

La gestión y el cobro de las cuotas de urbanización es uno de los procedimientos que más dificultades presenta a la hora de su tramitación, debido en gran medida a su heterogénea regulación (cada CCAA tiene la suya) y a su propia naturaleza, al ser un ingreso de derecho público pero no un tributo, etc. A todo esto se unen hoy las especiales circunstancias que acompañan la realidad urbanística y que desembocan en no pocas ocasiones a intentar cobrarlas en el marco de un procedimiento concursal, es por ello que queríamos poner en común la [STS \(sala civil\) nº 3169/2014 de 15 de julio de 2014](#) donde se reconoce el carácter de crédito privilegiado (hipoteca legal tácita) de las cuotas de urbanización. Por su interés didáctico reproducimos el fundamento de derecho 5º de la Sentencia:

Leave This Blank:  Leave This Blank Too:  Do Not Change This:

Tu correo electrónico:

“Para resolver ambos recursos acerca de si las derramas posteriores a la declaración de concurso deben considerarse créditos concursales o créditos contra la masa, es necesario analizar la naturaleza jurídica de las derramas de urbanización giradas por la Junta de Compensación a los propietarios de las parcelas.

## 1. La Junta de compensación.

Como recuerda la doctrina del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 12 de mayo de 2005, la ejecución de los planes urbanísticos incumbe al Estado, a las Comunidades Autónomas y a las Entidades Locales ( art. 114 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el RD 1346/1976, de 9 de abril). Uno de los métodos de ejecución que puede elegir la Administración actuante, conforme al art. 119 , es el de la compensación (Capítulo Tercero del TRLS) que se lleva a cabo directamente por los propietarios de los terrenos integrantes de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación que se erige como figura clave, órgano de naturaleza administrativa, con personalidad plena y capacidad jurídica, siendo sus actos recurribles en vía administrativa, habilitándola para actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla y considerándola directamente responsable, frente a la Administración competente de la urbanización completa de la unidad de actuación ( STS, Sala 4, de 1 de diciembre de 1980 ). Tales organismos “cumplen primordialmente funciones administrativas de orden urbanístico ” ( STS, Sala 4ª de 29 de diciembre de 1987 ), es decir, “actúan en lugar de la propia Administración pública cuando realizan por encargo de ésta...” También el art. 26.1 del Reglamento de Gestión Urbanística , aprobado por el RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU), destaca a las Juntas de Compensación como entes administrativos, colaboradores de la Administración pública (art. 26.1 , 157 a 185 ), cuando actúan con las competencias que le son delegadas de la propia administración, como son las

correspondientes a la función urbanizadora, como servicio de interés público, en los expedientes de ejecución en la ordenación del suelo y en las actuaciones de transformación urbanística.

## **2. Naturaleza jurídica del crédito por obras de urbanización.**

La STS de 24 de mayo de 1994 señala que la ejecución de unas obras de urbanización es obra de naturaleza pública cuya titularidad corresponde a la Administración actuante. En este sentido importa destacar no sólo las facultades reconocidas a la Administración para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones - art. 175.3 del Reglamento de Gestión

[buy viagra over](#)

Urbanística (RGU)- sino las cláusulas que, según el art. 176.3 del mismo Reglamento, debe necesariamente contener todo contrato de ejecución de obra concertado por la Junta de Compensación ; también, la STS de 19 de julio de 2007, RC 1751/2000 , se refiere a la naturaleza de obra pública las referidas a la urbanización llevadas a cabo por encargo de la Junta de Compensación; la STS, Sala 1ª, núm. 427/2010, de 23 de junio : “se está ante una obra de condición pública, la cual debe realizarse conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento, cosa que confiere naturaleza administrativa al contrato, en atención a la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación y a la naturaleza pública de la obra “.

## **3. El carácter de garantía real de la obligación .**

Son de destacar los siguientes preceptos: El art. 16.6 (actualmente apartado 2, del texto vigente) del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por el RD 2/2008, establece: “los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real , al cumplimiento de los deberes del apartado anterior” . También el art. 126 del RGU, dispone: “las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne (...) Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado...” ; y el art. 178 del mismo texto legal , señala: “ las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca , en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes”. Por último, el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio, reitera, en su art. 19 , lo siguiente: “quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar””y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución , incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado ...” La Jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter privilegiado y preferente de las cargas urbanísticas a favor de la Junta de Compensación. Así, entre otras, la muy expresiva

de 9 de julio de 1990, Sala 3ª, sección 5ª cuando señala: “por muchas que sean las hipotecas que recaigan sobre una parcela no afectan a la garantía de los costes de urbanización que le correspondan, ya que de acuerdo con el art. 126

del Reglamento de Gestión Urbanística al que se remite el 178 estos costes quedan asegurados con garantía real preferente o cualquier otro y a todas las hipotecas y cargas anteriores”. Tal privilegio supone una hipoteca legal tácita. Los arts. 158.1 y 159 LH sólo consideran hipotecas legales las admitidas e inscritas expresamente con tal carácter; y el párrafo segundo del primer precepto citado añade: “las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente...” Trámite que no suele seguirse, por la preferencia de cobro que tiene el titular del privilegio sobre el bien, y por suponer un gravamen real, que es una situación de sujeción en la que se encuentra el propietario sobre cuya cosa existe establecido un derecho real a favor de otro, en este caso la Junta de compensación. La preferencia y afección real que hemos señalado tiene relación con el art. 53.1 TRLS, referido a la clase de asientos que debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, al disponer que se harán constar

por “inscripción” los actos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del art. 51 (que en su apartado 1 declara inscribibles “los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística, en cuanto supongan modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación ...” ) y se harán constar por “nota marginal” los actos y acuerdos a que se refiere el art. 51 que tendrán vigencia indefinida para dar a conocer la situación urbanística. El Reglamento de Gestión Urbanística, en su art. 20, señala que la afección caducará a los 7 años desde su fecha, salvo que la cuenta provisional se hubiera elevado a definitiva, en cuyo supuesto la caducidad tendrá lugar a los dos años de la contratación del saldo definitivo.

A la vista de cuanto precede, cabe concluir que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el art. 90.1.1º LC, de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter ( art. 158.2 LH ). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del art. 90 LC, se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, “la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores” .

#### **4. El devengo. El carácter de crédito cierto y exigible. Las cuotas futuras.**

La administración concursal tiene que examinar la naturaleza de la relación jurídica creadora de la obligación en su cometido de proponer la calificación jurídica de los créditos reconocidos en la lista de acreedores ( art. 94.2 LC ), “indicándose en su caso, su carácter

de litigiosos, condicionales...” . El art. 87 LC , entre los “supuestos especiales de reconocimiento” , prevé los créditos sometidos a condición suspensiva que serán reconocidos como “créditos contingentes sin cuantía propia” , que es la calificación interesada por la administración concursal y la concursada, frente a la categoría de crédito cierto,

actual y exigible que proclama la sentencia recurrida. La situación descrita sobre la naturaleza jurídica del crédito por derramas de urbanización no se compadece con la naturaleza de crédito sometido a condición suspensiva. Conforme al art. 1113 CC , la condición es un suceso futuro e incierto o un suceso pasado, que los interesados ignoran, del que depende la eficacia del contrato. De acuerdo con la normativa urbanística expuesta, el crédito por derramas es un crédito cuya existencia no depende de la liquidación definitiva. Es cierto que la liquidación provisional de los costes de urbanización está sujeta a liquidación definitiva y que “los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación” (art. 127.2 del RGU) y añade “los errores y omisiones ... se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto” . Por ello, los posibles ajustes o rectificaciones en absoluto condicionan la existencia del crédito y su exigibilidad. Adviértase, además, que el propio RGU, en su art. 181, faculta a la Junta para solicitar de la administración actuante la expropiación de los terrenos al propietario moroso o interesar el cobro de la deuda por la vía de apremio. Por tanto, las cuotas de urbanización son créditos que no pueden ser considerados contingentes sin cuantía, sino créditos ciertos, vencidos y exigibles, como son de la misma categoría los créditos por “diferencias de adjudicación” que ya admitió la administración concursal en su escrito de contestación. Por último, las cuotas o derramas devengadas a partir de la declaración de concurso (el 17 de enero de 2011) tendrán la consideración de créditos contra la masa, encuadradas en el nº 10 del apartado 2 del art. 84 LC , como certeramente señala la sentencia recurrida, pues resultan de la obligación que nace de la ley

de contribuir a los gastos de urbanización, que son, a estos efectos, créditos vencidos, líquidos y exigibles, sin perjuicio de la liquidación definitiva, según se ha expuesto. El motivo se desestima”

Un saludo y esperamos que os sea de utilidad como nos ha sido a nosotros