

PSOE



SUELO Y CIUDADANÍA:

**Proposición de Ley
de valoración del suelo
para favorecer el
acceso a la vivienda
y combatir
la especulación**

propuestas **12**
cuadernos socialistas

INDICE

EXPOSICION DE MOTIVOS

1 INTRODUCCION 3

**2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y PRINCIPIOS
RECTORES DE LA PROPOSICIÓN** 6

3. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN 7

4. CONSIDERACIONES FINALES 13

TÍTULO I.

**ACCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y CONDICIONES
BÁSICAS DE GARANTÍA DE LA IGUALDAD DE TODOS LOS
CIUDADANOS EN RELACIÓN CON EL SUELO Y LA VIVIENDA** 14

**TÍTULO II
VALORACIONES** 25

**TÍTULO III
INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO** 28

**CAPÍTULO I
VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS** 28

**CAPÍTULO II
PRESTACIONES PATRIMONIALES FORZOSAS** 29

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. INTRODUCCIÓN

La Constitución española establece, en su artículo 47, el derecho de todos los españoles al acceso a una vivienda digna, así como, en los artículos 45 y 46, el derecho a un medio ambiente adecuado, y al disfrute del patrimonio histórico cultural. Para hacer efectivos estos derechos, se mandata a los poderes públicos con el fin de impedir la especulación sobre el suelo, de garantizar el uso racional del territorio y a la protección y mejora de todos los recursos naturales, así como mantener y restaurar el patrimonio histórico cultural.

Durante los últimos años, y muy en particular desde 1998, se ha venido agravando extraordinariamente el ejercicio efectivo de los citados derechos por parte de un número creciente de españoles. Con ello, se ha puesto de manifiesto el erróneo enfoque del Gobierno de la nación, plasmado en las medidas mal denominadas "liberalizadoras" del mercado del suelo, y, concretamente, a través del Decreto 5/96 de 7 de junio, la ley 7/97 de 14 de abril y la Ley 6/1998 de 13 de abril y el Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio. Tales normas pretendían reducir el precio del suelo y de la vivienda mediante el debilitamiento de la acción pública, reforzando el control por parte del propietario del suelo de la transformación del mismo y asignando valores legales que anticipan plusvalías urbanísticas, así como favoreciendo la reclasificación masiva de nuevos suelos urbanizables. Todo ello ha incidido de forma muy negativa sobre la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública - en particular por la práctica imposibilidad de ampliar los patrimonios municipales de suelos aptos para tal finalidad-, y ha generado expectativas de revalorización indiscriminada de los terrenos, contribuyendo así a favorecer la especulación inmobiliaria, provocando un crecimiento espectacular de los precios del suelo y de la vivienda. Dicho incremento ha resultado de tal envergadura que, a pesar de los bajos niveles de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, ha aumentado el porcentaje de renta disponible de las familias que ha de ser destinado a la adquisición de una vivienda, hasta alcanzar niveles inaccesibles para la gran mayoría de los ciudadanos, y, en particular, para los jóvenes y para todos aquellos colectivos con escasa capacidad patrimonial o adquisitiva.

Asimismo, el marco normativo existente desde 1996, basado en la supuesta conveniencia de ampliar prácticamente sin límites el suelo urbanizable, ha

favorecido la expansión de numerosas áreas urbanas, no justificada por razones demográficas, provocando con ello una pérdida general de la calidad de vida a causa del deterioro de espacios naturales y de la creciente contaminación, de un uso cada vez menos racional del tiempo y del espacio público, así como la aceleración de procesos de degradación social y ambiental en los barrios más desfavorecidos.

También los desequilibrios territoriales se han visto agravados durante los últimos años, como consecuencia del incremento de la concentración de la población y de la actividad económica en determinadas áreas urbanas y en el litoral, así como del creciente abandono del medio rural, lo que ha acentuado a su vez los fenómenos especulativos sobre el suelo en las áreas más pobladas y la degradación ambiental en el conjunto del territorio.

El legislador estatal no puede permanecer inactivo ante la situación descrita, ya que le corresponde establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. Es urgente, pues, revisar, en particular, la legislación estatal en materia de valoración del suelo y de expropiación forzosa, partiendo de un diagnóstico correcto. El suelo y la vivienda distan mucho de ser mercados "perfectos", donde el precio de los bienes se reduce automáticamente por un aumento de la oferta. Es evidente que, hoy día, no existe en España escasez en la oferta de viviendas, ni tampoco en la oferta de suelo urbanizable: lo que escasea es la vivienda a precio acorde a las rentas familiares de la mayoría de los españoles y el suelo urbanizable a un coste compatible con dicha vivienda, por lo que es necesario una intervención pública en dichos mercados que dificulte la formación de oligopolios y que fomente la oferta de viviendas a precio asequible. Tampoco es cierto, -como cabría deducir del énfasis puesto en la supuesta conveniencia del ulterior crecimiento de las ciudades- que la satisfacción de la demanda de vivienda deba descansar preferentemente en la vivienda nueva y en propiedad; ello es más cierto en presencia de un elevadísimo número de viviendas desocupadas, así como de un parque de vivienda en alquiler muy reducido, comparado con los países de nuestro entorno, en particular en lo relativo a la vivienda pública en alquiler, cuyo porcentaje sobre el total del parque inmobiliario existente apenas supera el 1%.

Los análisis más rigurosos avalan la existencia de un proceso especulativo de sobrevaloración del suelo y de la vivienda, más allá del encarecimiento favorecido por otros factores (disminución de los tipos de interés de los créditos

hipotecarios, propensión a la inversión en inmuebles, demanda creciente de residentes europeos...), cuyas raíces hay que combatir; y señalan la bajísima proporción de viviendas objeto de algún régimen de protección pública en relación con la oferta inmobiliaria total.

La presente proposición de ley, tiene la vocación de contribuir a corregir dicho proceso, aunque resultan imprescindibles otras medidas de ámbito estatal ajenas a la misma, en particular la actualización de la legislación sobre arrendamientos urbanos, modificaciones en la fiscalidad del suelo y de la vivienda, reforzamiento y reorientación de la política de vivienda, así como la necesaria consideración de los efectos sobre el precio del suelo y sobre la sostenibilidad ambiental y territorial de todos los planes de infraestructuras.

La proposición de ley pretende, por lo tanto, responder al mandato constitucional citado, desde una visión innovadora coherente con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y con los compromisos internacionales concretos asumidos por España en cuanto al necesario avance hacia un modelo de desarrollo más sostenible y, por supuesto, absolutamente respetuosa de las competencias propias de las Administraciones Autonómica y Local.

En particular, la proposición de ley pretende reforzar la eficacia de la acción pública para alcanzar los objetivos derivados del mandato constitucional, tanto en lo que se refiere a la acción pública directa en el mercado del suelo y de la vivienda, como en lo relativo a la acción pública como garante de la máxima concurrencia en dichos mercados, combatiendo con diferentes instrumentos la formación de oligopolios y la retención especulativa del suelo, desde el control democrático de los procesos de transformación del mismo, de forma que la mayor concurrencia favorezca la oferta de vivienda a precio más asequible y en las mejores condiciones posibles de calidad de los edificios y del conjunto de la ciudad.

La proposición de ley parte, también, de una consideración del suelo como un recurso natural que debe utilizarse de forma racional, al servicio del interés general y de acuerdo con los principios rectores contemplados en la Constitución. Por lo tanto, el suelo no urbanizable no debe tener, en absoluto, un carácter residual, ni debe considerarse en exclusiva el valor del suelo como potencial soporte de la actuación urbanística y edificatoria. La función social de la propiedad del suelo debe quedar garantizada, desde ese enfoque más integral y menos mercantilista, teniendo en cuenta, por ejemplo, la contribu-

ción insustituible del suelo no urbanizable al ciclo de los recursos hídricos y a la calidad de los mismos, y en general, el papel del suelo como soporte imprescindible de todos los ecosistemas, cuyo valor resulta difícil de traducir en términos monetarios. Asimismo, el suelo no urbanizable debe asociarse a la calidad de vida y a la igualdad de oportunidades en el medio rural, objetivos sociales inexcusable de cualquier acción pública con incidencia en el territorio. Por otro lado, la proposición pone énfasis en el suelo urbano como un espacio susceptible de transformaciones ulteriores destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, huyendo de una visión estática del suelo consolidado y desde la consideración del conjunto de la ciudad como el resultado de un proceso vivo, que debe readecuarse continuamente a las exigencias sociales. Así, se rompe la visión más convencional sobre la clasificación del suelo, en la que se otorga casi en exclusiva a un suelo urbanizable en permanente expansión la capacidad de responder adecuadamente a las necesidades de los ciudadanos.

Pero, sin duda, lo más novedoso de la proposición radica en la definición de un estatuto de ciudadanía que responde a la consideración del correcto uso del suelo como un elemento imprescindible, también, de la condición de ciudadano de pleno derecho. La ciudad y el territorio no pueden ser, en ningún caso, entendidos sólo como el resultado de las decisiones de los propietarios del suelo y del ejercicio de la libertad de empresa, sino como el ámbito donde se desarrolla la vida de todos los ciudadanos, sujetos de los derechos y deberes previstos por la Constitución.

2. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA PROPOSICIÓN

Esta Proposición descansa en los títulos competenciales que para el establecimiento de las condiciones básicas garantes de la igualdad de todos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales otorga el apdo. 1º del número 1 del artículo 149 de la Constitución y la regulación del régimen jurídico básico de todas las Administraciones públicas y el procedimiento administrativo común, así como de la expropiación forzosa y del sistema de responsabilidad de dichas Administraciones, concede el apdo. 18 del mismo precepto constitucional, en los términos que, con toda precisión, se especifican en la disposición final primera.

Su contenido dispositivo se entiende como desarrollo obligado, -en el ámbito

del espacio competencial que ha quedado acotado y los términos dispuestos por el número 3 del artículo 53 de la Constitución-, de los principios rectores, alusivos a derechos constitucionales, proclamados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, en su relación con el orden constitucional económico, y a la luz, en todo caso, del defensorio de los derechos fundamentales y las libertades públicas, presidido por la dignidad de la persona en su desarrollo personal en sociedad. Así lo impone desde luego el artículo 9.2 del texto constitucional, pero también la doctrina de su intérprete supremo. En este contexto han de quedar debidamente asegurados tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa. El primero, por su carácter fundamental para el libre desarrollo de la persona y el sistema económico-social en su conjunto, pero obviamente a tenor de su determinación por el artículo 33 de la Constitución como derecho enteramente caracterizado por su función social. La segunda, por ser crucial, también en los términos de su configuración por el artículo 38 de la norma fundamental, en el momento de la actividad de creación de nuevo tejido urbano mediante la urbanización y, en su caso, también en el proceso edificatorio, en cuanto actividades de promoción de empresas inmobiliarias que deben ser puestas al servicio del interés general a fin de que el mercado sirva de instrumento a la satisfacción de la necesidad social de vivienda a precios asequibles y de la configuración de una ciudad habitable.

Obviamente, el texto legal ha de incorporar, además, los principios del Derecho comunitario europeo que inciden en su objeto, en particular en materia ambiental, así como las soluciones normativas más contrastadas y avanzadas de los sistemas de nuestro entorno inmediato, como procede en un país que pretende homologarse definitivamente por referencia a los marcos legislativos de mayor solvencia y prestigio de los Estados democráticos europeos.

3. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN

A. La organización territorial descentralizada del Estado y su consecuente funcionamiento operativo sobre la base de una pluralidad de centros territoriales gestores de los correspondientes intereses públicos, todos ellos capaces de incidir en la utilización racional de los recursos naturales y el proceso de ocupación, transformación y uso del suelo, lleva implícita la exigencia funcional de la concertación de ese conjunto decisional desde la perspectiva unitaria que de suyo impone el carácter único, escaso y no reproducible del suelo. Dicha concertación debe en cualquier caso responder al interés general como

fin común de la acción pública de todas las Administraciones, sin perjuicio de los fines específicos de cada una de ellas, tal como establece el art. 1.

B. La ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda y, por tanto, la naturaleza, la tierra, la ciudad, el barrio y el hogar y la residencia no afectan solo a la propiedad inmobiliaria y, a la libertad de empresa; afectan, además y primariamente, al ciudadano en el conjunto de las dimensiones del desarrollo de su vida personal y social. Por ello mismo el suelo no solo tiene un valor de mercado en tanto que recurso económico apropiable, transformable y susceptible de tráfico y comercio. El suelo, que es al propio tiempo el territorio de la comunidad política, tiene, además y primero, valor en uso, individual y colectivo. El sistema natural de que forma parte es patrimonio de la comunidad, actual y futura, de suerte que la primera es tan solo su administradora; y la ciudad debe entenderse como una corporación de ciudadanos, un espacio complejo de realización personal y social. El valor de la libertad va aquí íntimamente unido, sin posibilidad de separación, al valor de la solidaridad, en igual intimidad que la tradicional entre los valores de la libertad y la seguridad. Por ello, la Proposición ejerce la competencia de establecimiento de condiciones básicas garantizadoras de la igualdad de todos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales en su sentido recto y pleno, es decir, cara a la realización íntegra del orden constitucional sustantivo, tal como éste ha sido establecido por el constituyente. De ahí la definición de un verdadero estatuto del ciudadano en relación con todos los aspectos relativos al medio ambiente, la utilización de los recursos naturales, la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda contemplado en los art. 2 y 3. Es en este contexto en el que adquiere verdadero sentido y perfil adecuado la regulación de las mencionadas condiciones básicas por lo que hace al derecho de propiedad y la libre empresa. Opera en este punto la Proposición en la línea que apunta la más reciente doctrina del Tribunal Constitucional.

Así se definen desde la perspectiva de la exigencia mínima que la ciudadanía constitucional impone a la acción de los poderes públicos para la efectividad el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada; el cumplimiento por la propiedad del suelo, tanto la pública como la privada, de su función en el actual sistema económico y social; y el desempeño por la libertad de empresa y el mercado del papel que les corresponde en la satisfacción adecuada de necesidades sociales básicas. Los patrimonios públicos de suelo deben ser en todo caso instrumento fundamental, por lo que se refuerza su destino a vivienda de promoción pública o sometida a cualquier régimen de protección públi-

ca. De su dimensión y de la eficacia en su gestión dependerá, en gran medida, su capacidad para regular el mercado del suelo y de la vivienda conforme al interés general e impidiendo la especulación.

En este orden de cosas, resulta inexcusable que el suelo de titularidad de cualquiera de las Administraciones públicas permanezca preferentemente en el patrimonio de éstas aún después de desaparecer el concreto destino público que motivó inicialmente su entrada en él. Y ello, para su aplicación a otros usos igualmente públicos, muy especialmente, al de servir de soporte a vivienda pública o sometida a un régimen de protección pública, y ofertadas a la ciudadanía preferentemente en régimen de arrendamiento. Se trata, de mantener el actual activo de suelo público para que sirva de "contrapeso" al privado, de mecanismo de corrección de las disfunciones del mercado del suelo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística establecida por la Constitución, debe permitir el incremento significativo de los patrimonios públicos de suelo. Para ello y desde la lógica del propio mercado de suelo, se establece, -una vez garantizada con carácter general la viabilidad económica y ambiental de toda actuación urbanística ejecutada por la iniciativa privada-, la determinación de dicha participación por cada Comunidad Autónoma en proporción al beneficio neto que vaya a proporcionar a la propiedad del suelo aquella actuación; en ausencia de dicha determinación, esta Proposición establece que dicho porcentaje será del 15%, tal como prescribe el art. 9.

Resulta también necesario establecer una mínima regulación sobre el destino de las viviendas de titularidad y promoción privadas que la ordenación urbanística establezca como reservas potenciales para absorber el futuro crecimiento urbano. Debe formar parte del status mínimo de ciudadanía, por ello, la prefiguración del medio urbano mediante el establecimiento de las pertinentes reservas de suelo para viviendas de promoción pública o sometidas a un régimen de protección pública, según se establece en el art. 2.

Asimismo, la proposición desarrolla el derecho a la calidad ambiental del medio urbano. De ahí la exigencia de la creación de las condiciones mínimas para conseguir una ciudad habitable y equilibrada dotacionalmente desde explícitos criterios de sostenibilidad. Y ello tanto para los nuevos desarrollos como para la ciudad ya existente.

El estatuto mínimo del ciudadano culmina, como no podría ser de otra manera, con el derecho a la información, a la participación en los procesos de aprobación del planeamiento y al ejercicio de la acción pública.

C. El ciudadano tiene también, -obvio es decirlo-, deberes, justamente los que se corresponden con los derechos que garantizan la igualdad según se regula pormenorizadamente en el art. 3. Procede destacar los consistentes en conservar sus bienes rústicos y urbanos en condiciones adecuadas y participar en los procesos de planeamiento, así como también denunciar, en su caso, las transgresiones de la legislación urbanística y territorial de las que se tuviera conocimiento.

La intervención de los sujetos privados, bien como titulares del suelo, bien en ejercicio del derecho a la libre empresa, en el proceso de producción de la ciudad, merece igualmente la atención debida sobre la base de las prescripciones establecidas en los artículos 33 y 38 de la Constitución. Se regula en el Art. 6 el contenido urbanístico mínimo de la propiedad del suelo, que abarca los siguientes derechos, en función de sus características:

- En el caso del suelo rústico, el uso y disfrute, mediante la explotación por medios ordinarios, en relación con los usos propios del sector primario, así como con aquellos otros del sector secundario o terciario que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
- En el caso del suelo ya sujeto al proceso urbanístico a través de actuaciones de urbanización, además de los anteriores, el de participación en la actividad de ejecución del planeamiento correspondiente junto y/o en concurrencia con los particulares no propietarios, en los términos y formas que determine la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.
- En el caso del suelo ya debidamente urbanizado y destinado a la edificación, el de la edificación para los usos autorizados previo cumplimiento de los deberes legales pertinentes en los términos de la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

El contenido urbanístico mínimo de la propiedad del suelo comprende también el deber de asumir los costes de la ejecución urbanizadora y las cesiones de suelo dotacional, de infraestructuras y servicios, así como del correspon-

diente al aprovechamiento urbanístico de la Administración obtenido en concepto de participación en las plusvalías generadas, en los términos ya señalados y regulados en el art. 8.

Es importante destacar que la regulación de las mencionadas condiciones básicas así establecida no solo permitirá, sino que inducirá, por sus propias características –presididas por la confianza en y la lealtad institucionales para con las Comunidades Autónomas- un desarrollo coherente con la misma y, por tanto, con el orden constitucional en el que se cifra la unidad del conjunto de los ordenamientos autonómicos de ordenación territorial y urbanística.

D. La Proposición parte del explícito mandato constitucional de impedir la especulación del suelo. Sobre esta base no puede prolongarse ni un día más la situación legal que posibilita procedimientos inflacionistas de la valoración del suelo, en la medida en que comportan la consideración de valores virtuales basados en aprovechamientos urbanísticos potenciales no materializados o en planteamientos de actuación urbanizadora no garantizados ni asumidos por sus titulares.

Los criterios legales de valoración actuales conducen a la fijación de ficticios valores de suelo, que llegan a multiplicar por diez o por cien el valor real o de uso. Este resultado en nada se compadece con el principio contrario a la especulación del suelo que establece el artículo 47 de la Constitución, ni tampoco tiene parangón en el resto de países que forman parte de la Unión Europea. En el en el Título II (art.10 a 13) de la Proposición, se procede a valorar la propiedad urbana sobre la base de la asunción de explícitos criterios de razonabilidad, proporcionalidad y objetividad.

Para el suelo, en el caso de su consideración como rústico o sujeto a nueva urbanización en el que aún sus propietarios no han asumido ni garantizado el compromiso de inversión y ejecución que comporta la eventual actuación urbanizadora de transformación (aprobación del instrumento de equidistribución), se dispone que su valor será el derivado de su rentabilidad primaria, sin consideración de expectativa urbanística alguna que pudiera derivarse del aprovechamiento potencial que la comunidad pudiera haber previsto. Al valor del suelo se le adicionará el de las edificaciones que en su caso existan, tasándose por el valor de reposición, tomando en consideración su estado de conservación, antigüedad y demás características propias de este método de valoración así como del resto de derechos preexistentes

tasados con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Para el suelo destinado a nueva urbanización en el que ya se hubiera aprobado el instrumento de equidistribución preceptivo, se tasarán su valor por el correspondiente al anterior incrementado en los costes derivados de los proyectos y gastos realizados, incluida la prima de riesgo de la inversión efectuada.

Para el suelo con destino urbano, se tasarán conjuntamente el suelo y la edificación que en su caso exista, aplicando exclusivamente a la real superficie construida, el valor básico de repercusión establecido en la normativa catastral. En caso de carencia de edificación, se establece como superficie construida de referencia la media de la existente en la manzana en la que se inserta la parcela o en su defecto en 1m_t/1m_s de la zona de la que forma parte.

Finalmente, si el suelo con destino urbano dispusiera de licencia municipal en vigor, el valor anterior se incrementará en los costes derivados de los proyectos y gastos realizados, incluida la prima de riesgo de la inversión efectuada. El Título III (Art. 14 a 17) de la Proposición se dedica a regular mecanismos que actúan ante el incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo, y en particular, los relativos a la venta y sustitución forzosa y al establecimiento de prestaciones patrimoniales forzosas. En este último supuesto, si no se hubiese optado por la venta o ejecución forzosa sustitutoria para su incorporación inmediata al mercado, se procedería a penalizar económicamente de forma progresiva la retención de suelo, durante tres años, transcurridos los cuales el suelo quedará sometido a venta o sustitución forzosa, reservándose la Administración actuante el 40% del correspondiente aprovechamiento.

Se trata, así, de generar las condiciones que propicien e impulsen la incorporación al mercado de los bienes urbanos destinados al uso residencial.

Por último, la Proposición establece las disposiciones adicionales necesarias para acomodar a su propio contenido las prescripciones de la legislación vigente que no son objeto de derogación. Merece ser destacado a este respecto, la actualización del régimen de las excepciones a la reversión del suelo objeto de expropiación, con la finalidad de su obtención para patrimonios públicos y a los efectos del destino final a la construcción de viviendas públicas o sujetas a un régimen de protección público.

4. CONSIDERACIONES FINALES.

Aunque no es objeto sustantivo de esta Proposición de Ley, el Grupo Parlamentario que la presenta entiende que las sensibles características que conforman esta materia legislativa, aconsejan su sometimiento al consenso no solo entre los diferentes grupos políticos, sino también con las Comunidades Autónomas y Federación de Municipios, pues solo del máximo concierto social, podrá garantizarse un desarrollo equilibrado y sostenible del espacio urbano y territorial y hacerse efectivos los preceptos constitucionales establecidos al respecto.

TÍTULO I.

ACCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y CONDICIONES BÁSICAS DE GARANTÍA DE LA IGUALDAD DE TODOS LOS CIUDADANOS EN RELACIÓN CON EL SUELO Y LA VIVIENDA.

Artículo 1. *Acción pública con relación al territorio, el suelo y la vivienda.*

1. Las competencias públicas que habiliten para o cuyo ejercicio implique la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes que las regulen. Dicho fin común debe perseguirse desde el fortalecimiento de los cauces de la concertación interadministrativa previstos en la legislación vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el suelo comprende la superficie, el subsuelo y el vuelo.

2. La acción pública deberá promover las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando, según proceda, medidas de ordenación del territorio y ordenación urbanística, sustantivas y temporales, tanto de incremento como de contención del desarrollo que suponga ocupación y transformación mediante la urbanización de nuevo suelo.

En todo caso, el suelo idóneo y vinculado legalmente al destino residencial por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística sirve a la realización del derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. *Derechos del ciudadano.*

Todos los ciudadanos tienen derecho:

- a) A la promoción de su acceso efectivo a una vivienda digna y adecuada a un precio razonable en función de la renta disponible, mediante políticas públicas permanentes de vivienda que cuando menos sujeten ésta a un régimen que habilite para tasar el precio de su oferta en venta o alquiler.

b) A la previsión de suelo adecuado y suficiente para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen que cuando menos tase su precio en venta o alquiler, para, una vez urbanizado y edificado, hacer efectivo el derecho previsto en la letra anterior.

c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los destinos que impliquen su condición de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo previstos por la legislación que regule la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, a la construcción de vivienda sujeta a un régimen que cuando menos sujete su oferta a precio tasado en venta o alquiler.

d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas de suelo de su propiedad, cuando proceda y preferentemente en términos que permitan la conservación por éstas de su titularidad, para la regulación del mercado de suelo y la lucha contra la especulación.

e) A la incorporación al proceso de transformación mediante la urbanización únicamente del suelo preciso para la satisfacción de las necesidades sociales que la justifiquen y que sea idóneo a tal fin.

f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad ya existente como en el tejido urbano de nueva creación, que, como mínimo, 1º) responda a una distribución equilibrada y compatibilizadora de los usos y las actividades, así como a una densidad adecuada de la población y proporcionada a la capacidad funcional efectiva de las infraestructuras y los servicios públicos o de interés general de carácter urbano, que nunca podrá superar la máxima establecida para los nuevos desarrollos urbanos, ni ser incrementada, sin la proporcionada reserva dotacional correspondiente, en caso de que la real ya realizada en la ciudad existente fuera igual o superior a esta última; y 2º) cumpla los estándares de calidad y densidad, así como de dotación suficiente de infraestructuras, equipamientos educativos, sanitarios y culturales y zonas verdes, de recreo, expansión y deportivas públicas, y también las medidas que garanticen la accesibilidad urbana a las personas con alguna discapacidad, todo ello en los términos definidos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

g) A la conservación y protección, efectivas, suficientes y adecuadas del patrimonio histórico, cultural y artístico, así como arquitectónico.

h) A la no afectación de la vivienda que constituya su domicilio o residencia por inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación de pertinente aplicación.

i) Al uso común y general de los viales urbanos, peatonales y de circulación rodada, y de las zonas verdes, de recreo, expansión y deportivas públicas, así como a acceder, en condiciones no discriminatorias, a la utilización de los equipamientos colectivos, incluidos los que no sean de uso o servicio público.

j) Al acceso, en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de precio tasado, a una vivienda resultante de la correspondiente actuación, en calidad de ocupante de bien inmueble afectado por el proceso de nueva urbanización o de reforma de la existente, cuando éste requiera su desalojo en aplicación de la expropiación forzosa; así como al retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, y al alojamiento provisional hasta el retorno, a cargo del propietario, en calidad de arrendatario de inmueble que sea objeto de demolición en virtud del proceso edificatorio.

k) Al acceso a la información que sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y la evaluación ambiental dispongan las Administraciones públicas.

l) A la participación en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación urbanística mediante la formulación de alegaciones, sugerencias, propuestas, reclamaciones y quejas.

m) Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, así como las decisiones resultantes de procedimientos de evaluación del impacto ambiental.

Artículo 3. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Observar y cumplir las determinaciones de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, cumpliendo los deberes y levantando las cargas que impongan.

b) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación de pertinente aplicación.

c) Preservar el patrimonio histórico, cultural y artístico, así como el arquitectónico.

d) Respetar y hacer un uso adecuado, acorde en todo caso con sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación de pertinente aplicación y, en su caso, sin la obtención de la autorización administrativa previa necesaria o en contravención de las condiciones legítimas de ella.

f) Realizar los actos y desarrollar las actividades y los usos que comporten riesgo para el medio ambiente adecuado, natural o urbano, previo levantamiento de las cargas y el cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación que los regule, así como con el empleo de la mejor tecnología disponible en cada momento en el mercado.

g) A participar en los procedimientos a que hace referencia la letra l) del artículo anterior.

h) A denunciar a las autoridades competentes toda transgresión de la legislación de conservación de la naturaleza, flora y fauna, ordenación del territorio, ordenación urbanística y medio ambiente.

Artículo 4. *Ordenación del territorio y ordenación urbanística.*

La ordenación del territorio y la ordenación urbanística son funciones públicas que, en todo caso, organizan y definen el uso del territorio y del suelo al servicio del interés general y conforme al principio del desarrollo sostenible. Su regulación legal debe asegurar la dirección y el control por la Administración o Administraciones públicas competentes del entero proceso de ocupación, transformación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

Artículo 5. *Iniciativa privada en la urbanización y la edificación.*

La regulación por la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística de la ejecución de los instrumentos que prevea deberá asegurar:

a) El derecho de iniciativa, en ejercicio de la libertad de empresa, para la habilitación, por procedimiento en competencia, para el desarrollo de la actividad de urbanización en las condiciones dispuestas por la ordenación del territorio y urbanística y bajo la dirección y el control, en todo caso, de la Administración pública competente, sin perjuicio de la preferencia temporal o en igualdad de condiciones en la expresada competencia que pueda otorgarse a la propiedad del suelo para urbanizar.

b) El derecho del propietario a realizar, por sí o a través de terceros, la edificación permitida en los terrenos de que sea titular, siempre que éstos reúnan las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente para servir de soporte al proceso edificatorio y se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones al efecto previstas por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, así como de conformidad con la legislación reguladora del proceso edificatorio y la autorización urbanística que proceda.

Artículo 6. *Contenido del derecho de propiedad del suelo.*

1. El derecho de propiedad del suelo comprende:

a) Las facultades de goce y explotación del bien existente a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme o, en todo caso, no incompatible con el régimen territorial y urbanístico del suelo,

así como la legislación que sea aplicable por razón de las características y situación del bien, especialmente la reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, siempre que se ejerciten empleando medios normales que no produzcan la transformación urbanística del bien.

A las facultades anteriores se añaden:

- La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra b) del artículo 5, cuando la ordenación del territorio y la ordenación urbanística atribuyan a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y legitimen el desarrollo del proceso edificatorio al margen de las actuaciones definidas en el número 1 del artículo 9.

- La de participar en la ejecución de actuaciones de las previstas en el número 1 del artículo 9, cuando el bien quede sujeto por éstas al proceso urbanizador, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y a los efectos de obtener la superficie de suelo urbanizado edificable que proceda en proporción a la superficie inicial aportada a la referida ejecución. La participación implicará como mínimo la que resulte del levantamiento de las cargas propias del correspondiente régimen de la propiedad del suelo. Esta facultad se entiende sin perjuicio de la de iniciativa en ejercicio de la libertad de empresa a los efectos de lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.

b) Los deberes de dedicación del bien al uso previsto o autorizado por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, incluida la edificación; de conservación del mismo en las condiciones legales de servir de soporte a dicho uso y en todo caso en las de seguridad, sanidad y ornato legalmente exigibles; así como de realización de los trabajos de mejora y rehabilitación hasta el límite definatorio del contenido propio de la conservación.

Cuando el bien tenga destino urbano y esté desocupado, no siendo necesario para su titular, el deber de dedicación al uso previsto o autorizado supone, si éste es el de vivienda, el de colocación en el mercado de venta o alquiler.

Cuando el bien tenga destino de nueva urbanización o reforma de la exis-

tente, el deber de participar, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y los términos de la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, en la ejecución de la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, poniendo a disposición del responsable de dicha ejecución los bienes que deban ser ocupados para la realización de las correspondientes obras, y levantando las cargas que para el suelo deriven de su régimen urbanístico

Cuando el bien tenga destino rústico o de mantenimiento del medio rural y natural o, cualquiera que sea su destino, esté vacante de edificación, el deber de conservación supone el mantenimiento de las condiciones de los terrenos y de su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros, contaminación de la tierra, el agua o el aire e inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes, así como del establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el bien.

2. El régimen urbanístico del suelo es estatutario y resulta de su vinculación, en los términos dispuestos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, a concretos destinos. En la enajenación del suelo y de las construcciones o edificaciones el adquirente quedará subrogado por ministerio de la Ley en la situación del transmitente, sin perjuicio del ejercicio por aquél contra éste de las acciones que legalmente procedan.

Artículo 7. Vinculación del suelo a destinos urbanísticos básicos.

1. El suelo debe quedar adscrito, a los efectos de esta Ley, a una de las clases que prevea la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística para vincular los terrenos correspondientes, según proceda, a uno de los siguientes destinos básicos:

a) El rústico o de mantenimiento del medio rural y natural, con exclusión en todo caso de cualquier proceso de transformación mediante la urbanización.

Procede esta adscripción, como mínimo, para los bienes de dominio público conforme a la legislación de costas, los colindantes con cuales-

quiera bienes de dominio público que estén sujetos a limitaciones de policía de éste conforme a la legislación que los regule y los terrenos que estén sujetos a una específica protección en aplicación de la legislación de protección de la naturaleza, del patrimonio histórico, artístico o arqueológico o que deban quedar sujetos a una tal protección conforme a la ordenación del territorio y la ordenación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de accidentes mayores y, en cualquier caso, para aquellos suelos en los que resulten de aplicación otros criterios en los términos establecidos en la legislación de ordenación del territorio o urbanística.

b) El de nueva urbanización o reforma de la existente mediante la urbanización, incluida la obtención de nuevas dotaciones públicas necesarias, en actuaciones de las definidas en el número 1 del artículo 9.

Procede esta adscripción para los terrenos cuya transformación mediante la urbanización, habiendo sido objeto de evaluación ambiental positiva, sea necesaria y adecuada para la cobertura de las necesidades sociales previsibles y la eficaz ordenación del mercado de nuevo suelo urbanizado, así como los que, aún estando ya transformados, deban quedar sujetos a operaciones de reforma para su debida urbanización o la renovación o adecuación de la existente, incluso para la adecuación de las dotaciones públicas a la mayor edificabilidad prevista.

La vinculación derivada de esta adscripción rige, en cualquier caso, únicamente desde la aprobación del correspondiente instrumento previsto por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística hasta la ultimación de la correspondiente actuación con recepción definitiva de la urbanización realizada por la Administración competente o entrega a ésta de las dotaciones públicas correspondientes.

c) El urbano o de mantenimiento del tejido urbano existente.

Procede en todo caso esta adscripción para los terrenos que formen parte ya de una trama urbana consolidada con las dotaciones y los servicios declarados mínimos precisos y adecuados funcionalmente a la edificación existente y posible, así como los susceptibles de ser incorpora-

dos a dicha trama sin necesidad de nuevas obras de urbanización para la extensión o adecuación de las redes de los aludidos servicios o de las dotaciones públicas necesarias.

En ningún caso la situación real de los terrenos será criterio suficiente para, por si sola, determinar la correspondiente adscripción del suelo.

2. La vinculación a que se refiere el número anterior:

a) Deriva exclusivamente de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística en los términos que disponga la legislación que regule una y otra.

b) No atribuye por si sola al contenido del derecho de propiedad del suelo la edificabilidad para uso o usos determinados que de ellas resulte, dependiendo la patrimonialización de ésta del completo cumplimiento de los deberes y el total levantamiento de las cargas propias del correspondiente régimen del suelo, en los términos dispuestos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

Artículo 8. Cargas del suelo.

La vinculación del suelo prevista en el artículo anterior comporta para los propietarios:

a) En suelo que tenga destino urbano y como condición para el desarrollo del proceso edificatorio: el levantamiento de la carga de ejecución de las obras accesorias de urbanización aún pendientes o, en su caso, abono de su coste a la Administración competente y, cuando proceda, la entrega a ésta, en propiedad y libre de cargas, de la superficie de suelo dotacional público preciso para legitimar el proceso edificatorio.

b) En suelo que tenga destino de nueva urbanización o de reforma de la existente y como condición para la adjudicación, en suelo o indemnización sustitutoria, del pertinente beneficio neto resultante de la ejecución de la correspondiente actuación, el levantamiento de las siguientes cargas:

- La entrega a la Administración competente, en propiedad y libre de cargas, del suelo correspondiente a los viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas de la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

- La entrega a la Administración competente, en propiedad y libre de cargas, del suelo, ya urbanizado, correspondiente al porcentaje de la edificabilidad de la correspondiente actuación que, en función del beneficio neto que resulte de la misma, fije la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística. En ausencia de determinación por ésta, dicho porcentaje será el quince por ciento.

- El costeamiento y, en su caso, la ejecución de todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como de las infraestructuras de conexión de aquéllas con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación demandadas por la dimensión y características específicas de la misma, y la entrega de todas ellas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

c) En suelo cuyo destino sea rústico o de mantenimiento del medio rural o natural, el costeamiento y la ejecución de las obras y los trabajos necesarios para la conservación del suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible, en particular a los efectos de la prevención de riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros, contaminación de la tierra, el agua o el aire e inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes; así como el levantamiento de las demás cargas que establezca la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, en todo caso para la recuperación de las plusvalías que genere la acción pública.

Artículo 9. Régimen de las actuaciones de urbanización.

1. Son actuaciones a efectos de esta Ley:

a) Las que supongan la transformación del suelo mediante su urbanización para la creación, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, de dos o más unidades finales:

- Susceptibles de servir de soporte a la edificación independiente; y
- Dotadas de todos los servicios exigidos por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

b) Las que tengan por objeto reajustar la proporción entre las dotaciones públicas y la edificabilidad y usos atribuidos al suelo a los que deban servir aquéllas.

2. Todas las actuaciones que supongan transformación mediante la urbanización o cambio del destino básico del suelo deben ser objeto de evaluación ambiental. Salvo las que ejecute la Administración pública, deben ser, además, viables económicamente.

3. Los propietarios de suelo comprendidos en actuaciones cuya ejecución se lleve a cabo por la iniciativa privada tienen en todo caso derecho a:

a) No participar en la ejecución y ser, por tanto, objeto de expropiación.

b) Participar en la ejecución a los efectos de obtener suelo urbanizado edificable resultante en estricta proporción a la superficie del que aporten y pongan a disposición de la ejecución, sin reducción alguna o con la correspondiente al importe de las cargas propias de los deberes de la propiedad según el destino básico al que esté vinculado el suelo correspondiente, según que, además, levanten o no dichas cargas, así como a ser indemnizados por las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas.

c) A la justa distribución de beneficios y cargas entre todas las propiedades afectadas por la actuación urbanística.

4. El sujeto legitimado para la ejecución de una actuación es responsable de ésta ante la Administración competente hasta la que se produzca la entrega a y recepción por ella de todas las obras de urbanización y restantes infraestructuras. En las actuaciones ejecutadas por la iniciativa privada las obras de urbanización tienen la condición de obras privadas hasta su entrega a y recepción por la Administración actuante, sin perjuicio de las potestades que sobre ellas y durante su realización la legislación reserve a ésta.

TÍTULO II VALORACIONES.

Artículo 10. *Ámbito del régimen de valoración.*

1. Las valoraciones del suelo, las construcciones y edificaciones y los usos establecidos en ellas se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación aplicable y, en particular la de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, para la ejecución del planeamiento y, en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La determinación de la responsabilidad de la Administración pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del número anterior, a la fecha de aprobación del concreto planeamiento o instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración pública, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del planeamiento o instrumento determinante de la lesión.

Artículo 11. *Valoración del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*

1. Cuando se trate de suelo con destino rústico o de mantenimiento del medio

rural o natural, así como de nueva urbanización o reforma de la existente respecto del que no se hubiera producido aún la aprobación administrativa del instrumento que, conforme a la legislación de ordenación del territorio y ordenación urbanística, produzca la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios comprendidos en la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9:

a) Los terrenos se tasarán en el valor que resulte de la capitalización de la renta anual real de la explotación según su estado en el momento de la práctica de la valoración, sin que éste pueda en ningún caso ser inferior al calculado por la media del valor catastral fijado para los tres años inmediatamente anteriores.

b) Las construcciones y edificaciones se tasarán con independencia del suelo y en el valor del coste de su reposición actual, corregido en función de la antigüedad y el estado de conservación del acuerdo con la normativa catastral.

c) Las plantaciones, los sembrados y las instalaciones para la explotación del suelo preexistentes que no hayan sido considerados, en calidad de mejoras permanentes, en la valoración del suelo, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos, se tasarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

d) En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

2. Cuando se trate de suelo con destino de nueva urbanización o reforma de la existente y respecto del cual se hubiera producido ya la aprobación administrativa del instrumento que, conforme a la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, produzca la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios comprendidos en la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, la tasación se efectuará en la forma prevista en el número anterior, incrementando el valor obtenido, en el caso de los terrenos, en el importe total de los gastos necesarios y útiles derivados de la elaboración del proyecto o proyectos técnicos, así como los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación incluso la prima de riesgo de la inversión efectuada y debidamente justificados.

3. Cuando se trate de suelo con destino urbano, se tasarán conjuntamente el suelo y la o las construcciones o edificaciones existentes, aplicando el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma dispuesta en la normativa técnica de valoración catastral exclusivamente al aprovechamiento urbanístico realizado y existente. De no existir las referidas ponencias o haber perdido su vigencia el valor en éstas fijado, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Cuando existiera licencia municipal en vigor que autorice para la edificación, el valor obtenido conforme al párrafo anterior se incrementará en el importe de la totalidad de los gastos necesarios y útiles derivados de la elaboración del proyecto o proyectos técnicos legalmente preceptivos, así como de los de financiación, gestión y promoción del proceso edificatorio, incluso la prima de riesgo de la inversión efectuada, debidamente justificados.

Artículo 12. *Valoración del suelo con destino urbano no edificado.*

A los efectos de la tasación de los terrenos conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo anterior en suelo que, teniendo destino urbano, no estén contruidos o edificados, se estará, como aprovechamiento de referencia para la aplicación del valor de repercusión, a la media ponderada de los realizados en la manzana en la que esté ubicada la parcela o, en su defecto, al resultante de un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo del uso mayoritario en la zona urbana de la que forme parte dicha parcela.

Artículo 13. *Régimen de la valoración.*

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución del planeamiento urbanístico y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de éste derivadas.
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO III

INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPÍTULO I

VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS.

Artículo 14. *Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.*

1. Siempre que, en función de la programación del proceso edificatorio, sea aplicable la expropiación, incluso con el carácter de sanción, por incumplimiento de la función social de la propiedad, la Administración actuante podrá sustituir ésta por la aplicación del régimen de venta forzosa, la cual se llevará a cabo, de oficio o a instancia de parte y por concurso, conforme al procedimiento que determinen las Leyes de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

La Administración pública competente deberá garantizar, por medio adecuado y de actualización periódica suficiente, la publicidad de los datos relativos a los terrenos aptos para la edificación que, estando vacantes o debiendo ser objeto de rehabilitación o sustitución completa, sean susceptibles de venta forzosa por incumplimiento de la programación imperativa del proceso edificatorio.

2. La venta forzosa podrá referirse tanto al derecho de propiedad, como al derecho de ejecución de edificación, para imponer, en este último caso, la realización de ésta en sustitución forzosa y régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo. En ambos supuestos, el derecho en dicho régimen del propietario del suelo será el derivado de minorar el valor de la superficie del suelo de que se trate en el porcentaje que, en su caso, determine la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

Artículo 15. *Régimen de la venta o sustitución forzosas.*

1. Dictada, de oficio o a instancia de interesado, resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta forzosa o ejecución sustitutoria, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta forzosa o ejecución sustitutoria

toria se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

2. En caso de que el concurso quede desierto, la Administración actuante podrá adjudicarse el bien por el precio del derecho reconocido al propietario conforme al número 2 del artículo anterior, adoptando las medidas procedentes para la edificación y, en su caso, urbanización.

3. Resuelto el concurso, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II

PRESTACIONES PATRIMONIALES FORZOSAS.

Artículo 16. *Prestaciones patrimoniales forzosas por terrenos sin edificar.*

1. Los Municipios, mediante la correspondiente Ordenanza, deberán imponer una prestación patrimonial no fiscal, de carácter forzoso y periodicidad anual, por los siguientes conceptos:

a) Terrenos con destino urbano y ya urbanizados en términos que los haga aptos para la edificación y el uso de vivienda en cualquiera de sus variedades, siempre que se encuentren vacantes, no se encuentren aún sometidos al régimen de venta o sustitución forzosa y haya transcurrido el plazo previsto en la programación del proceso edificatorio, mientras en ellos no se de inicio a la edificación.

b) Terrenos con destino de nueva urbanización, incluidos en una de las actuaciones definidas en el número 1 del artículo 9 y aptos para la edificación y el uso de vivienda en cualquier a de sus variedades, que, estando ya urbanizados, se encuentren vacantes, no estén sometidos aún al régimen de venta o sustitución forzosa y haya transcurrido el plazo previsto en la programación del proceso edificatorio, mientras en ellos no se de inicio a la edificación.

2. La sujeción a la prestación patrimonial forzosa a que se refiere el número anterior tendrá una duración máxima de tres años. Al cumplirse este plazo, la

parcela o el solar correspondiente quedará por ministerio de la Ley sujeta al régimen de venta forzosa o el de sustitución forzosas establecido en el artículo 15, con la especialidad de corresponder a la Administración actuante el cuarenta por ciento del aprovechamiento atribuido a la parcela o el solar.

Artículo 17. *Importe y liquidación de las prestaciones patrimoniales forzosas por terrenos sin edificar.*

1. El importe de las prestaciones patrimoniales forzosas previstas en el artículo anterior será, como mínimo y con relación al valor total del aprovechamiento susceptible de realización sobre la parcela o el solar correspondiente, el siguiente:

- a) El primer año: el diez por ciento.
- b) El segundo año: el veinte por ciento.
- c) El tercer año: el treinta por ciento.

2. Las prestaciones patrimoniales forzosas se liquidarán y recaudarán con ocasión de la liquidación y recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles, salvo que deban serlo de forma independiente.

Disposición adicional primera. *Pago del justiprecio en la expropiación por razón de ordenación del territorio y urbanismo.*

En todas las expropiaciones que lleve a cabo para la ejecución de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, la Administración competente podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente en los supuestos en que, por así exigirlo el interés público, determine la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

Disposición adicional segunda. *Supuestos de no reversión en expropiaciones por razón de ordenación del territorio y urbanismo.*

Si en virtud de modificación o revisión del instrumento previsto por la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo procederá la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cualquiera de los supuestos en que no procede la reversión de acuerdo con la Ley de expropiación forzosa y, en cualquier caso, cuando el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado, así como cuando el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso o sea compatible con los fines de éste o sea el de vivienda en cualquiera de sus variedades, debiendo destinarse los terrenos, en este último caso, a la construcción de viviendas en un régimen que cuando menos habilite para tasar su precio en venta o alquiler.

c) Haberse producido la expropiación en aplicación de ésta como mecanismo para la ejecución de una actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, salvo que hayan transcurrido mas de diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de deberes o el no levantamiento de cargas propios del régimen aplicable al suelo por razón de su destino básico conforme a esta Ley.

Disposición derogatoria. *Efectos sobre la vigencia de disposiciones anteriores.*

Quedan derogados:

a) El artículo 1 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio.

b) El número 3 del artículo 4; los artículos 5; 6;7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21; 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 37; y los números 2, 3, 4 y 5 del artículo 40, todos ellos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

c) El artículo 133 y el número 1 del artículo 134 del Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

d) Cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final primera. *Carácter del contenido dispositivo de esta Ley.*

1. Tiene el carácter de disposición básica y de condición básica de garantía de la igualdad de todos en el ejercicio de derechos y deberes constitucionales, por establecidas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1ª, 13ª, 18ª y 23ª de la Constitución, el artículo 1.

2. Tienen el carácter de condiciones básicas de garantía de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones públicas y de protección del medio ambiente, por establecidas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1ª, 18ª y 23ª de la Constitución, los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador general por el artículo 149.1.8ª y 18ª sobre legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones públicas, los artículos 10, 11, 12, 13, 14 y 15 y las disposiciones adicionales primera y segunda.

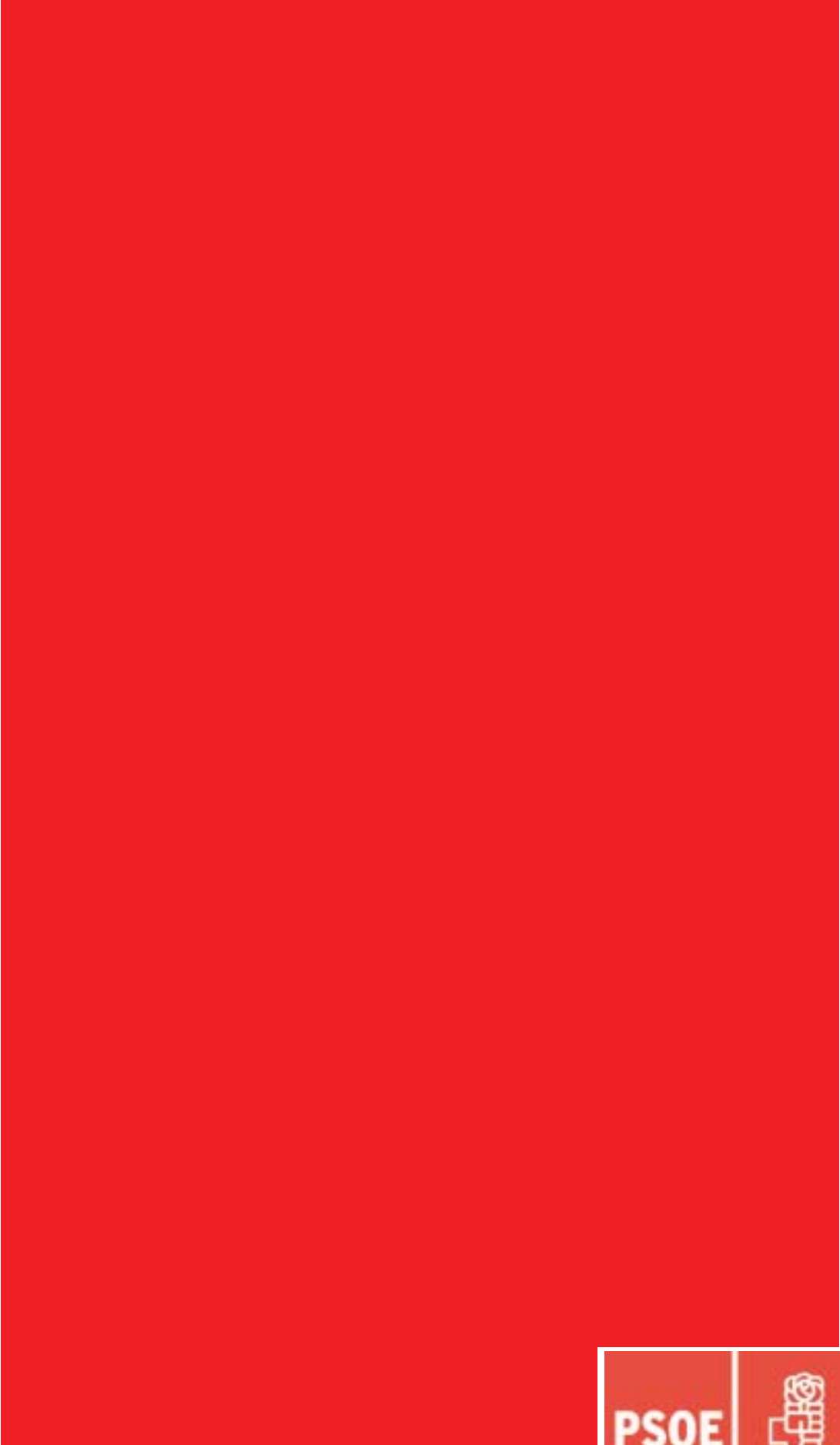
4. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador general en virtud de los artículos 133 y 142, en relación con el artículo 149.1.18ª, todos ellos de la Constitución y sobre régimen local y expropiación forzosa, los artículos 16 y 17.

Disposición final segunda. *Delegación legislativa.*

Se delega en el Gobierno, por un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la potestad de dictar una norma que, con rango de Ley, refunda el texto de ésta y los preceptos que de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, quedan subsistentes conforme a la disposición final anterior, debiendo armonizarse la terminología y el contenido dispositivo de éstos últimos a los de esta Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación



socialistas ahora

