

## CONSEJOS DEL JURISTA

**Fernando Cacho  
y Carmen Fernández**

## Parálisis urbanística ¿una enfermedad?

**F**ruto de la crisis, una gran cantidad de programas urbanísticos nacidos de la iniciativa particular que vieron la luz con ocasión del auge inmobiliario, antaño garantía de éxito de inversión, se encuentran a día de hoy en situación de absoluta parálisis, en detrimento de los promotores de la actuación, los propietarios de los terrenos y las Administraciones locales.

Quizá por razón de una excesiva confianza en la retroalimentación del sistema inmobiliario en épocas de bonanza, o simplemente consecuencia de la crisis, lo cierto es que la iniciativa particular que llevó a efecto la aprobación de multitud de programas urbanísticos es incapaz de dar salida hoy a unos terrenos que se encuentran en situación de letargo.

En este escenario de incertidumbre, las cuestiones que se plantean a la hora de buscar alternativas de gestión eficaces son muchas, por las situaciones que bajo el imperio de los Programas urbanísticos se han creado.

Así, existen muchos terrenos que, pese a contar con un programa aprobado, carecen del instrumento de ordenación que habilite a la entidad promotora a la redacción del proyecto de reparcelación. En otros casos, pese a contar con un proyecto de reparcelación aprobado, el mismo no ha llegado al Registro de la Propiedad, y se convierte en papel mojado. Y en otras, aprobado el proyecto de reparcelación e iniciada la ejecución de las obras de urbanización, la ausencia de medios económicos ha devenido en paralización.

Se trata en todos estos casos de terrenos durmientes que permanecen a la espera de una solución, solución que tras el debido análisis urbanístico puede pasar por el impulso de los programas en su día aprobados o, simplemente, por la resolución de la condición de entidad promotora, que conllevará la incoación de procedimiento administrativo y la resolución del programa. Esto presenta importantes efectos en cuanto a la liquidación del Convenio y la adopción de medidas como la devolución de las cargas de urbanización

satisfechas, la reclasificación de determinados terrenos como suelo urbano o la reversión, entre otras, cuya procedencia dependerá del grado de urbanización en que se encuentren los terrenos.

---

### **Es recomendable realizar auditorías jurídicas para ver el estado legal de cada actuación**

tren los terrenos.

En el primer caso, sin embargo, se abren varias vías de acción, que pasan por la continuidad en la gestión indirecta del Agente urbanizador, Junta de compensación o Asociación de interés urbanístico; la cesión de la condición de entidad promotora de la actuación a un tercero o la asunción del Programa por la Corporación local.

La opción de la continuidad en la gestión indirecta del programa exige un análisis incisivo en cuanto a la viabilidad económica y jurídica de la misma, pues no son pocos los casos en que la situación de suspenso de la actuación tiene como origen la apertura de un procedimiento de declaración de concurso de la promotora. De preferirse la cesión de la condición de ente promotor a un tercero, habrá de tenerse en cuenta que toda vez que resulta de aplicación la normativa de contratación pública, será necesaria la previa autorización a la misma por parte de la Corporación Local, y que la subrogación en la primitiva promotora implica la asunción de sus derechos, obligaciones y deudas.

Finalmente, la alternativa de gestión directa, no obstante encontrar escasa aceptación municipal, puede convertirse en eficaz respecto a aquéllos Ayuntamientos en situación de superávit.

En fin, dadas las particularidades de los terrenos sobre los que años atrás se proyectaron obras de urbanización hoy paralizadas, es recomendable la realización de auditorías jurídicas singulares que permitan conocer el estado legal de la actuación y ofrecer soluciones eficaces.

**Socio y abogada de Derecho Público de Broseta**