

# ÍNDICE

## **TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES [ARTS. 1 A 4]**

### **ARTÍCULO 1. OBJETO DE ESTA LEY**

- I. Antecedentes del precepto
- II. El objeto de la regulación legal, a la luz de las SSTC 141/2014 y 143/2017
- III. Los derechos y deberes constitucionales relacionados con el suelo cuya igualdad básica se quiere garantizar
- IV. El restante objeto de la regulación legal
- V. En particular, el objeto legal definido en la letra b) del precepto

### **ARTÍCULO 2. DEFINICIONES**

- I. Introducción
- II. Actuaciones sobre el medio urbano
- III. Infravivienda
- IV. Residencia habitual
- V. Coste de reposición de una construcción o edificación
- VI. Ajustes razonables
- VII. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva

### **ARTÍCULO 3. PRINCIPIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO SOSTENIBLE**

- I. Antecedentes del precepto
- II. Apostillas al margen: la reformulación del enunciado del precepto tras la reforma de 2013, paradigma de las limitaciones de ésta
- III. La interiorización del principio de desarrollo sostenible en la reformulación conceptual del régimen básico del suelo: número 1
- IV. Pautas orientadoras que inciden en los criterios de clasificación del suelo: número 2
- V. Contraste con la doctrina constitucional: SSTC 141/2014 y 143/2017
- VI. La adaptabilidad a las peculiaridades del modelo propio: último párrafo del número 3
- VII. Otras directrices para la sostenibilidad urbana: números 3 y 4

### **ARTÍCULO 4. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

- I. Antecedentes del precepto
- II. La lectura constitucional del precepto a la luz de la STC 141/2014, de 11 de septiembre [FJ 6. C)]
  - 1. Caracterización jurídica de la potestad de ordenación: del urbanismo “concertado” al urbanismo “transparente” (STS de 21 de octubre de 2020)
  - 2. Efectos
- III. Directrices para la liberalización en la gestión: reafirmación de la dirección pública y fomento de la participación privada: artículo 4. 2. a) y 4. 3. aportaciones de la STC 141/2014 [FJ 6. B)]
- IV. Participación en las plusvalías urbanísticas: artículo 4. 2. B)
- V. Información y participación ciudadana en el establecimiento de la ordenación: artículo 4. 2. C)

VI. La directriz, a la vez de orden sustantivo y formal, de la motivación de las determinaciones urbanísticas, y de su fundamentación en el interés general: artículo 3. 1. 2. ° precisiones jurisprudenciales (STS de 21 de octubre de 2020)

1. El principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, directriz constitucional conducente a la exigencia de motivación de las determinaciones urbanísticas
2. La memoria, cauce documental para la exteriorización de la motivación del plan (STS de 4 de diciembre de 2014)
3. El estudio de alternativas, componente de la motivación material del plan (STS de 27 de septiembre de 2018)
4. En particular, la justificación de las bases para el establecimiento de las medidas de protección
5. Motivación, configuración dinámica del plan, y participación ciudadana: implicaciones (remisión)

**TÍTULO I  
CONDICIONES BÁSICAS DE LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES DE LOS  
CIUDADANOS [ARTS. 5 A 19]**

**CAPÍTULO I  
ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO**

**ARTÍCULO 5. DERECHOS DEL CIUDADANO**

- I. Antecedentes
- II. Consideraciones previas. Introducción
- III. El domicilio “libre de ruidos”
- IV. El medio ambiente y un paisaje adecuados
- V. Acceso a las dotaciones públicas
- VI. Derecho a la información por las Administraciones públicas
- VII. Derecho a la participación ciudadana
- VIII. La acción pública en el urbanismo

**ARTÍCULO 6. DEBERES DEL CIUDADANO**

- I. Antecedentes
- II. Comentario

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

**ARTÍCULO 7. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES EDIFICATORIAS**

- I. Antecedentes
- II. Antecedentes. Las actuaciones de transformación urbanística en la Ley del Suelo de 1992 y en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998
- III. Tipos de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en la LS 2015
- IV. Las actuaciones edificatorias
  1. Obras mayores y menores. Proyecto técnico
    1. 1. Proyecto básico y de ejecución

- 1. 2. Técnico competente
- 1. 3. Visado Colegial
- 2. Los Informes de Evaluación de Edificios
- V. Las actuaciones en el suelo rururbano
- VI. Presunción de inicio y terminación de las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

**ARTÍCULO 8. INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EN LAS EDIFICATORIAS**

- I. Antecedentes
- II. Introducción
- III. Características de la iniciativa de los particulares en la actividad de ejecución del planeamiento
- IV. La excepción a favor de los propietarios de suelo en materia de iniciativa en la actividad de ejecución del planeamiento

**ARTÍCULO 9. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y EN LAS EDIFICATORIAS**

- I. Antecedentes
- II. Introducción. Los modos de gestión de los servicios públicos locales
- III. Participación en las actuaciones de transformación urbanística. Las normas legales de directa aplicación
- IV. Características de la participación de los particulares en la actividad de ejecución del planeamiento. Presupuestos jurídicos de la ejecución del planeamiento
  - 1. Participación en las actuaciones asistemáticas
  - 2. Participación en las actuaciones sistemáticas
    - 2. 1. Existencia de un instrumento de planeamiento legitimador de la ejecución, el planeamiento “preciso”
    - 2. 2. Sujeción, en su caso, al orden de prioridades fijado por el instrumento de planeamiento
    - 2. 3. Delimitación de las unidades sistemáticas de ejecución (Unidades de Ejecución, UE, polígonos o Unidades de Actuación, UA)
      - A) Criterios para la delimitación de una Unidad Sistemática de Ejecución (UE, polígono o UA)
      - B) Unidad Sistemática de Ejecución continua o discontinua (UE, polígono o UA)
    - 2. 4. Elección del sistema o modo de actuación
    - 2. 5. Aprobación de un Proyecto de Urbanización
- V. Los convenios de colaboración entre las administraciones públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas
  - 1. Los consorcios
  - 2. La delegación intersubjetiva
    - 2. 1. Ordinarias
    - 2. 2. De planificación
    - 2. 3. Extraordinarias
- VI. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano. El principio de equitativa distribución de cargas y beneficios
- VII. Características de la participación de los promotores en la actividad de ejecución del planeamiento

VIII. Protagonismo en el medio urbano de las comunidades de propietarios y otras realidades asociativas

IX. Los convenios urbanísticos y sus límites

## **ARTÍCULO 10. ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS**

I. Introducción

II. Precedentes

III. Composición

IV. Atribuciones

V. Las relaciones entre la asociación administrativa y la asociación administrativa de cooperación

VI. Naturaleza jurídica

VII. Régimen jurídico

## **CAPÍTULO III** **ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 11. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO**

I. Antecedentes

II. Antecedentes del régimen urbanístico de la propiedad del suelo

III. Carácter estatutario del contenido del derecho de propiedad del suelo

1. Breve evolución histórica del concepto del derecho de propiedad hasta el siglo XX
2. La superación del artículo 348 del Código Civil
3. La función social de la propiedad
4. Normativa reguladora de la propiedad urbanística
  4. 1. Normativa preconstitucional
  4. 2. Preceptos de la Constitución Española
  4. 3. Normativa reguladora de la propiedad del suelo desde la Constitución hasta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo
  4. 4. La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 marzo, y el contenido del derecho de propiedad. Lo que la legislación estatal puede regular respecto de la clasificación del suelo y del aprovechamiento susceptible de apropiación
  4. 5. La propiedad en la legislación estatal posterior a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y la Ley estatal 6/1998
  4. 6. La Ley estatal 8/2007 y la situación de la legislación autonómica
  4. 7. El derecho de propiedad del suelo en la LS 2015

IV. La patrimonialización de la edificabilidad se produce por el cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas

V. Títulos habilitantes

VI. El silencio administrativo

VII. La primera ocupación o utilización de las edificaciones

### **ARTÍCULO 12. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES**

I. Antecedentes

II. Antecedentes. Los derechos del propietario del suelo en la ley del suelo de 1992 y en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998

III. Las facultades del propietario de suelo en la LS 2015

IV. Facultades genéricas de los propietarios de suelo

1. Facultad de uso y disposición (uso, disfrute y explotación) conforme a su estado, clasificación, destino, etc. en cada momento, alcanzando al vuelo, subsuelo hasta donde determinen los planes
2. Facultad de disposición
3. Especial referencia al vuelo y al subsuelo

### **ARTÍCULO 13. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL: FACULTADES**

I. Antecedentes

II. Introducción

III. La regulación concreta del suelo rural en la ley estatal de suelo de 2015

IV. Derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Supuestos de especial protección

V. Facultades excepcionales. Derechos de usos específicos que sean de interés público o social

VI. Facultades en suelo rural en el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado

1. El derecho de consulta a la Administración
2. El derecho de elaborar y presentar instrumentos de ordenación
3. El derecho a participar en la ejecución de nueva urbanización en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, con plazo mínimo de un mes para ejercerlo
4. Derecho a realización de usos y obras de carácter provisional
  4. 1. Inclusión de actividades clasificadas
  4. 2. El carácter reglado de estas licencias y el principio de proporcionalidad
  4. 3. Aplicabilidad a edificios en fuera de ordenación
  4. 4. La vinculación a destino. El cambio normativo en la materia: el art. 19 LS 98 y la LS 2015

VII. La parcelación y la edificación en el suelo rural

### **ARTÍCULO 14. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: FACULTADES**

I. Antecedentes

II. Facultad de completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación

III. Facultad de edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación

IV. Facultad de participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación

V. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario

privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el registro de la propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística

## **ARTÍCULO 15. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES Y CARGAS**

### I. Antecedentes

II. Antecedentes. Los deberes del propietario del suelo en la ley del suelo de 1992 y en la ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998

III. Los deberes del propietario de suelo en el artículo 15 de la LS 2015

IV. Deberes genéricos de los propietarios de suelo (deberes comunes a cualquier propietario de suelo)

1. Deber de dedicar los terrenos, las instalaciones y construcciones a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística
2. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos
3. Deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas

V. Límites del deber de conservación

## **ARTÍCULO 16. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL O VACANTE DE EDIFICACIÓN: DEBERES Y CARGAS**

### I. Antecedentes

II. Deber de mantenimiento de los terrenos y de la masa vegetal

III. Deberes en suelo rural sin ATU

IV. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

V. Deberes en suelo rural con ATU: deber de participar en los deberes legales de la promoción de la ATU

## **ARTÍCULO 17. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: DEBERES Y CARGAS**

### I. Antecedentes

### II. Introducción

III. Deber de completar la urbanización y edificar en plazo

1. El principio de equitativa distribución de beneficios y cargas
2. Satisfacción de los requisitos del art. 3. 1 LOE. El deber de conservación

IV. El deber de realizar obras para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, por motivos turísticos o culturales hasta donde alcance el deber legal de conservación

V. Extensión de los deberes en las actuaciones sobre el medio urbano

## **CAPÍTULO IV** **ESTATUTO BÁSICO DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

### **ARTÍCULO 18. DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y A LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS**

- I. Antecedentes
- II. Las actuaciones de transformación urbanística en la Ley del Suelo de 1992 y en la ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998
- III. Tipos de actuaciones de transformación urbanística (ATU) en la LS 2008
- IV. Los deberes de la promoción de la transformación urbanística en la Ley del Suelo de 1992 y en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998
  1. Los deberes del propietario de suelo en la Ley del Suelo de 1992
  2. Los deberes del propietario de suelo en la LS 1998
    2. 1. Los deberes básicos de los propietarios de suelo urbano en la LS 1998
    2. 2. Deberes básicos en Suelo Urbano Consolidado por la urbanización (SUC) con la LS 1998
    2. 3. Deberes básicos en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización (SUNC) con la LS 1998
    2. 4. Los deberes básicos de los propietarios de suelo urbanizable en la LS 1998
- V. Deberes específicos de los titulares de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en la LS 2015
  1. Entregar a la Administración el suelo para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas a ella para su obtención
  2. Entregar a la Administración el suelo, libre de cargas, correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística
  3. Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización, así como las infraestructuras de conexión, ampliación y refuerzo
  4. Entregar a la Administración, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público
  5. Garantizar el realojamiento y el retorno de los ocupantes legales, en los términos establecidos en la legislación vigente
  6. Indemnizar a los titulares de derechos que deban extinguirse o que no puedan conservarse
- VI. Deberes en actuaciones de dotación: salvedades
- VII. Deberes en relación con las actuaciones edificatorias
- VIII. Deberes excepcionales
- IX. Deberes en núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural
- X. Cumplimiento de deberes y presunción a la recepción de las obras
- XI. Prescripción de las deudas por cuotas de urbanización

### **ARTÍCULO 19. LOS DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y DE RETORNO**

- I. Introducción y conceptos básicos
- II. El realojo como deber urbanístico
- III. Régimen del realojo en actuaciones sobre el medio urbano

1. Requisitos subjetivos: ocupación legal y residencia habitual
2. Régimen del realojo en actuaciones expropiatorias
3. Régimen del realojo en actuaciones de gestión conjunta no expropiatoria
4. Régimen del realojo/retorno en actuaciones aisladas
5. Actuaciones edificatorias
6. Pago del coste de la vivienda en la que se produce el realojo
7. Derecho personal e intransferible
8. Normas procedimentales de realojo

**TÍTULO II**  
**BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO, REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y**  
**NORMAS CIVILES [ARTS. 20 A 28]**

**CAPÍTULO I**  
**BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO [ARTS. 20 A 22]**

**ARTÍCULO 20. CRITERIOS BÁSICOS DE UTILIZACIÓN DEL SUELO**

- I. Antecedentes del precepto
- II. Las pautas con relevancia para la clasificación del suelo (número 1 del artículo 20 LSRU) : su caracterización en la ley estatal y en la STC 141/2014, de 11 de septiembre
- III. La interpretación conforme con la constitución de estas pautas legales en la STC 141/2014, de 11 de septiembre: las “necesidades” justificativas son todas las que fije la ley autonómica
- IV. La primera tendencia jurisprudencial literalista en la interpretación de estas pautas legales: su confrontación con las propias pautas interpretativas de la ley y su legislador
- V. La modulada tendencia jurisprudencial que no exige acreditar literalmente una “necesidad” de los usos a implantar sino una acentuada motivación de la conveniencia de implantarlos
- VI. Directrices legales para la calificación de suelo destinado a vivienda protegida: letra b) del número 1. Últimas precisiones jurisprudenciales (STS de 16 de febrero de 2021)
- VII. Otras directrices sustantivas para el urbanismo sostenible: letra c) del número 1
- VIII. Criterios para la adaptación al ambiente natural: número 2

**ARTÍCULO 21. SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO**

- I. Antecedentes del precepto
- II. Los concretos “efectos de esta ley” a cuyo servicio se definen las situaciones básicas del suelo, sin pretensión de fijar criterios clasificatorios con las mismas ni de conferirles eficacia retroactiva alguna: número 1 del precepto
- III. Artículo 21. 2. a) , primer inciso: el suelo preservado de su transformación urbanística, primer plural supuesto de situación básica de suelo rural
  1. Doctrina constitucional sobre el alcance de la competencia estatal predeterminante de los criterios clasificatorios de suelo preservado de la urbanización
  2. Examen particular de algunas categorías de suelo preservado de su transformación urbanística
  3. Excursus: la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo sobre supuestos indemnizables derivados de decisiones legislativas que predeterminan la aptitud o no del suelo para la transformación
- IV. Artículo 21. 2. a) , segundo inciso: el suelo excluido de la transformación por decisión autónoma del planificador. El “principio de no regresión planificadora”

V. Artículo 21. 3. Criterios legales cuya concurrencia impone considerar un suelo “urbanizado” a los efectos de la ley estatal

1. Caracterización del suelo urbano en el Derecho urbanístico
2. La “irreversible” categorización como consolidado del suelo urbano. La evolución de la doctrina jurisprudencial y su modulación a la luz del vigente sistema legal (STS de 30 de octubre de 2018; STSJCYL de 8 de marzo de 2022)

## **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. Integración de la evaluación ambiental en el respectivo procedimiento administrativo: artículo 22. 1, 2, 3 y 7

1. La remisión a la legislación específica (apartado 1) : consecuencias
2. La evaluación ambiental estratégica ordinaria
  2. 1. Fase preliminar de la EAE: fijación de directrices sustantivas y procedimentales para el EAE o equivalente
  2. 2. Fase de elaboración del estudio ambiental estratégico. Precisiones jurisprudenciales (STS de 27 de septiembre de 2018)
  2. 3. Fase de información pública y consultas común al estudio ambiental estratégico y a la “versión inicial” del plan
  2. 4. Análisis técnico del expediente
  2. 5. Pronunciamiento del órgano ambiental. La declaración ambiental estratégica
3. Evaluación ambiental estratégica simplificada
4. Relevancia de la omisión de la EAE. Incidencia de las SSTS de 16 de diciembre de 2021 y STC 165/2022

II. Los documentos económicos que debe incorporar el planeamiento urbanístico. La memoria de sostenibilidad y viabilidad económica. Precisiones jurisprudenciales (STS de 16 de febrero de 2021)

III. El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística

## **CAPÍTULO II REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y NORMAS CIVILES**

### **ARTÍCULO 23. OPERACIONES DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

- I. Antecedentes
- II. Efectos de la aprobación de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas
- III. Derechos reales y cargas incompatibles con la ordenación en el supuesto de subrogación real
- IV. Derechos reales y cargas compatibles con la ordenación que no pueden subsistir en el supuesto de subrogación real
- V. Derechos reales y cargas en el supuesto de que no tenga lugar la subrogación real
- VI. Indemnización por la extinción de servidumbres y arrendamientos incompatibles con la ordenación
- VII. Inscripción del proyecto de equidistribución
- VIII. Exenciones fiscales en el proyecto de equidistribución

### **ARTÍCULO 24. REGLAS ESPECÍFICAS DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO**

- I. Argumentos del TC para la anulación parcial
- II. Las actuaciones sobre el medio urbano

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que alteren la ordenación urbanística vigente
  2. Las actuaciones sobre el medio urbano que no alteren la ordenación urbanística vigente
- III. Iniciativa pública o privada
- IV. Facilidades legales para conseguir la accesibilidad universal
1. Ocupación de espacios libres o de dominio público
  2. Ocupación de espacios comunes de uso privativo de los edificios
  3. Previsión en el planeamiento urbanístico
- V. Facilidades legales para la reducción de la demanda energética o el consumo de agua
1. En edificios sin protección
  2. En edificios declarados bienes de interés cultural (BIC)

## **ARTÍCULO 25. PUBLICIDAD Y EFICACIA EN LA GESTIÓN PÚBLICA URBANÍSTICA**

- I. Antecedentes del precepto
- II. Participación ciudadana en la elaboración de los instrumentos de ordenación y ejecución (artículo 25, números 1, 3 y 4; disposición adicional primera) : precisiones de la STC 141/2014 [FJ 8. B.]
- III. La defraudación jurídica de la participación ciudadana en la tramitación de los planes y sus consecuencias en la doctrina jurisprudencial
- IV. El trámite de coordinación de la ordenación territorial-urbanística con políticas sectoriales que afectan a los usos del suelo (artículo 25. 7)
- V. Consecuencias del incumplimiento de resolver en plazo en procedimientos promovidos por particulares (artículo 25. 5) : su lectura constitucional correcta [STC 141/2014, FJ 8. B.]
- VI. La regla del sentido positivo del silencio en los procedimientos promovidos por administraciones públicas (artículo 25. 6) : su lectura conforme con la constitución [STC 141/2014, FJ 8. B.]
- VII. Publicación de los acuerdos aprobatorios y contenidos normativos (artículo 25. 2)
  1. La publicación como requisito de eficacia
  2. Efectos comunes en nuestro derecho urbanístico de la entrada en vigor tras la publicación
  3. Correlativos efectos negativos de la defectuosa publicación o de su omisión: evolución jurisprudencial

## **ARTÍCULO 26. FORMACIÓN DE FINCAS Y PARCELAS, RELACIÓN ENTRE ELLAS Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS**

- I. Definiciones previas básicas y contexto jurídico-privado del precepto
  1. El concepto de finca
  2. El concepto de finca en el derecho privado
    2. 1. Finca extraregistral o finca en sentido material
    2. 2. Finca registral
  3. El concepto de parcela. Precisiones de la STS de 27 de octubre de 2016
    3. 1. En la Ley de Suelo
    3. 2. En el Derecho Privado
  4. La propiedad horizontal y el complejo inmobiliario. La resolución DGSJFP de 27 de enero de 2021
  5. División y segregación

5. 1. Conceptos y requisitos desde el punto de vista jurídico privado
  5. 2. Actuación de notarios y registradores
- II. Complejos inmobiliarios de suelo, subsuelo y vuelo

## **ARTÍCULO 27. TRANSMISIÓN DE FINCAS Y DEBERES URBANÍSTICOS**

- I. Antecedentes
- II. Comentario

## **ARTÍCULO 28. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA**

- I. Antecedentes
- II. La obra nueva en construcción
- III. La obra nueva terminada
- IV. Los efectos registrales de la anulación de un instrumento de ejecución del planeamiento
- V. La problemática del art. 28. 4 respecto de las construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición

## **TÍTULO III EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS [ARTS. 29 A 30]**

### **ARTÍCULO 29. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

- I. Introducción
  1. El deber de conservación como base para los IEE
  2. Antecedentes de los IEE
  3. La anulación de gran parte del artículo 29
- II. La figura del informe de evaluación de los edificios
  1. Objeto
  2. Naturaleza técnica
  3. Clases
  4. Contenido sustantivo
  5. Contenido formal
    5. 1. En general
    5. 2. En particular si ya existe una ITE para el edificio
  6. Eficacia
  7. Periodicidad
  8. Consecuencias del incumplimiento de su formulación

### **ARTÍCULO 30. CAPACITACIÓN PARA SUSCRIBIR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

- I. Capacitación para suscribir el IEE (según el anulado artículo 30)
  1. En general
    1. 1. Técnicos Facultativos competentes
    1. 2. Otros Técnicos Facultativos competentes acreditados por OM
  2. En edificios de las administraciones

2. 1. Los Técnicos capacitados en general
  2. 2. Los responsables de los Servicios Técnicos de la Administración con capacitación profesional suficiente
- II. Capacitación para suscribir los IEE tras la anulación del artículo 30

**TÍTULO IV**  
**COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVAS [ARTS. 31 A 33]**

**ARTÍCULO 31. COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

- I. Introducción
- II. La cooperación interadministrativa en la regeneración urbana
- III. Los convenios interadministrativos

**ARTÍCULO 32. ORGANIZACIÓN DE LA COOPERACIÓN**

- I. Formas jurídicas posibles del gestor
- II. Procedimiento de elección del gestor
- III. Condiciones de ordenación y gestión
1. Carácter jurídico-administrativo de los convenios

**ARTÍCULO 33. CONVENIOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES**

**TÍTULO V**  
**VALORACIONES**

**ARTÍCULO 34. ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES**

**ARTÍCULO 35. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES**

**ARTÍCULO 36. VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 37. VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO**

**ARTÍCULO 38. INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 39. INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 40. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS**

**ARTÍCULO 41. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN**

- I. Introducción
  1. La evolución del sistema de valoración del suelo en la legislación urbanística estatal desde 1956 hasta 2007-2015
  2. La proyección de las exigencias del artículo 33. 3 de la Constitución sobre el sistema de valoraciones de suelo
  3. La competencia estatal para determinar el concreto régimen de valoraciones del suelo, con independencia de la competencia sectorial sobre la que se proyecte la actuación expropiatoria

3. 1. La distribución de competencias en materia de expropiación forzosa. Incompetencia de las Comunidades Autónomas para establecer reglas de valoración

3. 2. Supuestos a los que se aplican las reglas de valoración de la Ley

## II. La valoración de las distintas clases de suelo en el TRLSRU 7/2015

1. La aplicación inmediata de las reglas de valoración y la determinación del momento concreto al que debe referirse la valoración

2. La valoración del suelo en situación básica de rural

2. 1. La determinación del método de capitalización de rentas como único método de valoración del suelo rural

2. 2. El reconocimiento legal de la valoración de expectativas urbanísticas. La inconcreción de su regulación

2. 3. Cosechas pendientes y plantaciones

2. 4. Construcciones, edificaciones e instalaciones

3. La valoración del suelo urbanizado

3. 1. El método residual estático como criterio de valoración del suelo urbanizado no edificado o con edificación ejecutada o en curso de ejecución ilegal o en situación de ruina

3. 2. La alternativa entre el método de comparación y el método residual como criterio de valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación

4. Las incidencias sobre la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización

4. 1. Limitación con anterioridad al inicio de la actuación de urbanización

4. 2. Valoración de gastos y costes que devengan inútiles en actuaciones de urbanización o de edificación ya iniciadas

5. La valoración de las parcelas de resultado en las operaciones de equidistribución

6. Valoración de concesiones y derechos reales

7. La valoración de suelo rural destinado a la implantación de infraestructuras estatales o autonómicas

## III. La aplicación transitoria del TRLSRU

1. El régimen transitorio de la Ley 8/2007 y el TRLSRU determina que en los expedientes ya iniciados a su entrada en vigor deba seguir aplicándose las reglas valorativas de la Ley 6/1998.

## Bibliografía

# TÍTULO VI EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL [ARTS. 42 A 48]

## ARTÍCULO 42. RÉGIMEN DE LAS EXPROPIACIONES POR RAZÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

### I. Concepto de expropiación urbanística

### II. Fuentes

### III. Funciones

1. La expropiación como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento

2. Otros supuestos expropiatorios

### IV. Legitimación

### V. Bienes

### VI. Beneficiarios

## **ARTÍCULO 43. JUSTIPRECIO**

- I. El procedimiento expropiatorio: en general
- II. El procedimiento en las expropiaciones urbanísticas; en especial, su iniciación
- III. Los procedimientos de determinación del justiprecio
  - 1. Tipología de procedimientos
  - 2. El procedimiento de tasación individual
  - 3. El procedimiento de tasación conjunta
- IV. Pago del justiprecio
  - 1. El abono en metálico como regla general
  - 2. El pago en especie como alternativa
  - 3. El premio de afección
  - 4. El devengo de intereses de demora
  - 5. La retasación o nueva valoración
- V. 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

## **ARTÍCULO 48. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS**

- I. Fundamentos
- II. Indemnización por modificación del planeamiento
  - 1. Indemnización por cambio de la ordenación territorial y urbanística
  - 2. Anulación del planeamiento
  - 3. Fuera de ordenación
- III. Indemnización por vinculaciones singulares
- IV. Indemnización por modificación o extinción de los títulos administrativos habilitantes por cambios sobrevenidos del planeamiento

V. Indemnización derivada del ejercicio de la potestad de otorgamiento del título administrativo habilitante para el uso y edificación del suelo

1. Por otorgamiento ilegal (y subsiguiente anulación del título)
2. Por otorgamiento indebidamente denegado (y subsiguientemente declarado procedente)
3. Por otorgamiento injustificadamente demorado
4. Por otorgamiento defectuoso
5. Por suspensión o revocación ilegal del título habilitante y de sus efectos
6. Plazo para interponer la reclamación por otorgamiento ilegal

VI. Indemnización por ocupación directa de terrenos. Recientes precisiones jurisprudenciales

1. La regulación de la ocupación directa
2. La indemnización
3. La expropiación provocada

## **TÍTULO VII**

### **FUNCTION SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO [ARTS. 49 A 54]**

#### **CAPÍTULO I**

##### **VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS [ARTS. 49 A 50]**

#### **ARTÍCULO 49. PROCEDENCIA Y ALCANCE DE LA VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSAS**

#### **ARTÍCULO 50. RÉGIMEN DE LA VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSAS**

I. Introducción: significado y alcance de la carga de edificación forzosa; su permanente estado de crisis

II. Régimen jurídico aplicable

III. Naturaleza jurídica

IV. Ámbito de aplicación

V. La individualización de la carga de edificación forzosa

1. Los plazos de edificación forzosa

2. El Registro Municipal de Solares o equivalente

VI. La omisión de la carga edificatoria o rehabilitadora; sus efectos, en especial, la minoración de la valoración de los bienes o derechos sujetos a venta o sustitución forzosa

#### **CAPÍTULO II**

##### **PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO**

#### **ARTÍCULO 51. NOCIÓN Y FINALIDAD**

#### **ARTÍCULO 52. DESTINO**

I. Introducción

II. Los patrimonios de suelo en el marco de la regulación general de los bienes patrimoniales

III. Los patrimonios públicos de suelo y el problema de la vivienda: algunas referencias históricas

IV. Los patrimonios municipales de suelo: evolución legislativa

V. Noción y finalidad

1. Significado

2. Configuración como patrimonio separado
  3. Naturaleza patrimonial, no demanial
  4. Destino de los ingresos
- VI. Destino de los bienes y recursos
1. Fines generales
  2. La reducción de la deuda como destino excepcional
- VII. Limitaciones legales relativas a la enajenación
1. Sistema de fuentes
  2. Precio máximo de los terrenos destinados a vivienda protegida
  3. Limitaciones sobre el destino de los bienes enajenados y su reflejo registral
- VIII. La tímida adscripción de los PPS del estado a las políticas públicas
- IX. Reservas de terrenos y expropiaciones para patrimonios públicos de suelo
- X. El fundamento de la competencia estatal para regular los PPS
- Bibliografía

### **CAPÍTULO III DERECHO DE SUPERFICIE**

#### **ARTÍCULO 53. CONTENIDO, CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN**

#### **ARTÍCULO 54. TRANSMISIÓN, GRAVAMEN Y EXTINCIÓN**

- I. Antecedentes
1. La competencia estatal sobre la regulación del derecho de superficie
  2. Alcance de la regulación autonómica del derecho de superficie en la legislación urbanística
- II. La constitución del derecho de superficie sobre bienes públicos y sobre bienes privados
1. La finalidad a la que debe destinarse el suelo público o privado sobre el que se constituye el derecho de superficie
  2. La naturaleza del derecho de superficie y del contrato por el que se constituye
- III. Régimen jurídico. Constitución, transmisión y extinción
1. Derecho real en cosa ajena
  2. Requisitos de la constitución del derecho de superficie
  3. Transmisión del derecho real
  4. Extinción del derecho de superficie
- Bibliografía

### **TÍTULO VIII RÉGIMEN JURÍDICO [ARTS. 55 A 68]**

#### **CAPÍTULO I ACTUACIONES ILEGALES Y CON EL MINISTERIO FISCAL [ARTS. 55 A 56]**

#### **ARTÍCULO 55. ACTOS NULOS DE PLENO DERECHO**

- I. Régimen especial de infracciones sin plazo de prescripción

## **ARTÍCULO 56. INFRACCIONES CONSTITUTIVAS DE DELITO O FALTA**

- I. Eventual control de actos urbanísticos por la jurisdicción penal (artículo 56 LSRU)
  1. Delitos típicos a que se remite el precepto tras las reformas legales de 2010 y 2015
  2. La prevaricación especial urbanística a la luz de la jurisprudencia sobre el tipo del artículo 320 del Código Penal
  3. Síntesis sobre la caracterización de los delitos urbanísticos tras la evolución legal de sus definiciones

## **CAPÍTULO II** **PETICIONES, ACTOS Y ACUERDOS**

### **ARTÍCULO 57. PETICIONES**

- I. Antecedentes
- II. La obligación de resolver y el silencio administrativo en el ámbito urbanístico
  1. La obligación de resolver como derecho de los ciudadanos. Su extensión a la obligación de notificar la resolución en plazo
  2. La obligación de resolver en los supuestos de silencio administrativo. La vinculación al sentido del silencio y la posibilidad del silencio contra legem
  3. Las excepciones a la obligación de resolver

Bibliografía

### **ARTÍCULO 58. ADMINISTRACIÓN DEMANDADA EN SUBROGACIÓN**

- I. Antecedentes
- II. La subrogación de la comunidad autónoma en las competencias locales en materia de urbanismo
  1. La subrogación en la legislación urbanística. Adaptación de instrumentos de planeamiento y restablecimiento de la legalidad urbanística
  2. La figura de la subrogación y la autonomía local. Una técnica de coordinación
- III. Recursos admisibles frente a los actos adoptados por subrogación

Bibliografía

### **ARTÍCULO 59. EJECUCIÓN FORZOSA Y VÍA DE APREMIO**

- I. Antecedentes
- II. Los deberes susceptibles de ser ejecutados forzosamente
  1. Las modalidades de ejecución forzosa en la LRJPAC
  2. El incumplimiento de deberes urbanísticos y los supuestos de ejecución forzosa previstos por la legislación urbanística dictada por las Comunidades Autónomas
  3. La vía de apremio
  4. La Ejecución Subsidiaria
  5. La multa coercitiva
  6. Compulsión sobre las personas
- III. La ejecución forzosa (apremio) a favor de las asociaciones de propietarios
  1. Corporaciones de Derecho Público cuya competencia legalmente atribuida es la ejecución de los deberes urbanísticos de urbanización o conservación
  2. La delegación de la facultad de ejecutar forzosamente las cargas urbanísticas en las asociaciones de propietarios como un fenómeno de desconcentración

Bibliografía

## **ARTÍCULO 60. REVISIÓN DE OFICIO**

- I. Antecedentes
  - II. Revisión de oficio de actos favorables o disposiciones nulas de pleno derecho
    - 1. La acción de nulidad para la revisión de oficio de actos declarativos de derechos
    - 2. El alcance del control judicial de la negativa de la Administración local a iniciar la revisión de oficio
    - 3. La revisión de oficio de disposiciones generales
  - III. La lesividad de los actos favorables anulables
  - IV. La revocación de los actos desfavorables
  - V. La rectificación de errores
  - VI. Los límites a las facultades de revisión
- Bibliografía

## **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**

- I. El control jurisdiccional de los actos urbanísticos (artículos 61, 62, 63 y 64 LSRU) . La atribución primaria al orden contencioso de la competencia para la fiscalización jurisdiccional de los actos urbanísticos (artículo 61 LSRU)
- II. Supuestos singulares de intervención de otros órdenes jurisdiccionales en el conocimiento de actos urbanísticos
  - 1. Eventual control de actos urbanísticos por la jurisdicción civil (artículo 63 LSRU)
  - 2. En particular, el alcance del control jurisdiccional civil en la resolución de compraventas por "vicios" urbanísticos. conexión con el artículo 27 LSRU
- III. Requisitos procesales básicos (artículo 64 LSRU) : distribución competencial interna en el orden contencioso para el conocimiento de los actos urbanísticos; particularidades del caso de los recursos indirectos con ocasión de los directos contra actos aplicativos. Últimas precisiones: STS de 4 de marzo de 2021
- IV. En particular, la legitimación en el contencioso urbanístico: la acción pública (artículo 62 LSRU) : STS de 4 de mayo de 2016
- V. Algunos problemas jurídico-procesales de especial recurrencia en el contencioso urbanístico
  - 1. Actos impugnables por su carácter resolutorio o no del procedimiento
  - 2. La conformación de la capacidad procesal en las impugnaciones promovidas por particulares-personas jurídicas
  - 3. La conformación de la capacidad procesal de la propia Corporación local cuando es ella la que impugna un acto de otra
  - 4. Legitimación activa de las Administraciones superiores para impugnar actos locales en materias sobre las que existe un reparto competencial entre aquéllas; cómputo del plazo para accionar en esta hipótesis
  - 5. Supuestos complejos de legitimación activa o pasiva autonómica

6. Legitimación y cómputo de plazo para recurrir los Concejales. Su lectura constitucional en la STSJ Madrid de 30 de diciembre de 2010
7. La suspensión jurisdiccional
8. Peculiaridades en la prueba del contencioso urbanístico
9. El acceso a la casación; el antes y el después de la STS de 21 de octubre de 2020 (sobre el plan del nuevo Estadio Metropolitano del Atlético de Madrid)
10. El alcance del fallo. Consolidación de la tendencia constrictiva: STS de 17 de octubre de 2017
11. Ejecución e inejecución de sentencias urbanísticas sobre obras realizadas o sobre planes

## **CAPÍTULO IV REGISTRO DE LA PROPIEDAD [ARTS. 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**

#### I. Introducción

1. Subrogación de obligaciones urbanísticas y fe pública registral
  2. Inscripción de derechos inmobiliarios
- II. Proyectos de urbanización y reparcelación
1. Notas marginales
  2. La aprobación de los proyectos
  3. La nota de afección a las obligaciones que generan las obras de urbanización

#### III. Cesiones obligatorias

#### IV. Disciplina urbanística y procedimientos de apremio

#### V. Condiciones especiales de algunas autorizaciones

#### VI. Transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico

#### VII. Interposición de recursos contenciosos y sentencias anulatorias

#### VIII. Otras actuaciones urbanísticas

1. Las expropiaciones urbanísticas
2. El control sobre las parcelaciones urbanísticas

#### IX. La certificación administrativa como título de acceso al registro

1. La fe pública administrativa
2. El contenido de la certificación
3. La calificación registral

#### X. Últimas consideraciones

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. SISTEMA DE INFORMACIÓN URBANA Y DEMÁS INFORMACIÓN AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA UN MEDIO URBANO SOSTENIBLE**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. BIENES AFECTADOS A LA DEFENSA NACIONAL, AL MINISTERIO DE DEFENSA O AL USO DE LAS FUERZAS ARMADAS**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. POTESTADES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN CEUTA Y MELILLA**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. GESTIÓN DE SUELOS DEL PATRIMONIO DEL ESTADO**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE 16 DE DICIEMBRE DE 1954**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. SUELOS FORESTALES INCENDIADOS**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. REGLAS PARA LA CAPITALIZACIÓN DE RENTAS EN SUELO RURAL**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. PARTICIPACIÓN DEL ESTADO EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. MODIFICACIÓN DE LA LEY REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA. ACTOS PROMOVIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA. CATASTRO INMOBILIARIO**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL DUODÉCIMA. INFRACCIONES EN MATERIA DE CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS**

**DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMO TERCERA. SANCIONES EN MATERIA DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS Y GRADUACIÓN**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. APlicación de la RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA Y REGLA TEMPORAL EXCEPCIONAL**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. CALENDARIO PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. VALORACIONES**

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD**

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. CUALIFICACIONES REQUERIDAS PARA SUSCRIBIR LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS**

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. TÍTULO COMPETENCIAL Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. DESARROLLO**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. DEROGACIÓN NORMATIVA**