



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.

---

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo  
«BOE» núm. 133, de 05 de junio de 1978  
Referencia: BOE-A-1978-14187

---

### ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> . . . . .	2
<i>Artículos</i> . . . . .	2
Artículo primero. . . . .	2
Artículo segundo. . . . .	3
Artículo tercero. . . . .	3
Artículo cuarto. . . . .	3
Artículo quinto. . . . .	3
Artículo sexto. . . . .	4
Artículo séptimo. . . . .	4
Artículo octavo. . . . .	4
DISPOSICIÓN FINAL . . . . .	4

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: sin modificaciones

Téngase en cuenta que, aunque la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, deroga el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo artículo 115 desarrolla esta norma, la Sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo, declara inconstitucional y nulo el apartado primero de esa disposición derogatoria única, por lo que debe entenderse que esta norma permanece vigente, en los términos del fundamento jurídico 12. [Ref. BOE-T-1997-8872](#)

La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y cinco/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, dispone en su artículo cuarto que la gestión urbanística podrá encomendarse a Organismos de carácter público, a la iniciativa privada y a Entidades mixtas. Y, con relación a estas últimas, el artículo ciento quince de la misma Ley determina que el Estado y las Entidades Locales podrán constituir Sociedades anónimas o Empresas de economía mixta, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los planes de ordenación; precepto que reproduce sustancialmente el contenido del artículo ciento treinta y ocho de la Ley anterior, de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, y que constituye el reconocimiento y confirmación de tradicionales formas organizativas que, en el ámbito urbanístico, han tendido a agilizar la gestión de la política de suelo y a incorporar a la misma las técnicas propias de la iniciativa privada.

Mas el desenvolvimiento y potenciación de sistemas de gestión mixta de carácter empresarial, dentro del ámbito reconocido en el artículo cuarto de la Ley del Suelo, requiere desarrollar el artículo ciento quince de la misma Ley, de modo que, respetando los criterios de creación de Sociedades contenidos en las Leyes vigentes, muy señaladamente en la Ley General Presupuestaria número once/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, y en la Ley de Régimen Local, texto refundido aprobado por Decreto de veinticuatro de junio de mil novecientos cincuenta y cinco, se destaquen las características especiales de las Empresas de fines urbanísticos.

Tal es la finalidad del presente Real Decreto, que tiende además a facilitar la constitución de estas Sociedades; concretar su objetivo sin excluir ninguno de los fines comprendidos en el ámbito urbanístico; fomentar la colaboración de la Administración Central, la Institucional y la Local, entre sí y con las Cajas de Ahorro, y facilitar la movilización de la asignación de urbanismo de los presupuestos de las Corporaciones Locales y el Patrimonio Municipal de suelo, a través de las Sociedades o Empresas de economía mixta, previstas en el tan citado artículo ciento quince de la Ley del Suelo.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día dos de mayo de mil novecientos setenta y ocho,

DISPONGO:

**Artículo primero.**

Uno. El Estado y las Entidades Locales podrán constituir Sociedades anónimas o Empresas de economía mixta, para la ejecución del planeamiento urbanístico. La misma facultad corresponde al Instituto Nacional de Urbanización y a los demás Organismos autónomos con funciones urbanísticas que estén facultados por su normativa para crear o participar en estas Sociedades. También podrán adquirir acciones de estas Sociedades que se hallen constituidas.

Dos. Cuando la participación del Estado y/o de sus Organismos autónomos sea mayoritaria, estas Empresas tendrán el carácter de Sociedades estatales, a los efectos previstos en la Ley once/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero.

### **Artículo segundo.**

Uno. La constitución de las Sociedades a que se refiere el artículo anterior, por el Estado o sus Organismos autónomos, deberá ser autorizada mediante Real Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta conjunta de los de Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo. La misma autorización será necesaria para adquirir acciones de Sociedades ya constituidas.

Dos. Si en la constitución de las Sociedades aludidas en el número uno de este artículo interviene algún Ente local, no será necesario el expediente de municipalización o provincialización, que será sustituido por informe del Ministerio del Interior, previo al acuerdo del Consejo de Ministros autorizando su constitución.

Tres. Cuando estas Sociedades se constituyan exclusivamente por Entes Locales, sin participación de ningún otro Ente público, se exigirán los requisitos establecidos por la legislación local y por este Real Decreto.

Cuatro. En el acuerdo de constitución de estas Sociedades, deben incluirse las bases de colaboración por otros Entes públicos y privados que vayan a participar en la creación de la Sociedad; estas bases contemplarán los aspectos técnico-urbanístico, económico-financiero y de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

### **Artículo tercero.**

Uno. Las Sociedades urbanísticas tendrán por objeto la realización de alguno o algunos de los fines siguientes:

a) Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

b) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación de suelo y renovación o remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.

c) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, en caso de obtener la concesión correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.

Dos. Para la realización del objeto social, la Sociedad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar convenios con los Organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local u Organismo competente.

Tres. El objeto social podrá limitarse a una concreta actuación urbanística o extenderse a las que se puedan realizar en un determinado Municipio, comarca, provincia o región.

Cuatro. La Sociedad podrá actuar como Entidad puramente privada o como concesionaria de la actuación o actuaciones de que se trate.

Cinco. La ejecución de obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha Sociedad ejecutarlas directamente.

### **Artículo cuarto.**

La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de Sociedad anónima, y deberá ser formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil.

### **Artículo quinto.**

Uno. El capital fundacional estará constituido por aportaciones del Instituto Nacional de Urbanización y, en su caso, de otros Organismos de la Administración del Estado, de

Corporaciones Locales con arreglo a su legislación específica, de Entidades de crédito oficial, Organismos o Entidades de carácter público y Cajas de Ahorros.

Dos. La parte del capital social que no haya de estar constituido por las aportaciones que necesariamente han de hacer alguno o algunos de los Entes públicos a que se refiere el artículo 1,1, podrá pertenecer a los propietarios afectados o a las Cajas de Ahorros.

Tres. En consecuencia con lo dispuesto en los números precedentes de este artículo, habrá dos clases de acciones, una representativa de la mayoría del capital social que sólo podrá ser suscrito por los Entes públicos y transmisible entre éstos, y otra representativa del resto del capital, de libre suscripción y transmisión.

#### **Artículo sexto.**

Uno. Las aportaciones sociales podrán hacerse en dinero o en cualquier clase de bienes y derechos valorables en dinero.

Dos. Las Corporaciones Locales podrán hacer sus aportaciones con cargo al presupuesto especial de urbanismo previsto en el artículo ciento noventa y cuatro de la Ley del Suelo, tanto para obras de urbanización como para formación de patrimonio del suelo. También podrán aportar o transmitir posteriormente, a título oneroso, los terrenos de que sean propietarios y resulten afectados por una actuación urbanística; esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie.

Tres. Podrá convenirse el desembolso parcial de las acciones, con un límite mínimo de la cuarta parte del capital suscrito, y estableciéndose en los Estatutos el modo en que han de satisfacerse los dividendos pasivos.

#### **Artículo séptimo.**

Uno. La Sociedad urbanística podrá constituirse por el tiempo necesario para cumplir su objetivo, por plazo cierto o con duración indefinida. Cuando participen Entes locales, el plazo máximo será el que establezca la legislación local.

Dos. El plazo cierto podrá ser prorrogado con los requisitos establecidos en los Estatutos o en la Ley de Sociedades Anónimas, previos los acuerdos o autorizaciones necesarios para su constitución.

#### **Artículo octavo.**

La liquidación de las Sociedades, en caso de extinción, se realizará en los términos previstos en los Estatutos, o conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, en el ordenamiento jurídico local.

No obstante, a las concesiones de obras y servicios se aplicarán las reglas sobre extinción contenidas en los respectivos títulos y en las normas que las regulen.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Se autoriza a los Ministros de Hacienda y Obras Públicas y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Dado en Madrid a dos de mayo de mil novecientos setenta y ocho.

JUAN CARLOS

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,  
JOAQUÍN GARRIGUES WALKER

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.