



SISTEMA DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA, EL. Una visión a través de la doctrina, la jurisprudencia y la experiencia.

ABEL FABRE, J./ COBO OLVERA, T./ GUTIÉRREZ JULIÁN, F.J.

4ª edición, 05/12/2014, 777 páginas. **ISBN:** 9788416018987.

Precio (s/IVA): 135 € Euros

Imprimir ficha 

Agregar libro 

Comentario:

Esta obra, exhaustiva y minuciosa, es el fruto de desarrollar el derecho positivo regulador del Sistema de Compensación bajo un prisma de aplicación eminentemente práctico.

Expuesta con la visión que proporciona la doctrina, jurisprudencia y experiencia, con abundantes citas de referencia. Recoge toda la legislación a nivel estatal y autonómico, con lo que se consigue un instrumento de trabajo útil a cuantos intervienen en el ámbito de la gestión urbanística.

En esta edición se amplía el contenido de los formularios y actualiza la casuística a tenor de la más reciente doctrina jurisprudencial, lo que constituye una obra imprescindible para cuantos, abogados, arquitectos, ingenieros y promotores intervienen en el proceso urbanístico.

Sumario:

CAPÍTULO I. Sistemas de actuación urbanística

1. Concepto
2. Evolución histórica
3. Sistemas de actuación de las comunidades autonómicas
 - 3.1. Tratamiento diferencial, en las legislaciones autonómicas, de la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento
 - 3.2. Principales singularidades contenidas en las legislaciones autonómicas
4. Elementos comunes y diferenciadores entre los sistemas de actuación
 - 4.1. De índole general
 - 4.2. En cuanto a la naturaleza jurídica
 - 4.3. Gestión
 - 4.4. Participación de la propiedad
 - 4.5. Responsabilidad
5. Exigencia previa de la delimitación del polígono o unidad de actuación
6. Elección del sistema
7. Sustitución del sistema

CAPÍTULO II. Sistema de Compensación. Concepto y naturaleza jurídica.

1. Legislación reguladora de las Juntas de Compensación
 - 1.1. Legislación estatal
 - 1.2. Legislación autonómica
2. Concepto
3. Naturaleza jurídica
 - 3.1. Entidad urbanística de derecho público
 - 3.2. Atípicas, descentralizadas y autoadministradas
 - 3.3. Estructura asociativa privada
 - 3.4. Base estatutaria y actuación reglada que rige la relación jurídico privada de los junteros entre sí.
 - 3.5. Dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar
 - 3.6. Colaboradoras de la administración, bajo cuya tutela actúa, en la ejecución del planeamiento.
 - 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.

3.8. Regulación autonómica

CAPÍTULO III. Constitución de la Junta de Compensación

1. Actos preparatorios
2. Procedimiento de puesta en marcha del sistema
3. Quórum para la puesta en marcha del sistema
4. Casos especiales para incorporarse a la Junta de Compensación
 - 4.1. Titularidad de persona jurídica
 - 4.2. Fundaciones
 - 4.3. Iglesia y confesiones religiosas
 - 4.4. Titulares de terrenos que tienen limitada su capacidad de disposición
5. Propiedades transmitidas durante la puesta en marcha del sistema y previa a la constitución formal de la junta o previa a su aprobación.
6. Consideración de la Administración
 - 6.1. Competencias concurrentes: Terrenos de dominio público, titularidad del Estado.
 - 6.2. Administración Urbanística Actuante
 - 6.3. Prueba de la titularidad de los bienes de uso público
7. Empresas urbanizadoras
8. Momento para el cómputo del quórum
9. Plazo para instar el sistema
 - 9.1. Que el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento
 - 9.2. Que el sistema no venga establecido en el plan
 - 9.3. Regulación autonómica
10. Constitución de la Junta
 - 10.1. Miembros integrantes
 - 10.2. Procedimiento
11. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales

CAPÍTULO IV. Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

1. Tramitación
2. Naturaleza y efectos del Registro
 - 2.1. Personalidad de la Junta condicionada a la inscripción.
 - 2.2. Carencia de facultades calificadoras del encargado del Registro
 - 2.3. Posibilidad de inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil.
 - 2.4. Naturaleza administrativa del Registro
3. Materialización del Registro
4. Otros Registros asimilados.

CAPÍTULO V. Instrucción del expediente

1. Procedimiento
 - 1.1. Singularidades de las Comunidades autonómicas
 - 1.2. Presentación de la solicitud
 - 1.3. Aprobación inicial
 - 1.4. Aprobación inicial por silencio administrativo
 - 1.5. Necesidad de motivar, en su caso, la denegación
 - 1.6. Notificación individualizada sólo a los propietarios
 - 1.7. Publicación íntegra de los Estatutos y las Bases de Actuación
 - 1.8. Trámite de alegaciones
 - 1.9. Aprobación definitiva
 - 1.10. Designación de un representante de la Administración
 - 1.11. Aprobación definitiva por silencio
 - 1.12. Recursos contra el acto de aprobación de las Bases y Estatutos
 - 1.13. Publicidad y notificación individualizada
 - 1.14. Incorporación a la Junta .
 - 1.15. Compromiso sobre garantía a la aprobación definitiva
2. Procedimiento abreviado o de tramitación conjunta
3. Propietario único
4. Formalización de la Junta
 - 4.1. Momento de la constitución de la Junta

- 4.2. Plazo
- 4.3. Forma de constitución
- 4.4. Contenido de la escritura constituyente
- 4.5. Condición de interesado a los efectos del requerimiento para la formalización de la escritura constituyente.
- 4.6. Incorporación en escritura de adhesión
- 4.7. Negativa, del propietario promotor del sistema no incorporado durante su tramitación, en suscribir la escritura constituyente.
- 4.8. Acuerdo de aprobación de la escritura
- 4.9. Otros integrantes de la Junta no propietarios
- 4.10. Actuaciones previas a la inscripción de la Junta

5. Procedimiento de modificación

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

1. Respecto a los propietarios no incorporados
 - 1.1. Expropiación
 - 1.2. Liberalización del deber de ejecución del planeamiento
2. Respecto a los propietarios incorporados
 - 2.1. Afectación de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.
 - 2.2. Aportación de los terrenos
 - 2.3. Anotación registral
 - 2.4. Obligaciones derivadas de la incorporación a la Junta de Compensación
 - 2.5. Derechos correspondientes a los propietarios incorporados a la Junta de Compensación.

CAPÍTULO VII. Disposiciones generales sobre los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1. Disposiciones comunes
 - 1.1. Regulación en el ordenamiento urbanístico
 - 1.2. Carácter normativo prevalente al convencional
 - 1.3. Acto reglado
 - 1.4. El plan como antecedente necesario y título legitimador de los Estatutos y de las Bases.

CAPÍTULO VIII. Estatutos de la Junta de Compensación

1. Características generales
 - 2.1. Nombre, domicilio, objeto y fines
 - 2.2. Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

CAPÍTULO IX. Bases de Actuación

1. Características generales
 - 1.1. Contenido de las bases de actuación
 - 1.2. Criterios para valorar las fincas aportadas
 - 1.3. Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras
 - 1.4. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.
 - 1.5. Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.
 - 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.
 - 1.7. Responsabilidad limitada a los terrenos aportados

CAPÍTULO X. Proyecto de Equidistribución

1. Concepto
2. Finalidad
 - 2.1. Beneficios
 - 2.2. Cargas
3. Ámbito territorial
4. Clases
5. Metodología
6. Criterios de valoración
7. Contenido
 - 7.1. Relación y circunstancias físicas y jurídicas de las fincas de origen.

- 7.2. Descripción de las fincas resultantes
 - 7.3. Localización de los terrenos de cesión obligatoria
 - 7.4. Superficies o parcelas que la propia Junta se adjudique
 - 7.5. Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación
8. Inaplicación de la suspensión de licencias para el estudio o reforma del planeamiento al Proyecto de Compensación.

CAPÍTULO XI. Elaboración del Proyecto de Equidistribución

1. Elaboración del Proyecto de Equidistribución
2. Fuente de datos
 - 2.1. Delimitación poligonal
 - 2.2. Información del planeamiento
3. Desarrollo del proyecto de compensación y/o, reparcelación
 - 3.1. Redacción de una memoria
 - 3.2. Relación de propietarios y personas que tengan interés
 - 3.3. Determinación de la cuantía del derecho de los propietarios
 - 3.4. Obtención del aprovechamiento urbanístico privativo
 - 3.5. Circunstancias correctoras
 - 3.6. Costes de la urbanización
 - 3.7. Definición, valoración y adjudicación de las fincas de reemplazo
 - 3.8. Cuenta de liquidación provisional y definitiva
 - 3.9. Documentación
4. Procedimiento para la aprobación del proyecto de compensación/reparcelación
 - 4.1. Suspensión de licencias de parcelación y edificación
 - 4.2. Tramitación
5. Propietario único
6. Finalización
7. Efectos
 - 7.1. Remisión concreta al proyecto de reparcelación
 - 7.2. Efectos jurídico-reales
 - 7.3. Cesión de derechos al municipio
 - 7.4. Regulación autonómica
8. Procedimientos abreviados
 - 8.1. Expediente abreviado
 - 8.2. Compensación simplemente económica
9. Operaciones jurídicas complementarias
 - 9.1. Concepto
 - 9.2. Formalización
 - 9.3. Regulación autonómica

CAPÍTULO XII. Proyecto y Obras de Urbanización

1. Concepto
2. Diferencia con el proyecto de obras ordinarias
3. Contenido y documentación
 - 3.1. Contenido
 - 3.2. Documentación
4. Elaboración y tramitación
 - 4.1. Plazos para su elaboración
5. Obras de urbanización
 - 5.1. Naturaleza
 - 5.2. Responsabilidad de la Junta de Compensación
 - 5.3. Facultad de la Junta de Compensación de disponer de los suelos para la ejecución de la obra urbanizadora.
 - 5.4. Técnico competente
 - 5.5. Contratación de las obras
 - 5.6. Costes
 - 5.7. Financiación
 - 5.8. Recepción de las obras por la administración

CAPÍTULO XIII. Conservación y mantenimiento de las obras de urbanización

1. Criterio general
2. Obligación de conservación de las obras de urbanización mientras no estén recepcionadas.
3. Obligación de conservación de las obras de urbanización una vez recepcionadas

3.1. Deber de conservación de la urbanización en la ejecución de un plan que se ejecuta por el Sistema de Compensación.

4. Entidades urbanísticas de conservación

CAPÍTULO XIV. Sistema de Compensación y Registro de la Propiedad

1. Notas introductorias sobre el acoplamiento de la legislación urbanística y la hipotecaria

- 1.1. Interdependencia entre la legislación urbanística y el registro de la propiedad.
- 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.

2. Consideraciones generales de la ejecución del planeamiento por el Sistema de Compensación y Registro de la Propiedad.

- 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.
- 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)

3. Nota marginal de iniciación del sistema

4. Título inscribible

- 4.1. Proyecto de Equidistribución abreviado
- 4.2. Proyecto de Equidistribución ordinario

5. Disfunciones entre el Proyecto de Equidistribución y el Registro de la Propiedad

- 5.1. Finca inmatriculada, rectificación de descripción y formación de finca de origen.
- 5.2. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca de origen
- 5.3. Doble inmatriculación, titularidad desconocida o controversia sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.
- 5.4. Derechos, cargas o titularidades no dominicales, inscritas sobre las fincas de origen.

6. Inscripción de las fincas de resultado o reemplazo

- 6.1. Regla general
- 6.2. Adjudicación a persona diferente de aquella que aportó la finca de origen a la Junta de Compensación.
- 6.3. Asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del Proyecto.
- 6.4. Rectificación de la inscripción de la finca de resultado

7. Reglas para la inscripción del Proyecto de Equidistribución

8. Afección de las fincas de resultado a la obligación de urbanizar

- 8.1. Subrogación en el pago por parte del titular pospuesto
- 8.2. Innecesariedad de la afección
- 8.3. Alcance de la afección
- 8.4. Excepciones a la prioridad de la inscripción de la afección en garantía del pago de los gastos de urbanización.

9. Caducidad y cancelación de la afección

10. Facultad calificador del registrador de los actos administrativos

- 10.1. Materias que escapan a la calificación del Registrador
- 10.2. Defectos insubsanables
- 10.3. Defectos subsanables

CAPÍTULO XV. Fiscalidad de las Juntas de Compensación

1. Régimen fiscal de las Juntas de Compensación

- 1.1. Tipificación tributaria de la Junta de Compensación y de los propietarios de terrenos incorporados a la misma.

2. Beneficios fiscales

- 2.1. Aplicabilidad de la exención a los actos propios de la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación.

3. Fiscalidad de los actos de la Junta de Compensación

- 3.1. Constitución de la Junta de Compensación
- 3.2. Aportación de terrenos con carácter fiduciario
- 3.3. Aportación de terrenos a la Junta con transmisión de la propiedad
- 3.4. Aportación de terrenos que requieran de previa segregación de la finca matriz.
- 3.5. Expropiación de los terrenos propiedad de los no adheridos a la Junta de Compensación.
- 3.6. Elaboración de los Proyectos de Compensación y Urbanización

- 3.7. Costes de urbanización
- 3.8. Cesión de Terrenos a la Administración Urbanística Actuante
- 3.9. Enajenación de terrenos a terceros no miembros de la Junta de Compensación
- 3.10. Adjudicación de fincas de reemplazo a los miembros de la Junta de Compensación.
- 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.

CAPÍTULO XVI. Régimen jurídico

- 1. Acciones
 - 1.1. De carácter particular
 - 1.2. De carácter general
- 2. Recursos
 - 2.1. Actos internos
- 3. Procedimiento jurisdiccional
 - 3.1. Legitimación
 - 3.2. Inexigibilidad de prestación de caución
 - 3.3. Actos derivados de su vinculación con la Administración
 - 3.4. Actos derivados de la relación de la Junta de Compensación con terceros
 - 3.5. Referente a los actos emanados del Registro de la Propiedad

Formularios

Bibliografía

Imprimir ficha 

Agregar libro 

Vía Augusta, 42 08006 - Barcelona
Tel.: (+34) 93 452 10 56 / Fax: (+34) 93 237 83 24
E-mail: libreria@lajuridica.es

CIF número B-62473780. e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,
Tomo 33266, Folio 82, Hoja B 227967

© 2001-2013 Librería La Jurídica, S.L. *Todos los derechos reservados*

Sus datos personales pasarán a formar parte de un fichero legalizado por Librería La Jurídica, S.L. ubicado en Vía Augusta, 42 08006 - Barcelona, cuya finalidad es la gestión de los datos de los usuarios, así como el envío de información por cualquier medio de los productos y servicios comercializados por la empresa. Ud. tienen derecho a acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos mediante el envío a la dirección antes mencionada, de un escrito dirigido al Responsable del Fichero, adjuntando una fotocopia del DNI.