

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
PRESENTACIÓN	7
PRÓLOGO (<i>Juan Martínez Calvo</i>).....	11

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY DEL SUELO: OBJETO Y PRINCIPIOS DE LA LEY

Juan Martínez Calvo

I. INTRODUCCIÓN	28
II. LOS PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERALES DE LA NUEVA LEY	29
1. Los principios generales de la Ley del Suelo recogidos en su Exposición de Motivos	30
2. Los principios generales de la Ley del Suelo recogidos en sus Disposiciones Generales	32
2.1. Ámbito objetivo de aplicación	33
2.2. Contenido de los principios	34
2.3. Interpretación flexible de estos principios	40
2.4. Mandato de eficacia de derechos de acuerdo con el principio de equilibrio en los procesos de ocupación del suelo	41
2.5. Derecho a una vivienda digna	41
3. Sobre los principios relativos al ejercicio de las potestades de ordenación del territorio y ordenación urbanística	42

	Página
III. LOS TÍTULOS COMPETENCIALES EN LA LEY 8/2007	47
IV. OTRAS MODIFICACIONES LEGISLATIVAS INTRODUCIDAS EN LA LEY DEL SUELO	50
1. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local	50
2. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)	53

CAPÍTULO II

EL NUEVO ESTATUTO DE LA PROPIEDAD

Marta Plaza González

I. INTRODUCCIÓN	59
II. EL ESTATUTO DE CIUDADANÍA	60
1. Derechos de los ciudadanos	61
1.1. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, libre de ruido y contaminación y en un medio ambiente y paisaje adecuados	61
1.2. Acceder a las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público	66
1.3. Acceder a la información sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, y obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados	67
1.4. Ser informados del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada	70
1.5. Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y obtener de la Administración una respuesta razonada	71
1.6. Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, y decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución	73
2. Deberes de los ciudadanos	74
2.1. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural	75
2.2. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos	76
2.3. Abstenerse de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad que comporten riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable ..	77

	Página
2.4. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	78
III. LA INICIATIVA PRIVADA EN LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN	79
1. El derecho a la iniciativa privada para la actividad de ejecución de la urbanización	79
1.1. La iniciativa privada y su intervención en la gestión urbanística ...	80
1.2. El estatuto del empresario urbanizador en la Ley del Suelo	81
1.3. Procedimiento de selección del empresario urbanizador	82
2. El derecho a la consulta urbanística	87
3. Derecho a la construcción o edificación	89
IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO	92
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades	93
1.1. Derecho a realizar instalaciones y construcciones	94
1.2. Derecho a edificar	95
1.3. Derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización	96
2. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas	97
2.1. Deber de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística	97
2.2. Deber de conservación	98
2.3. Deber de edificar en los plazos previstos en la normativa aplicable.	100
2.4. Deber de conservar el suelo rural	100
2.5. Deber de promoción en las actuaciones de urbanización	103

CAPÍTULO III

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA EN LAS BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Beatriz Aguilera Álvarez

I. INTRODUCCIÓN	108
II. CRITERIOS BÁSICOS DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO	111
1. Atribución de un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado	113
2. Establecimiento de reservas de suelo destinadas a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública	116
3. Cumplimiento de los principios, de accesibilidad universal, igualdad de trato, eficiencia energética y otros	124
III. PUBLICIDAD Y EFICACIA EN LA GESTIÓN PÚBLICA URBANÍSTICA	125

	Página
IV. LA SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO URBANO	130
V. CONCLUSIONES	140

CAPÍTULO IV

EL NUEVO MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Lucas García Calvo

I. INTRODUCCIÓN	145
II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: LAS NUEVAS SITUACIONES	148
1. Introducción	148
2. Análisis de las situaciones	152
2.1. Situación de rural y régimen de utilización	152
2.2. Situación de urbanizado y régimen de usos	160
2.3. Impacto en las legislaciones autonómicas	162
III. LOS MODELOS DE GESTIÓN DEL SUELO.LAS ACTUACIONES DE TRANS- FORMACIÓN	163
1. Las actuaciones de transformación urbanística.....	164
1.1. Definición	164
1.2. Clases	165
1.3. Actuaciones de dotación	170
2. Deberes legales de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística	172
2.1. Consideraciones generales	172
2.2. Deberes legales	174
2.3. Los nuevos límites para los convenios	185

CAPÍTULO V

LA LEY DEL SUELO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: AFECCIÓN DE LOS TERRENOS. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS.

LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Rafael Sanz Company

I. INTRODUCCIÓN	191
II. RELACIÓN DE MATERIA CON INCIDENCIA JURÍDICO-REGISTRAL EN LA LEY DEL SUELO	191

	Página
III. REFERENCIA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO GUARDIÁN DE LA LEGALIDAD	192
IV. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS	194
1. Control en la autorización e inscripción de escrituras	194
2. El complejo inmobiliario	196
V. TRANSMISIÓN DE FINCAS Y SUBROGACIÓN POR EL ADQUIRENTE EN LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS FRENTE A LA ADMINISTRACIÓN SIEMPRE QUE SE REFIERAN A UN POSIBLE EFECTO DE MUTACIÓN JURÍDICO-REAL	198
1. La subrogación legal	198
2. Clases de transmisiones	200
3. Mutaciones jurídico-reales en el ámbito de la norma	201
VI. TRANSMISIÓN DE TERRENOS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA	202
1. Objeto de la información	202
2. Finalidad de la información	202
3. Sujetos obligados	202
4. Clases de transmisiones a las que se aplica	203
5. Incumplimiento del deber de informar	203
6. Solicitud de información a las Administraciones Públicas	204
7. Ámbito de aplicación	204
VII. AFECCIÓN CON CARÁCTER DE CARGA REAL DE LOS TERRENOS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	205
VIII. LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	209
1. Definición	209
2. Antecedentes legislativos	209
3. Requisitos de la Declaración de Obra Nueva	210
4. Declaración de Obra Nueva en Construcción	211
4.1. Documentación necesaria	211
4.2. No terminación de la obra nueva declarada	213
4.3. Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción y no conste en el Registro su terminación	213
4.4. Declaración de obra nueva en construcción de viviendas de protección pública estatal	214
5. Declaración de Obra Nueva Terminada	214
5.1. La certificación de finalización de obras	214
5.2. Forma de acreditar la certificación del técnico	215
5.3. Acreditación documental del cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios	215

	Página
6. Acreditación del otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística	219
7. Otros supuestos de inscripción de declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas	222
8. Técnico competente para la certificación	222

CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE VALORACIÓN DEL SUELO

Silvia Pellicer Cortina y Marc Roda Faura

I. INTRODUCCIÓN	227
II. BREVE VISIÓN HISTÓRICA DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES	227
III. HABILITACIÓN CONSTITUCIONAL	230
IV. PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA NUEVA LEY DE SUELO	231
V. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES	237
1. Aplicación del Régimen de valoraciones a los procedimientos de reparto de beneficios y cargas	238
2. Aplicación del régimen de valoraciones en la fijación del justiprecio en expropiaciones	241
2.1. Procedimiento de expropiación individualizada	243
2.2. Procedimiento de tasación conjunta	244
3. Aplicación del régimen de valoraciones en la fijación del precio a pagar en ventas y sustituciones forzosas	245
4. Aplicación del régimen de valoraciones en la determinación de la responsabilidad patrimonial de la administración	246
5. Entrada en vigor del Régimen de valoraciones de la Ley de Suelo de 2007.....	248
VI. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES	249
1. Cuestiones generales	249
2. Criterios de valoración de los arrendamientos	250
2.1. Arrendamientos rústicos	251
2.2. Arrendamientos urbanos	251
3. Criterios de valoración del cese o traslado de industria.....	253
4. Criterios de valoración de edificaciones, construcciones, instalaciones, sembrados y plantaciones	255
4.1. Valoración de edificaciones, construcciones, instalaciones, sembrados y plantaciones en suelo rural	255

	Página
4.2. Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo urbanizado	258
5. Criterios de valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales	258
5.1. Valoración de concesiones administrativas	259
5.2. Valoración de los derechos reales sobre inmuebles	261
VII. VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL	262
1. Breve referencia a la Ley del Suelo de 1998	262
2. El método de capitalización de rentas de la nueva Ley del Suelo	264
3. Mecanismo de tasación: capitalización de la renta neta	265
4. Factores de corrección	266
4.1. Plusvalía por especial localización	267
4.2. Plusvalía por desajuste desproporcionado en relación al valor de mercado	267
5. Visión crítica del nuevo sistema de valoración del suelo rural	268
VIII. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO	269
1. Valoración del suelo urbanizado no edificado o con edificación existente o en curso de ejecución que sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física	271
2. Valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación	272
3. Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización	273
IX. INDEMNIZACIONES POR LA FRUSTRACIÓN DEL DERECHO A PARTICIPAR A INICIATIVA PROPIA O MEDIANTE PROMOCIÓN EN NUEVAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	274
1. Estudio preliminar de las indemnizaciones por la frustración de la intervención en actuaciones de urbanización	274
2. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	277
2.1. Requisitos	278
2.2. Indemnización	278
3. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación	279
3.1. Reembolso de los gastos	280
3.2. Indemnización	281
X. CONCLUSIÓN AL RÉGIMEN DE VALORACIONES	282

CAPÍTULO VII

LA EXPROPIACIÓN, LA VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN POR RAZONES URBANÍSTICAS

Ignacio García Peredo

I.	INTRODUCCIÓN	287
II.	LA EXPROPIACIÓN FORZOSA URBANÍSTICA	290
	1. Concepto	290
	2. Régimen jurídico de las expropiaciones urbanísticas	291
	3. Procedimiento general de la expropiación forzosa por razones urbanísticas	293
	3.1. Fase previa: Declaración de utilidad pública o interés social	293
	3.2. Fase I: Necesidad de ocupación	294
	3.3. Fase II: Determinación del justiprecio	296
	3.4. Fase III: Del pago y toma de posesión	300
	3.5. Actos administrativos del procedimiento impugnables	302
	4. Inscripción en el Registro de la Propiedad de las expropiaciones forzosas	303
	5. Los cambios de la Ley de Expropiación Forzosa	303
III.	LA VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA	304
	1. Concepto	304
	2. Régimen vigente	305
	3. Supuestos de venta y sustitución forzosa	306
	4. Procedimiento	307
	5. Justiprecio	309
IV.	EL DERECHO DE REVERSIÓN URBANÍSTICO	309
	1. Concepto	309
	2. Régimen jurídico	310
	3. Naturaleza	310
	4. Supuestos que legitiman su ejercicio	312
	5. Circunstancias excluyentes del derecho de reversión urbanístico	312
	5.1. Cuando se altere el uso que motivó la expropiación	312
	5.2. Cuando se mantenga el uso dotacional público	315
	6. Titulares del derecho de reversión urbanístico	315
	7. Procedimiento	316

	Página
7.1. Inicio	316
7.2. Plazo	316
7.3. Audiencia	317
7.4. Resolución	317
8. Efectos de la reversión	317
8.1. Efectos respecto a las partes del expediente de expropiación for- zosa	318
8.2. Efectos respecto a los terceros adquirentes de los bienes o dere- chos expropiados	318
9. El justiprecio de la reversión	320
10. Extinción del derecho de reversión urbanístico	322
10.1. Expropiación del derecho de reversión	322
10.2. Renuncia del derecho de reversión	322
V. EL DERECHO DE RETASACIÓN	323
1. Concepto	323
2. Naturaleza	323
3. Régimen jurídico	324
3.1. Supuestos	324
3.2. Circunstancias excluyentes	324
3.3. Procedimiento	325
3.4. El justiprecio de la retasación	326
VI. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ...	326
1. Régimen jurídico	326
2. Supuestos indemnizatorios	327
3. Procedimientos para exigir la responsabilidad patrimonial	330
3.1. Procedimiento general	331
3.2. Procedimiento abreviado.....	333

CAPÍTULO VIII

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO

Araceli Nogales de la Fuente

I. INTRODUCCIÓN	336
II. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	338

	Página
1. Antecedentes	338
2. La competencia estatal para regular los Patrimonios Públicos de Suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo	341
III. LA INSTITUCIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO EN LA LEY 8/2007, DE 28 MAYO, DE SUELO	344
1. Noción de los Patrimonios Públicos de Suelo	345
2. Finalidad	346
3. Patrimonio separado y de reinversión obligatoria	347
3.1. Destino	350
3.2. Limitación en el precio de los suelos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección (artículo 34.2)	351
3.3. Acceso al Registro de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino establecidas en las enajenaciones	352
IV. EL DERECHO DE SUPERFICIE	354
1. Concepto y constitución	356
2. Plazo de duración	357
3. Régimen regulador	357

ANEXO LEGISLATIVO

LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO	359
---	-----