

Togasbiz

La indemnización de la expectativa frustrada en Derecho Urbanístico

Dentro del laberinto de competencias en el que quedó inmerso el Derecho Urbanístico en general, después de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que derogó la mayor parte del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y se pronunció sobre la distribución de competencias

Es un principio general de todas las Leyes urbanísticas españolas, que la modificación de la ordenación urbanística no da derecho por principio a indemnizaciones por la expectativa frustrada.

Dicho principio general fue establecido por el legislador en la primera Ley del Suelo de 1956 y mantenido en

tancia de que la inversión inmobiliaria en suelo edificable es un negocio que puede ser muy lucrativo, pero que entraña un riesgo cuyo alcance debe ser valorado por profesionales que conozcan los derechos que asisten al titular y los límites de los mismos.

No obstante, para garantizar plenamente los derechos de los particula-

de la administración de denegación impropia o retraso no justificado en los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias.

Especial mención merece el supuesto de indemnización por modificaciones del planeamiento, debido a su complejidad y amplitud. Para mejor entendimiento del supuesto legal baste un ejemplo:

Como consecuencia de la modificación del Plan General de un municipio un terreno apto para edificar queda desclasificado y sólo sirve para uso agrícola. ¿Se podría en este caso pedir indemnización al Ayuntamiento? La respuesta es generalmente no.

Sólo cabrá indemnización cuando se cumplan las condiciones que establece la Ley. El primero de los casos se da cuando la modificación se ha producido antes de que finalice el plazo que el plan había previsto para la ejecución de las obras. Los planes generales han determinado tradicionalmente plazos para la ejecución de las obras que el mismo prevé. No obstante, esto queda sujeto a las leyes de cada Comunidad Autónoma. En el segundo supuesto se produce la indemnización si los plazos previstos para la ejecución ya han transcurrido cuando se produce la modificación, pero las obras no se han ejecutado por causa imputable a la administración.

El sentido de estas normas es nuevamente la protección de la confianza de los particulares en el Derecho vigente. Con la determinación de un plazo para la ejecución de las obras en cada zona según el Plan, el particular obtiene generalmente el derecho durante ese plazo a edificar lo que el

plan le permite. Si ese derecho le es frustrado por una modificación del plan, puede nacer un eventual derecho de indemnización.

En definitiva, por principio general no se indemniza la pérdida de la expectativa que genera el uso atribuido por un Plan General del suelo. Las indemnizaciones son limitadas y se basan en la salvaguardia de los principios de libertad, propiedad, y confianza en las normas jurídicas por los administrados. De ahí la importancia para éstos de un asesoramiento por parte de profesionales expertos en el negocio inmobiliario.

ANTONIO JIMÉNEZ
Abogado
ajimenez@mmmm.es



El sentido de estas normas es la protección de la confianza de los particulares

las siguientes. Ello debe ponerse en conexión con la función social que al uso del suelo confiere la Constitución Española. Es evidente que si el contenido del derecho de propiedad está relacionado con un fin social, no es menos cierto que la sociedad es cambiante. Por lo tanto, las necesidades sociales de uso del suelo también lo son, de forma que la Administración no puede permitirse tener que indemnizar la expectativa urbanística de posibles especuladores cada vez que quiera modificar los aprovechamientos de un determinado suelo. A esta función social se ha unido en los últimos años un afán protector del medio ambiente, mediante medidas de protección urbanística del suelo. Parece que el único enemigo del medio ambiente para el legislador fuera la edificación. Esto por sí solo ya es suficiente para dejar cons-

res, se deben establecer determinadas excepciones tasadas por la Ley al anteriormente citado principio, como hace la vigente Ley del Suelo de 1998 en los siguientes casos: indemnizaciones por gastos efectuados en el proceso urbanizador, indemnizaciones por limitaciones singulares, indemnizaciones por anulación de licencias, demora injustificada en su otorgamiento o denegación impropia de las mismas e indemnizaciones por alteración en el planeamiento.

Las tres primeras excepciones se entienden por sí solas: el administrado debe poder confiar en las normas vigentes establecidas por un plan general y, por consiguiente, se deben indemnizar los gastos realizados por el mismo sobre la base de dicha confianza, mediante su oportuno reintegro. Lo mismo sucede en los supuestos de mal funcionamiento

entre el Estado y las Comunidades Autónomas, una de las pocas cuestiones que ha quedado reservada a la regulación estatal es el aspecto de los supuestos indemnizatorios en materia urbanística. Dichos supuestos se encuentran regulados en la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998.

Monereo, Meyer & Marinello ABOGADOS

BARCELONA
Passeig de Gràcia, 98 - 4t
08008
Tel.: 93 487 58 94
Fax: 93 487 38 44

bcn@mmmm.es

MADRID
C/ Bárbara de Braganza, 11 - 2ª
28004
Tel.: 91 319 96 86
Fax: 91 308 53 68

mad@mmmm.es

PALMA DE MALLORCA
C/ Santiago Rusiñol, 12a
07012
Tel.: 971 71 70 34
Fax: 971 71 97 35

pm@mmmm.es

www.mmmm.es