

### 3. URBANISMO

## Tratamiento de las obras de urbanización comunes a varias actuaciones de transformación urbanística. Las entidades urbanísticas de coordinación

### *Treatment of urbanization works common to various urbanistic transformation actions. Urbanistic coordination entities*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

*Abogado*

**RESUMEN:** Se analiza en este comentario el régimen jurídico de las infraestructuras comunes a varios ámbitos objeto de transformación urbanística, así como la posible constitución de una entidad urbanística colaboradora que coordine la proyección y la ejecución de las obras correspondientes a dichas infraestructuras y de las obras de urbanización propia de cada uno de dichos ámbitos.

**ABSTRACT:** *This comment analyzes the legal regime of the infrastructures common to several areas subject to urbanistic transformation, as well as the possible constitution of a collaborating urban entity in order to coordinate the projection and execution of the works corresponding to such infrastructures and the urbanization works specific to each of these areas.*

**PALABRAS CLAVE:** Obras de urbanización. Obras compartidas. Comunes. Infraestructuras. Ámbitos de actuación. Entidad urbanística de coordinación.

**KEY WORDS:** *Urbanization works. Shared and common works. Infrastructures. Urban action zones. Urbanistic coordination entities.*

Resolución de 15 de marzo de 1975, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

**SUMARIO:** I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN. 2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA EN LA MATERIA: A) *Legislación urbanística clásica.* B) *Legislación navarra en materia de infraestructuras comunes.* C) *Legislación catalana.* D) *Legislación andaluza.* E) *Legislación valenciana.* F) *Legislación madrileña: la creación de la*

*entidad urbanística de coordinación.* 3. NOTAS SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE COORDINACIÓN. 4. IMPLICACIONES REGISTRALES.

## I. RESUMEN DE LOS HECHOS

De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo en vigor, se constituyó una entidad urbanística colaboradora, siendo aprobados sus estatutos por la Administración competente, pero sin que hubiera tenido lugar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Una de las empresas incorporadas a la entidad no satisfizo las cuotas correspondientes, por lo que, a solicitud de la entidad colaboradora, el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 211 de la entonces vigente Ley del Suelo decretó mandamiento de embargo sobre una finca perteneciente a la empresa deudora.

Recibido en el Registro el citado mandamiento, se denegó la práctica de la anotación preventiva de embargo por carecer la entidad colaboradora de personalidad jurídica activa para figurar como titular de un asiento registral.

## II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; 25, 99, 127 y 165 del Reglamento para su ejecución; 77 y 211 de Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956; 3, 38, 39, 40 y 48 del Reglamento de Reparcelaciones de Suelo de 7 de abril de 1968; el Reglamento General de Recaudación de 14 de noviembre de 1968, y las resoluciones de este Centro Directivo de 5 de marzo de 1953 y 20 de marzo de 1964.

Las entidades urbanísticas de compensación, cuya constitución podrá ser impuesta o aprobada por el órgano urbanístico competente —artículo 38 del Decreto de 7 de abril de 1966— gozarán de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se lleva en la Dirección General de Urbanismo —artículo 39— y tienen carácter jurídico-administrativo, con la misión de colaborar con el órgano bajo cuya tutela actúan.

Entre las diversas funciones que competen a dichas entidades se encuentra la de velar por la buena conservación de los elementos e instalaciones comunes de la urbanización, así como la de las zonas verdes y espacios libres de uso público, pudiendo percibir las cuotas correspondientes —artículo 48 del mencionado Decreto— en lugar de los ayuntamientos u órganos que les sustituyan en tanto no transcurra el plazo de los beneficios que con fundamento en la Ley del Suelo se le hayan concedido, y con la facultad de utilizar el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 211, 3.º, de la misma Ley en caso de impago de las cuotas.

En el supuesto de este recurso la entidad urbanística colaboradora, todavía no inscrita en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con base en el mencionado artículo 211 de la Ley del Suelo, solicita del Ayuntamiento de Marbella que utilice la ejecución forzosa y la vía de apremio para el cobro de las cuotas que adeuda uno de los propietarios, e instruido el correspondiente expediente se expide el mandamiento objeto de la calificación registral.

Se está por tanto ante la calificación de un documento administrativo conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, respecto de los cuales los registradores gozan de un mayor rigor para el ejercicio de la función calificadora que

con relación a los documentos judiciales, pues son más amplias sus atribuciones, en particular si se trata de ejecuciones administrativas contra deudores por el concepto de contribuciones, en donde han de examinar, como entre otras pusieron de relieve las resoluciones de 5 de marzo de 1953 y 20 de marzo de 1964, si se cumplieron los trámites esenciales del procedimiento.

Debe extremarse todavía más el cuidado, cuando, como en el caso que se examina, la autoridad que decreta el embargo no lo hace a favor de la Hacienda pública, supuesto normal sino a favor de entidades particulares, a los que excepcionalmente corresponde el derecho de poder acudir para el cobro de sus créditos frente a sus asociados a un procedimiento tan singular que no tiene parangón en casos similares, como sucede en Ley de Propiedad Horizontal, en donde para el cobro de los gastos comunes a los que todo copropietario tiene que contribuir (artículo 9.5º), ha de acudir por la junta de propietarios a la vía judicial.

Por no haberse planteado en la nota discutida, no se entra en el examen de si en el escuto mandamiento de embargo expedido se cumplieron los trámites esenciales del procedimiento de apremio regulado en el Reglamento General de Recaudación, y en especial la práctica de notificaciones al deudor a que se refiere el artículo 99 de dicho texto legal, todo ello sin perjuicio de que con arreglo al artículo 127 del Reglamento Hipotecario, y teniendo en cuenta además que algunos de los documentos no le fueron presentados en tiempo y forma oportunos, puede alegar nuevos defectos no comprendidos en la presente calificación.

De los artículos 72 y 78 de la Ley Hipotecaria se deduce que las anotaciones deben contener las circunstancias que se exigen para las inscripciones y si son ordenadas en mandamiento judicial cuando resulten de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación, criterio este último que tiene su fundamento en la cooperación con la Administración de Justicia, y por eso no parece que en tal clase de documentos debe entrar a calificar el registrador la personalidad del demandante o embargante que ya habrá sido examinada por el Tribunal o autoridad judicial competente, pero frente a este justificado criterio, la alegación hecha por el recurrente en el escrito de apelación de que por el mismo motivo debe limitarse el funcionario calificador a examinar la legalidad del mandamiento de embargo librado por el Ayuntamiento sin entrar a discutir una personalidad que esta autoridad administrativa le tiene reconocida, la prevención adoptada por el registrador aparece sobradamente justificada: a), por el reconocimiento expreso que la propia entidad urbanística hace al interponer el recurso, de encontrarse en vías de gestación, al estar aprobada su constitución por el Ayuntamiento de Marbella y la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga y faltar la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; b), porque un procedimiento tan excepcional establecido para el cobro de unas cuotas exige como contrapartida el cumplimiento por parte del acreedor de todos los requisitos legales.

Como consecuencia de lo expuesto, la Dirección acordó confirmar la nota del registrador.

### III. COMENTARIOS

#### 1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

El ordenamiento jurídico, en su función fundamental de regular las relaciones jurídicas, se encuentra inevitablemente en un estado de evolución constante

para adaptarse a las circunstancias cambiantes de la realidad sobre la que debe operar y que en ocasiones dejan a las normas en una situación de inexpressividad o insuficiencia que ha de ser corregida para que puedan seguir cumpliendo aquella función esencial.

Una de las múltiples manifestaciones posibles de esta idea en el ámbito urbanístico viene dada por la cada vez más frecuente existencia de redes, infraestructuras o dotaciones que, por afectar a varios ámbitos de gestión urbanística, han de ser ejecutadas a cargo de los propietarios de los mismos. Esta circunstancia impone, de un lado, la previsión de un marco adecuado de coordinación entre los proyectos correspondientes a aquellas redes comunes y los proyectos de urbanización de cada uno de los ámbitos de actuación, así como entre los procesos de ejecución material de unas obras y otras. De otro lado, ese marco de coordinación debe garantizar el cumplimiento del principio de equidistribución, no solo dentro de cada ámbito de actuación sino también entre los mismos, lo que es especialmente relevante a fin de resolver la desigual relación existente entre los costes de ejecución de las redes comunes de cada ámbito y los gastos imputables a sus propietarios respectivos, así como los efectos del eventual desarrollo temporalmente diferenciado ante las vicisitudes propias de cada uno de los ámbitos en la formalización, tramitación y desarrollo de sus respectivas iniciativas en su caso acentuadas por la presencia de un incierto contexto económico general.

Es en este marco en el que se pone de manifiesto la insuficiencia del modelo tradicional de gestión urbanística que parte de concebir el ámbito de gestión como un espacio suficiente por sí mismo y, por lo tanto, autónomo para la resolución de todas las incidencias propias de su ejecución y gestión<sup>1</sup>.

En las últimas décadas han ido surgiendo importantes operaciones urbanísticas reveladoras de la existencia de una vinculación recíproca entre diferentes ámbitos de actuación y la consiguiente necesidad de dar a esta situación una respuesta adecuada desde la fase de gestión y ejecución mediante la creación de un marco jurídico superpuesto al funcionamiento ordinario de cada uno de ellos.

Así se ha hecho en la práctica, a falta de una regulación específica de esta situación, acudiendo a soluciones de muy diversa índole, como la creación de comisiones coordinadoras constituidas por las juntas de compensación propias de los ámbitos implicados, la suscripción de acuerdos-marco o convenios urbanísticos o la tramitación de instrumentos de planeamiento cuyo contenido ofrece soluciones a la problemática a la que nos venimos refiriendo<sup>2</sup>.

Sin embargo, y a pesar de que algunas de estas soluciones han sido incluso validadas por los tribunales, el principio de seguridad jurídica pone de manifiesto la oportunidad de los avances legislativos que se han ido produciendo en los últimos tiempos para tratar de dar una adecuada respuesta a esta problemática hasta llegar a la reciente previsión de una entidad de coordinación con esta misma finalidad por el artículo 97 bis de la Ley de la Comunidad de Madrid, al que luego nos referiremos.

## 2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA EN LA MATERIA

### A) *Legislación urbanística clásica*

Como se ha adelantado, desde la legislación tradicional las actuaciones de transformación urbanística han sido contempladas de forma aislada y circunscrita al ámbito territorial en el que se integran los suelos afectados por ellas. A esta

idea responde la norma contenida en el artículo 36.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual «La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano».

Esta circunstancia no impedía, sin embargo, la previsión de la realización de ciertas obras fuera de los límites territoriales de la actuación. Cabe citar en este sentido el artículo 63 del mismo Reglamento, que establece que «Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de actuación urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolle el programa».

En la misma línea, el vigente artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal de 2015, relativo a los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, incluye en su apartado 1.c) el de «costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas».

También en la legislación del suelo autonómica se prevé esta posibilidad. Así lo hace, por ejemplo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid cuando en sus artículos 18 y 22 incluye entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado el de costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de estas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

Lo que no estaba previsto hasta tiempos muy recientes, al menos de manera expresa, era la posibilidad de constitución de una entidad urbanística colaboradora cuyo objeto fuera coordinar las actuaciones urbanísticas de ámbitos o sectores que compartieran dotaciones, redes, infraestructuras o servicios comunes.

Tradicionalmente el concepto de entidades urbanísticas colaboradoras se circunscribía a finalidades muy concretas y presentaba escasas modalidades. En efecto, de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo estatal de 1976, el Reglamento de Gestión Urbanística tan solo contemplaba en su artículo 24 tres tipos de entidades urbanísticas colaboradoras: las juntas de compensación, las asociaciones administrativas propias del sistema de cooperación y las entidades de conservación.

Sin embargo, el Consejo de Estado apuntó desde antiguo la admisión de la creación de otras entidades urbanísticas colaboradoras con objeto específico no predeterminado legalmente<sup>3</sup>.

La legislación autonómica ha ido ensanchando las posibles modalidades de entidades urbanísticas colaboradoras, siendo muestra de ello, entre otros, los artículos 134 y 135 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, que las agrupan en dos categorías: las entidades urbanísticas de gestión y las entidades urbanísticas de conservación, contemplando dentro de las primeras múltiples modalidades, como las entidades urbanísticas de gestión concertada, las juntas de compensación, las sociedades mercantiles que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento, las entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada y las entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.

Recientemente, con la introducción del citado artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se ha producido un hito transcendental en esta tendencia expansiva de las entidades urbanísticas colaboradoras mediante la previsión de una nueva categoría cuyo fin principal es el de coordinar las actuaciones integradas que comparten infraestructuras o servicios comunes: la llamada entidad urbanística de coordinación.

#### *B) Legislación navarra en materia de infraestructuras comunes*

Un paso adelante en la regulación de las redes comunes a varios ámbitos de actuación lo dio la Ley Foral navarra 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que recogió en su artículo 133 una novedosa norma luego reproducida en el artículo 133 del vigente texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, bajo el rótulo de «abono proporcional de las obras de urbanización»<sup>4</sup>.

La norma abordó el problema que analizamos mediante la creación de un nuevo instrumento jurídico, denominado proyecto de distribución de los costes, que afecta únicamente a las obras, infraestructuras y servicios comunes a varias unidades de ejecución comprendidas en un área de reparto y que no tienen la condición de sistema general.

El proyecto de distribución de los costes se tramita por la Administración actuante a través de las normas especiales previstas en el precepto y se puede realizar sobre la base de un proyecto constructivo básico suficientemente desarrollado para poder estimar los costes de dichas obras y que queda incorporado a aquel.

La distribución de los costes de las obras comunes entre las diferentes unidades de ejecución se realiza en proporción al aprovechamiento asignado a cada una de ellas.

La responsabilidad de las obras de urbanización de las infraestructuras comunes recae directamente sobre la Administración actuante, la cual, si fuera necesario proceder a la ejecución de tales obras con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización internas, deberá asumir los costes correspondientes sin perjuicio de su resarcimiento ulterior con cargo a las unidades de ejecución.

El efecto fundamental de la aprobación definitiva del proyecto de distribución de costes consiste en que faculta a la Administración para la ocupación directa de

los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita.

### *C) Legislación catalana*

A la misma necesidad expuesta responde también, aunque por otros caminos, la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas de Cataluña, que modificó el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña introduciendo en él el nuevo artículo 118 bis<sup>5</sup>.

Al igual que en Navarra, la cuota de participación en el coste de ejecución que corresponde a cada polígono afectado se establece en proporción al aprovechamiento urbanístico asignado a cada actuación urbanística, pero en el caso catalán es el planeamiento general el que la determina.

El proyecto de obras para la ejecución de las infraestructuras comunes es formulado, según los casos, por la Administración actuante, por las entidades urbanísticas colaboradoras de los polígonos afectados o por la Administración pública o entidad privada que se convierta en titular de dichas infraestructuras, a quienes también corresponde su ejecución a cargo de los propietarios.

La obtención de los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura puede lograrse a través de distintos medios establecidos para cada supuesto: la aportación de los mismos por sus propietarios a la reparcelación, la ocupación directa o la expropiación.

Finalmente, destaca la posibilidad de que el pago de la cuota correspondiente a cada polígono se realice en metálico o mediante la adjudicación de solares resultantes de la reparcelación dentro de dicho polígono.

### *D) Legislación andaluza*

Por su parte, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía dedica a esta cuestión su artículo 254<sup>6</sup>, del que cabe destacar, en primer lugar, que es el planeamiento el que determina el importe por unidad de aprovechamiento con que debe participar cada ámbito de transformación urbanística en la financiación de las obras de los sistemas generales y locales compartidos. En el caso de necesidad de anticipar la implantación de los citados sistemas generales y locales mediante su ejecución integral, el planeamiento determinará, además, el porcentaje de participación correspondiente a cada una de las actuaciones de transformación implicadas, así como el modo y tiempo en que deban abonarlos.

Corresponde también al planeamiento el deber de establecer fases para la obtención y ejecución de dichos sistemas de forma proporcional y equilibrada a cada actuación de transformación. Si ello no fuere posible, el municipio podrá aprobar reservas de aprovechamiento o transferencias de aprovechamiento sobre otros ámbitos de actuaciones de transformación, a favor de la persona que lleve a cabo su ejecución, o bien adjudicar aprovechamiento procedente del patrimonio público del suelo, efectuando en tal caso a su favor la reserva de aprovechamiento.

Finalmente, los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron.



*E) Legislación valenciana*

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana dedica a esta cuestión su artículo 152<sup>7</sup>, que reparte los costes de las obras públicas de común utilidad a varias actuaciones conexas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

Si una de las unidades de actuación financiare la obra común, tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que incorpore fórmulas de actualización y justo reparto.

*F) Legislación madrileña: la creación de la entidad urbanística de coordinación*

Por fin, recientemente se ha previsto por primera vez la creación de una entidad urbanística colaboradora ideada con la finalidad específica de coordinar las cuestiones que afectan a varios ámbitos de actuación por razón de la existencia de redes comunes. La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, publicada en el Boletín Oficial autonómico del día siguiente, ha modificado, entre otras, la Ley autonómica del Suelo, introduciendo en ella el artículo 97 bis<sup>8</sup>, titulado «Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores».

En esta norma, es el planeamiento urbanístico el que al definir las redes comunes debe establecer los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución.

El precepto faculta a los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores con redes comunes para la constitución de la entidad urbanística de coordinación y determina el contenido mínimo de los estatutos por los que ha de regirse dicha entidad, que determinarán, entre otras circunstancias, los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados, las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado, los criterios de corrección de los posibles desajustes que pudieran producirse entre ellos por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes y las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

Se regula también la composición de la entidad urbanística de coordinación, la cual en el caso del sistema de compensación estará integrada por las respectivas juntas de compensación y, en su defecto, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el cincuenta por ciento de la superficie del ámbito o sector correspondiente.

Destaca finalmente como norma de cierre la recogida en el apartado 4 que determina la aplicación supletoria a la entidad de coordinación de los estatutos y las normas reguladoras de las juntas de compensación o entidades propias de los distintos ámbitos o sectores afectados.



### 3. NOTAS SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE COORDINACIÓN

Como presupuestos para la constitución de la entidad urbanística de coordinación, el artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid exige en su apartado 1 que las redes comunes sean definidas como tales por el planeamiento urbanístico por prestar servicio a más de una actuación integrada, atribuyéndoles el carácter de obras de urbanización comunes a ellas y estableciendo «los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución». En este punto, la fórmula empleada por la Ley madrileña parece más acertada que las de otras comunidades que, como vimos, recogen como único criterio de reparto de costes el determinado por el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los suelos de cada ámbito, pues acoge un criterio abierto y más flexible, con remisión al principio de equidistribución, lo cual implica que en cumplimiento de este principio habrán de ponderarse en cada caso, además del aprovechamiento, otros factores tales como el servicio que la infraestructura o red pública común haya de prestar a cada uno de los ámbitos o el lugar en que resulte físicamente ubicada con la consiguiente carga derivada de la obtención o toma de posesión de los suelos, entre otros posibles.

La remisión contenida en el apartado 4 del mismo artículo a las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos o sectores afectados determina, por extensión, la aplicación de las reglas legalmente establecidas sobre su funcionamiento. Así, en el caso de tratarse de juntas de compensación, será aplicable con carácter supletorio el régimen legal propio de estas, sin perjuicio de la aplicación directa de las normas imperativas.

Por lo tanto, resultan de aplicación los artículos 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística relativos en general a toda clase de entidades urbanísticas colaboradoras y de donde resulta su carácter administrativo (sin perjuicio de su sujeción al derecho privado en la medida en que gestione intereses propios de sus miembros según matiza la jurisprudencia<sup>9</sup>), su dependencia respecto de la Administración actuante, a la que corresponde las funciones de tutela, fiscalización y control y la aprobación de su constitución y de su régimen estatutario, adquiriendo personalidad jurídica propia desde el momento de la inscripción de su escritura de constitución en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Administración, en el ejercicio de las indicadas funciones, deberá velar por la adecuada coordinación entre las bases y normas estatutarias que rigen la vida de las distintas juntas o sujetos integrados a fin de posibilitar el adecuado funcionamiento del conjunto dentro del marco de la entidad urbanística de coordinación.

Lo natural es que dentro del régimen de funcionamiento de la entidad se contemple la coexistencia de un órgano soberano o de gobierno y de otro de administración o gestión, subordinado al primero, por analogía con las normas reguladoras de las juntas de compensación, de otras entidades urbanísticas y de las sociedades mercantiles cuyo régimen frecuentemente se aplica con carácter supletorio a las primeras.

En cuanto al régimen de adopción de acuerdos de su órgano de gobierno, el artículo 29 del Reglamento de Gestión determina para toda clase de entidades urbanísticas colaboradoras la aplicación del principio de mayoría de cuotas de participación, sin perjuicio de la posibilidad de establecer otras mayorías distintas

para la adopción de determinados acuerdos. Los acuerdos así adoptados serán susceptibles de recurso de alzada ante la Administración actuante.

Los miembros de las entidades urbanísticas de coordinación serán los promotores de los distintos ámbitos o sectores implicados. Por lo tanto, en el sistema de compensación este papel corresponderá al propietario único, a todos los propietarios que actúen por unanimidad o, en otro caso, a las juntas de compensación que se hubieran constituido<sup>10</sup>; en caso negativo, el artículo 97 bis de la Ley del Suelo de Madrid determina que en su lugar formará parte de la entidad el representante de los propietarios que reúnan al menos el cincuenta por ciento de la superficie del ámbito respectivo. Las juntas o entidades integradas actuarán por medio de su presidente, que tendrá a estos efectos las facultades determinadas en el acuerdo de habilitación adoptado por los respectivos órganos de gobierno, que definirán los límites de esta representación. En todo caso, parece lógico entender que para el ingreso en la entidad de coordinación será necesario que, por medio del planeamiento urbanístico o de un acto administrativo singular o independiente, se haya delimitado previamente la unidad correspondiente, con establecimiento del sistema de actuación aplicable, de conformidad con las normas establecidas al efecto en la legislación urbanística autonómica. En este punto es interesante recordar la solución que daba el derogado artículo 159 del Reglamento de Gestión Urbanística para el caso de falta de determinación del sistema de actuación por el planeamiento, recogiendo la posibilidad de su establecimiento mediante solicitud «suscrita por propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación».

Eventualmente, y por razón de la programación particular de cada uno de los ámbitos afectados y del emplazamiento de las redes o infraestructuras comunes en los términos previstos en el planeamiento, podrían producirse desajustes entre los costes asignados a cada ámbito o sector y la carga de urbanización que les resulte imputable en función de sus respectivas cuotas de participación en la entidad. Para estos casos, los estatutos de la entidad deberían determinar los elementos correctores pertinentes en orden a la financiación de las redes, así como la posibilidad de realizar anticipos y las reglas de exacción de las cantidades adeudadas.

Como hemos visto, el artículo 97 bis de la Ley madrileña contempla expresamente la anterior circunstancia, imponiendo la determinación estatutaria de los criterios de corrección de los posibles desajustes y las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización correspondientes a las redes comunes y el tratamiento de las cantidades anticipadas, incluyendo la posibilidad de acudir a la vía de apremio en caso de impago por alguno de los ámbitos o sectores de los importes que le son imputables.

En algunas comunidades autónomas se prevé la posibilidad de delegación de la vía de apremio por la Administración actuante en favor de las juntas de compensación, posibilidad que habrá de ajustarse a lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que exigen habilitación legal expresa para ello. Así lo hace el artículo 108.3.e) de la Ley del Suelo de Madrid, al disponer que «la junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento». Cabe considerar que esta posibilidad es extensible a la entidad urbanística de coordinación por la vía de la remisión general que se realiza en el apartado 4 del artículo 97 bis, antes expuesto, mediante la oportuna delegación expresa por parte de la Administración actuante.

En orden a la ocupación material de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras correspondientes a las infraestructuras o servicios comunes, habrá de acudirse a lo dispuesto en la legislación autonómica aplicable respecto de las siguientes cuestiones: la toma de posesión por las juntas de compensación de las fincas aportadas a ella como consecuencia lógica del reconocimiento de la facultad fiduciaria de disposición; en caso de falta de adhesión, las consecuencias previstas en ella al efecto, incluida la expropiación o la reparcelación forzosa según proceda, o incluso la ocupación directa por la Administración de los terrenos a cambio de la reserva por sus titulares del aprovechamiento que pudiera corresponderles.

En cuanto al régimen de contratación de los proyectos habilitantes de las obras correspondientes a las redes e infraestructuras comunes y de la ejecución material de las mismas, parece que las entidades urbanísticas de coordinación actúan en este punto dentro del ámbito del derecho privado, sin necesidad, por tanto, de ajustarse a las normas reguladoras de la contratación administrativa, como han declarado tanto la doctrina como la jurisprudencia respecto de las juntas de compensación<sup>11</sup>. A este respecto resulta fundamental la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 6 de junio de 2006 (RJCA 934), la cual, siendo posterior a la conocida sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea de 12 de julio de 2001 (TJCE 2001, 194), Proyecto Scala 2001, relativa a la interpretación de la Directiva 93/37/CEE, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, consideró que «el sistema de gestión privada por compensación implica el desarrollo de una actividad empresarial y, por tanto, no es aplicable la legislación sobre contratación pública».

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes a las infraestructuras comunes, cabría plantear la posibilidad de su recepción parcial al amparo de la legislación urbanística aplicable. En este sentido, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 135.7 que «Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional».

#### 4. IMPLICACIONES REGISTRALES

Desde la perspectiva del Registro de la Propiedad, la personalidad jurídica de las entidades urbanísticas de coordinación ha de considerarse plena para el cumplimiento de sus fines, al igual que sucede con las juntas de compensación. Por ello, podrán ser titulares registrales de bienes inmuebles o derechos reales para garantizar dicho cumplimiento o por cualquier otra causa que resulte conveniente con el mismo objeto.

Los fines específicos legitimadores de la creación de la entidad urbanística de coordinación parecen atribuirle el interés conocido que exige el artículo 227 de la Ley Hipotecaria para la obtención de la certificación de dominio y cargas correspondiente a las fincas afectadas por las actuaciones interrelacionadas.

Tampoco parece haber dificultad en admitir que la entidad urbanística de coordinación pueda solicitar la práctica de la nota marginal de inicio de la reparcelación prevista en los artículos 68.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del Estado y 5 del Real Decreto 1093/1997, así como sus prórrogas sucesivas. Con independencia de esa nota típica, incluso cabría plantearse la posible utilidad de la constancia de la sujeción de las fincas al objeto propio de la entidad de coordinación por medio de una específica nota al margen de cada una de ellas, por analogía con los citados preceptos, al menos hasta la constitución de las juntas de compensación llamadas a integrarse en ella, que es el momento a partir del cual estas quedan legitimadas para solicitar la práctica de la nota marginal aludida en primer lugar.

Por otro lado, en el caso de impago de las cantidades imputables a los miembros de la entidad urbanística de coordinación, parece que esta podrá impulsar el ejercicio de la vía de apremio con el fin de hacerlas efectivas e incluso, en el caso de delegación de esta facultad en los términos antes expuestos, solicitar directamente la práctica de los asientos procedentes, incluida la correspondiente anotación preventiva de embargo. Más discutible sería la posibilidad de que la entidad adquiriera la condición de beneficiaria de la expropiación, cuestión que en todo caso podría encontrar respaldo legal por la ya aludida remisión a las normas rectoras de las juntas de compensación.

Finalmente, en relación con la afección de las fincas de resultado de la reparcelación prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, cabría plantearse la posible utilidad de distinguir entre los gastos de urbanización propios de cada uno de los ámbitos integrados al pago de los gastos de urbanización y la afección correspondiente a los gastos derivados de la ejecución de las infraestructuras comunes, así como la de obtener su cancelación en la medida que proceda en el momento en que se haya consumado la afección respecto de unos y otros gastos de urbanización.

Así lo entiende el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, cuyo artículo 133, antes transcrito, establece que «en cada reparcelación, las parcelas resultantes quedarán gravadas con dos saldos, uno referente a las obras e infraestructuras comunes y otro a las obras de urbanización de la unidad, ambos saldos con la misma categoría jurídica». En correspondencia con ello, el artículo 153.1.c) de la misma Ley incluye entre los efectos del acuerdo de los proyectos de reparcelación el consistente en la «afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, debiendo distinguirse entre la carga de urbanización por obras e infraestructuras comunes, en caso de su existencia, de las cargas de urbanización interiores a la unidad, concretándose en cada caso la cuantía de responsabilidad de cada parcela por ambos conceptos de forma individualizada».

## NOTAS

<sup>1</sup> Sobre esta cuestión puede verse LASO BAEZA, V. (2010). Nuevas realidades derivadas de los procesos de urbanización y posibles respuestas desde el ordenamiento jurídico y registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 718, 840-852. Y LASO BAEZA, V. (2015). Procesos complejos de gestión urbanística y su acceso al Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 752, 3757-3768.

<sup>2</sup> A título de ejemplo, entre los antecedentes que podemos encontrar en la Comunidad de Madrid cabe citar los siguientes:

a) En la ciudad de Madrid, la Comisión Coordinadora del ámbito UZP 1.03 Ensanche de Vallecas constituida el 14 de diciembre de 2000 y formada por seis juntas de compensación.

b) En la misma capital, el acuerdo marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada Estrategia Desarrollo del Este de 1 de abril de 2011 y su Adenda de 29 de julio de 2011.

c) En Pozuelo de Alarcón, la creación de la Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del Colector-Interceptor de pluviales constituida en 2013 y compuesta por las entidades urbanizadoras constituidas para una diversidad de sectores de suelo urbanizable y de unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

d) En San Fernando de Henares, la constitución en 2016 de la Comisión Coordinadora Desarrollos Corredor del Henares en la que se integraron cinco juntas de compensación.

e) En San Sebastián de los Reyes, los Sectores 1 y 2 del AR-2 Cerro del Baile actualmente en proceso de desarrollo.

f) En Brunete, la regulación del conjunto de las cuestiones relativas a la ejecución y financiación de las redes comunes a través de un Plan Especial de Infraestructuras aprobado el 20 de mayo de 2019, instrumento de planeamiento cuya legalidad fue confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su sentencia de 29 de octubre de 2021 (P.O. 908/2019) validando sus reglas de financiación de redes públicas y de corrección de desequilibrios transitorios por excesos y defectos imputables a los diversos sectores de suelo urbanizable de su Plan General.

g) En la capital madrileña destacan en particular las previsiones de la Modificación Puntual conocida como «Madrid Nuevo Norte», que contempla cuatro ámbitos de actuación y plantea la posible creación de un marco general de gestión y ejecución para garantizar la independencia funcional de unos respecto al resto, de manera que la puesta en marcha o el grado de desarrollo y avance de unos no afecte a los demás, previendo a tal fin la posible constitución de una entidad urbanística colaboradora de coordinación, la incorporación a las normas reguladoras de las juntas de compensación de cada ámbito de actuación de las previsiones en materia de pago de las cargas de urbanización y el tratamiento, en aplicación del principio de equidistribución, del régimen para la corrección de los desajustes transitorios entre costes reales de ejecución de redes comunes y gastos imputables a cada uno de ellos.

<sup>3</sup> Así lo expresó, por ejemplo, en el Dictamen de 6 de febrero de 1975 (expedientes números 39.484 y 35.802).

<sup>4</sup> Contenido del artículo 133 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra:

«1. Cuando así se estableciera por el planeamiento, todas las unidades de ejecución comprendidas en un área de reparto deberán costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes a todas, que no tengan la condición de sistema general, con independencia de las propias de cada unidad. Se incluirán dentro de estas obras, infraestructuras y servicios comunes las indicadas en el artículo 98, apartado c) de esta ley foral.

2. En tal supuesto se tramitará por la Administración actuante el correspondiente proyecto de distribución de los costes, que afectará únicamente a tales obras, infraestructuras y servicios comunes a estas unidades. Dicho proyecto se expondrá en público por quince días y se notificará su aprobación inicial a cada propietario afectado. El proyecto de distribución de costes se podrá realizar sobre la base de un proyecto constructivo básico suficientemente

desarrollado para poder estimar los costes de dichas obras. Dicho proyecto básico formará parte inseparable del proyecto de distribución de costes.

Dicho proyecto constructivo básico contendrá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto en detalle suficiente para estimar los costes, mediciones básicas, justificación de precios y presupuesto estimado.

3. La distribución de dichos costes se realizará proporcionalmente al aprovechamiento asignado a cada unidad de ejecución. En el caso de que sea previsible que las diferentes unidades de ejecución establecidas se desarrollen en un momento temporal diferente, se procurará, en la medida de lo posible, hacer coincidir el desarrollo de la parte de las obras comunes asignadas con dicha urbanización interna.

En el caso de tener que adelantarse estas, total o parcialmente, la Administración actuante asumirá dichos costes y se resarcirá con cargo a las obligaciones que a este efecto se definan como saldos de obras e infraestructuras comunes del conjunto de unidades de ejecución.

En cada reparcelación, las parcelas resultantes quedarán gravadas con dos saldos, uno referente a las obras e infraestructuras comunes y otro a las obras de urbanización de la unidad, ambos saldos con la misma categoría jurídica.

El proyecto de distribución de costes podrá incluir un coeficiente que tenga en cuenta el distinto momento temporal previsible para la ejecución de las unidades de ejecución establecidas. A estos efectos, se establecerá una previsión de desarrollo por cuatrienios que servirá de base para su establecimiento y que tendrá en cuenta el coste financiero que para las unidades sin desarrollar tengan los gastos comunes de urbanización que estén obligados a ir adelantando. Dichos coeficientes podrán ser objeto de revisión si las circunstancias del desarrollo se ven alteradas en relación con las previsiones fijadas inicialmente, pero no tendrán efectos en las unidades previamente desarrolladas o en desarrollo.

4. La aprobación definitiva del proyecto de distribución de costes facultará a la Administración actuante para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita.

5. La Administración actuante será la responsable de las obras de urbanización de las infraestructuras comunes y en consecuencia tendrá derecho al cobro del importe de los proyectos, ejecución material de las obras, dirección facultativa de las mismas y, en su caso, de las indemnizaciones pagadas por posibles expropiaciones a cada unidad de ejecución de las anteriormente señaladas, las cuales vendrán obligadas a abonar la cuota a ellas asignada en el momento en que se emita el certificado final de las mismas».

<sup>5</sup> Contenido del artículo 118 bis del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, introducido por la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas de Cataluña:

«Artículo 118 bis. Infraestructuras comunes a varios polígonos de actuación urbanística.

1. En caso de que la ejecución de varias actuaciones urbanísticas de gestión integrada requiera la ejecución previa o simultánea e íntegra de una infraestructura común a todas estas actuaciones, el planeamiento urbanístico general puede afectar los polígonos de actuación respectivos para garantizar su ejecución y repartir el coste de ejecución entre los polígonos, incluido el coste de obtención del suelo correspondiente, en su caso. A tal fin, el planeamiento urbanístico general debe determinar la cuota de participación en el coste de ejecución que corresponde a cada polígono afectado en proporción al aprovechamiento urbanístico asignado a cada actuación urbanística. Pueden afectarse distintos polígonos de actuación urbanística a la ejecución de una infraestructura común en los siguientes supuestos:

a) Cuando los terrenos destinados estén parcialmente incluidos en los respectivos polígonos.

b) Fuera de los polígonos afectados, cuando la infraestructura sea necesaria para conectarlos con los sistemas urbanísticos generales o cuando, para atender a la demanda de servicios generada por las actuaciones mencionadas, sea necesario ampliar y reforzar una infraestructura existente.

2. Corresponde formular el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común:

a) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.a, a la Administración actuante o a las entidades urbanísticas colaboradoras que se hayan constituido para llevar a cabo la gestión

integrada de las correspondientes actuaciones urbanísticas. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la aportación de los propietarios a la reparcelación o, si no se ha iniciado la gestión integrada de la correspondiente actuación urbanística, por la ocupación directa o la expropiación.

b) En el supuesto al que se refiere el apartado 1.b, a la Administración pública o entidad privada que se convierta en titular de la infraestructura. En este supuesto, los terrenos destinados a la ejecución de la infraestructura se obtienen por la expropiación.

3. Corresponde a la Administración o entidad que formule el proyecto de obras para la ejecución de una infraestructura común ejecutarlas a cargo de los propietarios.

4. La Administración actuante puede exigir el pago de anticipos, exigibles por la vía de apremio en caso de impago, a los propietarios de los terrenos incluidos en los polígonos afectados por la ejecución de una infraestructura común.

5. El coste de ejecución de una infraestructura común debe hacerse repercutir en los proyectos de reparcelación de cada polígono afectado como gasto de urbanización a cargo de los propietarios en proporción a la respectiva cuota de participación. En el supuesto de que no se hayan abonado anticipos, debe actualizarse la cuota a la fecha de aprobación inicial de los proyectos de reparcelación correspondientes a las actuaciones urbanísticas que inicien la gestión integrada con posterioridad a la ejecución de la infraestructura. Por acuerdo entre la correspondiente entidad urbanística colaboradora y la Administración o entidad que haya ejecutado la infraestructura puede efectuarse el pago de la cuota que corresponda mediante la adjudicación de solares resultantes de la reparcelación dentro del polígono afectado».

<sup>6</sup> Contenido del artículo 254 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

«1. El instrumento de ordenación urbanística establecerá aquellos ámbitos de transformación urbanística que habrán de financiar la parte proporcional que les corresponda de las obras de los sistemas generales y locales que compartan con otros ámbitos y que vengán a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando su integración en la malla urbana y su adecuada funcionalidad para satisfacer las demandas que generan dichas actuaciones de acuerdo a su dimensión, densidad e intensidad de uso.

A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga de urbanización en la totalidad de ámbitos de estas características, el instrumento de ordenación establecerá el importe por unidad de aprovechamiento urbanístico con que deberá participar cada ámbito por este concepto.

El citado importe se podrá actualizar anualmente aplicando las fórmulas de revisión de precios de la legislación de contratos del sector público.

2. El instrumento de ordenación deberá establecer fases para la obtención y ejecución material de dichos sistemas de forma proporcional y equilibrada a cada actuación de transformación.

3. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de sistemas generales y locales, infraestructuras o servicios públicos de carácter general que abarquen o presten servicio a más de una actuación de transformación, requiriendo su ejecución integral, el instrumento de ordenación urbanística correspondiente deberá determinar, además del importe de la carga indicada en el apartado 1, los ámbitos que deben costearlos, el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y el modo y tiempo en que deberán abonarlos.

Podrá adaptarse la distribución de la carga por procedimiento análogo al de delimitación de unidades de ejecución cuando se delimiten nuevas actuaciones de transformación que deban participar en la ejecución de dichos sistemas generales o locales.

4. Los gastos que cada ámbito haya de soportar conforme a lo establecido en el apartado 3 podrán comprender los definidos en el artículo 189, incluidos todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales que se devengarán conforme a la normativa que resulte de aplicación y se imputarán en proporción al aprovechamiento del área o áreas de reparto a que pertenezcan.



5. Cuando por sus características el sistema requiera una ejecución íntegra y no permita una ejecución por fases y proporcional para cada ámbito, el municipio podrá aprobar reservas de aprovechamiento o transferencias de aprovechamiento sobre otros ámbitos de actuaciones de transformación, a favor de la persona que lleve a cabo su ejecución. También podrá la Administración adjudicar aprovechamiento procedente del patrimonio público del suelo, efectuando en tal caso a su favor la reserva de aprovechamiento.

6. La aprobación de futuras actuaciones urbanísticas cuyos ámbitos se sirvan de las obras así financiadas, establecerá la obligación de los propietarios de las parcelas comprendidas en estos o del responsable de su ejecución de sufragar tales trabajos en iguales condiciones que la programación inicial, en los términos indicados en el apartado 1 de este artículo.

En el caso de que tales costes excedan de los que el ámbito debiera soportar, deberá reconocerse a los propietarios de terrenos comprendidos en el mismo el derecho, bien a ser reembolsados del exceso que hubieren sufragado, o bien al aprovechamiento que se le hubiera reservado.

7. Los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron en el momento en que la devolución de las cantidades vaya a efectuarse.

8. Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto en este artículo quedarán afectadas al pago de las obras de urbanización diferidas que las hayan motivado o al reintegro del coste satisfecho por quienes las hubieran sufragado de forma anticipada.

9. Las cantidades reguladas en este artículo podrán ser establecidas y exigidas por la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas».

<sup>7</sup> Contenido del artículo 152 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana:

«1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación».

<sup>8</sup> Contenido del artículo 97 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, introducido por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid: «Artículo 97 bis. Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores.

1. Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución.

2. Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.

c) La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.

d) Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

3. Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas juntas de compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

4. En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación».

<sup>9</sup> Entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1989 (RJ 7478) y 17 de diciembre de 2008 (RJ 459), o la del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de abril de 2000 (RJ 136).

<sup>10</sup> Conforme al artículo 106.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, «cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley».

<sup>11</sup> En este sentido, Fernández, T.R. (2006). *Manual de Derecho Urbanístico*, 19.<sup>a</sup> edición. Madrid: Wolters Kluwer España. En esta obra se afirma que «en todo aquello que no se refiera directamente al ejercicio de funciones públicas en lugar de la propia Administración, las juntas actúan como entidades privadas que se limitan a gestionar los intereses privados de sus miembros. Como tales contratan la ejecución de las obras, adjudican parcelas, venden solares, concertan préstamos, etc. siempre con sujeción al Derecho privado».

Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1989 (RJ 7478) refleja las mismas ideas y declara que «no resultaba pues necesaria la observancia de los trámites establecidos en la normativa propia de la contratación administrativa».

La misma doctrina resulta de las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2008 (RJ 459) y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de abril de 2000 (RJCA 136).