

Consulta 2

Sobre el registro contable que procede realizar en los propietarios de terrenos por las operaciones que realizan en relación con una Junta de Compensación, que actúa con carácter fiduciario sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren.

Respuesta

Las Juntas de Compensación se constituyen por los propietarios del terreno comprendido en el perímetro de su actuación, teniendo por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos sobre los que actúa, de acuerdo con las condiciones y en los términos que se determinen en un Plan o Programa de Actuación Urbanística.

De acuerdo con la normativa que las regula, las Juntas actuarán con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de dichas Juntas, con las limitaciones que establezcan sus Estatutos y bases de actuación previamente aprobados por la Administración actuante. No obstante, como entidades ajustadas a Derecho, les será de aplicación la normativa contenida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la medida que no haya sido derogada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; así como, los Reglamentos y demás normas que desarrollan aquellas leyes.

La contestación a esta consulta se realiza sobre la base de considerar que la Junta de Compensación actúa como fiduciaria sobre los terrenos a urbanizar que se le transfieren, según lo dispuesto por el artículo 159.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas y que, por lo tanto, la actividad llevada a cabo por la citada Junta no es realizada por cuenta de los miembros de ella.

Por lo que se refiere a la forma de contabilizar la transferencia fiduciaria de los terrenos realizada por parte de los propietarios (miembros de la Junta) a la Junta, hay que indicar que, desde un punto de vista contable, dicha aportación realizada a la Junta parece responder a una naturaleza similar a la de las aportaciones no dinerarias al capital social de las sociedades mercantiles. No obstante, hay que analizar el fondo económico subyacente en la operación con el fin de determinar la forma en que deben ser recogidas contablemente esas aportaciones.

Dado que la Junta lo que va a realizar sobre el terreno aportado es una serie de operaciones (urbanización) procediendo, una vez concluidas éstas, bien a la “enajenación” del citado terreno (aunque ésta sea de carácter excepcional y cuyo fondo económico habrá que analizar en cada caso, debido a que dicha operación puede concluir con la incorporación del terreno de nuevo a la Junta), o bien a “devolver” en términos de equivalencia a los propietarios (teniendo en cuenta las otras aportaciones que, en su caso, deban realizar), parece que no existe una verdadera “adquisición” del terreno en sí mismo por parte de la Junta, sino más bien una cesión “temporal” en unas determinadas condiciones.

Dado que el terreno cedido es “devuelto”, en términos de equivalencia, a sus propietarios aunque físicamente pueda no coincidir exactamente con la aportación inicial realizada a la Junta parece que debe ser recogido en las cuentas anuales de los propietarios como un derecho cedido sobre el terreno, sin perjuicio de tener presente para su calificación la naturaleza del activo subyacente.

En este sentido, si la actividad de la Junta es urbanizar los citados terrenos previamente cedidos y, en su caso, enajenarlos, la calificación contable en la sociedad transmitente debe ser la de un activo en construcción, por lo que la ubicación de la finca a urbanizar debe realizarse en el activo del balance en una partida específica creada al efecto que podría denominarse “Cesión de terrenos para su urbanización” dentro de la agrupación que corresponda teniendo en cuenta el destino del citado activo. En todo caso, al referirse el citado activo a un terreno y las posibles construcciones a realizar, deberán registrarse las correcciones valorativas que correspondan a su naturaleza.

En cuanto al tratamiento de los gastos de urbanización aportados a la Junta de Compensación, serán considerados como mayor valor de la partida que recoge los terrenos transferidos a la que nos hemos referido anteriormente, con el límite del valor de mercado, en los términos recogidos en el apartado a) “Solares sin edificar” de la norma de valoración 3ª contenida en la quinta parte del Plan General de Contabilidad y, siempre que, de acuerdo con el apartado f) de la citada norma de valoración, supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil. A estos efectos, la Resolución de este Instituto de 30 de julio de 1991, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material, desarrolla los criterios contenidos en la norma de valoración citada; concretamente la norma tercera define, entre otros, los conceptos de ampliación y mejora del inmovilizado.

Por lo que respecta a las entregas por la Junta de Compensación de terrenos ya urbanizados a sus miembros, la recepción del terreno urbanizado deberá recogerse teniendo en cuenta que se trata de una operación muy similar a una permuta de un terreno urbanizado a cambio de un terreno inicial, por lo que debe entenderse aplicable el criterio

de permuta para la empresa aportante, lo que significa que el partícipe valorará el terreno urbanizado recibido por el valor máximo de lo aportado sin poder recoger beneficio alguno. Por el contrario, si el valor de mercado de lo recibido fuese inferior al valor contable de lo aportado, en virtud del principio de prudencia, las pérdidas deberán haber sido recogidas de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad.