. . . . .	201
1.9.	Aprobación definitiva. . . . .	202
1.10.	Designación de un representante de la Administración . . . . .	204
1.11.	Aprobación definitiva por silencio. . . . .	206
1.12.	Recursos contra el acto de aprobación de las Bases y Estatutos. . . . .	207
1.13.	Publicidad y notificación individualizada. . . . .	208
1.14.	Incorporación a la Junta. . . . .	211
1.14.1.	Órgano ante el que incorporarse. . . . .	214
1.14.2.	Forma de incorporación. . . . .	214
1.14.3.	Incorporación defectuosa. . . . .	215
1.14.4.	Incorporación condicional. . . . .	216
1.14.5.	Consecuencias de la incorporación en el período de instrucción del Expediente. . . . .	217
1.14.6.	Incorporación extemporánea o tardía. . . . .	218
1.14.7.	Exclusión. . . . .	219
1.15.	Compromiso sobre garantía a la aprobación definitiva . . . . .	220
2.	Procedimiento abreviado o de tramitación conjunta. . . . .	221
3.	Propietario único. . . . .	222
4.	Formalización de la Junta. . . . .	224
4.1.	Momento de la constitución de la Junta. . . . .	224
4.2.	Plazo. . . . .	225
4.3.	Forma de constitución. . . . .	226
4.4.	Contenido de la escritura constituyente. . . . .	230

4.5.	Condición de interesado a los efectos del requerimiento para la formalización de la escritura constituyente. . . . .	232
4.6.	Incorporación en escritura de adhesión. . . . .	233
4.7.	Negativa, del propietario promotor del sistema no incorporado durante su tramitación, en suscribir la escritura constituyente. . . . .	236
4.8.	Acuerdo de aprobación de la escritura. . . . .	238
4.8.1.	Contenido del acuerdo de aprobación de la escritura constituyente. . . . .	238
4.8.2.	Aprobación por silencio administrativo. . . . .	239
4.8.3.	Aprobación de la escritura constituyente. . . . .	239
4.8.4.	Recursos contra la aprobación o desestimación de la autorización de la escritura constituyente. . . . .	240
4.9.	Otros integrantes de la Junta no propietarios. . . . .	240
4.10.	Actuaciones previas a la inscripción de la Junta. . . . .	241
5.	Procedimiento de modificación. . . . .	241

## **CAPÍTULO VI. Efectos de la constitución de la Junta de Compensación. . . . .**

1.	Respecto a los propietarios no incorporados. . . . .	243
1.1.	Expropiación. . . . .	243
1.1.1.	Principio General. . . . .	243
1.1.2.	¿Expropiación Sanción?. . . . .	246
1.1.3.	Elemento causal. . . . .	247
1.1.4.	Momento de la expropiación. . . . .	248
1.1.5.	Finca expropiable. . . . .	249
1.1.6.	Financiación. . . . .	250
1.1.7.	Tramitación y justiprecio. . . . .	250
1.2.	Liberalización del deber de ejecución del planeamiento. . . . .	251
2.	Respecto a los propietarios incorporados. . . . .	252
2.1.	Afectación de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema. . . . .	252
2.2.	Aportación de los terrenos. . . . .	255
2.2.1.	Incorporación sin transmisión de propiedad. . . . .	257
2.2.2.	Incorporación con transmisión de la propiedad. . . . .	259
2.3.	Anotación registral. . . . .	260
2.4.	Obligaciones derivadas de la incorporación a la Junta de Compensación. . . . .	261

2.4.1.	Afección de las fincas aportadas al cumplimiento de las obligaciones propias del sistema. . . . .	262
2.4.2.	Responsabilidades de los miembros incorporados a la Junta de Compensación. . . . .	263
2.4.2.1.	Tipología de la responsabilidad de los miembros de la Junta de Compensación por las deudas contraídas por ésta. . . . .	264
2.4.2.2.	Alcance de la responsabilidad patrimonial de los miembros de la Junta de Compensación. . . . .	266
2.4.2.3.	Responsabilidad de los daños que pueden ocasionarse, a terceros, en la finca aportadas fiduciariamente	267
2.5.	Derechos correspondientes a los propietarios incorporados a la Junta de Compensación. . . . .	268
2.5.1.	Coficiente inicial y definitivo. . . . .	268
2.5.2.	Reserva de derechos privilegiados para los promotores. . . . .	268

<b>CAPÍTULO VII.</b>	<b>Disposiciones generales sobre los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.</b> . . . . .	271
1.	Disposiciones comunes. . . . .	271
1.1.	Regulación en el ordenamiento urbanístico. . . . .	271
1.2.	Carácter normativo prevalente al convencional. . . . .	273
1.3.	Acto reglado. . . . .	274
1.4.	El plan como antecedente necesario y título legitimador de los Estatutos y de las Bases. . . . .	275
1.4.1.	Estatutos y Bases en ejecución de un plan declarado nulo. . . . .	276
1.4.2.	Estatutos y Bases en ejecución de un Plan del que puede predicarse su nulidad. . . . .	276
1.4.3.	Estatutos y Bases de un plan que se pretende modificar o reformar. . . . .	277
1.4.4.	Solicitud de suspensión de la ejecutividad del acto de aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases. . . . .	277
1.4.5.	Redacción de los Estatutos y Bases. . . . .	278
1.4.6.	Procedimiento para la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases. . . . .	278
1.4.6.1.	Tramitación ordinaria. . . . .	278

1.4.6.2.	Tramitación Abreviada. . . . .	279
<b>CAPÍTULO VIII. Estatutos de la Junta de Compensación. . .</b>		
1.	Características generales. . . . .	281
2.1.	Nombre, domicilio, objeto y fines. . . . .	289
2.1.1.	Nombre. . . . .	289
2.1.2.	Domicilio. . . . .	290
2.1.3.	Objeto. . . . .	291
2.1.4.	Fines. . . . .	291
2.2.	Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa. . . . .	293
2.2.1.	Expresión del polígono o unidad de actuación/ejecución que constituye su objeto. . .	294
2.2.2.	Duración. . . . .	294
2.2.3.	Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta. . . . .	295
2.2.3.1.	Incorporación tardía o extemporánea. . . . .	296
2.2.3.2.	Transmisión de los inmuebles afectados a la Junta de Compensación. . . . .	297
2.2.3.3.	Modo de incorporación. . . . .	299
2.2.4.	Incorporación a la Juntas de empresas urbanizadoras. . . . .	300
2.2.5.	Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos. . . . .	301
2.2.5.1.	Pleno de la Junta General. . . . .	303
2.2.5.2.	Consejo Rector o Junta de Delegados. . . . .	305
2.2.5.3.	La Presidencia. . . . .	306
2.2.5.4.	El Secretario. . . . .	310
2.2.6.	Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computar los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado. . . . .	311
2.2.6.1.	Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administrativos. . . . .	311
2.2.6.2.	Constitución de la Asamblea. . .	314

2.2.6.3.	Forma de Adopción de los Acuerdos. . . . .	314
2.2.6.4.	Quórum mínimo y forma de computar los votos. . . . .	315
2.2.6.5.	Derechos y obligaciones de sus miembros. . . . .	317
2.2.7.	Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse. .	323
2.2.7.1.	Aportaciones de los promotores. . . . .	323
2.2.7.2.	Cuotas y derramas. Determinación del importe y reglas para su exacción. . . . .	323
2.2.7.3.	Pago en Terrenos. . . . .	327
2.2.7.4.	Subvenciones, créditos, donaciones. . . . .	329
2.2.7.5.	Producto de la enajenación de bienes de la Junta de Compensación. . . . .	330
2.2.7.6.	Rentas y Productos de su Patrimonio. . . . .	330
2.2.7.7.	Participaciones e Ingresos que procedan de Convenios con otras Entidades y Organismos. . . . .	330
2.2.8.	Recursos Procedentes contra los acuerdos de la Junta de Compensación. . . . .	331
2.2.9.	Normas sobre su disolución y liquidación. .	333
2.2.10.	Documentación. . . . .	335
2.2.10.1.	Documentación Administrativa. . . . .	335
2.2.10.2.	Documentación Económica. . . . .	336
<b>CAPÍTULO IX.</b>	<b>Bases de Actuación. . . . .</b>	<b>339</b>
1.	Características generales. . . . .	339
1.1.	Contenido de las bases de actuación. . . . .	339
1.2.	Criterios para valorar las fincas aportadas. . . . .	344
1.2.1.	Criterios objetivos generales de más usual referencia. . . . .	347
1.2.2.	Diferencia entre el título aportado y la realidad. . . . .	348
1.2.3.	Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidas en razón de ellas. . . . .	348

1.2.4.	Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse. . . . .	348
1.2.4.1.	Valoración de las obras y edificaciones. . . . .	349
1.2.4.2.	Valoración de las plantaciones e instalaciones que no puedan conservarse. . . . .	351
1.2.4.3.	Extinción de los derechos arrendaticios. . . . .	351
1.2.4.4.	Derecho de uso, habitación y usufructo. . . . .	354
1.2.4.5.	Ocupación a precario. . . . .	354
1.2.5.	Las valoraciones urbanísticas en el TRLS2008 y RVLS. . . . .	355
1.3.	Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras. . . . .	362
1.4.	Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. . . . .	363
1.5.	Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación. . . . .	364
1.6.	Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad si procediere. . . . .	366
1.6.1.	Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes y derechos. . . . .	367
1.7.	Responsabilidad limitada a los terrenos aportados. . . . .	368
<b>CAPÍTULO X. Proyecto de Equidistribución. . . . .</b>		<b>371</b>
1.	Concepto. . . . .	372
2.	Finalidad. . . . .	374
2.1.	Beneficios. . . . .	377
2.1.1.	En general. . . . .	377
2.1.2.	Aprovechamiento urbanístico. . . . .	377
2.1.2.1.	Consideración del subsuelo. . . . .	378
2.1.3.	Aprovechamiento medio o tipo. . . . .	379
2.1.4.	Aprovechamiento lucrativo. . . . .	379
2.1.5.	Aprovechamiento edificable privativo o patrimonializable. . . . .	380

2.1.6.	Aprovechamiento reparcelable. . . . .	382
2.1.6.1.	Elementos correctores. . . . .	384
2.2.	Cargas. . . . .	385
3.	Ámbito territorial. . . . .	387
4.	Clases. . . . .	389
5.	Metodología. . . . .	390
6.	Criterios de valoración. . . . .	390
7.	Contenido. . . . .	394
7.1.	Relación y circunstancias físicas y jurídicas de las fincas de origen. . . . .	396
7.2.	Descripción de las fincas resultantes. . . . .	400
7.3.	Localización de los terrenos de cesión obligatoria. . . .	403
7.4.	Superficies o parcelas que la propia Junta se adjudique	405
7.4.1.	Para urbanizar. . . . .	405
7.4.2.	Como beneficiaria de la expropiación. . . . .	406
7.5.	Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación. . . . .	406
8.	Inaplicación de la suspensión de licencias para el estudio o reforma del planeamiento al Proyecto de Compensación. . . . .	409
<b>CAPÍTULO XI. Elaboración del Proyecto de Equidistribución. . . . .</b>		
1.	Elaboración del Proyecto de Equidistribución. . . . .	411
2.	Fuente de datos. . . . .	414
2.1.	Delimitación poligonal. . . . .	414
2.2.	Información del planeamiento. . . . .	415
3.	Desarrollo del proyecto de compensación y/ o, reparcelación. . . . .	417
3.1.	Redacción de una memoria. . . . .	418
3.2.	Relación de propietarios y personas que tengan interés . . . . .	419
3.3.	Determinación de la cuantía del derecho de los propietarios. . . . .	420
3.4.	Obtención del aprovechamiento urbanístico privativo . . . . .	423
3.4.1.	Método de cuantificación económica. . . . .	424
3.4.2.	Método de unidades de valor o valías. . . . .	426
3.5.	Circunstancias correctoras. . . . .	428
3.6.	Costes de la urbanización. . . . .	429
3.6.1.	Gastos de redacción de Proyectos. . . . .	440
3.6.2.	Plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse. . . . .	441
3.6.3.	Servidumbres, cargas, y derechos incompatibles con la ejecución del planeamiento. . . . .	445
3.6.4.	Realojamiento y retorno de residentes habituales. . . . .	449

	3.6.5	Gastos de gestión y de ejecución. . . . .	450
	3.6.6.	Pago en terrenos. . . . .	451
	3.7.	Definición, valoración y adjudicación de las fincas de reemplazo. . . . .	454
	3.8.	Cuenta de liquidación provisional y definitiva. . . . .	467
	3.9.	Documentación. . . . .	475
4.		Procedimiento para la aprobación del proyecto de compensa- ción/reparcelación. . . . .	480
	4.1.	Suspensión de licencias de parcelación y edificación. . .	486
	4.2.	Tramitación. . . . .	489
	4.2.1.	Aprobación por la Junta de Compensación. . . . .	489
	4.2.2.	Aprobación definitiva. . . . .	491
5.		Propietario único. . . . .	493
6.		Finalización. . . . .	494
7.		Efectos. . . . .	496
	7.1.	Remisión concreta al proyecto de reparcelación. . . . .	497
	7.2.	Efectos jurídico-reales. . . . .	497
	7.2.1.	Concordancia total entre las antiguas y las nuevas fincas. . . . .	498
	7.2.2.	Discordancia entre las antiguas y las nuevas fincas. . . . .	498
	7.3.	Cesión de derechos al municipio. . . . .	499
	7.3.1.	Participación de la Administración actuante en los costes de urbanización. . . . .	500
	7.4.	Regulación autonómica. . . . .	502
8.		Procedimientos abreviados. . . . .	506
	8.1.	Expediente abreviado. . . . .	507
	8.2.	Compensación simplemente económica. . . . .	509
	8.2.1.	Procedencia. . . . .	509
	8.2.1.1.	Momento para el cómputo de la edificabilidad existente. . . . .	511
	8.2.2.	Carácter subsidiario y reglado. . . . .	512
	8.2.3.	Simultaneidad. . . . .	512
	8.2.3.1.	Prohibición del cobro de cuotas a cuenta, previo a la elaboración del Proyecto de Compensación/ Reparcelación. . . . .	513
	8.2.4.	Objeto. . . . .	514
	8.2.5.	Efectos. . . . .	516
	8.2.6.	Documentación. . . . .	516
9.		Operaciones jurídicas complementarias. . . . .	518
	9.1.	Concepto. . . . .	518

9.2.	Formalización. . . . .	522
9.3.	Regulación autonómica. . . . .	522
<b>CAPÍTULO XII. Proyecto y Obras de Urbanización. . . . .</b>		<b>525</b>
1.	Concepto. . . . .	525
2.	Diferencia con el proyecto de obras ordinarias. . . . .	529
3.	Contenido y documentación. . . . .	530
3.1.	Contenido. . . . .	530
3.2.	Documentación. . . . .	537
4.	Elaboración y tramitación. . . . .	541
4.1.	Plazos para su elaboración. . . . .	542
4.1.1.	Cronología en la tramitación del Proyecto de Compensación y el de Urbanización. . . . .	543
4.1.2.	Aprobación. . . . .	545
5.	Obras de urbanización. . . . .	550
5.1.	Naturaleza. . . . .	551
5.1.1.	Innecesariedad de licencia. . . . .	552
5.1.1.2.	No sujeción al pago de tasas municipales. . . . .	553
5.2.	Responsabilidad de la Junta de Compensación. . . . .	554
5.2.1.	Responsabilidad directa. . . . .	555
5.2.2.	La Administración competente, debe ejercer el control de las obras y no puede inhibirse ni dispensar de la obligación de urbanizar contenida en el planeamiento. . . . .	556
5.2.3.	La obra urbanizadora debe ejecutarse en su integridad y ajustarse a las características técnicas del Proyecto de Urbanización. . . . .	559
5.2.4.	Las obras deberán efectuarse dentro del plazo establecido en el plan. . . . .	560
5.2.5.	Garantía de la urbanización. . . . .	561
5.3.	Facultad de la Junta de Compensación de disponer de los suelos para la ejecución de la obra urbanizadora. . . . .	565
5.4.	Técnico competente. . . . .	567
5.5.	Contratación de las obras. . . . .	569
5.5.1.	Contenido del Contrato. . . . .	569
5.5.2.	Forma de contratación. . . . .	572
5.5.3.	Garantías exigibles. . . . .	575
5.5.4.	Control. . . . .	576
5.6.	Costes. . . . .	576
5.6.1.	Participación de la Administración. . . . .	577
5.6.2.	Partidas incluíbles. . . . .	578
5.6.2.1.	Obras preexistentes. . . . .	579

5.7.	Financiación. . . . .	579
5.7.1.	Cuotas Ordinarias y Cuotas o Derramas de Urbanización. . . . .	581
5.7.1.1.	Requisitos para la exigibilidad del cobro de las cuotas y derramas a los miembros de la Junta de Compensación. . . . .	582
5.7.1.2.	Exigibilidad de los saldos de la cuenta de la liquidación provisional, aun en el supuesto de existir anomalías. . . . .	586
5.7.1.3.	Negativa de pago o morosidad. . . . .	586
5.7.1.4.	Prescripción. . . . .	590
5.7.2.	Pago en terrenos. . . . .	590
5.7.2.1.	Terrenos reservados por la Junta para sufragar los costes de urbanización. . . . .	591
5.7.3.	Créditos. . . . .	593
5.7.4.	Incorporación de empresa Urbanizadora. . . . .	594
5.7.5.	Reintegro de Obras e Instalaciones con cargo a las compañías suministradoras. . . . .	594
5.8.	Recepción de las obras por la administración. . . . .	598
5.8.1.	Acto reglado. . . . .	599
5.8.2.	Procedimiento. . . . .	601
5.8.2.1.	Recepción definitiva. . . . .	607
5.8.2.2.	Aceptación tácita o recepción por silencio administrativo positivo. . . . .	608
5.8.2.3.	Posibilidad de recepción parcial. . . . .	610
5.8.2.4.	Efectos de la recepción definitiva . . . . .	612
<b>CAPÍTULO XIII. Conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. . . . .</b>		<b>617</b>
1.	Criterio general. . . . .	617
2.	Obligación de conservación de las obras de urbanización mientras no estén recepcionadas. . . . .	618
3.	Obligación de conservación de las obras de urbanización una vez recepcionadas. . . . .	619
3.1.	Deber de conservación de la urbanización en la ejecución de un plan que se ejecuta por el Sistema de Compensación. . . . .	620
3.1.1.	Que el Plan de Ordenación imponga la obligación de conservar más allá de la recepción definitiva. . . . .	620

3.1.1.1.	Obligación de la Administración.	623
3.1.1.2.	Obligación de la Junta de Compensación. . . . .	624
3.1.1.3.	Conservación a cargo de los propietarios. . . . .	628
3.1.1.4.	Límite temporal del deber de conservación. . . . .	628
3.1.2.	Que los propietarios asuman el deber de conservación voluntariamente. . . . .	630
4.	Entidades urbanísticas de conservación. . . . .	631
<b>CAPÍTULO XIV. Sistema de Compensación y Registro de la Propiedad. . . . .</b>		<b>637</b>
1.	Notas introductorias sobre el acoplamiento de la legislación urbanística y la hipotecaria. . . . .	637
1.1.	Interdependencia entre la legislación urbanística y el registro de la propiedad. . . . .	637
1.2.	Protección registral del Sistema de Compensación de la Ley del Suelo de 1956 al Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008. . . . .	640
2.	Consideraciones generales de la ejecución del planeamiento por el Sistema de Compensación y Registro de la Propiedad. . . . .	644
2.1.	Novedades en materia registral de la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo recogidas en el RD de 26 de junio de 1992 texto refundido de la Ley del Suelo ordenación urbana. . . . .	644
2.2.	Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RD 1.093 de 4 de julio de 1997). . . . .	649
2.2.1.	Derogación Normativa. . . . .	650
2.2.2.	Coordinación de la actuación urbanística y el Registro de la Propiedad. . . . .	650
3.	Nota marginal de iniciación del sistema. . . . .	652
4.	Título inscribible. . . . .	656
4.1.	Proyecto de Equidistribución abreviado. . . . .	657
4.2.	Proyecto de Equidistribución ordinario. . . . .	658
5.	Disfunciones entre el Proyecto de Equidistribución y el Registro de la Propiedad. . . . .	660
5.1.	Finca inmatriculada, rectificación de descripción y formación de finca de origen. . . . .	661

5.2.	Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca de origen. . . . .	662
5.2.1.	Que estén pendientes de inscripción los títulos públicos intermedios que acreditan el mejor derecho de la persona comparecida en el expediente de compensación. . . . .	662
5.2.2.	Que la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tenga más de treinta años de antigüedad. . . . .	662
5.2.3.	Que la inscripción contradictoria tenga treinta o menos años de antigüedad. . . . .	662
5.3.	Doble inmatriculación, titularidad desconocida o controversia sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero. . . . .	663
5.3.1.	Doble inmatriculación. . . . .	663
5.3.2.	Titularidad en litigio. . . . .	664
5.4.	Derechos, cargas o titularidades no dominicales, inscritas sobre las fincas de origen. . . . .	665
5.4.1.	Que exista acuerdo entre las partes. . . . .	666
5.4.2.	Que no exista acuerdo unánime entre las partes. . . . .	667
5.4.2.1.	Compatibles con el planeamiento	667
5.4.2.2.	Incompatibles con el Ordenamiento Urbanístico. . . . .	668
5.4.2.3.	Compatibles con las determinaciones del planeamiento de imposible subsistencia. . . . .	669
6.	Inscripción de las fincas de resultado o reemplazo. . . . .	671
6.1.	Regla general. . . . .	671
6.2.	Adjudicación a persona diferente de aquella que aportó la finca de origen a la Junta de Compensación. . . .	672
6.3.	Asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del Proyecto. . . . .	673
6.3.1.	Cambio de titular de las fincas de origen recogido en el Proyecto de Compensación de forma que se adjudican las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen según los asientos vigentes al presentarse éste. . . . .	673

6.3.2.	Cambio de titular no recogido en el Proyecto de Equidistribución que adjudica las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal. . . . .	674
6.3.3.	Cambio de varios titulares del dominio de la finca de origen, inscritas con posterioridad a la certificación y práctica de la nota marginal, adjudicando el Proyecto de Equidistribución la finca de resultado al titular de cualquiera de ellas. . . . .	674
6.3.4.	Cargas o derechos sobre la finca de origen, no mencionados en el Proyecto de Equidistribución, e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota de inicio de éste. . . . .	674
6.4.	Rectificación de la inscripción de la finca de resultado	675
6.4.1.	Que exista conformidad del titular registral de la finca adjudicada. . . . .	675
6.4.2.	Que no se pudiese obtener la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados. . . .	675
6.4.3.	Que de los asientos del Registro se deduzca directamente la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado. . . . .	676
7.	Reglas para la inscripción del Proyecto de Equidistribución. . . . .	679
8.	Afección de las fincas de resultado a la obligación de urbanizar	680
8.1.	Subrogación en el pago por parte del titular pospuesto	685
8.2.	Innecesariedad de la afección. . . . .	685
8.3.	Alcance de la afección. . . . .	687
8.4.	Excepciones a la prioridad de la inscripción de la afección en garantía del pago de los gastos de urbanización	687
8.4.1.	A favor del Estado. . . . .	688
8.4.2.	A favor del acreedor hipotecario por financiación de las obras de urbanización. . . . .	689
8.4.3.	Incumplimiento de la obligación de pago y nota marginal de constancia de subrogación en el crédito. . . . .	689
9.	Caducidad y cancelación de la afección. . . . .	690
10.	Facultad calificadora del registrador de los actos administrativos	694
10.1.	Materias que escapan a la calificación del Registrador. . . . .	697
10.2.	Defectos insubsanables. . . . .	698

10.3.	Defectos subsanables. . . . .	699
10.3.1.	Sanación de la Falta o defecto. . . . .	700
<b>CAPÍTULO XV. Fiscalidad de las Juntas de Compensación.</b>		701
1.	Régimen fiscal de las Juntas de Compensación. . . . .	701
1.1.	Tipificación tributaria de la Junta de Compensación y de los propietarios de terrenos incorporados a la misma. . . . .	702
1.1.1.	Tipificación a efectos tributarios de la Junta de Compensación. . . . .	702
1.1.2.	Calificación tributaria de los propietarios incorporados a una Junta de Compensación. . . . .	703
2.	Beneficios fiscales. . . . .	703
2.1.	Aplicabilidad de la exención a los actos propios de la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación. . . . .	708
3.	Fiscalidad de los actos de la Junta de Compensación. . . . .	709
3.1.	Constitución de la Junta de Compensación. . . . .	709
3.1.1.	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. . . . .	709
3.1.2.	Impuesto sobre Sociedades. . . . .	709
3.1.3.	Número de Identificación Fiscal. . . . .	710
3.1.4.	Impuesto sobre Actividades Económicas. . . . .	710
3.2.	Aportación de terrenos con carácter fiduciario. . . . .	710
3.2.1.	Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	711
3.2.2.	Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas. . . . .	713
3.2.3.	Impuesto sobre el Valor Añadido. . . . .	714
3.2.3.1.	Que el Proyecto de Urbanización y la ejecución de la misma se realice antes de la aprobación del Proyecto de Compensación. . . . .	715
3.2.3.2.	Que el Proyecto de Urbanización se apruebe previamente al Proyecto de Compensación que, a su vez, es aprobado antes de finalizar las obras de urbanización. . . . .	715
3.2.4.	Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. . . . .	715
3.2.5.	Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana. . . . .	718

3.3.	Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad. . . . .	718
3.3.1.	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. . . . .	719
3.3.2.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	719
3.3.3.	Impuesto sobre el Valor Añadido. . . . .	720
3.3.3.1.	Que el Proyecto de Urbanización y la ejecución de la misma se realice antes de la aprobación del Proyecto de Compensación. . . . .	720
3.3.3.2.	Que se apruebe el Proyecto de Urbanización previamente al Proyecto de Compensación el cual es aprobado antes de la finalización de las correspondientes obras. . . . .	720
3.3.4.	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. . . . .	721
3.3.5.	Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana . . . . .	721
3.4.	Aportación de terrenos que requieran de previa segregación de la finca matriz. . . . .	721
3.5.	Expropiación de los terrenos propiedad de los no adheridos a la Junta de Compensación. . . . .	722
3.5.1.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	723
3.5.2.	Impuesto sobre el Valor Añadido. . . . .	725
3.5.3.	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. . . . .	725
3.5.4.	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. . . . .	726
3.6.	Elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización. . . . .	726
3.7.	Costes de urbanización. . . . .	727
3.7.1.	Incorporación de empresa urbanizadora. . . . .	727
3.7.1.1.	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	728
3.7.1.2.	Impuesto Sobre el Valor Añadido . . . . .	728
3.7.1.3.	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. . . . .	729

3.7.2.	Contratación de Empresa Urbanizadora, sin incorporación a la Junta de Compensación ni pago en terrenos. . . . .	730
3.7.2.1.	Impuesto sobre el Valor Añadido a la entrega de las obras por el contratista. . . . .	730
3.7.2.2.	Impuesto sobre el Valor Añadido a las derramas de la Junta de Compensación a sus miembros. . . . .	731
3.8.	Cesión de Terrenos a la Administración Urbanística Actuante. . . . .	732
3.8.1.	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	732
3.8.2.	Impuesto sobre el Valor Añadido. . . . .	732
3.8.2.1.	Los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público. . . . .	732
3.8.2.2.	Terrenos edificables correspondientes como máximo al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, o a equipamientos cuya cesión esté prevista en el planeamiento. . . . .	733
3.8.3.	Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. . . . .	734
3.9.	Enajenación de terrenos a terceros no miembros de la Junta de Compensación. . . . .	734
3.10.	Adjudicación de fincas de reemplazo a los miembros de la Junta de Compensación. . . . .	735
3.10.1.	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. . . . .	736
3.10.2.	Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. . . . .	736
3.10.3.	Impuesto sobre el Valor Añadido. . . . .	737
3.10.3.1.	Adjudicación proporcional al derecho aportado. . . . .	737
3.10.3.2.	Adjudicación en exceso o defecto al derecho aportado. . . . .	737
3.10.4.	Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos. . . . .	737

3.10.4.1.	Cómputo del período a efectos de la liquidación del impuesto, en la transmisión posterior a la adjudicación. . . . .	739
3.11.	Negocios Jurídicos sobre las fincas aportadas a una Junta de Compensación por mientras no se alcanza la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de equidistribución. . . . .	739
3.11.1.	Contrato de permuta por el que se entrega una parcela urbanizada procedente de la adjudicación efectuada por la Junta de Compensación. . . . .	740
<b>CAPÍTULO XVI. Régimen jurídico. . . . .</b>		<b>743</b>
1.	Acciones. . . . .	743
1.1.	De carácter particular. . . . .	743
1.2.	De carácter general. . . . .	744
2.	Recursos. . . . .	744
2.1.	Actos internos. . . . .	745
2.1.1.	Régimen General. . . . .	745
2.1.2.	Acciones Interdictales de sus miembros. . . . .	746
3.	Procedimiento jurisdiccional. . . . .	747
3.1.	Legitimación. . . . .	747
3.2.	Inexigibilidad de prestación de caución. . . . .	750
3.3.	Actos derivados de su vinculación con la Administración. . . . .	751
3.4.	Actos derivados de la relación de la Junta de Compensación con terceros. . . . .	752
3.4.1.	Actos sujetos a la Jurisdicción Administrativa en su relación con terceros. . . . .	752
3.4.2.	Actos sometidos a la legislación común. . . . .	754
3.4.2.1.	Reclamación Administrativa Previa. . . . .	754
3.4.3.	Anotación preventiva de demanda ordenada en procesos contencioso-administrativos. . . . .	761
3.4.4.	Duración, Prórroga y Cancelación de la anotación preventiva. . . . .	762
3.4.5.	Ejecución del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación que declara la incompatibilidad de las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y derechos existentes en el polígono o unidad de actuación. . . . .	763

3.4.5.1.	Cancelación de derechos y cargas	763
3.4.5.2.	Ocupación de las fincas declaradas incompatibles con el planeamiento. . . . .	764
3.5.	Referente a los actos emanados del Registro de la Propiedad. . . . .	767
<b>Formularios.</b>	. . . . .	769
<b>Bibliografía.</b>	. . . . .	771

