

CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Rafael Antonio MARTÍN CANO
Tesorero
Ayuntamiento de Martos.

Trabajo de evaluación presentado para la obtención del Certificado de asistencia con aprovechamiento del "Curso Urbanismo y Tributos Municipales", Celebrado durante los días 11 y 12 de febrero de 2010 en el Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional (Granada).

ÍNDICE:

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. CONCEPTO, FUNDAMENTO Y REGULACIÓN.
- III. NATURALEZA JURÍDICA.
- IV. ABREVIATURAS
- V. BIBLIOGRAFÍA.

I.- INTRODUCCIÓN.

Antes de acometer el análisis del objeto del presente trabajo, hemos de realizar una precisión a la hora de centrar el tema entre:

Recursos por el urbanismo, que son los propiamente tributarios como el ICIO, IIVTNU, las Contribuciones Especiales y las diversas tasas por la prestación de servicios o actividades derivadas de la actividad urbanística como por ejemplo la Tasa por licencia de obras, tasa por licencia de apertura, Tasa por licencia primera ocupación, etc.

Recursos del urbanismo, que son los regulados en la normativa urbanística, y, que en el marco de la legislación autonómica andaluza viene representada por la LOUA.

Del análisis de su articulado podemos enumerar los siguientes:

- Las cuotas de urbanización.
- Las liquidaciones por ejecuciones subsidiarias de obras.
- Las multas coercitivas.
- Las compensaciones en suelo no urbanizable.

- Las compensaciones monetarias sustitutivas.
- Los convenios urbanísticos.
- Las sanciones urbanísticas.

De todos estos recursos del urbanismo, nos ocuparemos del análisis de las cuotas de urbanización, por cuanto son el instrumento financiero por excelencia para la ejecución del planeamiento, ya que “de nada serviría la formación o aprobación de los planes de urbanismo si no se ejecutasen. La prueba de fuego del planeamiento es la ejecución, (...) pero la ejecución comporta cuantiosos gastos que implican la necesidad de buscarles cobertura financiera”¹.

Las cuotas de urbanización surgirán en la segunda fase de desarrollo de la actividad urbanística, es decir, en la fase de ejecución. Fase que se inicia tras la aprobación del planeamiento y en la que se trata de conseguir la realización efectiva del modelo territorial fijado por el planeamiento, llevando a la práctica sus determinaciones mediante uno de los sistemas de actuación² establecidos por la Ley; sistemas que son, los de compensación³, cooperación⁴ y expropiación⁵. Las diferencias entre los sistemas de actuación radican en la forma en que interaccionan los diversos elementos que intervienen en la ejecución de los planes: los elementos personales (Administración Pública, propietarios y empresas urbanizadoras), los elementos reales (fincas a urbanizar y, en su caso, repacerlar), y los elementos formales o jurídicos (expropiación, equidistribución, concesión, etcétera)⁶.

¹ LLISSET BORRELL, F.: “Las Cuotas Urbanísticas”. *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 46, 1976.

² Son precisamente estas formas de actuación las que nos van a permitir establecer el criterio delimitador de aplicabilidad entre las cuotas de urbanización y las contribuciones especiales. Así cuando se trata de una actuación sistemática será de aplicación las cuotas de urbanización. En caso contrario, será de aplicación las contribuciones especiales. Es decir, cuando se realizan actuaciones urbanísticas en ejecución del planeamiento, con sometimiento a la Ley del Suelo, distribuyendo equitativamente los beneficios y las cargas entre los propietarios, se utilizarán las cuotas de urbanización; en cambio, las contribuciones especiales sirven para financiar parcialmente obras municipales propias de la actividad ordinaria local que beneficien especialmente a determinadas personas. RODRÍGUEZ PRIETO BEATRIZ, y, FUEYO BROS, MANUEL: “Relevancia de los recursos procedentes de la actividad urbanística en la financiación de las Entidades Locales”, *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, nº 8, 2004.

En este mismo sentido se pronuncia la jurisprudencia, y, así la STS de 7 de abril de 1997 y 10 de abril del mismo año al señalar que cuando los Ayuntamientos realizan actuaciones urbanísticas, en ejecución del Planeamiento aprobado, desarrollado obras de instalaciones y servicios en polígonos y áreas de nueva urbanización, han de hacerlo con pleno sometimiento a la Legislación del Suelo, entre cuyos principios está el de la distribución equitativa de cargas y beneficios para todos los propietarios y en estos casos la financiación de aquellas obras y servicios, cuyo coste ha de recaer sobre estos propietarios del sector de que se trate, han de cubrirse mediante el sistema de cuotas de urbanización.

Por el contrario, las contribuciones especiales sirven para financiar una parte de aquellas obras públicas municipales, propias de la actividad ordinaria de los Ayuntamientos, que se realizan en el interior de las poblaciones, los cascos urbanos y las áreas consolidadas de edificación, cuando beneficien especialmente a determinadas personas de manera que sólo excepcionalmente puede acudir a su aplicación en zonas de nueva urbanización cuando se realizan otras obras después de concluida ésta.

³ En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan, a su costa, las obras de urbanización necesarias para la ejecución del plan o programa de actuación.

⁴ En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

⁵ En el sistema de expropiación, la Administración adquiere la propiedad de toda una unidad de ejecución y posteriormente ejecuta el planeamiento obteniendo los beneficios y soportando las cargas.

⁶ LLISSET BORRELL, F.: *Comentarios al Reglamento de Gestión Urbanística*. Madrid: El Consultor, 1980.

El presente trabajo se centrará en aquellos aspectos que se refieren a la naturaleza jurídica⁷ de las cuotas de urbanización, por cuanto se trata de una cuestión muy controvertida en la doctrina, y que sin embargo es crucial para la determinación del régimen jurídico aplicable en la gestión y recaudación de las cuotas de urbanización pues en función de su consideración como tributos, como exacciones, ingresos de derecho público o incluso como una figura exclusivamente urbanística, se aplicará un régimen u otro en la gestión y cobro de dicha figura.

II.- CONCEPTO, FUNDAMENTO Y REGULACIÓN, NATURALEZA JURÍDICA.

1.- CONCEPTO

Ante la falta de definición de las cuotas urbanísticas por la legislación urbanística⁸, ha sido la doctrina quien ha elaborado el concepto de cuotas urbanísticas para referirse a los costes de urbanización que ha de financiar los propietarios.

En sentido amplio, LLISSET BORRELL⁹ las define como “*las que en metálico o en terrenos edificables, han de abonar los propietarios –anticipadamente o no- para sufragar los costes de urbanización en los sistemas de cooperación, compensación y excepcionalmente en el de expropiación, en proporción a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono-si se tratase de suelo urbanizable- o en proporción al valor de las mismas –si se tratase de suelo urbano-*”.

En un sentido más restringido, por cuotas de urbanización ha de entenderse las derramas o aportaciones, ordinarias o extraordinarias, que aporten en metálico los propietarios¹⁰.

ALMONACID LAMELAS¹¹, las define, de forma sencilla, como el instrumento jurídico de financiación de los gastos inherentes a una actuación urbanizadora (directa o indirecta) que repercuten en los propietarios de las parcelas afectadas.

Para LÓPEZ PELLICER¹², las cuotas urbanísticas son las cantidades asignadas a cada uno de los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística,

⁷ Por tanto nos abstendremos de realizar un análisis en profundidad de los aspectos puramente urbanísticos del tema por cuanto escapa a la finalidad del presente trabajo que no es otra que analizar las cuotas urbanísticas desde su perspectiva como ingreso de la Hacienda Local para la financiación de determinadas obras. Ello no obsta a que se tenga que analizar, someramente, todos aquellos aspectos de referencia urbanístico que van a influir en la configuración jurídica de las cuotas urbanísticas desde la vertiente del ingreso.

⁸ GONZÁLEZ LEAL, JOSÉ LUIS.; *Contribuciones especiales y cuotas urbanísticas*. Madrid: Bayer Hnos. S.A, 2008.

⁹ LLISSET BORRELL, F: ob. cit., *Revista de Derecho Urbanístico*, enero-Febrero 1971, Madrid, pag. 53.

¹⁰ ACIN FERRER, ÁNGELA.; *Manual Práctico de Tributación Local*, Barcelona.: Bayer Hnos, 1999, pag. 693.

¹¹ ALMONACID LAMELAS, VICTOR.; “La financiación del urbanismo en la Comunidad Valenciana: canon de urbanización, contribuciones especiales y cuotas de urbanización”, *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, quincena 15-29 Abril. 2008, Madrid, pag. 1362.

¹² LÓPEZ PELLICER, JOSÉ ANTONIO.; *Elaboración y gestión en el planeamiento urbanístico*. Madrid: Ed. Montecorvo, 1983.

conforme a la distribución de los costes de ésta entre todos y cada uno de aquéllos, bien en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o bien en proporción al valor urbanístico de los mismos, atendiendo a la clase o tipo de suelo en que se desarrolle la obra urbanizadora.

De estas definiciones podemos deducir los siguientes caracteres de las cuotas de urbanización¹³:

a) Las cuotas de urbanización las abonan los propietarios y están afectadas a un determinado destino: la urbanización.

b) Las cuotas de urbanización son consustanciales a los sistemas de cooperación y compensación, aunque excepcionalmente quepan en el sistema de expropiación.

c) Las cuotas de urbanización podrán exigirse por anticipado, sin que las cantidades exigidas puedan exceder de las inversiones previstas para los seis próximos meses.

d) Las cuotas urbanísticas no han de hacerse efectivas obligatoriamente en metálico, sino que previo acuerdo con los propietarios puede hacerse cediendo éstos a favor de la administración, la junta de compensación o el agente urbanizador, libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente.

e) Las cargas de urbanización se repartirán en función del valor o de la superficie de las fincas que les sean adjudicadas a los propietarios.

Junto a estas características, y, partiendo de su consideración de obligación "ob rem", la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sala civil, de 30 de marzo de 2005, añade las siguientes:

a) Su accesoriadad respecto a las vicisitudes de la titularidad real, tanto en orden a su existencia como a su extinción.

b) Ser ambulatorias e indeterminadas por cuanto que el sujeto pasivo de las mismas lo es tan solo el que en un momento dado aparezca como titular del derecho real.

c) La renuncia o el abandono liberatorio de la cosa hecha por el obligado, extingue la obligación.

d) La transmisión del derecho real determina la de la obligación, dada la accesoriadad de estas respecto de aquél.

e) Y la no vigencia del dogma de la autonomía de la voluntad en orden a su creación por cuanto esta se produce tanto solo ex lege y no por voluntad de las partes.

¹³ GONZÁLEZ LEAL, JOSÉ LUIS.; ob, cit., Madrid:Ed. Bayer Hnos. S.A, 2008, pag. 404.

2.- FUNDAMENTO Y REGULACIÓN LEGAL.

El fundamento último de las cuotas urbanísticas se encuentra en la obtención de los recursos necesarios para generar suelo urbanizado¹⁴.

La obligación de asumir los propietarios de los terrenos afectados los gastos de las obras de urbanización obedece a la necesidad de dar cumplimiento a un doble principio, el de afección de las plusvalías a los gastos de urbanización y en el de la proporción y justa distribución entre los propietarios afectados. Así LLISSET BORRELL¹⁵ señala que “la exigencia del pago de las cuotas de urbanísticas a los propietarios afectados halla su fundamento en la necesidad de arbitrar un medio eficaz y justo de financiación del urbanismo, que habrá de encontrar su justificación última en el de afección de las plusvalías a los gastos de la urbanización, y en el de la proporción y justa distribución entre los propietarios afectados.

La acción urbanística es una actividad que genera a los propietarios del suelo importantes plusvalías que deben retornar a la comunidad por mandato constitucional ya que el artículo 47 del Texto Constitucional establece la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Este principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística también se recoge en el TRLS, y así su artículo 3.2.b9 alude a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.

En cumplimiento de este mandato constitucional el artículo 16.1. c) TRLS, fija como deber legal de la actuación urbanística, la de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente. Por tanto, vemos como los gastos derivados de la ejecución del planeamiento son, *per natura*, de cargo de los propietarios de los terrenos afectados¹⁶. De este modo, las plusvalías generadas por la ejecución del planeamiento retornan a la comunidad y el aumento de valor del suelo debido al planeamiento queda sujeto al pago de los gastos de urbanización. MANUEL BALLBÉ, citado por CUSCÓ TURELL¹⁷, define este proceso con las palabras siguientes: “La Ley parte de una base, y es que el solar vale más que el terreno rústico y que la diferencia de valor está causada precisamente por el hecho de la urbanización. La urbanización, las obras de urbanización son precisamente la que causan el aumento del valor del terreno. Es lógico, por tanto, que este aumento, esta diferencia de valor del terreno rústico al solar sea aplicada ante todo y sobre todo a pagar la urbanización”.

¹⁴ GONZÁLEZ LEAL, JOSÉ LUIS.; ob, cit., Madrid: Ed. Bayer Hnos. S.A, 2008, pag. 405.

¹⁵ LLISSET BORRELL, F.; ob, cit., *Revista de Derecho Urbanístico*, número 46, Madrid, 1976

¹⁶ ALMONACID LAMELAS, VICTOR.; ob, cit., *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, quincena 15-29 Abril. 2008, Madrid, pag. 1351.

¹⁷ CUSÓ TURELL, MARGARITA.; “Las cuotas de urbanización: elementos subjetivos y objetivos. Especial referencia al Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña”, *Cuadernos de Derecho Local*, nº 9/2005, pag. 121.

Para LÓPEZ PELLICER¹⁸, la realización de la actividad urbanizadora, de conformidad con el plan que se ejecuta, en suelo urbano y en suelo urbanizable, produce y genera un aumento de valor del suelo, cuyo beneficio ha de ser afectado al menos en parte para amortizar el coste de las obras de urbanización, en justa compensación a la plusvalía derivada y obtenida por los propietarios del suelo. La adquisición por los propietarios del plus-valor que el proceso urbanístico comporta se compensa así a favor de la comunidad, mediante el cumplimiento por aquellos de las llamadas “cargas de urbanización”.

Por otra parte, uno de los principios que ha conformado el ordenamiento urbanístico español ha sido el de la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento¹⁹ con el que se busca disminuir la desigualdad de trato entre los propietarios de un sector generada por el planeamiento que hace necesaria la distribución de los beneficios y las cargas entre ellos. Por ello las cuotas de urbanización deberán reflejar de forma equitativa la distribución de los gastos de urbanización, que se dividirán entre los propietarios en función de los criterios que la ley establece para ello.

La figura de las cuotas de urbanización dimana, como hemos señalado anteriormente, del hecho de que la ejecución del planeamiento se desarrolle por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, por lo que habrá que acudir a la normativa autonómica²⁰, en la que se regula las distintas formas de gestión urbanística para encontrar la regulación legal de las cuotas de urbanización. En defecto de normativa autonómica, tendremos que acudir a los preceptos supletorios estatales, en concreto al RGU.

En Andalucía dicha regulación viene recogida en la LOUA.

El art. 107 LOUA establece los distintos sistemas de actuación por unidades de ejecución. Determina para cada unidad de actuación que la Administración actuante deberá elegir motivadamente entre alguno de los tres sistemas, a saber: expropiación, compensación y cooperación. Regula detalladamente la sustitución del sistema de compensación cuando se produzca algún tipo de incumplimiento, y regula en el art. 113 la obligación de los propietarios de satisfacer todos aquellos gastos de urbanización en él enumerados, como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en unidades de ejecución.

¹⁸LÓPEZ PELLICER, J.A.: “Costes de urbanización y conservación”, *Revista de Derecho Urbanístico*, número 67, Madrid, 1980

¹⁹El artículo 9.3 del TRLS establece que “El ejercicio de la facultad prevista en la letra c del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación”. Anteriormente el artículo 8.1 c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, recogía como una de las facultades del derecho de propiedad del suelo, la de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. . Igualmente, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones establecía en su artículo 5 la garantía legal del reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones”.

²⁰ Una referencia de esta normativa autonómica puede verse en CHOLBI CACHA, F.A.,: “*Los principales instrumentos de financiación procedentes del urbanismo*”, Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004, págs. 79-118.

En la regulación pormenorizada de cada uno de los sistemas, los arts. 114 a 122 se encargan de establecer el régimen jurídico del sistema de expropiación, permitiendo el art. 116 la gestión directa o indirecta de dicho sistema. Para SERRANO ALBERCA²¹ la *causa expropriandi* de la expropiación consiste en una doble vertiente, la utilidad pública o el interés social.

Para MARTÍNEZ GARCÍA²² la expropiación forzosa no es propiamente un sistema de ejecución del planeamiento, sino un procedimiento por el que el Ayuntamiento adquiere terrenos que posteriormente urbaniza y por último enajena, no existiendo ninguna intervención privada en el mismo, salvo la que pudiera derivarse de la contratación de las obras de urbanización, pero ésta es ajena al proceso de gestión urbanística.

Se trata de un sistema de actuación pública, correspondiéndole la actividad de ejecución íntegramente a la Administración. La Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la LOUA. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento. El establecimiento del sistema de actuación por expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto, previstos en la LOUA, a favor de la Administración actuante.

Por su parte, los arts. 129 a 138 de la señalada Ley regulan el sistema de compensación, llamando la atención cómo el art. 129.2 comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, incluyéndose en la misma gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al 10% del total de los de urbanización.

El sistema de compensación es un sistema privado de ejecución que exige cierta capacidad de gestión empresarial. Son, en efecto, los propietarios los que se encargan de urbanizar y de cumplir con las obligadas cesiones gratuitas que compensen los beneficios derivados de la propia acción urbanizadora, limitándose la Administración una labor de control y tutela mediante la aprobación o ratificación de los distintos acuerdos y documentos. La función de control de la Administración se manifiesta fundamentalmente en la potestad que tiene de sustituir es sistema de compensación por algunos de los de actuación pública cuando se incumplan las obligaciones de la urbanización de la unidad de ejecución.

La característica más definitoria del sistema de compensación está presentada por la realización de las obras de urbanización por los mismos propietarios del suelo incluidos en la unidad de ejecución, resultando ese <<promotor>> directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa de esa unidad de ejecución.

²¹ SERRANO ALBERCA, J.M., *El derecho de propiedad, la Expropiación y la Valoración del suelo*. Elcano: Ed. Aranzadi, 2003.

²² MARTINEZ GARCIA, J.I.: "El Impuesto sobre el Valor Añadido en la Gestión Urbanística", *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, nº 14, Quincena 30 jul-14 ago, 2002

Los arts. 123 a128 regulan, por su parte, el sistema de cooperación, que podrá llevarse a cabo por la Administración actuante, bien directamente o mediante gestión indirecta acudiendo a la concesión de la actividad de ejecución. La concepción actual es aquella por la que se entiende que el sistema de cooperación supone que los propietarios del polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, obtenido, dichos propietarios los solares resultantes de la equidistribución. Asimismo, este sistema se asienta sobre la conservación de la titularidad de los inmuebles por los propietarios del suelo afectado por la actuación urbanística. La diferencia concluyente con el sistema de compensación, que determina la sustantividad del de cooperación, radica en que la ejecución de la urbanización no es privada sino pública, en cuanto atribuida a la Administración actuante.

Dos son las notas innatas del sistema de cooperación²³:

a) el mantenimiento en la propiedad del suelo de los propietarios afectados, los cuales han aportado el suelo de cesión obligatoria²⁴ y costean la urbanización, bien en dinero o en especie.

b) la asunción por la Administración actuante de la ejecución de las obras de urbanización (directa o indirectamente).

La ordenación legal del sistema de cooperación lo configura hacia un autentico sistema bisagra²⁵ respecto de los otros dos. No obstante hoy se configura legalmente en Andalucía como sistema de actuación público.

El apartado segundo del art. 123 señala que al determinarse la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. De igual forma, los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al 10% de los gastos previstos para la urbanización.

Finalmente, el sistema de cooperación comporta su ejecución mediante reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, pudiendo los propietarios participar (con carácter consultivo y de auxilio y control informativo) en la gestión del sistema. El art. 124 regula el pago anticipado y el aplazamiento de los gastos de urbanización, y el art. 128 se refiere a la liquidación definitiva de los costes de urbanización, una vez se hayan ejecutado las obras, sin que el texto legal haga referencia de forma expresa a la gestión de las cuotas de urbanización, en los aspectos procedimentales de aprobación y recaudación de las mismas.

²³ CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, A.,: *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, A.A.V.V., Elcano: Ed. Thomson-Aranzadi, pag. 777.

²⁴ Nota que es común al sistema de compensación tal y como han puesto de relieve ARANA GARCÍA, E. y CUESTA REVILLA, J.,: *Derecho urbanístico de Andalucía*, Valencia: Ed. Tirant lo Blanch, pag. 399

²⁵ GARCÍA DE ENTERRIA, E y PARAJO ALFONSO, L.,: *Lecciones de Derecho Urbanístico*, Ed. Cívitas.

III.-NATURALEZA JURÍDICA.

La determinación de la naturaleza jurídica de las cuotas de urbanización no ha sido cuestión pacífica en la doctrina quizás por su carácter fronterizo entre el derecho urbanístico y el financiero, si bien es una cuestión de suma importancia en el régimen jurídico de las cuotas de urbanización puesto que en función de la determinación de su naturaleza jurídica se deriva la aplicación de regímenes jurídicos distintos²⁶.

La doctrina ha considerado a las cuotas de urbanización desde una triple perspectiva:

1.- LAS CUOTAS URBANÍSTICAS COMO CARGAS.

Ha sido la doctrina administrativista la que ha considerado a las cuotas urbanísticas como “cargas de urbanización”, mientras que la doctrina financiera rebate dicha calificación²⁷.

El hecho de que la normativa urbanística²⁸ califique de cargas los deberes a los que están obligados los propietarios de terrenos en cursos de urbanización, ha llevado a un sector de la doctrina a considerar a las cuotas de urbanización como cargas urbanísticas.

LÓPEZ PELLICER²⁹, considera que las cuotas de urbanización son una carga de carácter finalista por cuanto los ingresos que de ellas se obtienen están afectados a un concreto destino, la financiación de una inversión concreta como es la obra urbanizadora, la realización de infraestructuras, obras y actuaciones necesarias para la transformación del suelo urbanizable en suelo urbanizado. Para este autor, tienen asimismo carácter obligatorio y no potestativo para los propietarios de suelo afectado por la actuación urbanística que están obligados a satisfacerla.

Para LLISET BORRELL³⁰, las cuotas de urbanización tienen el carácter de carga, puesto que es una necesidad práctica del propietario para que sus terrenos puedan ponerse en explotación urbanística.

MARTÍN BLANCO³¹, señala que se trata de una figura distinta de los tributos o de las exacciones y considera que las cuotas urbanísticas tienen el carácter de carga urbanística.

²⁶ La importancia de determinar la naturaleza jurídica de las cuotas de urbanización ha sido puesta de manifiesto por PEÑUELAS I REIXACH EN PEÑUELAS I REIXACH, LLUÍS.; “Parafiscalidad urbanística” en *Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local*, Dir. por FERRERIO LAPATZA, JOSÉ JUAN. Barcelona: Marcial Pons, Ediciones jurídicas S.A., Diputación de Barcelona, 1993.

²⁷ ACIN FERRER, A.; ob., cit., Ed. Bayer Hnos. S.A., Barcelona, 1999, pag., 696. GONZÁLEZ LEAL, J.L.; ob., cit., Ed. Bayer Hnos. S.A., Barcelona, 2008, pag., 408.

²⁸ Artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Igualmente el artículo 16 del citado texto legal, recoge el deber de los propietarios de suelo urbano y urbanizable el deber de costear la urbanización.

²⁹ LÓPEZ PELLICER, J.A.; ob, cit, *Revista de Derecho Urbanístico*, número 67, Madrid, 1980, pag. 79.

³⁰ LLISET BORRELL, F.; ob, cit., *Revista de Derecho Urbanístico*, número 46, Madrid, 1976, pg, 56.

³¹ MARTÍN BLANCO, J.S.; *La Compensación Urbanística, principio y sistema*. Madrid: Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid e Instituto de Administración Local, 1985, pags. 345 y ss.

2.- LAS CUOTAS URBANÍSTICAS COMO TRIBUTOS.

Hay quien defiende³² que las cuotas de urbanización tienen carácter tributario. Para ello parten de que se tratan de ingresos públicos producidos ex lege que están afectados dichos ingresos a la financiación de los gastos de ejecución del planeamiento urbanístico.

GALLEGO LÓPEZ³³ se ha ocupado de la naturaleza jurídica de las cuotas urbanísticas considerando que en ellas se dan las características propias de los tributos³⁴:

- El tributo como ingreso público. Las cuotas de urbanización son ingresos públicos en la medida que pueden ser ingresos de las administraciones territoriales actuantes³⁵.
- El tributo como prestación exigida *ex lege* y cuya finalidad primordial es financiar el gasto público. Entiende GALLEGU LÓPEZ que se dan dichas circunstancias por cuanto las cuotas de urbanización son exigidas en virtud de un deber establecido en una Ley urbanística, teniendo como finalidad la satisfacción de las cargas de urbanización vinculada a la ejecución del planeamiento urbanístico, permitiendo dicha ejecución la satisfacción de una necesidad pública consistente en facilitar el acceso a la vivienda³⁶.
- El tributo como prestación de carácter pecuniario, sin que esta característica se vea desvirtuada³⁷ por el hecho de que la normativa urbanística de las Comunidades Autónomas hayan establecido, con carácter general, la posibilidad de que el propietario del terreno pueda elegir cómo se van pagar las cargas de urbanización, si en metálico o mediante la entrega de terreno, es decir, en especie.

³² PEÑUELAS REIXAC, LLUIS.; ob, cit., *Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1993, pgs, 550 y ss. RIVAS NIETE, MARÍA ESTELA.; *Los tributos atípicos*, Ed. Marcial Pons, 2006, pag. 67.

³³ GALLEGU LÓPEZ, J.B.;" *Acerca de la naturaleza tributaria de las cuotas de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico*", Crónica Tributaria, núm. 127/2008, pgs 59-86.

³⁴ El artículo 2.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, define el tributo como los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuniarias exigidas por una Administración pública como consecuencia de la realización del supuesto de hecho al que la Ley vincula el deber de contribuir, con el fin primordial de obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos.

³⁵ Afirma GALLEGU LÓPEZ que en contra de esta característica podría argumentarse que en bastantes ocasiones las cuotas de urbanización no son recaudadas directamente por la Administración actuante, sino que lo son por diversas entidades urbanísticas (Juntas de Compensación, Asociaciones Administrativas de Cooperación, Agente Urbanizador).

³⁶ Sitúa GALLEGU LÓPEZ esa necesidad pública en el hecho de que mediante el abono de las cuotas de urbanización se obtienen los recursos necesarios para financiar la generación de suelo urbanizado a precios razonables con la finalidad de favorecer la construcción de nuevas viviendas, facilitando, de esta manera, el acceso de los ciudadanos a las mismas, lo que comporta la satisfacción de una necesidad pública.

³⁷ GALLEGU LÓPEZ señala que la existencia de diversas formulas de pago de las cuotas de urbanización debe ponerse en relación con la opinión manifestada por MARTÍN QUERALT, LOZANO SERRANO, TEJERIZO LÓPEZ Y CASADO OLLERO, cuando señalan que el tributo consiste generalmente en un recurso de carácter monetario, aunque en ocasiones puede consistir en la entrega de determinados bienes, de naturaleza no dineraria.

- El tributo como prestación coactiva. La nota de coactividad aparece en las cuotas de urbanización exigidas en los distintos sistemas de ejecución del planeamiento.
- El tributo como prestación basada en el principio constitucional de capacidad económica. Entiende que las cuotas de urbanización son exigidas en función del aumento del valor de los terrenos como consecuencia de la actuación urbanística, poniéndose de manifiesto, con ello, capacidad económica.

Para GALLEGO LÓPEZ³⁸, las cuotas urbanísticas se asemejan a las contribuciones especiales ya que se devengan como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, y dicha ejecución va a comportar un aumento del valor de sus bienes para el propietario del terreno urbanizado³⁹.

Sin embargo, es doctrina jurisprudencial⁴⁰ que no pueden identificarse los conceptos de "contribución especial" y "cuota de urbanización", ya que la naturaleza y fines de cada uno son diferentes, pues mientras que éstas tienen por objeto ordenar los terrenos para instalaciones y servicios en polígonos y áreas de nueva urbanización, con sometimiento a la Ley del Suelo y ejecución y coste a cargo de las promotoras o constructoras de los edificios o polígonos, que es cubierto mediante el sistema de cuotas de urbanización, por el contrario, las contribuciones especiales no sólo se regulan por la Ley de Haciendas Locales, sino que tienen por finalidad financiar aquellas obras públicas municipales, propias de la actividad ordinaria de los Ayuntamientos, que se realizan en el interior de las poblaciones, los cascos urbanos y áreas consolidadas de edificación, es decir, ya urbanizadas, y sólo excepcionalmente pueden aplicarse en zonas de nueva urbanización cuando se realizan otras obras después de concluida ésta.

3.- LAS CUOTAS URBANÍSTICAS COMO RECURSOS PARAFISCALES.

Finalmente, la tercera posición doctrinal considera a las cuotas de urbanización exacciones parafiscales. Hemos de recordar la definición de recursos parafiscales. Así, MARTÍN QUERALT⁴¹, define las exacciones parafiscales como tributos afectados a unas finalidades concretas y determinadas, caracterizados por su singularidad de su régimen jurídico, tanto en su nacimiento como en su desarrollo y destino final. Por su parte, FERREIRO LAPATZA⁴² considera exacción parafiscal a

³⁸ GALLEGO LÓPEZ, J.B.,: ob., cit., Crónica Tributaria, núm. 127/2008, pgs 77.

³⁹ No es de esta opinión GONZÁLEZ LEAL, para quien las cuotas urbanísticas no retornan a la colectividad ninguna plusvalía producida por la actividad constructiva externa de la administración, como hacen las contribuciones especiales, sino que participan de un sistema, que las comprende junto otros instrumentos, que tiene como finalidad la ejecución del planeamiento y a través de ellas el rescate de las plusvalías generadas por éste, y no por la mera actividad constructiva de la administración. Añade que las peculiaridades de su régimen jurídico, imposibilitan afirmar la naturaleza tributaria de las cuotas urbanísticas, y así lo ha considerado el Tribunal Supremo en Auto de 9 de febrero de 1993 que prohíbe la aplicación de la normativa tributaria a las cuotas urbanísticas. GONZÁLEZ LEAL, J.L., : ob. cit., Ed. Bayer Hnos. S.A, Barcelona, 2008, pg 412.

⁴⁰ STS de 31 de diciembre de 2002, 7 y 10 de abril de 1997. STSJ de Cataluña de 12 de noviembre de 2002, STSJ de Madrid de 27 de enero de 2006.

⁴¹ MARTÍN QUERALT, J,: en AA. VV. "Curso de Derecho Financiero y Tributario", Ed. Tecnos, Madrid, 1998, pag. 136.

⁴² FERREIRO LAPATZA, J.J.,: "Curso de Derecho Financiero Español", Ed. Marcial Pons, 13ª Edición, Madrid, 1991, pag. 306.

toda aquella exacción que no obedece a los esquemas clásicos del tributo, es decir, que haya sido creado por Ley, cuya gestión, o al menos su dirección y control, está encomendada a los órganos de la Administración financiera y cuyo producto se integra en los presupuestos generales para financiar indistintamente el gasto público. En la medida en que se separan del esquema propio del tributo, la parafiscalidad es, por tanto, un concepto negativo. Son parafiscales los tributos no fiscales⁴³.

CLAVIJO HERNÁNDEZ⁴⁴, pese a las dudas⁴⁵ que puede ofrecer el carácter tributario o no de las cuotas de urbanización, considera que la mismas pueden ser encajadas dentro de la categoría de exacciones parafiscales, tanto por su procedimiento de fijación y distribución, como por su régimen jurídico.

PEÑUELAS i REIXACH⁴⁶ sostiene que, por concurrir en las cuotas de urbanización las características que la doctrina exige para la calificación de una exacción como parafiscal, y coincidir sustancialmente con el régimen jurídico de las contribuciones especiales, éstas pueden ser consideradas como unas contribuciones especiales parafiscales.

CHOBÍ CACHA⁴⁷ entiende plenamente aceptado por la totalidad de la doctrina y la jurisprudencia que cuando nos referimos a las cuotas de urbanización estamos en presencia de ingresos de Derecho público de naturaleza no tributaria, cobrando esta afirmación relieve en cuanto a entender la regulación que le es de aplicación a su recaudación.

CUSCÓ TURELL⁴⁸ considera que las cuotas de urbanización tienen naturaleza mixta de prestación de derecho público y de carga urbanística, con sometimiento al derecho urbanístico y al derecho financiero, no encuadrable de modo exclusivo en la esfera de los tributos. Ello es así en la medida en que las cuotas de urbanización son consideradas como cargas por la normativa urbanística pero también gozan de las características de los tributos, en tanto que son ingresos públicos, de derecho público que se producen como consecuencia de obligaciones *ex lege* establecidas por entes públicos para financiar determinados gastos públicos. Y, también poseen los elementos definitorios de los tributos parafiscales, por cuanto están afectadas a una finalidad concreta como es la financiación de la obra urbanizadora.

JIMENEZ GARRIDO⁴⁹, considera que las cuotas de urbanización son prestaciones patrimoniales de carácter público puesto que se trata de una obligación impuesta al particular por el ente público como consecuencia de una prestación coactivamente impuesta que reúne las notas propias de las prestaciones

⁴³ FERRERIO LAPATZA, J.J.,: ob. cit., Ed. Marcial Pons, 13ª Edición, Madrid, 1991, pag. 310.

⁴⁴ CLAVIJO HERNANDEZ, F.,: "Contribuciones Especiales" en Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1993. Dichas dudas de deben al carácter obligatorio y a la posibilidad de que la administración utilice el sistema de apremio para hacerlas efectivas.

⁴⁶ PEÑUELAS REIXAC, LLUIS,: ob. cit., *Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1993, pgs, 552.

⁴⁷ CHOLBI CACHA, F.A.,: ob. cit., Ed. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Madrid, 2004, pags. 135.

⁴⁸ CUSCO TURELL, MARGARITA., : "La sujeción de las cuotas de urbanización al Impuesto sobre el Valor Añadido", *Revista Tributos Locales*, nº 56, noviembre 2005, pg. 59.

⁴⁹ JIMENEZ GARRIDO, B.: "La aplicación de la LGT a las cuotas de urbanización", *El Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados*, nº 17, quincena 15-29, Madrid, septiembre 2008, pag. 2903.

patrimoniales⁵⁰, tal y como lo han manifestado algunos Tribunales Superiores de Justicia⁵¹.

Siguiendo a GONZÁLEZ LEAL⁵², consideramos que las cuotas de urbanización pueden ser calificadas como exacciones parafiscales, pero no como contribuciones especiales, puesto que aunque coinciden en algunos puntos, difieren tanto en su fundamento jurídico como por su régimen jurídico⁵³, en lo sustancial⁵⁴. En concreto en lo referente a su procedimiento de establecimiento, sistema de reparto, diferente fundamento jurídico, regulación de unas dentro de la ejecución del planeamiento, y por ende dentro del derecho administrativo, y de las otras dentro de las normas tributarias

Esta es también la posición que ha mantenido la jurisprudencia. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1998 señala que el deber de sufragar los costes de urbanización constituye una obligación *ob rem* que se impone a los titulares dominicales de los terrenos afectados, quienes quiera que sean (*art. 83 TRLS*), y que por tratarse de una obligación de derecho público no puede ser modificada por pactos de derecho privado que, si bien pueden surtir plenos efectos entre las partes interesadas, no pueden vincular a la Administración ni desplazar la titularidad del deber contributivo...". Por otro lado las excluye de los tributos, diferenciándolas de las contribuciones especiales: "En el sistema de cooperación es el Ayuntamiento el que ejecuta las obras de urbanización, pero con cargo a los propietarios (*arts. 131.1 TR LS y 186.2 RD 3288/1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística*), de suerte que lo procedente son cuotas de urbanización y no contribuciones especiales, lo que implica la inaplicabilidad al supuesto litigioso a la normativa propia de dicha figura tributaria (TS 3.ª Secc. 1.ª S 3 Mar. 1989)".

El Tribunal Superior de Justicia de Murcia en la Sentencia de 26 de junio de 2004 y 28 de enero de 2005 señala que el deber de satisfacer las cuotas de urbanización constituye una obligación de Derecho público establecida en la normativa urbanística. Dichas cuotas, aunque generan unos ingresos de Derecho público, no se pueden calificar como tributos, ya que no es posible equipararlas con las contribuciones especiales, atendiendo a su distinto fundamento y finalidad.

⁵⁰ Notas que cifra en las siguientes: a) cuando la realización del supuesto de hecho resulta de una obligación impuesta al particular por el ente público, b) cuando el bien, la actividad o el servicio requerida sea objetivamente indispensable para poder satisfacer las necesidades básicas de la vida personal o social de los particulares de acuerdo con las circunstancias sociales de cada momento y lugar, c) cuando los servicios o actividades sean prestados o realizados por los entes públicos en posición de monopolio de hecho o de derecho.

⁵¹ STSJ de Castilla y León de 4 de junio de 2004; STSJ de Cataluña de 18 de julio de 2005.

⁵² GONZÁLEZ LEAL, JOSÉ LUIS.; ob, cit., Ed. Bayer Hnos. S.A, Madrid, 2008, pag. 414.

⁵³ LLISSET BORRELL pone de manifiesto dos aspectos diferenciados en el régimen jurídico de ambas figuras. Las contribuciones especiales encuentran un límite en el 90 por 100 del coste de las obras, mientras que las cuotas de urbanización en suelo urbano ascenderán, en todo caso al 100 por 100. Señala que también los criterios de reparto son distintos, ya que en las contribuciones especiales se tendrán en cuenta, conjunta o separadamente, como módulos de reparto, los metros lineales de fachada de los inmuebles, su superficie, el volumen edificable y el valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, mientras que en la determinación de las cuotas de urbanización se atenderá exclusivamente al valor de las fincas resultantes si hubiere reparcelación y si ésta se declara innecesaria se repartirán con arreglo al aprovechamiento de las respectivas finca. LLISSET BORRELL, F.;; "Procedimiento para la fijación de las cuotas de urbanización. STS de 13 de marzo de 1990", *Civitas Revista Española de Derecho Administrativo*, nº 70/1991, jurisprudencia, pag.269.

⁵⁴ Al ser su régimen jurídico distinto por ello no caben exenciones ni bonificaciones ni límites cuantitativos como en el supuesto de las contribuciones especiales.

Asimismo, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en Sentencias de 24 de febrero de 2005 dispone que si bien resulta indudable, por su regulación, gestión y recaudación, que se trata de ingresos de Derecho público, ello no implican que tengan naturaleza tributaria ya que no son una fuente de financiación más para la prestación de servicios públicos o realización de obras públicas ni su fin primordial es obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, sino que las abonan lo propietarios en cumplimiento de una obligación legal urbanística, la de costear la urbanización del sector en el que se encuentran sus fincas. Prosiguen las citadas Sentencias añadiendo que, si las cuotas de urbanización tuvieran naturaleza tributaria, les sería de aplicación el principio de reserva de Ley previsto en la Ley General Tributaria, pero que, al tener naturaleza urbanística, la competencia para su regulación corresponde a las Comunidades Autónomas. Por último las citadas Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña precisan, que en materia de prescripción, si la Ley urbanística no establece nada al respecto, será de aplicación el plazo de prescripción previsto en la normativa civil y no el establecido para los derechos de la Hacienda Pública en la Ley General Tributaria⁵⁵.

IV.-ABREVIATURAS:

LOUA	LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
TRLS	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo
RGU	Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana

V.- BIBLIOGRAFÍA.

ACIN FERRER, Ángela: *Manual Práctico de Tributación Local*. Barcelona: Bayer Hnos, 1999.

ALMONACID LAMELAS, Víctor: "La financiación del urbanismo en la Comunidad Valenciana: canon de urbanización, contribuciones especiales y cuotas de urbanización". *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, nº 4. Abril. 2008,

ARANA GARCÍA, E. y CUESTA REVILLA, J. *Derecho urbanístico de Andalucía*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2003.

CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, A. *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*. Elcano: Thomson-Aranzadi, 2004.

⁵⁵ Por el contrario las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Murcia consideran que al no tener carácter tributaria pero si carácter de obligación de derecho público, el plazo de prescripción de las deudas de derecho público no tributarias se regirá por lo que dispongan las normas con arreglo a las cuales se determinaron y, en defecto de éstas, por la Ley General Presupuestaria.

- CHOLBI CACHA, F.A. *Los principales instrumentos de financiación procedentes del urbanismo*. Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 2004.
- CLAVIJO HERNANDEZ, F. "Contribuciones Especiales" en *Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local*, Madrid: Marcial Pons, 1993.
- CUSÓ TURRELL, Margarita. "Las cuotas de urbanización: elementos subjetivos y objetivos. Especial referencia al Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña", *Cuadernos de Derecho Local*, nº 9. 2005.
- CUSCO TURELL, MARGARITA. "La sujeción de las cuotas de urbanización al Impuesto sobre el Valor Añadido", *Revista Tributos Locales*, nº 56, 2005.
- FERRERIO LAPATZA, J.J. *Curso de Derecho Financiero Español*. 13ª ed. Madrid: Marcial Pons, 2009.
- GALLEGO LÓPEZ, J.B. "Acerca de la naturaleza tributaria de las cuotas de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico". *Crónica Tributaria*, núm. 127. 2008.
- GARCÍA DE ENTERRIA, E y PARAJO ALFONSO, L. *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Ed. Cívitas.
- GONZÁLEZ LEAL, José Luis, *Contribuciones especiales y cuotas urbanísticas*. Madrid: Bayer Hnos. S.A, 2008.
- JIMENEZ GARRIDO, B.: "La aplicación de la LGT a las cuotas de urbanización". *El Consultor de los Ayuntamiento y los Juzgados*, nº 17, 2008.
- LLISET BORRELL, F., "Las Cuotas Urbanísticas". *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 46, 1976.
- LLISET BORRELL, F.: *Comentarios al Reglamento de Gestión Urbanística*, Madrid: El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 1980.
- LLISET BORRELL, F. "Procedimiento para la fijación de las cuotas de urbanización. STS de 13 de marzo de 1990". *Cívitas. Revista Española de Derecho Administrativo*, nº 70/1991, jurisprudencia.
- LÓPEZ PELLICER, JOSÉ ANTONIO,: *Elaboración y gestión en el planeamiento urbanístico*. Madrid: Montecorvo, 1983.
- LÓPEZ PELLICER, J.A. "Costes de urbanización y conservación", *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 67, 1980.
- MARTÍN BLANCO, J.S. *La Compensación Urbanística, principio y sistema*. Madrid: Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid e Instituto de Administración Local, 1985.

MARTÍN QUERALT, J. *Curso de Derecho Financiero y Tributario*. Madrid: Tecnos, 1998.

MARTINEZ GARCIA, J.I. "El Impuesto sobre el Valor Añadido en la Gestión Urbanística", *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, nº 14, julio-ago, 2002..

PEÑUELAS I REIXACH EN PEÑUELAS I REIXACH, LLUÍS.,: "Parafiscalidad urbanística" en *Tratado de Derecho Financiero y Tributario Local*, Dir. por FERRERIO LAPATZA, JOSÉ JUAN. Barcelona: Marcial Pons, 1993.

RIVAS NIETE, María Estela. *Los tributos atípicos*. Madrid: Marcial Pons, 2006.

RODRÍGUEZ PRIETO, Beatriz, y, FUEYO BROS, Manuel: "Relevancia de los recursos procedentes de la actividad urbanística en la financiación de las Entidades Locales", *El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados*, nº 8, 2004.

SERRANO ALBERCA, J.M. *El derecho de propiedad, la Expropiación y la Valoración del suelo*. Elcano: Aranzadi, 2003.

Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional