

# ÍNDICE

## PRIMERA PARTE INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO 1

#### EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

*LUCIANO PAREJO ALFONSO*

Título Preliminar. Disposiciones generales

- I. Introducción
- II. Las raíces históricas del sistema urbanístico: del período fundacional al presente
  1. La Ley de 12 de mayo de 1956
  2. La primera reforma (parcial) del sistema legal
  3. El impacto de la Constitución de 1978 (CE) y la segunda y tercera reforma legales
  4. La “renovación” del urbanismo español
    - 4.1. El establecimiento de un nuevo marco legal rectificador del rumbo del urbanismo
    - 4.2. La infusión de sostenibilidad a la economía y el comienzo del giro hacia el medio urbano
    - 4.3. La regulación del marco legal del medio urbano sostenible
  5. El sistema legal actual en sus aspectos fundamentales
    - 5.1. La permanencia, en lo esencial y en calidad de comunes, de las instituciones básicas no obstante la diversificación de las fuentes como consecuencia de la pluralidad competencial
    - 5.2. El planteamiento estimativo del marco legal estatal de directa aplicación

Artículo 1. Objeto de esta Ley

- I. La operación de refundición
- II. El sentido y alcance del precepto

Artículo 2. Definiciones

- I. La operación de refundición
- II. El sentido y alcance del precepto
- III. Las concretas definiciones de conceptos
  1. Las actuaciones sobre el medio urbano
  2. La infravivienda
  3. La residencia habitual
  4. El coste de reposición de una construcción o edificación
  5. Los ajustes razonables
  6. El edificio de tipología residencial de vivienda colectiva

## **CAPÍTULO 2**

### **PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE**

*ÁNGELA DE LA CRUZ MERA*

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

- I. Procedencia del artículo
- II. Políticas públicas a las que afecta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible
- III. Aplicación efectiva sobre el planeamiento territorial y urbanístico: control de la discrecionalidad y estándares legales
- IV. Agenda 2030 sobre desarrollo sostenible y Agendas Urbanas: planificación estratégica del desarrollo territorial y urbano sostenible
- V. Conclusiones
- VI. Bibliografía

## **CAPÍTULO 3**

### **ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

*JOSÉ MARÍA EZQUIAGA DOMÍNGUEZ*

Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística

- I. Introducción
- II. La ordenación territorial y urbanística como funciones públicas: la formación histórica de la demarcación entre las esferas pública y privada en la experiencia urbanística española
  1. La intervención fragmentaria: de la regulación de las servidumbres al ornato público
  2. De los planos geométricos a los ensanches: la dialéctica entre el trazado y la ordenanza
  3. El plan como organización integral del territorio municipal
  4. El Urbanismo de la Transición
  5. De la crisis del planeamiento municipal a la Gran Recesión. El debate sobre la liberalización del suelo
- III. Iniciativa privada y participación ciudadana
- IV. La frustrada incorporación de la rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas al marco del ejercicio de las potestades de ordenación territorial y urbanística
- V. La ordenación territorial y urbanística convencional sustentada sobre las técnicas básicas de la clasificación y zonificación es un instrumento insuficiente para abordar los desafíos urbanos y ambientales contemporáneos
- VI. Principios sobre los que refundar la eficacia y legitimidad social de la ordenación del territorio y urbanística
  1. Sostenibilidad y límites ecosistémicos
  2. Descarbonización y adaptación al cambio climático
  3. Economía circular
  4. Reducción del consumo de suelo: la ciudad compacta
  5. Movilidad sostenible
  6. Infraestructura verde
  7. Equidad y cohesión
  8. Empoderamiento ciudadano. El valor añadido de un modelo compartido de ciudad

## **CAPÍTULO 4 RÉGIMEN COMPETENCIAL**

*ALEJANDRO JAVIER CRIADO SÁNCHEZ*

Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación

- I. El reparto competencial entre Estado y Comunidades Autónomas
- II. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional en relación a las competencias del Estado y Comunidades Autónomas en materia de urbanismo y relacionadas con el urbanismo

## **SEGUNDA PARTE CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS**

## **CAPÍTULO 5 ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTATAL**

*FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ*

Artículo 5. Derechos del ciudadano

Artículo 6. Deberes del ciudadano

- I. Introducción
- II. Derechos del ciudadano
  1. Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada
  2. Derecho a acceder a dotaciones y equipamientos
  3. Derecho a acceder a información urbanística
  4. Derecho a información escrita completa
  5. Participar en procedimientos urbanísticos
  6. Derecho a ejercer la acción pública
- III. Deberes del ciudadano
- IV. Bibliografía

## **CAPÍTULO 6 ESTATUTO BÁSICO DE LA INICIATIVA Y LA PARTICIPACIÓN EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**

*MIGUEL ÁNGEL CARRILLO SEDEÑO*

### Capítulo II Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias

Artículo 10. Asociaciones administrativas

- I. Antecedentes
- II. Naturaleza de los preceptos e impugnación constitucional (inconstitucionalidad de algunos artículos de los textos de 2008 y 2015)
- III. Del Texto Refundido (2008) al Texto Refundido (2015)
- IV. Análisis de los preceptos
  1. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias
    - 1.1. Planteamiento
    - 1.2. Definiciones legales
    - 1.3. Las actuaciones de urbanización
    - 1.4. Actuaciones edificatorias
    - 1.5. Actuaciones sobre núcleos tradicionales asentados en el medio rural
  2. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias
    - 2.1. Iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias
    - 2.2. La contribución de los particulares
    - 2.3. Dirección del proceso
  3. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias
    - 3.1. Ejecución de las actuaciones mediante procedimientos de iniciativa pública
    - 3.2. Suscripción de convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y otras entidades públicas
    - 3.3. Participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano
    - 3.4. Facultades de los sujetos legitimados
    - 3.5. Equidistribución
    - 3.6. Especial consideración de la iniciativa para la ordenación
    - 3.7. Límites de los convenios
  4. Asociaciones administrativas
    - 4.1. Planteamiento
    - 4.2. Régimen jurídico
- V. Bibliografía consultada

## **CAPÍTULO 7**

### **EL RÉGIMEN ESTATUTARIO DE LA PROPIEDAD. RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA PROPIEDAD**

*JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO*

Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo

Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas

- I. La concepción estatutaria de la propiedad
  1. La competencia estatal para establecer las condiciones básicas del derecho de propiedad urbanística. El alcance de la competencia autonómica para incidir sobre el derecho de propiedad urbana
  2. El carácter estatutario de la propiedad y su consagración como derecho positivo por el TRLSRU. Una visión crítica desde el respeto al contenido esencial del derecho de propiedad
  3. La proyección del régimen jurídico del suelo al vuelo y al subsuelo
- II. Facultades y deberes básicos del derecho de propiedad
  1. La facultad de erigir edificaciones o construcciones en suelo rural y en suelo urbanizado previo control administrativo y el régimen del silencio administrativo
  2. Los deberes de uso y conservación. Los usos provisionales
  3. La facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización y la carga de cumplir los deberes de la promoción urbanística. El deber de costear las infraestructuras en suelo rural
- III. Bibliografía

## **CAPÍTULO 8 ESTATUTO BÁSICO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

*GERARDO ROGER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ*

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias

- I. Novedades conceptuales incorporadas por este precepto
- II. Deberes correspondientes a las actuaciones de urbanización
  1. Entrega de Suelo para Dotaciones Públicas y Viviendas Protegidas en régimen de Alquiler
  2. Entrega de Suelo derivado del Deber de Participación Pública en las Plusvalías
  3. Deber de Costear y Ejecutar las Obras de Urbanización
  4. La entrega de las Obras e Infraestructuras y en el Suelo correspondiente
  5. La Garantía del Realojamiento y Retorno
  6. Deber de Indemnización
- III. Deberes correspondientes a las actuaciones de dotación
- IV. Deberes correspondientes a las actuaciones edificatorias
- V. Exención excepcional del deber de entrega de suelo
- VI. Deberes a las actuaciones en núcleos tradicionales
- VII. La afección real de los terrenos al cumplimiento de los deberes

Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno

- I. Cumplimiento del deber en actuaciones expropiatorias
- II. Cumplimiento del deber en actuaciones no expropiatorias
- III. Reglas a observar en los realojos
- IV. Efectividad del derecho de realojo

**TERCERA PARTE**  
**BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO, REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y**  
**NORMAS CIVILES**

**CAPÍTULO 9**  
**CRITERIOS BÁSICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO**

*ALEJANDRO JAVIER CRIADO SÁNCHEZ*

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo

- I. El artículo 20 en el contexto de la Ley de Suelo de 2007
- II. La limitación del suelo urbanizable
- III. La reserva para vivienda protegida
- IV. La perspectiva de género en el urbanismo
  1. Consideraciones generales sobre el “género”
  2. La falta de necesidad de los informes de impacto de género en los planes urbanísticos
    - 2.1. Marco constitucional y normativo a nivel nacional
    - 2.2. Jurisprudencia sobre la falta de necesidad de los informes de impacto de género en los planes urbanísticos
  3. La perspectiva de género no debería formar parte de la tramitación del planeamiento urbanístico sino de las políticas municipales
- V. La prevención de riesgos
- VI. Las normas de aplicación directa

**CAPÍTULO 10**  
**SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO**

*JOSÉ MANUEL MERELO ABELA*

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo

- I. La sustitución de la técnica de la clasificación del suelo por la de definición de sus situaciones básicas
- II. El suelo en situación de rural
  1. Suelo preservado de su transformación
  2. Suelo transformable
  3. Suelo rural por aplicación del criterio residual
- III. El suelo en situación de urbanizado
  1. Requisito común
  2. Requisitos específicos adicionales
- IV. Importancia del tipo de actuación de transformación y categorización para la definición de derechos y deberes básicos y criterios de valoración
  1. Incidencia de la determinación del tipo de actuación de transformación en la definición del estatuto jurídico de la propiedad del suelo
  2. Incidencia de la categorización y tipo de actuación de transformación para la valoración del suelo

## **CAPÍTULO 11**

### **VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO**

*CARMEN ESTHER FALCÓN PÉREZ*

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

- I. Introducción
- II. Contribuyendo al desarrollo urbano sostenible desde las políticas urbanísticas
- III. El Informe de Sostenibilidad Económica
- IV. La Memoria de Viabilidad Económica
  1. Determinaciones técnicas
  2. Determinaciones económicas
- V. ¿Se garantiza la viabilidad y sostenibilidad económica en el planeamiento urbanístico?
- VI. Referencias bibliográficas

## **CAPÍTULO 12**

### **RÉGIMEN PROCEDIMENTAL Y CIVIL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS**

*ALFONSO VÁZQUEZ OTEO*

Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas

- I. Planteamiento y aproximación conceptual
  1. Equidistribución
    - 1.1. Equidistribución interna y externa
    - 1.2. Concepto de equidistribución
    - 1.3. Formas de equidistribución
    - 1.4. La Reparcelación para la equidistribución interna
  2. Proyecto de reparcelación o de equidistribución
    - 2.1. Concepto
    - 2.2. Requisitos
- II. Subrogación de las fincas de origen por las de resultado
  1. Planteamiento
  2. Aprobación del expediente de equidistribución
  3. Efectos sobre el dominio
    - 3.1. La subrogación de las fincas de origen por las de resultado
    - 3.2. El reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración
- III. Traslado de las cargas y derechos compatibles de las fincas de origen a las de resultado
  1. Planteamiento
  2. Traslado de cargas desde una finca de origen a una de resultado
  3. Traslado de varios derechos y/o cargas desde una finca de origen a varias de resultado
  4. Titular de varias fincas de origen al que le corresponda una única de resultado

5. Titular de varias fincas de origen al que le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado
- IV. Extinción de derechos reales y cargas incompatibles
  1. Planteamiento
  2. Extinción de derechos incompatibles con la ordenación urbanística
  3. Incompatibilidad con la nueva finca
    - 3.1. Compatibilidad con la ordenación urbanística e incompatibilidad por situación o características
    - 3.2. Acuerdo entre los interesados o acción judicial declarativa
  4. Extinción por falta de subrogación legal e indemnización
- V. Inscripción registral del proyecto de equidistribución
- VI. Exenciones tributarias
  1. Planteamiento
  2. Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
  3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

#### Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano

- I. Planteamiento
- II. Actuaciones sobre el medio urbano con modificación de la ordenación vigente
  1. Disposición legal
  2. Las actuaciones sobre el medio urbano
    - 2.1. Introducción
    - 2.2. Objeto
    - 2.3. Sujetos
  3. Actuaciones del medio urbano con modificación de la ordenación
  4. Memoria de viabilidad económica
  5. Planteamiento y texto legal
  6. Accesibilidad universal en edificios preexistentes: el ajuste razonable
- III. Ocupación de espacios libres o de dominio público
  1. Previsión normativa
  2. Utilización del dominio público
  3. Condiciones de la concesión para instalaciones de accesibilidad
  4. Condiciones previas para la concesión de superficie destinada a instalaciones de accesibilidad
  5. Ocupación de superficies privadas para dotar de accesibilidad a los edificios
    - 5.1. Ocupación de superficies privadas
    - 5.2. Instalaciones para accesibilidad obligatorias en edificios sujetos a régimen de propiedad horizontal
    - 5.3. Cobertura por el planeamiento urbanístico de las medidas para adoptar de accesibilidad a los edificios
- IV. Ocupación de espacios públicos y privados para reducir la demanda energética de los edificios
- V. Adaptaciones en edificios protegidos para dotarles de accesibilidad y mejorar su eficiencia energética

1. Planteamiento y régimen jurídico general
2. Eficiencia energética y accesibilidad en inmuebles declarados BIC

#### Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

- I. Planteamiento
- II. Información pública y publicidad de los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanística
  1. Análisis de la disposición legal
  2. Instrumentos sujetos a información pública
  3. La información pública
  4. Plazo
  5. Contenido de la información pública
  6. Obligación de reiterar el trámite de información pública
- III. Publicidad de la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
- IV. Resumen ejecutivo de los instrumentos de ordenación urbanística
  1. Planteamiento
  2. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración
  3. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión
  4. Incorporación del resumen ejecutivo al derecho autonómico
- V. Publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
- VI. Efectos de la falta de resolución en plazo de los instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística
  1. Falta de resolución de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística de iniciativa particular
    - 1.1. Régimen jurídico de la responsabilidad patrimonial en estudio
    - 1.2. Requisitos
    - 1.3. Indemnización
  2. Falta de resolución de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística de iniciativa pública
- VII. Audiencia a las administraciones públicas

#### Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios

- I. Planteamiento
- II. Conceptos de finca y parcela
  1. Finca
  2. Finca Registral
    - 2.1. Concepto
    - 2.2. Descripción de las fincas registrales
    - 2.3. Coordinación Registro de la Propiedad y Catastro
  3. Parcela
- III. División y segregación de fincas
  1. División y segregaciones de fincas

2. Limitaciones a las transmisiones de cuotas con derecho de utilización exclusiva de parte una finca
    - 2.1. Planteamiento
    - 2.2. Enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca
    - 2.3. Constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva
  3. Exigencia por los notarios de acreditación documental del título habilitante que permita la división o segregación
- IV. Constancia registral de la indivisibilidad de las fincas y las parcelas
- V. División horizontal y complejo inmobiliario privado en una finca o varias fincas, con consideración de toda su superficie como una parcela
1. División horizontal y complejo inmobiliario
  2. Distinción entre división horizontal y complejo inmobiliario privado
  3. Efectos de la constitución de las fincas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario
- VI. Complejo inmobiliario urbanístico
1. Concepto
  2. Ordenación urbanística y complejos inmobiliarios
  3. Cesiones públicas en complejo inmobiliario urbanístico
  4. Cesiones en complejo inmobiliario considerando la normativa sobre propiedad horizontal
- VII. Autorización para la constitución y modificación de un complejo inmobiliario privado
- Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos
- I. Subrogación de derechos y obligaciones urbanísticas en la transmisión de fincas
1. Texto legal
  2. Planteamiento y antecedentes
  3. Afección a fincas
  4. Transmisiones y subrogación del adquirente
  5. Deberes del propietario
- II. Obligaciones en la transmisión de fincas
1. Texto legal
  2. Información urbanística que debe contener el título de enajenación
    - 2.1. Planteamiento
    - 2.2. La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación
    - 2.3. La situación urbanística de los terrenos, cuando cuenten con edificaciones fuera de ordenación
    - 2.4. La situación urbanística de los terrenos cuando estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda
  3. Rescisión del contrato por incumplimiento del deber de información
  4. Información entre notarios y Ayuntamientos
    - 4.1. Petición por el notario de información urbanística al Ayuntamiento

- 4.2. Obligación de los notarios de remitir a la Administración las escrituras sobre las que se haya solicitado información urbanística
5. Inscripción registral de la naturaleza de los bienes transmitidos a la Administración
  - 5.1. Previsión normativa
  - 5.2. Tipo de bienes públicos
6. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales
  - 6.1. Particularidades de algunos bienes públicos: patrimonio público de suelo
  - 6.2. Inscripción registral

#### Artículo 28. Declaración de obra nueva

- I. Planteamiento
- II. Autorización notarial e inscripción registral de la obra nueva en construcción
  1. Autorización de escrituras de declaración de obra nueva en construcción
  2. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva en construcción
- III. Autorización notarial e inscripción registral de la obra nueva terminada
  1. Autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva terminada
    - 1.1. Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto
    - 1.2. Los documentos que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios
    - 1.3. Primera ocupación
    - 1.4. Certificado de eficiencia energética
    - 1.5. Georreferenciación
  2. Obra nueva terminada que no coincide con la obra nueva en construcción
  3. Obra nueva terminada en infracciones urbanísticas prescritas y obras antiguas
    - 3.1. Infracciones urbanísticas y prescripción
    - 3.2. Constancia registral de la terminación de la obra terminada prescrita

### **CAPÍTULO 13**

#### **EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS. COMENTARIO A LOS ARTÍCULOS 29 Y 30**

*ANA ALONSO SANGREGORIO*

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios (Declarado inconstitucional y nulo)

- I. El urbanismo rehabilitador
- II. La constitucionalidad de los artículos 29 y 30
- III. La regulación del artículo 29
  1. El Objeto de la Inspección
  2. Obligatoriedad de la Inspección
  3. Contenido del Informe

4. Contenido del informe
  5. Contenido del informe
- IV. Addendum
1. Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura
  2. La ley 10/2022, de 14 de junio, de Medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del plan de recuperación, transformación y resiliencia
  3. Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico De La Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo
- V. Referencias

## **CAPÍTULO 14 COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVAS**

*MIGUEL ÁNGEL CARRILLO SEDEÑO*

### Título IV Cooperación y Colaboración Interadministrativas

Artículo 31. Cooperación interadministrativa

Artículo 32. Organización de la cooperación

Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones

- I. Introducción
- II. Análisis de los distintos supuestos de cooperación y colaboración interadministrativas en el TRLS 2015
  1. Concepto y objeto de la cooperación interadministrativa en materia de suelo
    - 1.1. La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, objetos de cooperación y colaboración
    - 1.2. La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por el TRLS 2015
    - 1.3. Las actuaciones que tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con determinados tipos de fines
  2. La organización de la cooperación
  3. Los convenios para la financiación de las actuaciones
- III. Conclusiones
- IV. Bibliografía consultada

## **CUARTA PARTE VALORACIONES DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 15 RÉGIMEN GENERAL DE LAS VALORACIONES**

*FEDERICO GARCÍA ERVITI*

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones

- I. El objeto y el sujeto de las valoraciones
- II. La fecha de referencia de las valoraciones

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles

- I. La valoración del suelo libre de cargas
- II. La valoración del suelo según su situación: los sistemas generales
- III. La valoración de suelos en suelo rural y urbanizado
- IV. La valoración de concesiones y derechos reales

Artículo 41. Régimen de la valoración

### **CAPÍTULO 16 VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL**

*FRANCISCO MERINO MATA*

Artículo 36. Valoración en el suelo rural

- I. Síntesis de los dos cambios esenciales introducidos por la LS 8/2007 en la técnica de valoración del suelo rural
  1. La configuración del método de obtención del valor del suelo rural
  2. La nueva concepción de la valoración administrativa del suelo urbanizado
- II. Problemática inicial
  1. El principio de tasar la realidad y no las expectativas
  2. El posible incumplimiento del principio de indemnidad
- III. Las aportaciones del Reglamento de Valoraciones (en adelante, RVLS)
  1. El método de cálculo de la renta de la explotación
  2. La determinación cuantitativa del tipo de capitalización
  3. La definición del concepto renta potencial
  4. El factor global de corrección por localización
- IV. La fluctuación de los rendimientos de la deuda pública del Estado, base del tipo de capitalización, y los cambios legislativos consecuentes
- V. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de septiembre de 2014 que anuló el inciso “hasta un máximo del doble” del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007 [también 23.1.a) del TRLS 2/2008]
- VI. Las modificaciones introducidas en la normativa de la valoración del suelo rural por la nueva Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
  1. La renovación de la referencia del tipo de capitalización de la renta de explotación
  2. La confusa redacción definitoria del nuevo tipo de capitalización
  3. La expropiación de terrenos mediante convenio para la construcción de carreteras

- VII. La Sentencia de 22 de octubre de 2015, del Tribunal Constitucional, que anuló el art. 25.2.a) del TRLS 2/2008
1. Aplicación sustitutoria del art. 105 del antiguo Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1346/1976
  2. La deducción del porcentaje indemnizatorio a partir del coeficiente K, definido para el método residual estático por el RVLS
  3. La valoración de los gastos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística
  4. La aplicación de un porcentaje de incremento
  5. La estimación directa de la indemnización expropiatoria, por desestimación del método del porcentaje aplicable a la diferencia de valores
  6. La aplicación del apartado b) del propio art. 25.2
  7. La estimación del porcentaje indemnizatorio, o beneficio de la promoción, a partir de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo
  8. La consideración de otros aspectos normativos relacionados con el valor del suelo urbanizable sin desarrollar
- VIII. La Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2020, que ha eliminado el art. 12.1.b) del RVLS, así como su Anexo I
- IX. Resumen y conclusiones

## **CAPÍTULO 17 VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO**

*GERARDO ROGER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ*

### Artículo 37. Valoración en el suelo Urbanizado

- I. Consideraciones previas
- II. Metodologías de Valoración del Suelo Urbanizado
  1. La Valoración del suelo No Edificado (apdo. 1 y art. 21 RVLS)
  2. La Valoración del Suelo Edificado o en Curso de Edificación

### Artículo 38. Indemnización de la Facultad de Participar en Actuaciones de nueva Urbanización

- I. Consideraciones previas
- II. La Valoración de la Facultad de Participar en la ejecución de Actuaciones de Nueva Urbanización
- III. Indemnización por Impedimento Total del ejercicio de la Facultad de Participar
- IV. Indemnización por Alteración de las Condiciones de Ejercicio de la Facultad de Participar

### Artículo 39. Indemnización de la Iniciativa y la Promoción de Actuaciones de Urbanización o de Edificación

- I. Consideraciones Previas
- II. Metodología de Valoración
  1. Los Gastos Indemnizables y su Tasación
  2. La Valoración de las Actuaciones de Urbanización en curso de Ejecución
  3. La Indemnización del Promotor retribuido en Metálico
  4. La Indemnización de los Propietarios de Suelo que no estén al corriente en el cumplimiento de sus Deberes y Obligaciones

### Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas

- I. Consideraciones previas
- II. La Valoración de las Aportaciones de suelo de los Propietarios
- III. La Valoración de Aportaciones Insuficientes para la Adjudicación de Parcelas Resultantes

## **QUINTA PARTE**

### **EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL**

#### **CAPÍTULO 18**

#### **EXPROPIACIÓN FORZOSA (ARTÍCULOS 42 A 47 TRLSRU/2015)**

*JUAN RAMÓN FERNÁNDEZ TORRES*

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística

- I. Definición
- II. Fuentes
- III. Funciones
- IV. Legitimación
- V. Bienes
- VI. Beneficiarios

Artículo 43. Justiprecio

- I. El procedimiento expropiatorio en las expropiaciones urbanísticas
- II. Los procedimientos de determinación del justiprecio
- III. Pago del justiprecio
- IV. La liberación de la expropiación

Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad

- I. Régimen jurídico aplicable
- II. Ocupación
- III. Inscripción registral

Artículo 45. Adquisición libre de cargas

- I. Adquisición libre de cargas
- II. Terceros interesados y fincas o derechos ya inscritos

Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación

- I. Modalidades de gestión de la expropiación
- II. La concesión como modalidad típica

Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación

- I. Concepto y naturaleza del derecho de reversión
- II. Supuestos de reversión
- III. Ejercicio del derecho de reversión
- IV. Terceros adquirentes
- V. Indemnización reversional

## **CAPÍTULO 19**

### **RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL: SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO**

*JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO*

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios

- I. La regulación del régimen de la responsabilidad en materia de urbanismo por el legislador estatal
- II. Indemnización por alteración del planeamiento
  1. Requisitos
  2. Cuantificación de los daños
  3. Cuestiones procesales
  4. Situaciones de fuera de ordenación
- III. Responsabilidad derivada de vinculaciones singulares
  1. Vinculaciones que imponen una restricción de aprovechamiento
  2. Vinculaciones que exceden de los deberes ordinarios de conservación
- IV. Indemnización por modificación de títulos habilitantes como consecuencia de una alteración del planeamiento
- V. Responsabilidad por anulación de títulos habilitantes. Demora injustificada o denegación improcedente
  1. Anulación de títulos habilitantes
  2. La responsabilidad en caso de demora injustificada o denegación improcedente
- VI. Indemnización por ocupación temporal
- VII. ¿Responsabilidad por anulación de los instrumentos de planeamiento? Su limitado reconocimiento
  1. El margen de razonabilidad como título de imputación
  2. Cuantificación de los daños indemnizables
  3. ¿Es equiparable la anulación de un plan al supuesto de la alteración anticipada del planeamiento?
- VIII. Responsabilidad derivada de consultas urbanísticas
- IX. Bibliografía

## **SEXTA PARTE**

### **FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DE SUELO**

## **CAPÍTULO 20**

### **FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO. PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO Y DERECHO DE SUPERFICIE**

*ANA ALONSO SANGREGORIO*

Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas

Artículo 50. Régimen de la venta o sustitución forzosas

Artículo 51. Noción y finalidad

Artículo 52. Destino

Artículo 53. Contenido, constitución y régimen

## Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción

- I. Estado social y función social de la propiedad
- II. Intervención pública en la gestión del suelo y política de vivienda
- III. Patrimonios Públicos del Suelo
  1. Evolución Legislativa
  2. Noción, Naturaleza Jurídica y Finalidad
  3. La Constitución del Patrimonio Público del Suelo
  4. Bienes Integrantes
  5. Cesiones
  6. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto
  7. Bienes adscritos como consecuencia del planeamiento
  8. Bienes adscritos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas
  9. Otros bienes
  10. Destino
  11. La Conservación y Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo
- IV. La construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública
  1. Otros Fines de Interés Social
  2. Reducir la Deuda Comercial y Financiera del Ayuntamiento
  3. Gestión
- V. El Derecho de Superficie
  1. Evolución Histórica
  2. Concepto, Naturaleza y Régimen Jurídico
    - 2.1. Objeto
    - 2.2. Contenido
    - 2.3. Contraprestación
    - 2.4. Elementos subjetivos
    - 2.5. Elemento temporal
    - 2.6. Elemento formal
    - 2.7. Contratación
    - 2.8. Trasmisión
    - 2.9. Extinción
- VI. Referencias

## **SÉPTIMA PARTE RÉGIMEN JURÍDICO**

### **CAPÍTULO 21 RÉGIMEN JURÍDICO ADMINISTRATIVO**

*MANUEL ALEJANDRO JIMÉNEZ BARAS*

#### CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

##### Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho

Artículo 56. Infracciones constitutivas de delito

CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 57. Peticiones

Artículo 58. Administración demandada en subrogación

Artículo 59. Ejecución forzosa y vía de apremio

Artículo 60. Revisión de oficio

CAPÍTULO III. Acciones y recursos

Artículo 61. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística

Artículo 62. Acción pública

Artículo 63. Acción ante Tribunales ordinarios

Artículo 64. Recurso contencioso-administrativo

## **CAPÍTULO 22** **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

*MERCEDES FUERTES LÓPEZ*

Comentario al Capítulo IV del Texto Refundido de la Ley del suelo (artículos 65 a 68)

Artículo 65. Actos inscribibles

Artículo 66. Certificación administrativa

Artículo 67. Clases de asientos

Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas