



Universidad Internacional de La Rioja  
Facultad de Derecho

Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía  
*PRO INDIVISO DE FINCA URBANA Y  
PERMUTA DE SUELO POR VUELO  
ACTUALMENTE: EL CASO DE LA  
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA*

Trabajo fin de estudio presentado por:	María José Almeida Aldaya
Tipo de trabajo:	Académico
Área jurídica:	Derecho Urbanístico y Derecho Civil
Director/a:	Dra. Elisa Muñoz Catalán
Fecha:	09/06/2021

## Resumen

Ante el “boom” de la construcción, en el año 2006, se inició en Pamplona, capital de la Comunidad Foral de Navarra, el planeamiento urbanístico de una nueva zona residencial, Arrosadía-Lezkairu, ya proyectada desde finales de los años 90.

En esta investigación se examina la forma de disolución, la sustanciación y los efectos que una parcela adjudicada en *pro indiviso* -fruto de un proyecto de reparcelación- puede tener sobre sus propietarios. También se abordan diversas figuras de planeamiento y desarrollo del territorio, concretamente el Plan Parcial ARS-3 (Arrosadía-Lezakiru) en desarrollo del Plan General Municipal, además se estudiarán los sistemas de actuación urbanística, y a su vez se analizará el proyecto de urbanización y sus cargas. Por ser un contrato atípico y una figura que interesa tanto al constructor como al propietario se profundizará en el contrato de permuta de suelo por vuelo.

### **Palabras clave:**

Permuta; Plan Parcial; *Pro indiviso*; Reparcelación; Urbanización

## Abstract

Faced with the construction boom, in 2006, the urban development of a new residential area, Arrosadía-Lezkairu, which had already been planned since the late 1990s, began in Pamplona, the capital of the Autonomous Community of Navarre.

This research explores the form of dissolution, the substantiation, and the effects that a plot awarded in *pro indiviso* -the result of a re-parcelling project- can have on its owners. It also deals with various planning and territorial development figures, specifically the ARS-3 Partial Plan (Arrosadía-Lezakiru) in development of the General Municipal Plan, and will also study the urban development action systems, as well as analysing the urban development project and its urban development charges. As it is an atypical contract and a figure that is of interest to both the builder and the owner, the contract for the exchange of land for flight will be examined in depth.

**Keywords:**

Permutation; Partial Plan; *Pro indivision*; Reparcelling; Urbanisation

## Listado de Abreviaturas

ARS-3: Área de reparto.

CCAA: Comunidades Autónomas.

CC: Código civil.

CE: Constitución Española.

FJ: Fundamento Jurídico.

IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido.

LO: Ley Orgánica.

LRSV: Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones.

NA: Navarra.

RC: Recurso de Casación.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

SIUN: Sistema de Información Urbanística de Navarra.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TC: Tribunal Constitucional.

UA: Unidad de Aprovechamiento.

## Índice

### Listado de Abreviaturas

1. Introducción	9
1.1. Justificación del tema elegido	9
1.2. Objetivos y metodología	12
1.2.1. Objetivos	12
1.2.2. Metodología	12
2. El Planeamiento Urbanístico Municipal. La reciente doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional	14
2.1. Concepto y clase de planes	14
2.1.1. Plan General Municipal de Pamplona: Clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable	14
2.1.2. Plan Parcial (Área de reparto ARS-3): Proyecto de Reparcelación y Sistemas de Actuación	19
2.1.3. Proyecto de Urbanización: Unidad de Actuación Discontinúa. Cargas Urbanísticas e Impuesto sobre el Valor Añadido	26
2.2. Adjudicación de fincas resultantes en <i>pro indiviso</i> : división, sustanciación y efectos	30
2.2.1. Análisis jurisprudencial de la acción de división del <i>pro indiviso</i>	33
2.2.2. El contrato de permuta de suelo por vuelo	35
2.2.2.1. Concepto, Evolución y Justificación económica y social	35
2.2.2.2. Transmisión de la propiedad y modalidades de contratos	38
3. Caso propietario afecto por el sistema de cooperación en el plan parcial (ARS-3)	42
3.1. Introducción	42

3.1.1. Finca aportada por el propietario. Sistema General IV/GSA 2 Aranzadi	42
3.1.2. Finca de resultado. Sector XVI/SI Lezkairu	46
4. Conclusiones	48
5. Referencias bibliográficas	51
5.1. Bibliografía básica	51
5.2. Fuentes electrónicas	52
5.3. Fuentes normativas	53
5.4. Fuentes jurisprudenciales	54
Anexo A. Parcelación y edificación	56
Anexo B. Superficies, usos y aprovechamientos	57

## Índice de figuras

Figura 1: Área de reparto. ( <i>Fuente: Ayuntamiento de Pamplona</i> ) .....	22
Figura 2: Fases de Urbanización ( <i>Fuente: Ayuntamiento de Pamplona</i> ) .....	27
Figura 3: Cedula parcelaria ( <i>Fuente: Ayuntamiento de Pamplona</i> ) .....	46

## Índice de tablas

Tabla 1: Áreas y claves de investigación.....	28
Tabla 2: Parcela aportada y Parcela de resultado .....	47



## 1. Introducción

### 1.1. Justificación del tema elegido

Con la realización del presente Trabajo Fin de Máster pretendemos plasmar como el planeamiento urbanístico de una ciudad afecta al derecho de propiedad.<sup>1</sup>

Las bases para que el Estado ceda parcialmente competencias legislativas en materia urbanística se encuentran recogidas en el art. 148.1.3 de la Constitución Española que establece: 1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias (...) 3ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Así, la Comunidad Foral de Navarra tiene atribuida competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda conforme a lo establecido en el art. 44 de la LO 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral.

Para abordar la temática en profundidad, se hace necesaria una exposición cronología de las figuras que se han ido aplicando al desarrollo urbanístico de una parte de la ciudad desde el año 2006 hasta la actualidad.

Cuando la planificación urbana afecta a particulares, es decir, cuando una propiedad privada es parte de una unidad de actuación, plantea numerosos interrogantes que se analizarán a lo largo de la exposición. Es cierto que el Derecho Urbanístico es una materia ardua y extensa, sin embargo, es necesario abordar esta rama del derecho para comprender qué implica estar afectado por un Planeamiento urbanístico.

Fue en el año 2002 cuando se aprobó el Plan Municipal de Pamplona, y posteriormente se homologó y se adaptó a la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Ya entonces, el Plan contemplaba el desarrollo del Plan Parcial ARS-3 (Arrosadía-Lezkairu), una

---

<sup>1</sup> Art. 33 CE. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

nueva zona residencial situada al sur de la ciudad. Además, el desarrollo supuso que se iniciaran proyectos urbanísticos en otras zonas de la ciudad donde el Ayuntamiento obtuvo terrenos para uso público. Así pues, el Plan Municipal configuró la denominada Unidad Integrada IV que abarca todo Aranzadi, una zona de huertas situada en el meandro del río Arga, en el centro histórico de la ciudad y que estaba dividido en dos zonas, por un lado, la parte sur del meandro donde se encontraban la mayor parte de las dotaciones residenciales afectadas y, por otro lado, la parte norte, formada por áreas de cultivo. El Ayuntamiento contaba con el meandro de Aranzadi para crear un gran parque en la ciudad, en efecto, en el año 2006 entra en vigor el Plan Parcial ARS-3/U.I.XVI donde se integran los sistemas generales que se propusieron en Aranzadi y es por lo que en ejecución de este Plan se aprueba el Proyecto de Reparcelación de las unidades urbanísticas. Luego, los propietarios cuyas fincas se vieron incluidas en la unidad de actuación a través de los sistemas de actuación correspondientes, obtuvieron, en función del suelo aportado, cuotas de participación en parcelas con derechos edificatorios en Lezkairu.

A saber, las parcelas resultantes deben de tener una superficie mínima, lo cual supone que, si el valor de la finca de origen no hace posible que se adjudique una finca urbanizable, se produzca la adjudicación de parcelas en *pro indiviso*. También es importante conocer que la carga más significativa que deben de soportar los propietarios es el coste de las obras de urbanización.

Ante tal situación, se hace preciso hacer una investigación de lo que acontece al *pro indiviso* de parcelas urbanizables que si bien en el caso de venta de su cuota de participación, en principio no debería existir ningún problema, sin embargo, la falta de acuerdo puede llegar a desencadenar un procedimiento judicial. Por otra parte, el desarrollo de este tipo de parcelas es problemático para un propietario particular, ahora bien, hay una figura atípica que será analizada, dado su interés, el contrato de permuta de suelo por vuelo o también denominado contrato atípico de aportación.

Por último, y a modo ejemplificativo de la temática en cuestión, se incorpora el caso del propietario de una finca afecta por el Plan Parcial descrito.

Ya para terminar, quiero agradecer a mi directora, Elisa Muñoz Catalán, por haberme ayudado y orientado para facilitarme la elaboración de este Trabajo Fin de Máster, a mi tutor, Alfonso Postigo, por sus consejos y su interés y finalmente, a mi marido que siempre me ha brindado su apoyo de forma incondicional.

## 1.2. Objetivos y metodología

### 1.2.1. Objetivos

Debe señalarse que, en España, como consecuencia del boom inmobiliario, principalmente desde el año 2002 y hasta el año 2007, cuando se inició la crisis en el sector, el incremento de la actividad urbanística era desorbitada y las propuestas de actuaciones de enorme tamaño eran notorias. En consecuencia, este trabajo tiene como objetivo principal analizar la repercusión que puede tener un propietario afectado por una actuación urbanística.

En lo que respecta a los objetivos específicos estudiaremos:

- Los instrumentos utilizados para el desarrollo urbanístico.
- Las formas de disolver el *pro indiviso* de una parcela adjudicada en un plan de actuación urbanística y sus efectos.
- El contrato de permuta de suelo por vuelo como figura atípica.

Todo ello a través de la normativa aplicable, el análisis jurisprudencial e información que proceda al efecto.

### 1.2.2. Metodología

El Derecho Urbanístico Español sufrió una auténtica «explosión» tras la STC 61/1997 de 20 marzo que supuso la atribución de la competencia «exclusiva» a las CCAA en materia urbanística dejando al Estado con competencias de carácter transversal. Así, entre la Ley del Suelo Estatal, las leyes autonómicas, los planeamientos urbanísticos... la complejidad es inmensa.

Esta investigación se estructura en dos partes claramente diferenciadas, primeramente, se aplica el derecho urbanístico y, a continuación, se aplica el derecho civil.

En cuanto a la parte urbanística, parte de la información utilizada para realizar este trabajo procede de la base de datos SIUN (Sistema de Información Urbanística de Navarra), y de su normativa de aplicación.

Los criterios de búsqueda incluyen datos de los instrumentos de planificación urbanística aprobados en Navarra, instrumentos de gestión y urbanización, así como documentos técnicos. Además, se utilizan normas jurídicas, fuentes jurisprudenciales, páginas web, artículos y libros.

## 2. El Planeamiento Urbanístico Municipal. La reciente doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional

### 2.1. Concepto y clase de planes

#### 2.1.1. Plan General Municipal de Pamplona: Clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable

En el marco del Ordenamiento Constitucional<sup>2</sup>, las CCAA tienen competencia exclusiva y concurrente en materia urbanística y territorial. En este sentido la STC 61/1997 de 20<sup>3</sup>, supuso un profundo cambio en el sector urbanístico. Pues bien, la citada sentencia evidenció un quebrantamiento del ordenamiento urbanístico en España. Por un lado, lo que constituye la principal novedad es que a las CCAA se les otorga competencia «exclusiva» en materia de «territorio, urbanismo y vivienda». En segundo lugar, se reduce significativamente el Derecho Urbanístico Estatal<sup>4</sup>. Y, por otro lado, en el ámbito municipal y en base al artículo 140 de la Constitución Española<sup>5</sup> se permite a los municipios elaborar el planeamiento urbanístico con el fin de crear su propio modelo de ciudad.

---

<sup>2</sup> Art. 148.1.3 <sup>a</sup> CE. «Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: ..... Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda».

<sup>3</sup>Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. Recursos de inconstitucionalidad 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en los recursos de inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992, promovidos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Voto particular. Disponible en: [www.boe.es](http://www.boe.es)

<sup>4</sup>Art.149.1.18. CE. «El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas».

La dicción literal del artículo 149.1. 1º CE atribuye de manera exclusiva al Estado «La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales». Disponible en: <https://www.laconstitucion.es/>

<sup>5</sup> Art. 140 CE. «La Constitución garantiza la autonomía de los municipios (..)».

Por tanto, después de la STC 61/1997 de 20 de marzo, nos encontramos con un marco legislativo que cambia por completo el sector urbanístico. De este modo, la competencia legislativa «exclusiva» en materia de «territorio, urbanismo y vivienda» se atribuyó a la Comunidad Foral de Navarra al abrigo de la Ley Orgánica de Amejoramiento del Fuero de Navarra, LO 13/1982, de 10 de agosto. Pues bien, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Ordenación del Territorio y Urbanismo, delimita en su artículo 48 los Instrumentos de Ordenación Urbanística, entre ellos, el «Plan General Municipal, sobre la extensión completa de cada término municipal», entendiéndose como tal, según el artículo 57 del mismo texto, «el instrumento básico a través del cual se establece la ordenación urbanística de un término municipal completo mediante una regulación integrada y global»<sup>6</sup>.

En otras palabras, nos encontramos ante un instrumento normativo, necesario para que se pueda planear el desarrollo de un modelo territorial en un municipio, así como toda la actividad urbanizadora y edificatoria, todo ello asignando a cada clase de suelo el régimen que le corresponda. Por supuesto que, a través del Plan General Municipal se transforma el derecho de propiedad, ahora bien, con los límites establecidos en la Constitución Española<sup>7</sup> respecto al derecho de propiedad privada.

En cuanto a la naturaleza normativa del Plan, la STS de 28 de mayo de 2010 dictada en el RC. 3600/2006, señala en su FJ 5º:

«En relación con el carácter normativo de los planes de urbanismo, baste con señalar que esta cuestión concita un consenso general entre la doctrina científica y la jurisprudencia de este Tribunal que desde antiguo viene declarando que estamos ante normas jurídicas que tienen rango formal reglamentario».

---

<sup>6</sup> DF. Legislativo 1/2017 de 26 de Jul C.A. Navarra (TR. de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

<sup>7</sup> Art. 33 CE. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

En la misma dirección, TRAYTER (1996, pp. 56 y 57) refiere que: «en la actualidad, los planes urbanísticos son verdaderas normas jurídicas de valor reglamentario».

En conclusión, el Estado no podrá dictar normas ni siquiera con carácter supletorio, se ceñirá básicamente a regular los derechos y deberes de los ciudadanos y sus sistemas de garantía. En este sentido la STC 61/1997 de 20 de marzo, expresa : «la competencia autonómica exclusiva sobre urbanismo ha de integrarse sistemáticamente con aquellas otras estatales que, si bien en modo alguno podrían legitimar una regulación general del entero régimen jurídico del suelo, pueden propiciar, sin embargo, que se afecte puntualmente a la materia urbanística (establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad urbana, determinados aspectos de la expropiación forzosa o de la responsabilidad administrativa). Pero ha de añadirse, a renglón seguido, que no debe perderse de vista que en el reparto competencial efectuado por la CE es a las comunidades autónomas a las que se ha atribuido la competencia exclusiva sobre el urbanismo, y por ende es a tales entes públicos a los que compete emanar normas que afecten a la ordenación urbanística, en el sentido más arriba expuesto».<sup>8</sup>

Dentro de este orden de ideas, Navarra fue una de las CCAA que interpuso el recurso de inconstitucionalidad que dio origen a la STC 61/1997. En relación con la idea anterior, el TC argumentaba, entre otras, el exceso que había hecho el Estado del uso de sus competencias amparado en la exclusividad que le atribuía la CE. Por tanto, las CCAA serían las encargadas de configurar el modelo de ciudad, establecer la estrategia para transformar el suelo, diseñar el proceso de urbanización... En efecto, el Plan Municipal de Pamplona, que fue aprobado de forma definitiva el 18 de diciembre de 2002 contenía entre sus objetivos el desarrollo urbanístico de la zona sur de Pamplona.

Ante la crisis inmobiliaria que sufrió España en el año 2007 se cuestionaron los grandes desarrollos urbanísticos que se produjeron en todo el país, incluida Navarra, justificándose de este modo los numerosos cambios legislativos que se sucedieron, cuyo objetivo era dar

---

<sup>8</sup> Cfr. FJ 6.b), segundo párrafo. Disponible en: <http://repositorio.gobiernolocal.es>



viabilidad a actuaciones que ya no eran factibles, fundamentalmente, con la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, de carácter estatal, que constituyó un cambio importante en el derecho urbanístico. En este sentido, la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha sufrido a lo largo de sus 15 años de vigencia diversas modificaciones que justifican la refundición de su texto original mediante el Decreto Foral Legislativo 1/2007, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por lo tanto, atendiendo a los instrumentos que utiliza tanto la legislación urbanística como el planeamiento con el fin de delimitar el suelo, es importante no confundir los conceptos calificación y clasificación del suelo. De esta manera, con la calificación del suelo nos referimos al uso que se le va a dar, por ejemplo, zonas verdes, residencial, industrial, ...mientras que, con la clasificación, se determina las clases de suelo, su régimen urbanístico. Así, el artículo 88 del Decreto Foral Legislativo 1/2007, de 26 de julio precisa que, «A los efectos de esta ley foral, el suelo se clasificará en urbano, urbanizable o no urbanizable». Además, la ley Foral diferencia otras categorías de suelo<sup>9</sup> dentro de cada clase. En lo que respecta a la definición recogida en el artículo 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, se entiende como suelo urbano<sup>10</sup> aquel que está integrado en una malla urbana<sup>11</sup>, además debe haber sido urbanizado tener las prestaciones necesarias de uso público como carreteras, alcantarillado, electricidad,

---

<sup>9</sup> Decreto Foral Legislativo 1/2007, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Artículo 90. Suelo urbano. 3.a) Suelo urbano consolidado, 3. b) Suelo urbano no consolidado. Artículo 92. Suelo no urbanizable. a) Suelo no urbanizable de protección b) Suelo no urbanizable de preservación. Artículo 93. Suelo Urbanizable.

<sup>10</sup> STS de 23 de diciembre de 2004: «que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente».

STS de 25 de julio de 2013 nos recuerda, a la vez, que el Tribunal Supremo (Sentencias de 21 de Julio de 1997 , 6 de Marzo de 1997 , 18 de Diciembre de 1997 y 13 de Mayo de 1998 , entre otras), concluye que «no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a ella misma (Sentencias de este TS de 14 de Marzo de 1993 , 23 de Noviembre de 1993 , 3 de Octubre de 1995, 2 de Octubre de 1995 y 7 de Marzo de 1995 , etc.

<sup>11</sup> STS DE 16 de julio de 2009 (Ar. 360255) «la clasificación del suelo como urbano obedece a la concurrencia de los siguientes presupuestos legales. En primer lugar, que esté dotado de los servicios que se enumeran en el

agua, ...Según la interpretación de ALONSO (2010, p.118) «la integración en la malla urbana constituye un requisito adicional a los tradicionales de consolidación por la edificación y urbanización, de manera que resulta aplicable para todo el suelo urbano». Por último, también se considera suelo urbano a aquel que se encuentra en un área consolidada por la edificación en al menos dos terceras partes de su superficie. En este sentido, la jurisprudencia y la doctrina consideró que la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado, así, la STS de 25 de julio de 2013<sup>12</sup>, recuerda que el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) disponía que: «Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley: a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística».

Es preciso señalar que los criterios anteriormente expuestos corresponden a una clasificación del suelo de tipo estático, es decir, el suelo que incluye el planeamiento de un municipio y que cuenta con un mínimo de servicios urbanos. Sin embargo, existe una clasificación de tipo dinámico y que ciertamente es significativo resaltar en esta investigación. A modo de ejemplo, son aquellos suelos clasificados como urbanizables por el Plan General y que son objeto de ser urbanizados en ejecución de un Plan Parcial de desarrollo, así, pasarían de ser urbanizables a ser suelos urbanos.

Por otra parte, la Ley Foral establece dentro del suelo urbano dos categorías, por un lado, el suelo urbano consolidado, es decir, aquellas parcelas en las que su propietario puede edificar directamente en las condiciones establecidas en el planeamiento, de manera que solo debe

---

artículo 8.a) de la Ley 6/1998 —acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica—. En segundo lugar, que dichos servicios sean suficientes y acordes con la edificación por tener las características adecuadas para servir a las obras que sobre él existan o se construyan. Y, en tercer lugar, que el suelo se inserte en la malla urbana, por existir una elemental urbanización en la que encaje, estando definida por unas líneas perimetrales, como remarca la jurisprudencia de esta Sala, al servicio de una red de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica que sea acorde con las necesidades del terreno, de manera que su ubicación no esté completamente aislada o desvinculada del entramado urbanístico» (FJ 3º).

<sup>12</sup> STS de 25 de julio de 2013 (RC. 2918/2010). Sección Quinta.

tener la licencia previa correspondiente, y, por otra parte, el suelo urbano no consolidado, o sea, áreas de terreno que suelen precisar de un planeamiento de desarrollo, un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización. En resumen, el propietario tiene la obligación de ceder su finca de «origen» para la ejecución de los sistemas generales, además, ceder un 10% del aprovechamiento urbanístico y asumir los costes de la urbanización. Tras todo el proceso de transformación y el pago de las cargas de urbanización se le adjudicará una parcela de «resultado» en la que ya se podrá edificar. En este sentido, la jurisprudencia de nuestro TS viene estableciendo que la diferencia entre ambas categorías del suelo es reglada, siendo la administración quien debe categorizar el suelo.

Después, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio recoge que: «Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos no urbanizados para los que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbano, hasta que termine la correspondiente actuación de nueva urbanización en las condiciones y los términos establecidos en esta ley foral y en el planeamiento aplicable»<sup>13</sup>. En efecto, a diferencia del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, el régimen de este tipo de suelo tiene un carácter transitorio, es decir, es susceptible de transformación urbanística. Finalmente, tenemos el suelo no urbanizable que es aquel que está excluido de una posible urbanización, sin embargo, puede estar reservado al desarrollo de servicios públicos.

### 2.1.2. Plan Parcial (Área de reparto ARS-3): Proyecto de Reparcelación y Sistemas de Actuación

Atendiendo al artículo 60 del Decreto 1/2017, de 26 de noviembre se denominan Planes Parciales a «los instrumentos de planeamiento urbanístico que tienen como objeto establecer en un sector de suelo urbanizable la ordenación pormenorizada o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal, en su caso». Según lo expuesto, en el referido artículo, los Planes Parciales ordenan y gestionan el desarrollo urbanístico establecido

---

<sup>13</sup> Artículo 93.

en el planeamiento. Además, los terrenos que incluyen forman lo que se denomina Área de Reparto y constituyen una única unidad de ejecución con los sistemas generales adscritos. De la misma forma, el Ayuntamiento es la administración que los aprueba. En resumen, a través de este instrumento las ciudades pueden crecer de forma organizada, adaptando sus espacios a las necesidades de la población, mejorando las áreas verdes y los viales de comunicación. En este sentido, según el TS «el Plan Parcial es una disposición de carácter general, una norma con rango reglamentario<sup>14</sup>.

En cuanto al concepto de Reparcelación, se delimita en el artículo 149 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, entendiéndose como tal: «La agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos». En este sentido, señala GONZÁLEZ<sup>15</sup> qué: «lo que caracteriza a la reparcelación no son su contenido o efectos, que pueden ser diversos, sino su carácter de instrumento de servicio público para obtener como finalidad la ejecución del planeamiento». Así, la reparcelación se efectúa a través del Proyecto de Reparcelación, un documento que recoge la distribución de los beneficios y cargas de la actuación urbanística. Entendiéndose como beneficios las parcelas resultantes y su edificabilidad, es decir, el aprovechamiento que tienen las mismas y como cargas, los gastos de urbanización que serán abonados por los propietarios de cada una de las parcelas. Es importante señalar que la legislación urbanística navarra estableció el proyecto de reparcelación como un instrumento único de equidistribución.<sup>16</sup> Además, La unidad de medida que se utiliza para la equidistribución de la edificabilidad es la Unidad de Aprovechamiento urbanístico (UA)<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> STS de 13 de mayo de 2011 , (RC. 2789/2007). Disponible en: <https://practicos-vlex.es/>

<sup>15</sup> Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/>

<sup>16</sup> F. Urb. Compensación de los beneficios y de las cargas incluidos en una misma unidad de planeamiento. Disponible en: <https://dle.rae.es/>

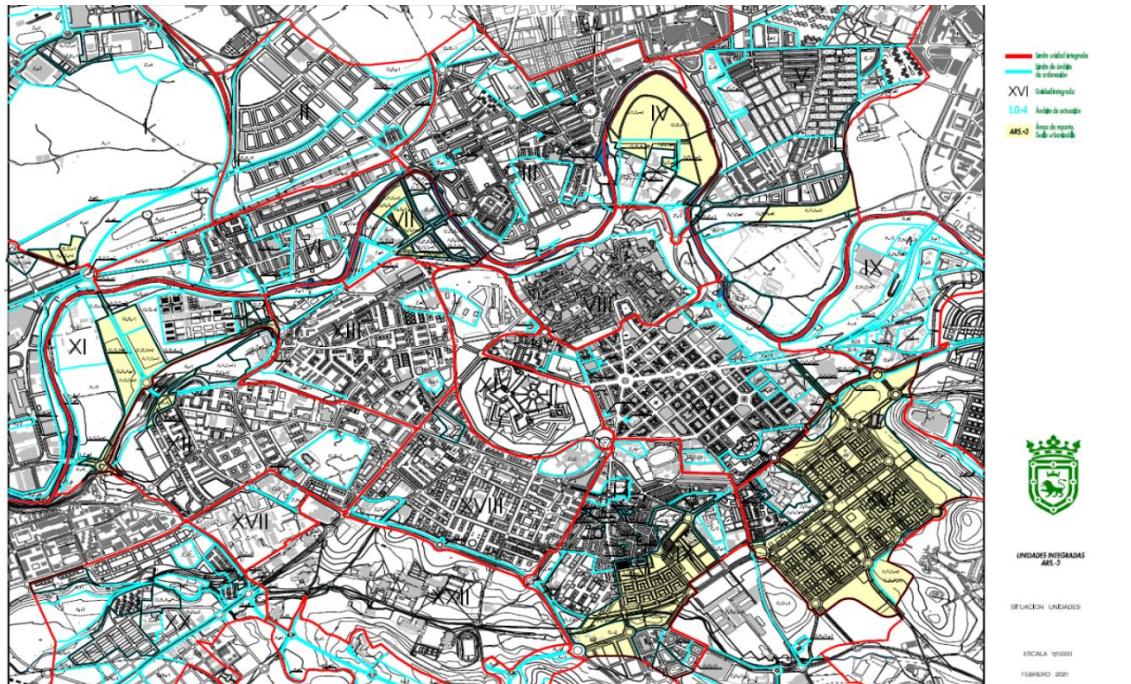
<sup>17</sup> Es la superficie de techo edificable del uso predominante, que permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado. Por ejemplo: 1m<sup>2</sup> de vivienda en edificio es igual a 1 unidad de aprovechamiento. Aunque se puede expresar en m<sup>2</sup>, no es propiamente una medida de superficie sino una medida de valor económico. Se emplea para cuantificar el beneficio de los propietarios de las parcelas aportadas a un ámbito de suelo, que va a transformarse en suelo urbanizado. Es un dato que se utiliza en las tasaciones de terrenos para calcular la edificabilidad permitida en el mismo. Disponible en: <https://www.st-tasacion.es/>

En relación con la idea anterior, un Proyecto de Reparcelación está dividido en dos fases, por un lado, la fase previa a la ejecución del planeamiento urbanístico, en la cual las fincas que aportan los propietarios afectados por el plan de actuación se distribuyen, es decir, se configura la zona, se reordena el territorio, se determina el suelo edificable y el destinado a sistemas generales. Por otro lado, aquella fase en la cual, a cada finca aportada se le atribuye un aprovechamiento tipo y se determina el lugar de la parcela de resultado. En efecto, no tiene el mismo el valor el suelo destinado a ser urbanizado que el suelo destinado a uso dotacional público.

En resumen, un Área de Reparto está formada por una o varias unidades de ejecución, entendiéndose como unidad de ejecución el ámbito donde se aplica el Proyecto de Reparcelación.

En relación con el Proyecto de Reparcelación de ARS-3 (Arrosadía-Lezkairu), la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona lo aprobó de forma definitiva el 28 de noviembre de 2006. Dentro de este marco, las unidades urbanísticas que serán objeto de un estudio más profundo en esta investigación serán las U.I-XVI/S1 y U.I-IV correspondientes a Lezkairu y Aranzadi, respectivamente. Entendiéndose como unidad urbanística, aquellas áreas de terreno delimitadas en el Planeamiento exigido por la Comunidad Foral de Navarra y que definen el ámbito de una unidad de ejecución, en ella se incluye, además, los terrenos reservados para dotaciones públicas.

Figura 1: Área de reparto.



*Fuente: Ayuntamiento de Pamplona*

La normativa aplicable a los sistemas de actuación es la propia de la Comunidad Foral de Navarra, relegándose a un segundo plano la legislación estatal. Así, cuando hablamos de sistemas de actuación nos referimos a procedimientos mediante los cuales se va a transformar una unidad de ejecución. Por lo tanto, es importante considerar el artículo 157 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio que determina: «Las Unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, privada o pública, que la Administración elija en cada caso». Además, el propio texto, divide los sistemas de actuación, por una parte, los privados: «La Compensación, La Reparcelación voluntaria y el Agente Urbanizador» y por otra, los públicos: «La Cooperación, la Ejecución forzosa y la Expropiación».

Ahora bien, un análisis pormenorizado de cada sistema de actuación no sería posible por la extensión de la materia, así, nos centraremos en el sistema de Compensación y de Expropiación, dando una especial relevancia al sistema de cooperación por su conexión directa con el caso que se plantea más adelante.

Con respecto a los sistemas privados, la compensación<sup>18</sup> se regula en el artículo 161 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, y cuya definición refiere la STS de 12 de marzo de 1991.<sup>19</sup> Así pues, nos encontramos ante zonas sujetas a transformación y desarrollo que necesitan una serie de trámites para poder edificar en ellas. A saber, la compensación es un sistema de actuación de carácter privado, es decir, la administración se limita de alguna forma a ejercer una función de control y de tutela, delegando en una Junta de Compensación la ejecución de la urbanización. En consecuencia, los propietarios, a través de este organismo de naturaleza administrativa<sup>20</sup>, tal y como considera la doctrina mayoritaria, deberán realizar el proyecto de reparcelación y de urbanización con el consiguiente reparto de aprovechamientos y someterlos a la aprobación del Ayuntamiento. Evidentemente, los terrenos para dotación pública son cedidos por los propietarios y estos asumen las cargas urbanísticas.

Como indica LASO (2004, pp. 2005-2016), el Sistema de Compensación es «un sistema voluntario de tal manera que quien quiere participa en la reparcelación y quien no quiere se mantiene al margen de ella»<sup>21</sup>. Por tanto, es importante indicar que puede ocurrir que haya propietarios que no quieran formar parte de la Junta de Compensación, en consecuencia, se

---

<sup>18</sup> Art. 161 Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio. «En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular».

<sup>19</sup> STS de 12 de marzo de 1.991 (RJ 1991\1986), FJ. 3º

«El sistema de compensación se incardina como uno de los métodos o instrumentos legales para la actuación urbanística, a fin de ejecutar los polígonos y unidades de actuación; en él los propietarios del suelo afectado se obligan junto a la aportación de sus respectivas parcelas y terrenos de cesión obligatoria a la Administración actuante, a la ejecución de las obras de urbanización en los términos fijados en el plan de actuación urbanística que constituyen por el procedimiento legalmente establecido, en Junta de Compensación que como órgano de naturaleza administrativa, sujeto a la tutela de la Administración, con personalidad jurídica propia, previa inscripción en el Registro correspondiente de Entidades Urbanísticas colaboradoras, con plena capacidad de obrar y de carácter corporativo, integrada además por un representante de esa Administración, por los propietarios del suelo exterior pero ocupado para la ejecución y por las empresas urbanísticas que participan con los dueños de la tierra en la gestión urbanística, aprueba por el correspondiente procedimiento, al que luego nos vamos a referir, las bases de su actuación, sus Estatutos y el Proyecto de Compensación».

<sup>20</sup> STSJ del País Vasco 138/2016, de 23 de marzo, dice lo siguiente: «(...) es ya conocida la doctrina jurisprudencial que dispone que el carácter y naturaleza jurídica de la Junta de Compensación es administrativo, pues así resulta de la normativa aplicable, que califica a dicha Junta como entidad urbanística colaboradora, encomendándole la facultad de contratar las obras de urbanización» STSJ del País Vasco (Bilbao) núm. 138/2016, de 23 de marzo (Rc.193/2015), en su FJ 2º. Además, continúa diciendo que «La Junta de Compensación es una típica figura de autoadministración a la que la Ley le confiere la intervención, bajo la supervisión de la Administración, de la función pública de urbanismo».

plantea entonces un problema. En este sentido, FERNANDEZ (p. 157), indica «la falta de entendimiento entre los propietarios y las luchas que en el seno de las Juntas de Compensación suelen enfrentarles pueden producir auténticos bloqueos que eternizan, muchas veces, la ejecución del plan». Si esto sucediera, la administración utilizará la expropiación forzosa con el fin de desbloquear una situación como la expuesta.

En cuanto a la expropiación, si bien, tras la STC 61/1997, de 20 de marzo, a las CCAA se les otorgaba competencia «exclusiva» en materia de «ordenación del territorio y vivienda», por el contrario, el artículo 149.1. 18ª CE<sup>22</sup> atribuye al Estado la «competencia exclusiva (...) en legislación sobre expropiación forzosa. Ahora bien, el Estado asume las garantías básicas del procedimiento mientras que las CCAA regulan las causas de este, así, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio aborda el sistema de expropiación como un sistema de actuación público, si bien la doctrina lo considera como un modo de obtención de suelo de titularidad pública. Hay que hacer notar que, en la Comunidad Foral de Navarra, la normativa de aplicación no muestra una preferencia a la hora de elegir uno u otro sistema, en este mismo sentido se decanta PERALES (2006, p.272), sin embargo, el artículo 6 del mismo texto legal establece «el deber de facilitar y promover (...) la iniciativa privada (...) dando a entender cierta preferencia por estos sistemas.

Dicho lo anterior, se debe partir del art. 33 de la CE que proclama el derecho a la propiedad privada y que, en su apartado 3 expone: «Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes». En otras palabras, una persona puede ser privada de sus bienes, en aras del interés general, previo pago de un justiprecio conforme a la ley. Según apunta GARRIDO (1987, p. 188), «la expropiación es un instituto de Derecho Público que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración Pública, o a otro particular, por razón de interés público,

---

<sup>22</sup> El artículo 149.1.18ª de la CE literalmente dispone que «El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias (...) 18ª Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas».



previo pago de su valor económico». En este sentido, el TS reflexiona sobre la causa que legitima una expropiación, señalando que: «Para despejar la incógnita no está de más recordar que, en nuestro ordenamiento jurídico, el ejercicio de la potestad expropiatoria, en cuanto afecta a un derecho constitucionalmente protegido, el de propiedad (artículo 33, apartado 1, de la Constitución), debe ejercitarse a través de un procedimiento en el que, previa declaración de la causa legitimadora de la operación expropiatoria, se identifique el objeto a expropiar, se cuantifique el justiprecio y se proceda al pago y a la toma de posesión (véase la sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, FJ 6º). »<sup>23</sup>

Además, hay que señalar que conforme recoge la legislación de la Comunidad Foral de Navarra, la fijación del justiprecio será el mutuo acuerdo o en su defecto, será el Jurado de Expropiación de Navarra<sup>24</sup> quien lo determine, además, el procedimiento podrá ser tanto la tasación conjunta, implicando la ocupación de los bienes con carácter de urgencia, como individual. Sin embargo, parece ser el procedimiento de tasación conjunta habitual en el sistema de expropiación. En este sentido, CORRAL (2008, p.75), señala que la tasación conjunta es una «especialidad propia y tradicional del sector urbanístico».

En conclusión, el sistema de expropiación lo aplica la administración sobre una unidad de actuación con el fin de ejecutar el planeamiento. Así, la administración sería el expropiante y obligado a indemnizar y el expropiado puede ser cualquier persona. Por lo que, toda propiedad privada puede ser objeto de expropiaciones por causa de utilidad pública o interés social.

A cerca del sistema de cooperación, delimitado en el artículo 175 del Decreto Foral 1/2017, de 26 de marzo debe señalarse que es uno de los sistemas clásicos del urbanismo ya regulado en la Ley de 12 de mayo de 1956 que se caracteriza por ser un sistema de actuación de carácter público. En efecto, en este sistema es la administración quien inicia el desarrollo de un ámbito determinado, normalmente el Ayuntamiento y son los propietarios quienes aportan el suelo y asumen los gastos de urbanización, a cambio, reciben parcelas edificables. Además, para

---

<sup>23</sup> STS de 20 de octubre de 2008 FJ 3º (RC. 1536/2005)

<sup>24</sup> Art.126.2 Decreto 1/2017, de 26 de marzo «l Jurado de Expropiación de Navarra, órgano administrativo adscrito al Gobierno de Navarra (...)»

hacer efectiva la transformación del suelo, el Ayuntamiento tendrá que aprobar un Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. En efecto, el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial ARS-3 se llevará a cabo mediante el sistema de cooperación.

### 2.1.3. Proyecto de Urbanización: Unidad de Actuación Discontinúa. Cargas Urbanísticas e Impuesto sobre el Valor Añadido

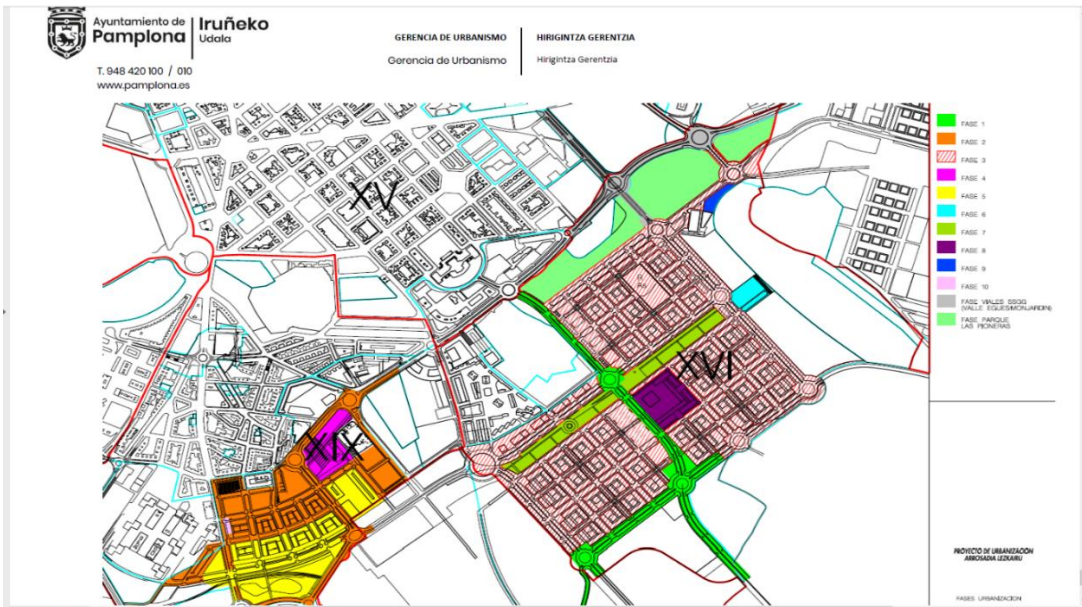
Los proyectos de urbanización, según el artículo 134 del Decreto Foral Legislativo, 1/2017, de 26 de marzo, son «proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento (..)». En este sentido se comprende que son instrumentos de desarrollo de lo establecido en el Plan en cuanto a obras de urbanización. Es decir, concretan y desarrollan las obras de suministros de agua y electricidad, saneamiento, ... y todas aquellas necesarias para poder edificar. Según la doctrina son instrumentos de Planeamiento urbanístico que carecen de naturaleza jurídica normativa.<sup>25</sup> Además, deben ser aprobados por el Ayuntamiento. En cuanto a su contenido, cuentan con una memoria que describe las obras y sus justificaciones técnicas, los planos que representan el proyecto de forma gráfica, las prescripciones técnicas que se van a aplicar a la obra y el presupuesto que refleja el coste de la obra.

En relación con la idea anterior, nos encontramos con un documento técnico que materializa la ordenación que se ha establecido en el planeamiento. Con respecto al Proyecto de Urbanización de la ARS-3 Arrosadía-Lezkairu, se desarrolla un barrio de uso residencial dotado de zonas verdes, comercios, equipamientos... y se mejora la comunicación viaria de la ciudad. Si bien es cierto que, inicialmente, su ejecución estaba prevista en tres fases para Lezkairu y otras tres para Arrosadía, diversas necesidades, como la demanda por parte de promotores para ejecutar plazas, parques... la mejora de viales de comunicaciones, entre otras, ha hecho que, desde su aprobación definitiva en el año 2006, se hayan desarrollado 11 fases.

---

<sup>25</sup> Disponible en: <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>

Figura 2: Fases de Urbanización



*Fuente: Ayuntamiento de Pamplona*

Para poder iniciar las obras de urbanización de una unidad de actuación se deberá aprobar primero el proyecto de urbanización. Así, dicho proyecto definirá toda el área que es objeto de reparcelación y que puede ser discontinua. Es decir, terrenos que no son continuos, pero están incluidos junto a otros para establecer una unidad de actuación con el fin de que la equidistribución, la cesión de estos y la urbanización sean viables.

Tabla 1: Áreas y claves de investigación

Área	Clave	Unidades de Actuación
Lezkairu	L	XVI-S1, XV-GSA1, XVI-GSA1, XVI-GSA2
Arrosadia	A	XIX-S1
Santa Lucia	S	I-S1
Aranzadi	AZ	IV-S1, IV-GSA1, IV-GSA2
Sur Chantrea	CH	V-GSA2
Trinitarios	T	VII-GSA1, VII-GSA2, VII-GSA3
Berichitos y Mendebaldea	B	XI-GSA1, XI-GSA2, XI-GSA3, XI-GSA4, XII-GSA1

*Fuente: Ayuntamiento de Pamplona*

Por otra parte, las cargas urbanísticas o cuotas de urbanización se repercuten a los propietarios en función de la superficie de terreno aportado y del valor de la finca que se adjudica, todo ello con el fin de dar viabilidad al proyecto de reparcelación. Cabe resaltar que la cuantía suele ser bastante elevada dado que se debe pavimentar las calles, realizar las instalaciones eléctricas, de agua, comunicaciones, jardinería...así, cuanto mayor sea el terreno que se adjudique mayores serán los gastos de urbanización soportados. Evidentemente, nos encontramos ante terrenos rústicos que van a ser transformados en urbanos y que llevan acarreados una serie gastos, por lo que, ante la imposibilidad de algunos propietarios de asumir tales costes, muchos deciden vender el terreno antes de su transformación en urbanizable.

Por ultimo y a efectos del IVA, se entiende que, de no mediar notificación ante la administración competente con anterioridad al pago de los gastos solicitados, la actuación de los propietarios tiene la condición de empresarios conforme al Decreto Foral Legislativo 03/2012 de Armonización Tributaria, que modifica la Ley Foral 19/1992, del Impuesto del Valor Añadido. Así, la administración expide factura a favor del sujeto pasivo, es decir, el propietario del terreno, en la que documenta la operación y repercute la cuota del impuesto. A efectos aclaratorios, hasta el año 2010 se repercutió un IVA del 16% y un 18% hasta el año 2012, fecha en la cual que se produjo la modificación de la Ley. A partir de entonces, la declaración-liquidación correspondiente al ingreso del Impuesto se presentó a valor 0,

solicitándose la devolución del IVA soportado hasta ese momento, teniendo en cuenta que no existía actividad empresarial. En resumen, para ser sujeto pasivo en un proceso urbanizador hay que ser considerado empresario (persona física o empresa) y todo ello en función del destino previsto para los terrenos. A estos efectos, considera el Tribunal Económico Administrativo Central «si se tiene la intención de proceder a la venta, adjudicación o cesión de dichos terrenos, entonces el promotor de la urbanización adquirirá la condición de empresario o profesional a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, si no la tuviera previamente, quedando la posterior transmisión de los mismos sujeta»<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Disponible en: <https://urbanistica91.com/>

## 2.2. Adjudicación de fincas resultantes en *pro indiviso*: división, sustanciación y efectos

Etimológicamente hablando, el termino *pro indiviso* proviene del latín y significa «*por indiviso, sin dividir*».<sup>27</sup> A efectos de clarificar el concepto, es conveniente explicar que se trata de una expresión jurídica equivalente a copropiedad o comunidad de bienes. Es decir, la titularidad de la propiedad pertenece a varias personas, así, ningún cotitular tendrá el pleno dominio. Precisa el Libro II, Título III del Código Civil en sus artículos 392 a 406 la regulación de la comunidad de bienes y refiere el artículo 392, de forma concreta: «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas». De la misma forma la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación de Derecho civil Foral de Navarra, recoge en sus artículos 372 a 375 «De la comunidad *pro indiviso*».

Dicho lo anterior, es notoria la conflictividad que genera la división de un bien, más aún si este es indivisible. Ante esta situación el TS ha distinguido entre indivisibilidad legal, material y económica o funciona. En este sentido la STS de 16 de octubre de 2019 señala: «La indivisibilidad de la cosa puede ser de tres tipos: legal (cuando viene exigida por el ordenamiento jurídico); material (cuando es imposible la división por la propia naturaleza del bien); y económica o funcional (cuando la división haría desmerecer mucho el valor del bien)»<sup>28</sup>. En la misma dirección se pronuncia la Sentencia de 28 de octubre de 2009 cuando señala: «Al hablar de cosa común indivisible nos referimos a un concepto jurídico y en tal sentido, la cosa común jurídicamente es indivisible en los siguientes casos: a”) Cuando, de hacerse la división, la cosa resulte inservible para el uso al que se la destina (artículo 401 del Código). b”) Cuando la cosa sea esencialmente indivisible por naturaleza (artículo 404 del Código Civil). c”) Cuando la cosa desmerezca mucho por la división material (artículo 1.062 del Código Civil por remisión del artículo 406 del mismo Cuerpo Legal). En estos casos no procede la división material de la cosa común. Lo que tendrá que hacerse es adjudicar la cosa común a uno de los condueños que habrán de indemnizar a los demás comuneros, si así lo hubieran

---

<sup>27</sup> Disponible en: <https://www.rae.es/>

<sup>28</sup> STS 1377/2019 de 16 de octubre de 2019. FJ 4º (RC 6752/2017)

convenido todos los condueños, y, de no ser así, se venderá la cosa común en pública subasta y se repartirá su precio entre los comuneros (artículo 404 del Código Civil)»<sup>29</sup>.

Siguiendo con lo expuesto, ningún copropietario de un bien está obligado a permanecer en indivisión y así lo recoge el CC en su artículo 400 cuando indica: «Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común». Por el contrario, el artículo 401 del CC señala que no podrá pedirse «cuando hacerla divisible resulte inservible para el uso a que se destina». La división material se practica cuando la cosa común es divisible y se puede adjudicar una porción a cada comunero; y la división económica, mediante la venta y el reparto del precio en proporción a la cuota de cada uno, cuando la cosa es indivisible física o jurídicamente o por resultar inservible para el uso a que se destina o por desmerecer su valor.»<sup>30</sup>.

En función de lo planteado, y al hilo de esta investigación, es importante destacar que cuando a un propietario, incluido en un proyecto de reparcelación no se le pueda adjudicar una finca en plena propiedad porque los derechos que tenga atribuidos no sean suficientes para ello, se le asignará una finca en *pro indiviso*. En efecto, este es un claro ejemplo de lo que recoge el artículo 401 del CC, reafirmado por la doctrina del TS. Así, la propia naturaleza del bien no permitiría dividirlo porque desmerecería mucho su valor y no se le podría dar el uso al fin al que estaba destinado. En consecuencia, nos encontramos con un bien indivisible.

Antes que nada y para una mejor comprensión del estudio que nos ocupa, es importante comprender que denominamos finca a un terreno que puede pertenecer a un propietario o a varios en proindiviso y que los planes urbanísticos permiten edificar en ella. Además, es objeto de inscripción registral y puede estar formada por una o varias parcelas. Por lo que finca y parcela son conceptos que no siempre son coincidentes.

No cabe duda de que frente a una finca en *pro indiviso* nos podemos encontrar varios escenarios y ante ello cabe señalar que, para poder disolver ese estado de copropiedad, se puede vender, como cotitulares de una finca indivisible, nuestra cuota de participación a otro

---

<sup>29</sup> Sentencia 206/2019 Jdo. 1ª Inst. e Instrucción nº3

<sup>30</sup> STS 1/2013 de 22 de enero de 2013 FJ 2º (R 1371/2010)

copropietario o a un tercero. Como bien apunta BELTRAN y CASTAÑO (1974, pp. 327-328) «la adjudicación de la cosa a un copropietario que indemniza en metálico a los demás y la venta de la cosa a un tercero (art. 404 CC) son sustitutivos de la división, pero no una división propiamente dicha, aunque produzca sus efectos en cuanto extingue la comunidad». Como cuestión de importancia, se hace justo traer a colación el pronunciamiento que hace el TS en la sentencia 724/2013 de 18 de noviembre de 2013 que indica en su FJ 2º: «El retracto legal, como dice sentencia de 4 febrero de 2008, puede ser definido como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador». Por tanto, si uno de los titulares de una finca en *pro indiviso* decide vender su cuota a un tercero, puede suceder que se anule la transacción dado que, si alguno de los copropietarios la quiere adquirir, tiene preferencia, teniendo en cuenta que se respetaran las mismas condiciones y el mismo precio. Así, el derecho de retracto queda recogido en el artículo 1522 del CC.<sup>31</sup> Declara la STS 217/2016 de 6 de abril de 2016 (RC 217/2016) como doctrina jurisprudencial «únicamente procede estimar la acción de retracto de comuneros cuando recae sobre una cuota o porción de una cosa que sea propiedad *pro indiviso* de varios comuneros».

Siguiendo con lo expuesto, el alto Tribunal señala que: «Ejercitada acción de retracto de comuneros que se recoge en la legislación actual procedente del Derecho romano para facilitar la extinción de situaciones de comunidad se tiene que estar a la inicial previsión del artículo 1522 del Código civil (el copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos)». Para continuar con lo ya manifestado en sentencias anteriores al señalar: «el retracto se da en caso de venta de porciones a extraños, pero no cuando se vende la totalidad».<sup>32</sup> Por tanto, es determinante los presupuestos dados. Se puede ejercer la acción siempre que

---

<sup>31</sup> Art. 1522 CC «El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común».

<sup>32</sup> Las sentencias que han consolidado esta doctrina son fundamentalmente las de STS 217/2016 (R 638/2014), STS de 26 de febrero de 2009, STS de 22 de mayo de 1996, STS de 22 de octubre de 2007, entre otras.



existan varios propietarios, en otras palabras, haya comunidad y concurra el mismo derecho de propiedad.

Retomando lo anterior, otra de las posibles soluciones para disolver el *pro indiviso* es que uno de los copropietarios compre a todos los demás su parte, ahora bien, puede ocurrir que llegar a un acuerdo sea una cuestión controvertida, ya sea porque alguno de los copropietarios no quiera vender su cuota de participación o simplemente pida un precio desorbitado. Cabe considerar en este supuesto la opción de acudir a un procedimiento judicial, no siendo esta la vía más recomendada para solucionar este tipo de conflictos debido al coste que supone y al tiempo. Así pues, si esta situación se produjera, de no llegar a un acuerdo extrajudicial, el bien sería subastado y se repartiría el dinero obtenido entre los cotitulares. A título informativo, también se puede presentar una demanda de conciliación con el fin de llegar a un acuerdo, de esta forma dejamos constancia ante el Letrado de la Administración de justicia que levantará un acta en la cual, si existiera conformidad y luego no se cumpliera con lo pactado, se podría obligar a su cumplimiento por vía judicial y en caso contrario, de no existir conformidad, es una forma de genera prueba frente a una demanda de división de cosa común que nos servirá para pedir que se condene en costas al demandado por obligarnos a acudir a la vía judicial.

### 2.2.1. Análisis jurisprudencial de la acción de división del *pro indiviso*

Según alude la reciente SAP NA 271/2021 de 25 de marzo de 2021 (RA238/2019) en su FJ 2º: «Es preciso recordar la sentencia del TS de 28 de noviembre de 1957, comprensiva de doctrina reiterada que expresa bien, a nuestro entender, el carácter y funcionamiento de la acción de división de cosa común, cuando señala textualmente: " que haciéndose eco de un aforismo de la jurisprudencia romana "communio est mater discordiarum", las legislaciones modernas consideran a la copropiedad como una situación transitoria que no merece un trato de favor, concediendo a los comuneros la "actio communi dividundo", esto es, la facultad de obtener la división de la cosa común y consiguientemente la transformación de su derecho por cuota de condominio, en propiedad exclusiva sobre la parte de la casa que la división habrá individualizado con carácter irrenunciable por estimarse de orden público e imprescindible,

porque se trata de una facultad y para ella vale el principio "in facultativis non datur prescriptio", y además de una facultad inherente al dominio que no desaparece por afecto de la sola prescripción extintiva...lo mismo por razones de orden económico que por las de orden jurídico, la institución de la comunidad de bienes tiene como principio fundamental el de que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, criterio seguido por el Código Civil de acuerdo con nuestro derecho tradicional de las leyes de Partidas que decían que las cosas se gobiernan mejor, cuando son de uno sólo que cuando son de varios, declaración que afirma dicho Código en su artículo 400 , añadiendo que cada uno de los comuneros podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común".

Por consiguiente, ya el TS en el año 1957 reconocía la copropiedad como una situación transitoria y otorgaba a las partes la facultad de división y la no obligación de permanecer en comunidad. Basta con que un copropietario quiera vender su parte para que el resto tenga que vender.

Cabe considerar, por otra parte, la STS del 11 de diciembre de 2018 que señala el artículo 404 del CC como única solución posible, frente a la falta de acuerdo entre los propietarios de un bien indivisible. Apunta que: «La sentencia 609/2012, de 19 de octubre, declara: «Con el ejercicio de la acción de división lo que se persigue es la cesación del estado de indivisión para que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que física o jurídicamente tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta»<sup>33</sup>.

Siguiendo con la exposición de motivos, el TS apunta que: «... Cuando un bien es indivisible la falta de acuerdo de los copropietarios para dividir el bien pasa por acudir a la pública subasta, que es el medio de venderlo y repartir su precio (art. 404 CC)<sup>34</sup> ».

Por tanto, ante lo planteado se concluye que no solo concurre la acción de división cuando el bien es divisible, sino que, ante un bien indivisible, este se debe vender sino hay acuerdo entre los propietarios mediante subasta pública y repartir el precio entre ellos.

---

<sup>33</sup> STS 4143/2018 de 11 de diciembre de 2018 FJ. 7º (RC 410/2016)

<sup>34</sup> STS 4143/2018 de 11 de diciembre de 2018 (RC 410/2016)

## 2.2.2. El contrato de permuta de suelo por vuelo

### 2.2.2.1. Concepto, Evolución y Justificación económica y social

La crisis económica existente en la última década supuso una notoria transformación del mercado urbanístico. Si bien es cierto que el contrato de permuta de suelo por vuelo fue utilizado en multitud de ocasiones debido a la imposibilidad de muchos particulares de asumir los costes de reparcelación también es importante destacar que este tipo de contratos derivó en una gran cantidad de conflictos judiciales.

Actualmente, las constructoras se enfrentan a mayores problemas para obtener financiación y, además, tampoco están dispuestas a realizar grandes inversiones en obra nueva, así, este tipo de transacciones sería una opción altamente beneficiosa para ambas partes, dado que el titular del suelo obtendría en un futuro, inmuebles o locales y el constructor adquiriría el suelo para edificar sin tener que realizar un desembolso económico de forma inmediata. No obstante, y debido a la ausencia de regulación no está exenta de problemas.

Dentro de este marco, los contratos atípicos no tienen una regulación específica, tal y como ha precisado la doctrina, sin embargo, están amparados por los artículos 1091 y 1255 del CC<sup>35</sup>. Ahora bien, el art. 13 del Reglamento Hipotecario lo reguló entre los años 1998 y 2001, pero fue el TS<sup>36</sup> quien declaró nulo de pleno derecho los tres primeros párrafos de dicho artículo, por vulnerar el principio de jerarquía normativa. En este sentido, para GARCÍA (1997, p. 230) «el reglamento es norma secundaria, inferior y complementaria de la ley, siendo su sumisión a esta absoluta, de tal manera que solo en aquellos ámbitos en los que está expresamente permitido por ley es en los que se puede producir».

Es preciso señalar que con posterioridad a la STS de 31 de enero de 2001 anteriormente mencionada y a excepción de los párrafos 3º y 4º del art. 13 del RH solo existe una norma

---

<sup>35</sup> Art. 1091 CC «Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos». Art. 1255 CC «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público». Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil-articulo-1091/>

<sup>36</sup> Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del TS, por la que se anula el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modifica y redacta diversos artículos del Reglamento Hipotecario. Disponible en: <https://boe.es/>

estatal que regula el contrato de permuta de suelo por vuelo aprobado el 31 de diciembre de 2001 por el Parlamento autonómico catalán.<sup>37</sup> Es cierto que se trata de una norma autonómica, ahora bien, se puede utilizar como referencia a la hora de redactar los posibles contratos.

Debido a la ausencia general del concepto se hace justo invocar, a modo ilustrativo, la STS 914 /2011, de 2 de diciembre, que destacó tanto la unidad causal del contrato como su atipicidad y remitió la regulación a la *lex privata*<sup>38</sup>:

«Este es un contrato complejo, llamado también mixto, en que su especificidad se halla en la síntesis, que no suma, de diversos elementos, fundidos en la unidad de causa, lo que le da identidad diferenciada (así, sentencia de 19 de mayo de 1982). Contrato que se rige, como norma básica, por lo pactado, *lex contractus* que proclama el art. 1091 CC (sentencia de 18 de noviembre de 1980 relativa a un "contrato complejo de cesión de solar por obra y entrega de cantidad en concepto de precio"), a cuyo contrato se aplica la normativa de los pactos que aún, en lo que se ha dado en llamar teoría de la combinación (sentencia de 23 de octubre de 1981) que, en el fondo, no es otra cosa que volver "al viejo principio de la analogía" (como dice la sentencia de 19 de mayo de 1982 ). [...] Es un contrato con unidad de causa, como función objetiva (artículo 1274 del Código civil y sentencias de 8 de febrero de 1993, 8 de febrero de 1996, 28 de julio de 1998). Y a este contrato complejo, no hay duda en la aplicación del artículo 1124 del Código civil, resolución por incumplimiento de la obligación sinalagmática de una de las partes»<sup>39</sup>.

Por tanto, ante lo expuesto se concluye que nos encontramos ante un contrato que no tiene un modelo preestablecido y cuyo fundamento combina diversos contratos típicos, por ejemplo, la permuta, la compraventa o el arrendamiento de obras. Además, es un contrato

---

<sup>37</sup> Ley 23 de 31 de diciembre de 2001 de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.

<sup>38</sup> «*Lex privata*, en términos latinos, es la expresión habitualmente empleada para referirse a las normas o reglas contenidas en los pactos contractuales. Como prevé el legislador, lo estipulado en un contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. El contrato es la manifestación suprema de la autonomía de la persona; es decir, de la posibilidad que tiene la persona de regular su conducta creando normas. Pero los contratantes no quedan solo obligados a lo expresamente pactado, sino también a todo lo que objetivamente pueda considerarse consecuencia de lo manifestado al contratar». Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/>

<sup>39</sup> STS 914/2011, de 2 de diciembre de 2011 FJ 2º RC 1756/2008

donde prima la voluntad de las partes y cuyo incumplimiento tiene consecuencias en aplicación del artículo 1124 del Código Civil<sup>40</sup>.

Siguiendo con lo anterior, apunta la STS 44/2021, de 2 de febrero de 2021 (RC 784/2018) en su FJ 3º «...hay que partir de la peculiaridad de este contrato mixto o complejo, distinto del contrato típico de permuta, que se caracteriza por el hecho de que, a diferencia del contrato de permuta de bienes presentes, en que ambas cosas existen y están determinadas desde su celebración, y pueden ser adquiridas por los permutantes, en este la parte cedente del terreno solo ostenta un derecho personal o de crédito frente al adquirente del solar, que le faculta para exigir a este último que cumpla el compromiso asumido de edificar, de modo que no será hasta que se construya en el terreno cuando se concretaran materialmente los bienes objeto de transmisión para el cedente del suelo, como justa contraprestación (sentencias núm. 456/2007, de 25 de abril; y 94/2011, de 14 de febrero). En todo caso, como dijimos en la sentencia 438/2016, de 29 de junio, «lo relevante no es quien materialmente ejecutara las obras (que la demandada podría haber subcontratado perfectamente con un tercero), sino quienes asumieron contractualmente la obligación de entrega»».

En consecuencia, el contrato de permuta de suelo por vuelo podemos definirlo como aquel en el que una persona, que puede ser física o jurídica, transmite la propiedad de un solar con derechos edificatorios, con o sin reserva de dominio, a un promotor, obligándose este último a edificar en él y entregar a cambio pisos o locales conforme a lo pactado. En definitiva, se cede terreno a cambio de futuras viviendas. Señala DIEZ (2005, p. 303) que, se trata de un contrato de permuta que cobra en la actualidad gran relieve, y donde su exacta naturaleza jurídica dependerá de los pactos de las partes, si bien predomina en la jurisprudencia su consideración de permuta de cosa actual por cosa futura o de contrato atípico *do ut des*.

---

<sup>40</sup> «La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.....»

#### **2.2.2.2. Transmisión de la propiedad y modalidades de contratos**

El sector inmobiliario al igual que el resto de los sectores, soportó la crisis económica que sacudió a todo el país desde 2008. Con la finalidad de solventar la dificultad que supone el acceso al crédito para las promotoras-constructoras, el contrato de permuta de suelo por vuelo es una realidad que beneficia de forma significativa al promotor inmobiliario dado que al transferirle el dueño la propiedad, este no debe desembolsar, inicialmente, grandes cantidades de dinero y, además, puede solicitar un crédito hipotecario aportando el solar como garantía. No obstante, si bien para el dueño del suelo puede ser una oportunidad de obtener un rendimiento económico importante, también es cierto que este tipo de operaciones pueden desembocar en posibles conflictos por incumplimiento en la entrega de los inmuebles o locales pactados ya que la contraprestación no se realiza simultáneamente. En este sentido, alude la STS de 5 de julio, núm. 537/1989 (RJ 1989,5400) en su FJ. 2º «...en la que uno de los permutantes transmite al otro-salvo pacto de reserva de dominio- la propiedad de un solar edificable de que es dueño, mientras que el segundo, constructor o empresario de la construcción asume la obligación de entregar a aquel locales o pisos del edificio, que se compromete a construir sobre dicho solar»<sup>41</sup>. En otras palabras, se puede afirmar que la transmisión del solar en primer lugar y la entrega de los pisos y locales posteriormente definen el tipo básico de este contrato. Por consiguiente, se necesitan garantías que avalen estas posibles situaciones. Entre otras, se pueden incluir en el contrato: la condición resolutoria expresa, es decir, una cláusula que permite al propietario recuperar la propiedad del solar si el constructor no cumple con lo pactado en el tiempo estipulado. A juicio de SERRANO (2004, p. 119) «no se requiere que se produzca un incumplimiento grave, sino que bastará con que tenga lugar el hecho condicionante». Asimismo, la condición suspensiva, o, lo que es lo mismo, aquella condición que debe cumplirse para que el contrato sea efectivo. Es por ello

---

<sup>41</sup> Este mismo concepto se recoge en la SAP de Palma de Mallorca de 30 de marzo de 2010. RA 615/2009.

por lo que mientras no se cumpla la obligación, los efectos del contrato se paralizarán. Expone CARRASCO (2010, pp. 537-546) «toda condición, ya sea resolutoria, ya sea suspensiva, consiste en una determinación contractual hipotética que las partes pactan para hacer depender en todo o en parte los efectos de un contrato, o su subsistencia, de un acontecimiento futuro e incierto». También cabe considerar, la reserva de dominio, en este caso, el propietario del suelo se reserva la propiedad hasta que la otra parte cumpla con lo pactado, de este modo, el promotor adquiere solamente la posesión del suelo por lo que no podría solicitar una hipoteca sobre el mismo, hecho por el cual debe asegurarse que cuenta con solvencia económica suficiente para hacer frente a las obras, incluso asume el riesgo de que el propietario puede vender el solar al no ceder el suelo. En consecuencia, para un sector de la doctrina, la reserva de dominio protege excesivamente al dueño del solar. Así lo refiere SEOANE (2006, pp.2203-2258). Otra de las garantías que se pueden incluir es un aval bancario a primer requerimiento, en efecto, ante el incumplimiento del promotor se podrá requerir a la entidad financiera que ha concedido el aval, la cantidad estipulada. Además, se puede incluir una cláusula penal con el fin de garantizar el pago de cantidades fijas si se produjera un retraso en el cumplimiento de lo pactado, algo bastante común en la actualidad.

En relación con lo expuesto, y según apunta SERRANO (2004, p. 73) la transmisión de la propiedad del solar y de los futuros inmuebles hacen que sea un contrato ciertamente controvertido, «de hecho, es considerado el punto crucial de la configuración jurídica de esta modalidad contractual pues en ella tienen lugar dos transmisiones dominicales aparentemente no simultáneas en el tiempo». Existe, por tanto, un desfase entre la transmisión del solar que se hace efectiva con la firma del contrato y la contraprestación que se producirá al finalizar la construcción.

Por otra parte, ciertos autores entienden que la transmisión no se produzca de forma inmediata, como bien apunta LOPEZ (1997, p.4) «en determinados casos puede suceder que no se produzca la transmisión inmediata del dominio de la finca sin que ello desnaturalice la permuta de solar por pisos. Así ocurre: -cuando el contrato se celebra en documento privado y el constructor, no entra en posesión del solar. – cuando celebrado el contrato en escritura pública, se hace constar que esta no equivale a la traditio y tampoco se produce la entrega

material del solar. -cuando las partes acuerdan expresamente diferir para un momento posterior la transmisión del dominio de la finca supeditándola al cumplimiento de cierta obligación».

Precisa el art. 1255 del CC que: Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. En todo caso, se entenderá que, en función de los pactos entre las partes, existen diferentes tipos de contrato de permuta de suelo por vuelo siempre y cuando no contravengan la legalidad.

Por tanto, dado que se trata de un contrato donde prima la autonomía de las partes, las modalidades existentes pueden ser varias. Por un lado, la que se considera más simple y la más arriesgada para el propietario dado que las prestaciones entre las partes no son simultáneas, de ahí que haya que incluir garantías en el contrato, es cuando este cede el suelo al promotor a cambio de recibir inmuebles o locales una vez finalizado el proceso edificatorio. Por otra parte, puede ocurrir que el dueño del solar reciba como contraprestación una parte en inmuebles y otra en dinero<sup>42</sup>, en efecto, en este caso el riesgo para el propietario disminuiría. Se trata del denominado contrato mixto. También puede darse el caso, algo más complejo, de suscribir dos contratos en uno, es decir, como primera opción, el propietario recibiría inmuebles a cambio de ceder el solar, sería el contrato atípico de permuta, pero si llegado el momento decide revertir el contrato, el promotor deberá pagarle en dinero, estaríamos entonces ante un contrato de compraventa que dejaría nulo el anterior. Para terminar, y siendo esta la opción más compleja, el dueño del suelo solo cedería una parte indivisa del suelo, reservándose la propiedad del resto, de ahí que se formará una comunidad<sup>43</sup> entre ambas partes. En este supuesto, el promotor se obliga a construir y posteriormente, cuando se liquide el proindiviso, deberá pagar al dueño su parte.

---

<sup>42</sup> Art. 1446 CC «Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario»

<sup>43</sup> Art. 392.2 CC «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título»



Considera BLASCO (1989, p.795) que: «el carácter futuro o la no existencia actual de la cosa objeto de una de las prestaciones no desnaturaliza el contrato, porque las partes no se dan ni ceden en permuta, sino que se obligan a dar y ceder en permuta. La obligación de edificar sólo constituye una prestación instrumental, necesaria pero no suficiente para cumplir lo que sí es la prestación principal del contrato: la entrega de los pisos o locales. Sin embargo, también este mismo autor, sostiene que la permuta de cosa actual por cosa futura admite gran cantidad de modalidades, tanto en la aportación del solar como, especialmente, en lo que a la contraprestación se refiere, por lo que no es posible darle una calificación global”<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Comentario a la STS de 5 de julio de 1989 CGPJ, 1989, ref. 542 p.795

## 3. Caso propietario afecto por el sistema de cooperación en el plan parcial (ARS-3)

### 3.1. Introducción

Pamplona es una ciudad más bien pequeña por lo que su expansión se ha producido en lo que denominamos Cuenca de Pamplona. Además, su transformación ha sido significativa, afectando tanto a los desarrollos residenciales como a las comunicaciones viarias. La Comisión de Ordenación de Territorio aprobó, en el año 2002, el Plan General Municipal, cuyo texto se adaptó y homologó a la Ley Foral 35/2002<sup>45</sup>, no obstante, el Plan ha sufrido un sinnúmero de modificaciones desde entonces. Con el fin de desarrollar lo establecido en el Plan se aprobó, en enero del año 2006 el Plan Parcial de los sectores I/S.1, IV/S.1, XVI/S.1 Y XIX/S.1 y sistemas generales adscritos pertenecientes al Área de Reparto ARS-3. A final de ese mismo año, se aprobó, además, el Proyecto de Reparcelación<sup>46</sup> y el Proyecto de urbanización<sup>47</sup> del Área señalada.

A partir de ese momento comienza un proceso de transformación en la zona sur de la ciudad dado que se comenzó a gestionar todo el desarrollo urbanístico que preveía el planeamiento.

#### 3.1.1. Finca aportada por el propietario. Sistema General IV/GSA 2 Aranzadi

Nos encontramos en un lugar especial, la única zona de huertas situada en el meandro del río Arga, situada en la parte norte de la ciudad de Pamplona. Pertenece al barrio de la Magdalena y su historia se remonta a finales del siglo XIII por su valor hortícola. A principios del siglo XX,

---

<sup>45</sup>«Tras la entrada en vigor de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Plan Municipal de Pamplona adaptó sus contenidos a la nueva ley, siguiendo el procedimiento señalado por ella. El Gobierno de Navarra aprobó definitivamente el texto del Plan Municipal adaptado y homologado mediante la Orden Foral 0181 de 12 de abril de 2007. La fecha de aprobación del Plan Municipal es el 18 de enero de 2008, y se publicó en el BON del 18 de febrero de 2008». Disponible en: <https://www.pamplona.es/>

<sup>46</sup> Aprobado de forma definitiva el 28 de noviembre de 2006 (B.O.N. de 10 de enero de 2007). Rectificado y aprobado el 23 de diciembre de 2008 (B.O.N. nº 14, de 2 de febrero de 2009)

<sup>47</sup> Aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2006 (B.O.N. de 31 de enero de 2007)

rodeadas de toda una zona agrícola se situaban varias fincas de recreo pertenecientes a la alta burguesía.

Podríamos resumir a continuación las zonas que formaban el meandro, por un lado, la parte sur donde se situaban algunas edificaciones (un colegio, una residencia y un centro deportivo) y el resto eran todo zonas de huertas explotadas por familias desde los tiempos más remotos.

No obstante, el Ayuntamiento de Pamplona tenía como proyecto construir el Parque Fluvial del Arga<sup>48</sup> y transformar todo el lugar, si bien es cierto que la zona ya ofrecía ese entorno rural que permitía el paseo y disfrute de sus ciudadanos, además de estar sus tierras en explotación por familias particulares.

El caso que nos ocupa es el de una familia residente en la vuelta de Aranzadi que se vio afectada por la aprobación de un nuevo planeamiento urbanístico por parte del Ayuntamiento de Pamplona y que supuso un cambio significativo en su forma de vida. Debe señalarse que el 19 de enero de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial<sup>49</sup> donde estaba incluida la construcción del parque de Aranzadi.

Dicho lo anterior, cuando una familia se ve inmersa en un procedimiento de este calibre, las primeras dudas que surgen son, ¿me pueden echar?, ¿tengo derecho a una vivienda?, ¿me van a indemnizar?, entre otras. Hemos de partir del hecho de que tanto la parcela como la vivienda estaban afectadas por el plan aprobado. Ahora bien, cabe resaltar que el Ayuntamiento logro terrenos en Aranzadi para uso público a cambio de conceder derechos edificatorios en Arrosadía-Lezkairu.

Uno de los componentes para tener en cuenta es hacer un reparto equitativo de los beneficios y cargas aplicando el principio de equidistribución. Así, se adopta por el Ayuntamiento de Pamplona el sistema de cooperación con el fin de ejecutar la urbanización de la unidad de actuación. Nos encontramos ante un sistema que aporta seguridad dado que es el propio Ayuntamiento quien asume todo el desarrollo, sin embargo, el esfuerzo de su gestión es enorme visto la dimensión del polígono de actuación y los propietarios implicados. Todo ello

---

<sup>48</sup> La Gerencia de Urbanismo convocó en mayo de 2008 un concurso Internacional de Ideas

<sup>49</sup> Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pamplona (B.O.N. nº 29 de 8 de marzo de 2006)

supone años de notificaciones, requerimientos, cobros... concretamente 15, hasta el año 2021 que ha finalizado el desarrollo urbanístico del nuevo barrio. En habidas cuentas, si para la Administración es un proceso largo, la repercusión en una familia cuya forma de vida se ve truncada y destinada a un proceso con una duración de tal calibre es enorme. Además, se deben hacer frente al pago de las cuotas de urbanización con el que se realizaran las obras, hecho que puede ocasionar problemas debido a las grandes cantidades de dinero a aportar, agravado por el hecho de que la adjudicación de la parcela sea un *pro indiviso* sujeto a toda una serie de posibles conflictos a la hora de disolverlo, tal y como lo hemos visto en un apartado previo de este trabajo.

Hay que señalar que, si finalmente la operación llega a buen puerto, la plusvalía generada en la misma puede compensar todo el esfuerzo realizado, económicamente hablando.

Desde una perspectiva más concreta, la finca aportada por esta familia contaba con una superficie de 1.406 metros cuadrados y estaba situada dentro de la Unidad ARS-3 Arrosadía-Lezkairu, en ella se hallaba una vivienda de 85 metros cuadrados, una piscina, un almacén agrícola y una robada de huerta. Se elaboró una valoración inicial por el Equipo Redactor del Proyecto de Reparcelación con el fin de determinar la indemnización correspondiente a los derechos derivados de la propiedad señalada. No obstante, no se estuvo conforme con la cantidad ofrecida por lo que se realizó un informe paralelo que se presentó a la administración y que finalmente fue aprobado.

Por lo que se refiere a los gastos de urbanización, la Gerencia de Urbanismo, el 12 de enero de 2007 giró una factura proforma abonándose el primer pago, a razón de 98,64 euros por unidad de aprovechamiento, aplicándosele la tasa correspondiente de IVA conforme a la Ley Foral 19 /1992 de 30 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, concretamente un 16%. Del mismo modo, en los años sucesivos se fueron solicitando diversas cantidades a cuenta, así, en el 14 de mayo de 2008 se pagó a razón de 27,819027 euros más IVA, el 21 de octubre de 2009, 37,28352 euros más IVA, el 26 de mayo de 2010, 26, 51 euros más IVA y el 28 de marzo de 2012, 22, 61 euros más IVA, siendo la tasa vigente ese año del 18 %. Debe señalarse que la indemnización señalada en su día se utilizó para compensar los gastos urbanísticos.

Importa, y por muchas razones señalar el día 13 de septiembre de 2012 y es porque ese día se firmó el acta de cumplimiento de derechos y obligaciones derivadas de la reparcelación de la unidad ARS-3 Arrosadía-Lezkairu. De esta manera se plasmó la entrega de llaves de la vivienda (libre de cargas), dado que era necesario su desalojo y derribo a cambio de constatar las cantidades correspondientes en concepto indemnizatorio. En habidas cuentas, hubo que alquilar una vivienda y pedir crédito externo debido a la elevadísima cantidad de gastos de urbanización que se solicitaron. Ese mismo año, conforme a lo dispuesto en el DF Legislativo 3/2012 de Armonización Tributaria que modifica la Ley Foral 19/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, se solicitó a la Hacienda Foral la devolución de IVA repercutido hasta entonces y se dejó de pagar el impuesto dado que no había habido actividad empresarial.

Posteriormente, el 24 de octubre de 2018 se giró otra solicitud de pago, a razón de 2,6940 euros por unidad de aprovechamiento, hasta el 15 de abril de 2021 que se abonó, a razón de 5,3625 euros la última cantidad correspondiente al primer gasto de urbanización definitivo de cierre de la unidad de actuación.

En referencia a las cuotas de urbanización, una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, el pago de estas es obligatorio y conforme al artículo 44 de la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales de Navarra, el plazo para su ingreso es de un mes, de lo contrario y conforme al artículo 117 de la Ley Foral 13/2000, General Tributaria de Navarra se efectuará el procedimiento de apremio.

En definitiva, se ha tardado 15 años en concluir el desarrollo urbanístico de una zona de la ciudad donde se ha quedado parte de la vida de una familia. Personas de cierta edad, elevadísimos costes de urbanización, sin derecho a realojo, especulaciones y con una parcela adjudicada en *pro indiviso* que todavía aún no se ha podido negociar porque no ha habido ocasión. Si bien es cierto que el bien general prima sobre el bien particular, el coste puede ser elevado y no siempre, económicamente hablando, compensa.

### 3.1.2. Finca de resultado. Sector XVI/SI Lezkairu

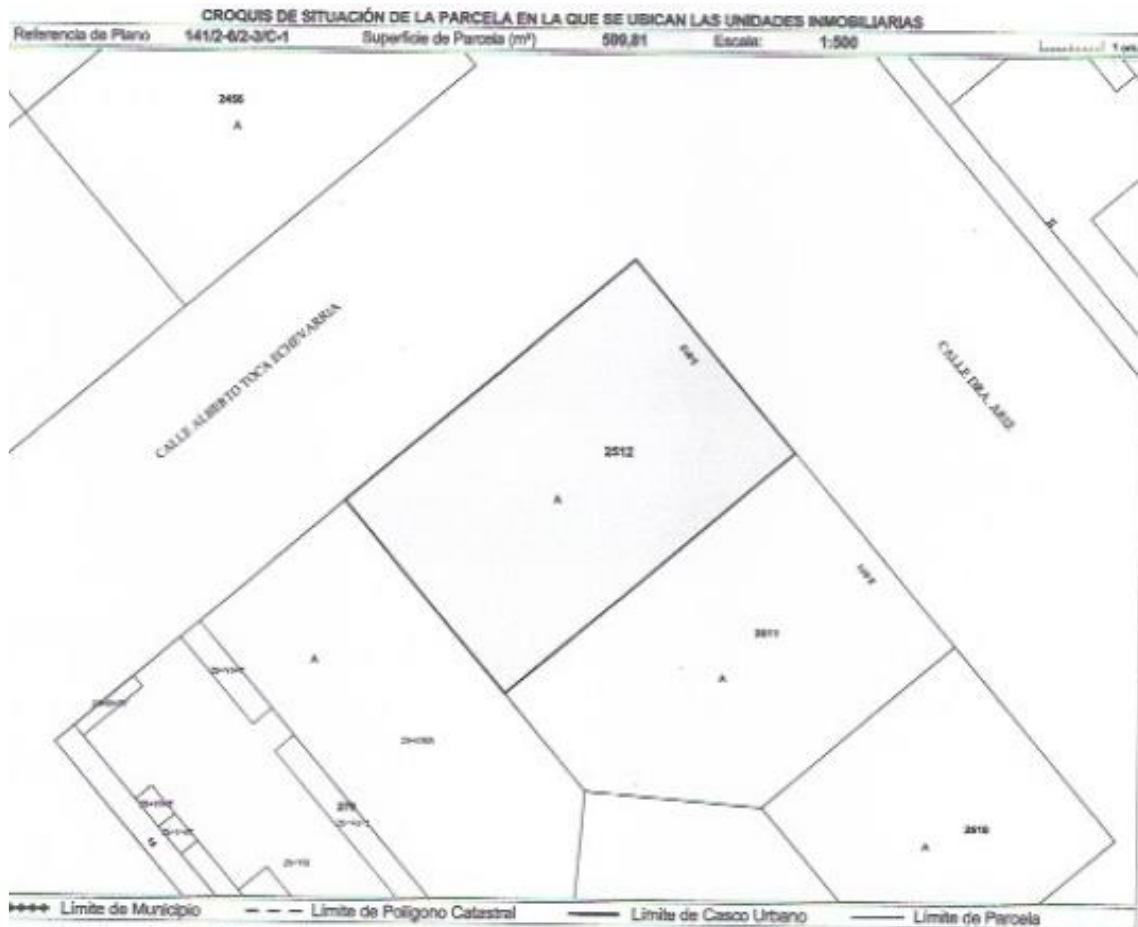


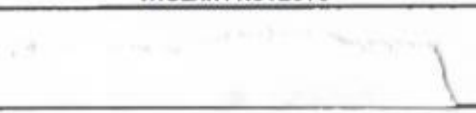
Figura 3: Cedula parcelaria (Fuente: Ayuntamiento de Pamplona)

Fue en el año 2006 cuando el Ayuntamiento de Pamplona inició el desarrollo urbanístico de un nuevo barrio en la ciudad, Arrosadía-Lezkairu, que ha finalizado este año 2021, exactamente 15 años después. Se trata de 1.766.294 m<sup>2</sup> que han supuesto una inversión de 194 millones de euros. De este modo surge una nueva zona residencial dividida en dos barrios, Arrosadía y Lezkairu, siendo este último objeto de este caso concreto. Como ya se ha indicado anteriormente, la inversión se costeó con las cuotas de urbanización pagadas por los propietarios de los terrenos.

Se ha transformado totalmente esta zona de la ciudad, zonas verdes, comercios, equipamientos y con el objetivo de crear 8000 viviendas.

Siguiendo con el caso que nos ocupa, la finca inscrita en el Registro de la propiedad y que se adjudica a esta familia es fruto del proyecto de reparcelación del Área de reparto ARS-3 Arrosadía-Lezkairu de Pamplona. Se trata de una parcela de uso residencial (libre) con una superficie de 600 metros cuadrados de la cual se adjudica con carácter privativo un 33,36% correspondiente a 733,72 UAs en compensación de los derechos edificables derivados de la finca de proyecto aportada de Aranzadi.

Tabla 2: Parcela aportada y Parcela de resultado

TITULAR PROYECTO								
								
PARCELAS APORTADAS								
PARCELA CATASTRAL APORTADA	ZONA DE UBICACIÓN	SUPERF PROYECTO M2	% DE TITULARIDAD	SUPERFICIE con derecho	APROVECH APORTADO Uas	Aprovechamiento apropiable Uas		
1566	ARANZADI	1.406,00	100,00%	1.406,00	815,13	733,62		
PARCELAS RESULTANTES								
Zona	Unidad Basica	Parcela	Destino	ASIGNADO A PARCELA N°	% PARTIC PARCELA	UAS ADJUDICADAS	% Uas aprop / total sector	cargas
LEZKAIRU	L51	L51,5	libre	1566	33,36%	733,62	0,06901%	202.108,89

EL SECRETARIO  
 28 NOV 2006

*Fuente: (Ayuntamiento de Pamplona)*

El aprovechamiento generado por la finca de aportación no daba derecho a una finca independiente, hecho por el cual se adjudicó una parcela en *pro indiviso*. Véase anexo A y B.

Por último, es conveniente señalar que la parcela continua hoy en día en *pro indiviso*. Así, en el año 2008 la crisis económica afectó significativamente el sector inmobiliario por lo que las opciones de negociar el terreno no llegaron y el COVID tampoco ha favorecido mucho este tipo de negocios, de hecho, son más especuladores que interesados los que actualmente pretenden optar a ella, todo ello, a pesar de estar situada en una buena zona de la ciudad.

## 4. Conclusiones

A modo de conclusión de nuestro Trabajo Fin de Máster, finalizamos nuestra investigación ofreciendo los resultados a los que hemos llegado al acabar el mismo:

**Primero.** Para poder entender bien los instrumentos urbanísticos que se han abordado a lo largo de esta exposición, así como el objeto principal de la misma que no es otro sino la figura del *pro indiviso* y el contrato atípico de permuta de suelo por vuelo o comúnmente conocido como contrato de aportación, se ha dividido el mismo en dos partes claramente diferenciadas. Primeramente, se analizan los instrumentos de planificación territorial utilizados para ordenar el uso del suelo y su transformación, todo ello a través de las normas jurídicas que forman parte del Derecho urbanístico y, por otro lado, los derechos reales (propiedad y posesión) y el derecho de obligación y contratos, ramas del Derecho civil.

**Segundo.** Este trabajo busca tener unos conocimientos generales de la materia, por ser el urbanismo un área ciertamente compleja y que necesita de un estudio en gran profundidad.

**Tercero.** Tras el examen de los Instrumentos urbanísticos necesarios para llevar a la práctica el desarrollo urbanístico de un área de terreno concreta en una ciudad, hemos visto como en Política de Ordenación del Territorio no existe una planificación integral debido a la exclusividad de las competencias de las CCAA en la materia. Así, en caso de conflicto no se puede aplicar el principio del derecho estatal sobre el autonómico. De este modo, se ha aludido a la STC 61/1997 de 20 de marzo que no admite actuaciones estatales de planificación que interfieran en la política territorial autonómica. No obstante, se ha explicado que el Estado tendría competencia en materia de expropiación forzosa, igualdad, protección del medio ambiente y planificación de la actividad económica todo ello sin olvidar la competencia atribuida a los entes locales.

**Cuarto.** En relación con las figuras que forman parte del Planeamiento, podemos decir que se trata de aquellas herramientas necesarias para llevar a cabo las transformaciones urbanísticas en una ciudad y su territorio. Sin duda un desarrollo urbanístico es un procedimiento complejo, así como los instrumentos necesarios para llevarlo a cabo.

**Quinto.** Con respecto al *pro indiviso*, hemos precisado su significado, «sin dividir», así como su regulación tanto estatal como autonómica, además hemos podido considerar los tipos de



indivisión en base a la jurisprudencia del TS, legal, material y económica o funciona. Sin duda hemos podido entender porque se adjudica una parcela *pro indiviso* a aquellos propietarios afectos a un proyecto de reparcelación y la problemática a la hora de disolverlo, para ello, hemos podido analizar las diversas formas de alcanzar dicho objetivo, todo ello teniendo en cuenta que el propio CC no obliga a permanecer en comunidad. Con el propósito de dar amparo a los copropietarios de un *pro indiviso*, hemos destacado la figura del retracto como el derecho de compra que ampara a los cotitulares frente a terceros.

**Sexto.** Desde una perspectiva jurisprudencial, hemos observado que si tenemos un bien en *pro indiviso* podemos ejercitar la acción de división en cualquier momento, puesto que el estar en comunidad se considera un estado transitorio y nadie nos puede obligar a ello, ahora bien, hemos podido precisar que la acción no solo se puede ejercitar si el bien es divisible sino que ante su indivisibilidad y a falta de acuerdo se puede hacer efectiva su venta en subasta pública y repartir el precio entre los copropietarios.

**Séptimo.** En cuanto al contrato de permuta de suelo por vuelo, hemos determinado que, si bien se pueden adoptar diversas modalidades de contratos, en base a la jurisprudencia señalada a lo largo de este trabajo, el tipo básico es aquel en la cual el dueño de un solar transmite la propiedad a un promotor a cambio de futuras viviendas, con o sin reserva de dominio. De hecho, actualmente es frecuente encontrarlo en los desarrollos urbanísticos porque los propietarios no suelen disponer de capital suficiente para promocionar el terreno y para los promotores es una forma de adquirir terreno sin desembolsar demasiado dinero. No obstante, también hemos visto que se trata de un negocio no exento de conflictos dada su atipicidad, es importante recordar que la contraprestación es futura, y, todo ello, a pesar de que siempre existen garantías que puedan avalar el mismo.

Siguiendo con lo expuesto, hemos visto las diversas figuras que forman este tipo de acuerdos de ahí que la jurisprudencia lo defina como contrato mixto. A mi modo de ver es con la permuta con la que guarda una mayor analogía. También el hecho de que solo en Cataluña exista una norma que regula el contrato de permuta de suelo por vuelo, así la Ley 23 de 31 de diciembre de 2001 de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura puede ser un referente a la hora de formalizar un negocio de este tipo.

**Octavo.** Para finalizar y a modo de conclusión se ha plasmado un caso concreto que resume lo expuesto a lo largo de todo este trabajo de investigación. Se ha desglosado tanto la parcela aportada como la adjudicada en el proyecto de reparcelación del Ayuntamiento de Pamplona y se ha visto la repercusión de un procedimiento de este calibre tiene en la forma de vida de una familia, tanto a la hora de afrontar los gastos de urbanización, por ser de una cuantía muy elevada, como por el hecho de tener que buscar una vivienda en alquiler y hacer frente a una parcela indivisa, entre otros.

## 5. Referencias bibliográficas

### 5.1. Bibliografía básica

BELTRAN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. «La comunidad de bienes en Derecho español», Madrid, 1954. pp. 327-328.

CACHO, F. Y CABEDO, S.: «Principios generales del derecho urbanístico». Magazine Inmueble. Revista jurídica de información y actualidad, 2018. Disponible en: <https://revistainmueble.economistjurist.es/>

CORRAL GARCÍA, E.: «Expropiación Municipal. Especial referencia a la expropiación en las Leyes Urbanísticas de las Comunidades Autónomas». El Consultor de los Ayuntamientos (La Ley), Madrid, 2008, p. 75.

CARRASCO PERERA, A.: «Derecho de Contratos». Aranzadi. Pamplona, 2010, pp. 537 a 546.

DIEZ PICAZO, L., Y GULLON BALLESTEROS, A.: «Sistema de Derecho Civil II». Tecnos. Madrid, 2005, p. 303.

FERNÁNDEZ, T.R.: «Manual de Derecho Urbanístico». Madrid, 2006. p. 157.

GARCIA DE ENTERRIA, E. Y FERNANDEZ, T.R.: «Curso de Derecho administrativo tomo I». Madrid, 1997, p. 230.

GARRIDO FALLA, F.: «Tratado de Derecho Administrativo», Vol. II. Madrid, 1987, p. 188.

LÓPEZ FRÍAS, A.: «La transmisión de la propiedad en la permuta de solar por pisos». 1997, p. 84. Disponible en: <http://vlex.com/vid/284044>.

LASO BAEZA, V.: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1.999, comentario incluido en la Revista crítica de Derecho Inmobiliario N°684, pp. 2005- 2016, Colegio Registradores de la Propiedad, Julio-agosto 2.004 (apartado A del segundo punto). Revista publicada. ISSN 0210-0444. Disponible en: <https://app.vlex.com/#ES/vid/328832>

PERALES MADUEÑO, F.: «La Ejecución del Planeamiento», Iustel, Madrid, 2006, p. 272.

SEOANE SPIEGELBERG, J.L.: «Contrato atípico de aportación de solar por edificación futura». Aranzadi civil: revista quincenal, ISSN 1133-0198, Nº 2, 2006, pp. 2203-2258.

SERRANO GOMEZ, E.: «El contrato de cambio de solar por edificación futura». Madrid, 2004, p. 109.

SERRANO GÓMEZ, E.: «El contrato de cambio de solar por edificación futura». Madrid, 2004, p. 73.

TRAYTER JIMÉNEZ, J.M.: «El Control del Planeamiento Urbanístico», Ed. Civitas, S.A, Madrid, 1996. pp. 56 y 57.

## 5.2. Fuentes electrónicas

«Gran Enciclopedia de Navarra». Enciclopedia Navarra. 1990. Disponible en: <http://www.enciclopedianavarra.com/>

«Sistema de Información Urbanística de Navarra». SIUN. 1997. Disponible en: <http://siun.navarra.es>

Lex Navarra: Derecho Navarro. Disponible en: <http://www.lexnavarra.navarra.es/>

Buscador Fondo Documental -Jurisprudencia. Disponible en: <https://jur.poderjudicial.es/>

«Diccionario de la Lengua Española». Real Academia Española. 2020. Disponible en: <https://dle.rae.es/>

La Constitución Española de 1978. Disponible en: <https://www.laconstitucion.es/>

«Diccionario jurídico de derecho». Enciclopedia Jurídica. 2020. Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/>

«Diccionario de términos jurídicos». Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/>

«Consultora jurídica y técnica de urbanismo y ordenación del territorio». Urbanística91. Disponible en: <https://urbanistica91.com/>

«Instrumentos de Planeamiento Urbanístico». Disponible en: <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>

«Plan Parcial». Disponible en: <https://practicos-vlex.es/>

«Legislación al día. Navarra. ordenación del Territorio». 2017. Urbanismo. Disponible en: <https://www.actualidadjuridicaambiental.com/legislacion-al-dia-navarra-ordenacion-del-territorio-urbanismo/>

«Ordenación del Territorio y Urbanismo». Disponible en: <http://www.navarra.es/>

«ST Sociedad de Tasación». 1982. Disponible en: <https://www.st-tasacion.es/>

### 5.3. Fuentes normativas

Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1978, núm. 311  
Disponible en: [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de reintegración y mejoramiento del Régimen Foral de Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de agosto de 1982, pp. 22054 a 22060. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/lo/1982/08/10/13>

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de abril de 1998, pp. 12296 a 12304. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/1998/04/13/6>

Ley 23 de 31 de diciembre de 2001 de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de febrero de 2002, pp.4336 a 4338. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2002-2201>

Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. *Boletín Oficial del Estado*, 15 de enero de 2003, núm. 13 Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es-nc/lf/2002/12/20/35/con>

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. *Boletín Oficial del Estado*, 09 de

noviembre de 2017, núm. 275. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es-nc/dflg/2017/07/26/1/coM>

Real Decreto de 24 de julio de 1989 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado, 16 de agosto de 1989, núm. 206. Disponible en: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

#### **5.4. Fuentes jurisprudenciales**

Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. 61/1997, de 20 de marzo, RC. 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992. Disponible en: [www.boe.es](http://www.boe.es)

Sentencia del Tribunal Supremo 1377/2019 de 16 de octubre, RC 6752/2017.

Sentencia del Tribunal Supremo 4143/2018 de 11 de diciembre, RC. 410/2016).

Sentencia del Tribunal Supremo 217/2016 (R 638/2014).

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2013, RC. 2918/2010. Sección Quinta.

Sentencia del Tribunal Supremo 1/2013 de 22 de enero, RC. 1371/2010.

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, RC. 2789/2007. Disponible en: <https://practicos-vlex.es/>

Sentencia del Tribunal Supremo 914/2011, de 2 de diciembre, RC. 1756/2008.

Sentencia del Tribunal Supremo DE 16 de julio de 2009 Ar. 360255.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre, RC. 1536/2005.

Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2004.

Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1.991, RJ 1991\1986.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 30 de marzo de 2010. RA 615/2009.

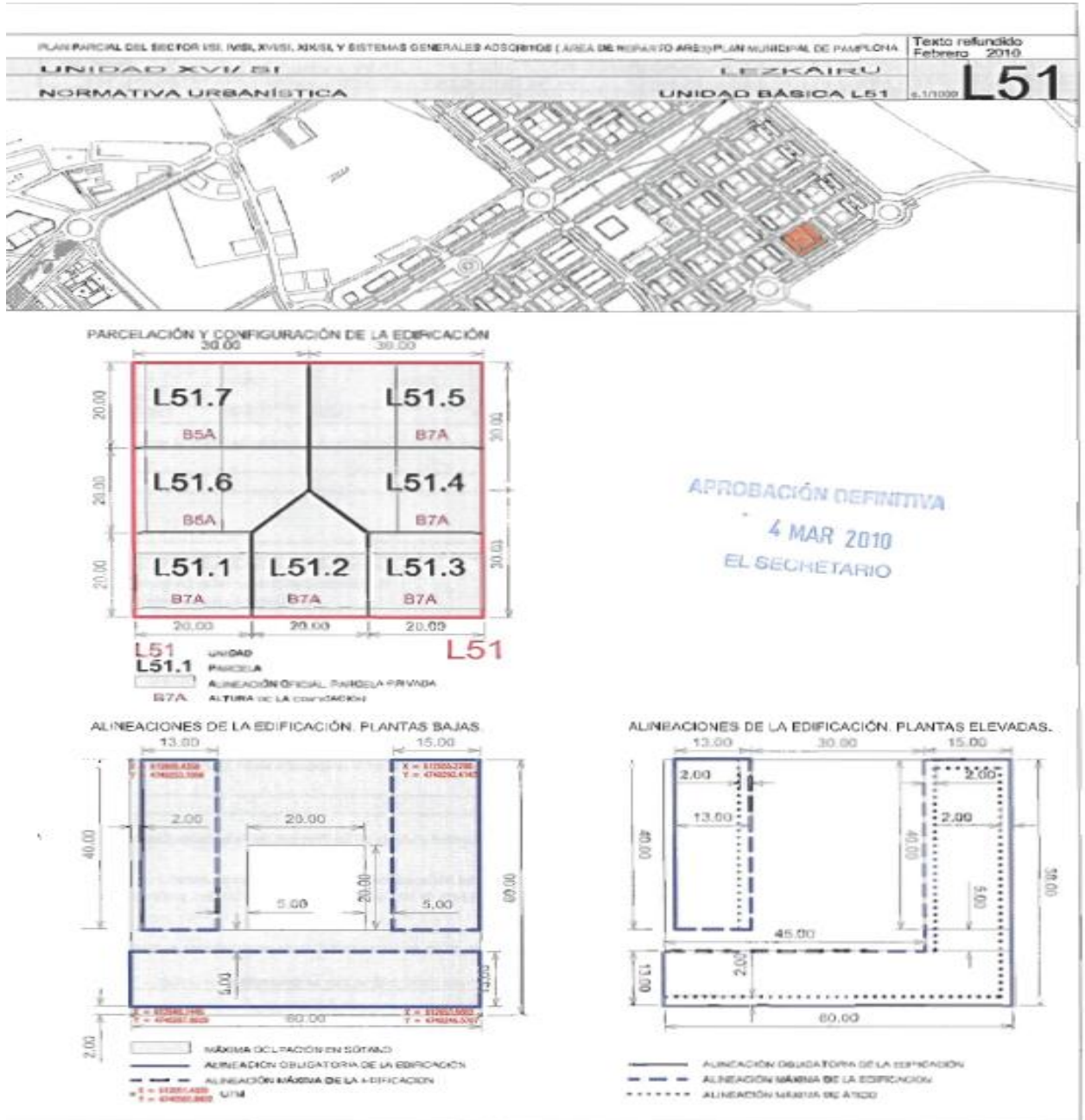
Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 138/2016, de 23 de marzo.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (Bilbao), núm. 138/2016, de 23 de marzo, RC.193/2015.

S. Jdo. 1ª Inst. e Instrucción nº3 núm.206/2019.

## Anexo A. Parcelación y edificación

### Título 1: Parcelación y configuración de la edificación





## Anexo B. Superficies, usos y aprovechamientos

### Título 2: Superficies, usos, Aprovechamientos

ADSCRITOS (ÁREA DE REPARTO ARS3) PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA/		FECHA DE EMISIÓN Febrero 2010
UNIDAD XVI/S1 LEZKAIRU		L51
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR		
		UNIDAD BÁSICA

#### CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS DE PROYECTO Y PARCELAS

UNIDAD	PARCELA	SUPERF.	USO	D.F.D.	APROVECHAMIENTO DE PROYECTO				TOTAL				TOTAL APR. U.A.s
					PB. m <sup>2</sup>	PB. m <sup>2</sup> %	PI	Elev. Tipo	Nº VM.	APROV.	TERCIARIO	RESIDENC. m <sup>2</sup>	
L51	L51.1	400,00	Tercario										2.097,51
			Residencial	libre	260,00			1,470,35	2.069,51		1.730,35		
			Libre Privado			140,00			28,00			140,00	
L51.2	500,00	500,00	Tercario										2.117,51
			Residencial	libre	200,00			1,470,35	2.069,51		1.730,35		
			Libre Privado			240,00			48,00			240,00	
L51.3	400,00	400,00	Tercario										2.750,51
			Residencial	libre	260,00			2.016,35	2.722,53		2.276,35		
			Libre Privado			140,00			28,00			140,00	
L51.4	500,00	500,00	Tercario										2.189,47
			Residencial	libre	200,00			1.585,45	2.147,00		1.555,45		
			Libre Privado			296,00			53,00			293,00	
L51.5	600,00	600,00	Tercario										2.110,41
			Residencial	libre	260,00			1.555,45	2.104,00		1.555,45		
			Libre Privado			340,00			60,00			340,00	
L51.6	500,00	500,00	Tercario										1.970,50
			Residencial	libre	260,00			1.005,00	1.872,00		1.265,00		
			Libre Privado			258,00			58,00			253,00	
L51.7	600,00	600,00	Tercario										1.880,50
			Residencial	libre	200,00			1.025,00	1.512,00		1.265,00		
			Libre Privado			340,00			68,00			340,00	
		3.600,00					104,00	530,00	11.440,00	1.780,00	14.678,30		

En aplicación del artículo 35 bis del Plan Municipal de Pamplona, la superficie útil de vivienda máxima por parcela es la resultante de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial entre 1,13.

#### DETERMINACIONES GENERALES

Unidad de Actuación	XVI / S1
Denominación de la Unidad Básica	L51
Superficie (m <sup>2</sup> )	3.600,00

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos ponderados y tipología(s)	Parcelas L51.4 y L51.5	Residencial colectivo con locales en P. Baja, en manzana
	Parcelas L51.1, L51.2, L51.3, L51.6 y L51.7	Residencial colectivo en todas las plantas, en Manzana
Compatibilidad y equivalencia de usos	Régimen general establecido en el P.M.	

#### DETERMINACIONES FORMALÉS

Alineaciones y Rasantes	Definidas gráficamente	
Altura de la edificación	Definidas gráficamente	
Nº máx. de plantas sobre rasante	B5A	B7A
Ocupación máx. de parcela	Definida por las alineaciones de la edificación	

#### Parcelación

Se establecen siete parcelas, L51.1, L51.2, L51.3, L51.4, L51.5, L51.6 y L51.7, que se definen gráficamente.

Cada una de ellas tiene el carácter de parcela mínima y no es, por tanto, divisible.

#### Otras condiciones

Las soluciones constructivas y materiales aplicadas al espacio privado de uso público en superficie previsto en la ordenación serán iguales a las adoptadas en su entorno inmediato.

#### DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO DE LA UNIDAD

##### Garaje-Aparcamiento

El garaje-sólo de la edificación será mancomunado para todas las parcelas previstas en la Unidad y objeto de un Proyecto de Actividades Clasificadas unitario, que irá vinculado al primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Su ejecución deberá quedar finalizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad.

Acceso(s) Rodado(s) al garaje: Se situará(n) en pesaje(s) previsto(s) en Planta Baja o en cualquiera de los frentes edificados de la Unidad, preferentemente en los que recaigan a calle de circulación rodada.

##### Espacio libre Mancomunado

El espacio libre mancomunado previsto en el interior de la Unidad será objeto de proyecto de obras de urbanización, e irá acompañando al primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Su ejecución deberá quedar garantizada antes de la concesión de licencia de primera utilización del último edificio que se desarrolle en la Unidad.

APROBACIÓN PRELIMINAR

4 MAR 2010

EL SECRETARIO