**TEMA 30. PROPIEDAD URBANA: COMPETENCIA ESTATAL Y AUTONÓMICA. EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y SUS PRINCIPIOS RECTORES. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, SUS CLASES Y EFECTOS. CLASIFICACIÓN DEL SUELO; RÉGIMEN DEL SUELO SEGÚN SU CLASE.**

PROPIEDAD URBANA: COMPETENCIA ESTATAL Y AUTONÓMICA

Frente al concepto unitario de la propiedad en el Art. 348 CC, se admiten hoy diversos estatutos de la propiedad (JOSSERAND). Así tienen distinto régimen jurídico la propiedad mueble y la inmueble y dentro de ésta la urbana y la rústica. La STC de 20 de marzo de 1997 define el urbanismo como aquella disciplina jurídica que regula el hecho social y colectivo de los ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN en un territorio determinado. Así pues, el urbanismo tiene por objeto la ordenación urbanística del territorio.

**HISTORIA**.El entendimiento de la propiedad urbana ha evolucionado muy rápida e intensamente a partir de mitad del siglo pasado, a veces con bruscos cambios de rumbo Ej.

Desregulación 1998

[RD 5 abril](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/_ESPECIALES/SIU/SIU2/NORMATIVA/DOCUMENTOS/RD_233_2013.htm) 2013, Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas (la política de fomento en materia de vivienda pasa de apoyar a la vivienda en propiedad a apoyar ahora a la vivienda en alquiler)

Dejando de lado las Leyes de Ensanche y Reforma Interior de Poblaciones de finales del s XIX, la primera ley fue la de **2 DE MAYO DE 1956**. Posteriormente se dictó la de **2 DE MAYO DE 1975 Y SU TR de 9 de abril de 1976**. Esta ley fue desarrollada por tres reglamentos, aprobados y publicados en 1978: de Planeamiento (R.D. de 23 de junio 1978), de Disciplina Urbanística (otro R.D. de 23 de junio 1978) y de Gestión Urbanística (R.D. de 25 de agosto 1978). A ellos se añade el anterior y todavía vigente, Reglamento 5 de marzo 1964, de Edificación Forzosa.

**LA CONSTITUCION**. Con la finalidad de adaptar el urbanismo a los principios rectores de la CE se dictaron la Ley de 25 de julio de 1990 y su TR de 26 de junio de 1992, que suponen un cambio radical en la configuración básica del dº de propiedad, basada ahora en una adquisición gradual de facultades urbanísticas.

**EL TC**. Ese TR de 1992 fue recurrido por varias CCAA ante el TC, por entender que invadía competencias propias. La STC de 20 de marzo de 1997 antes referida estimó el recurso y declaró inconstitucionales y nulos parcialmente 2/3 partes de un total de sus 310 arts. Lo más importante de esta sentencia es que aclaró el juego “competencial” de los arts 148 y 149 de la CE DE 1978, declarando que:

* Que los órganos legislativos de las CCAA tienen competencia exclusiva para la ordenación del territorio y el urbanismo. Y que la ordenación del territorio y el urbanismo comprende: El planeamiento urbanístico, La gestión urbanística, La ejecución y La disciplina urbanística
* Que los órganos legislativos del Estado no tienen competencia en esas materias, “ni tan siquiera pueden promulgar normas con carácter supletorio”. Las competencias del Estado se ciñen a regular:
* las CONDICIONES BÁSICAS que permitan la igualdad de todos los ciudadanos ante el urbanismo.
* las GARANTÍAS GENERALES de la expropiación forzosa y, por lo tanto, el régimen de valoraciones del suelo. Valoración que hoy en día se realiza conforme a su situación real y no conforme a su destino presunto (con ello se pretende combatir la especulación).
* los ASPECTOS REGISTRALES del urbanismo, en cuanto forman parte de la legislación civil.

**ÉPOCA AZNAR**. Como consecuencia de la citada sentencia del TC y también dando paso a un nuevo criterio, ahora de desregulación (de un régimen de control administrativo total sobre el suelo a un nuevo sistema de "desregulación” y flexibilidad), inaugurado en la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, el Estado dictó la Ley de 13 de abril de 1998, de régimen del suelo y valoraciones.

**TRLS 2008**. La Ley 1998 sufrió numerosas modificaciones (a raíz primero de otra STC, 164/2001, que anuló muchos de los efectos liberalizadores que se atribuían a la Ley de 1998, y luego del cambio de rumbo gubernamental, socialista a partir de 2004) e hizo necesaria la publicación de una nueva, que fue la Ley del suelo de 28 de mayo de 2007, cuya DF2ª autorizó al gobierno para refundir en un solo texto legal todas las normas que en materia de urbanismo continuaban vigentes.

Refundición que dio lugar al TR de 20 de junio de 2008. También este texto de 2008 ha sido objeto de varios recursos –acumulados- de inconstitucionalidad, decididos con suerte varia entre otras por la STC 141/2014.

**TRLSRU 2015**. Con posterioridad se dictó la importante Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que impulsa hasta límites en otro tiempo insospechados el deber de conservación de los inmuebles.

Tan importante resultó que el legislador se vió en la necesidad de refundirla con el ya existente TRLS 2008.

Así, al año siguiente (2014) una ley delegó en el Gobierno la potestad de dictar un TR conjunto de dicha Ley y de la LS 2008, lo que se llevó a efecto en el vigente RD Leg 30 octubre 2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este RF acaba con la dispersión de normas en este ámbito, excepción hecha de la parte vigente del RD 9 abril 1976, antiguo TRLS que sigue teniendo aplicación supletoria en Ceuta y Melilla.

**GRUPO NORMATIVO VIGENTE**

* CE. Arts. 33 y 47 **DILOS** (CARPERI los dice). Además los art **45 y 46** emplazan a los poderes públicos a conservar y defender el MEDIO AMBIENTE y el PATRIMONIO cultural, artístico e histórico. Reseñar tb el art. **128**
* TRLSRU 2015 (y TRLS 1976, sólo en Ceuta y Melilla)
* Los 4 reglamentos citados:

. tres de 1978 (Planeamiento/Disciplina Urbanística/Gestión Urbanística)

. uno de 1964 (Edificación Forzosa)

* RD 1093/1997 de 4 de julio (Normas Complementarias al RH sobre inscripción en el RP de actos de naturaleza urbanística), que es de aplicación en toda España, por ser la materia registral de competencia estatal
* NORMAS AUTONÓMICAS. A raíz de la citada STC 61/1997, todas las CCAA han ido dictando sus propias leyes urbanísticas: Castilla la Mancha, Castilla- León, La Rioja, Aragón, Andalucía, Canarias, Cantabria, Cataluña. Ej: Madrid de 17 de julio de 2001 o Valencia de 25 de julio de 2014.

#### EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y SUS PRINCIPIOS RECTORES

El TR 2015 se compone de 68 arts. distribuidos en los siguientes Títulos:

TP Disposiciones Generales.

I Condiciones básicas de igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

II Bases del régimen del suelo.

III Informe evaluación edificios

IV Cooperación y Colaboración Interadministrativas.

V Valoraciones.

VI EF y responsabilidad patrimonial.

VII Función social de la propiedad y gestión del suelo.

VIII Régimen jurídico

**TP**

**Art.1**. El TR 2015 regula:

* LAS CONDICIONES BÁSICAS QUE GARANTIZAN LA IGUALDAD en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo Y UN DESARROLLO SOSTENIBLE, competitivo y eficiente del medio urbano.
* LAS BASES ECONÓMICAS Y MEDIOAMBIENTALES DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO
* SU VALORACIÓN
* LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN LA MATERIA.

**Art. 4**. La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción. Determinan las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

*(Como contrapeso a tan importante “delimitación” de la propiedad, este mismo art. establece medidas que eviten el abuso):*

. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado.

. Sin perjuicio de la dirección y control por la Administración Pública competente del proceso urbanístico, la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos.

. El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas. A este respecto, la Ley 7/1985, de 12 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, dispone que las Administraciones Públicas competentes deberán:

+ tener a disposición de los ciudadanos que lo soliciten copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

+ publicaran por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración (en los municipios < 5.000 habitantes esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos).

Tit **I (arts. 5 ss)**

Partiendo de la FUNCIÓN SOCIAL de la propiedad urbana, el nuevo TR de 2015, dice que deben diferenciarse cuatro estatutos diferentes:

**ESTATUTO BÁSICO DEL CIUDADANO**

Hace referencia a los derechos y obligaciones de los ciudadanos.

DERECHOS (art. 5), aparte de la acción pública urbanística y lo ya reseñado al tratar del art. 4:

. A disfrutar de una vivienda digna y adecuada libre de ruido y ubicada en un ambiente y paisaje adecuados.

. A la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos colectivos.

. A acceder a la información de que dispongan las AAPP en materia urbanística y medioambiental.

OBLIGACIONES (art.6):

. Respetar el medio ambiente, el paisaje natural y el urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural.

. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

. Cumplir con la legislación sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

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

La “urbanización de los terrenos” se concibe como un SERVICIO PÚBLICO, cuya gestión puede reservarse la Admón o encomendarse a personas privadas. De la EM del TR 2008 refundido resulta que:

* Que la facultad de URBANIZAR NO forma parte integrante del derecho de propiedad del suelo y ello porque:

es una actividad económica de interés general y

porque normalmente afecta a terrenos que pertenecen a distintos propietarios.

* Por el contrario, la facultad de EDIFICAR SI forma parte del derecho de propiedad del suelo.

**ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

**Art. 11**. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (lo que significa que la modificación sobrevenida del planeamiento no da dº alguno a indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes, art. 4)

\* La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda.

\* Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación:

. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

. Está previsto que legalmente se sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable.

**Art. 15**. La propiedad del suelo atribuye a tu titular una serie de facultades, deberes y cargas. Destaca la gran ampliación que ha experimentado el deber legal de conservación (el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios), tanto en cantidad (ahora la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original) como en calidad (incluye no solo obras estrictamente de conservación sino también de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes).

**ESTATUTO BÁSICO DE LA PROMOCIÓN URBANÍSTICA**

Se regulan aquí los deberes vinculados a dicha promoción (art 18, tanto las actuaciones de transformación urbanística como las actuaciones edificatorias llevan asociados una serie de deberes) como los derechos de realojamiento y de retorno (art. 19) de los ocupantes legales de inmuebles afectados que constituyan su residencia habitual.

**Tit II (art. 20 y ss).** Remisión a lo que sigue. Señalar tan solo que los instrumentos de ordenación vienen sometidos a sostenibilidad ambiental y económica (art. 22)

**Tit VII (art. 49 y ss).** Remisión a otros temas. Aquí se regula:

* Venta y sustitución forzosas
* Patrimonios Públicos de Suelo (51-52; deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo excepciones)
* Dº de superficie (53-54)

**Tit VIII (arts. 55-68)** Remisión a otros temas.

#### EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Define Núñez Lagos el planeamiento como el conjunto de normas que tienen por objeto regular el uso del suelo y la edificación en una determinada zona del territorio.

* En el aspecto material, los planes prefiguran y anticipan lo que al cabo del tiempo será el espacio territorial por ellos considerado. En el aspecto jurídico, la importancia del plan es trascendental ya que delimita los derechos de propiedad para cada porción concreta de terreno.
* Es cuestión extraordinariamente controvertida entre los autores si los Planes de Ordenación tienen una naturaleza normativa o son un puro acto administrativo.
* La postura mayoritaria es la que configura el planeamiento como una norma jurídica que obliga tanto a los particulares como a la admón.
* La STS de 2 de noviembre de 1993 califica el planeamiento como una norma jurídica de rango reglamentario.

#### SUS CLASES

Antes de la repetida STC de 20 de marzo de 1997 la legislación estatal distinguía 3 niveles: el plan NACIONAL (el Plan Nacional de Ordenación nunca se llegó a elaborar), los planes Directores TERRITORIALES DE COORDINACIÓN (con directrices aplicables en ámbitos superprovincial, provincial o comarcal) y los planes MUNICIPALES (o en su caso Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento -para Ayuntamientos que carecen de Plan General, similares a éstos pero reducidos-). A su vez, cada uno de los planes municipales era desarrollado a través de:

* Planes parciales o programas de actuación urbanística. Tienen por objeto desarrollar una parte del plan municipal (en su caso NS). Afectan al suelo urbanizable programado –los PP- y al al suelo urbanizable no programado –los PAU-. Y en ellos se establece de forma pormenorizada el uso y el tipo de edificación.
* Planes especiales. Tienen por objeto desarrollar previsiones del planeamiento relativas a infraestructuras básicas, protección del paisaje, saneamiento de poblaciones etc.
* Estudios de detalle: su objeto es prever y reajustar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes edificatorios fijados de antemano en el plan general o parcial.
* Proyectos de urbanización: Son proyectos de obras (su finalidad es proyectar y programar las obras de urbanización).

Como quiera que el planeamiento es un INSTRUMENTO URBANÍSTICO es competencia exclusiva de las CCAA (STC 20 marzo 1997), el TRLSRU, como ya hiciera el TRLS 2008, se abstiene de regular el planeamiento (para no prefigurar, ni siquiera indirectamente, un concreto modelo urbanístico), siendo cada una de las leyes autonómicas las que lo regulen dentro de su respectivo ámbito territorial. Las leyes autonómicas, sin embargo, suelen establecer para la concreción del estatuto jurídico del suelo una sucesión de planes en forma similar a la legislación estatal referida.

La **ELABORACIÓN Y APROBACIÓN** de cada Plan depende de lo establecido en la norma de la Comunidad Autónoma de que se trate (con respeto en todo caso al dº de información ciudadana del art. 4 y 5 citados). No obstante, se puede señalar un esquema básico que es el que se sigue usualmente. Dicho esquema parte de:

. aprobación inicial por la Administración urbanística actuante -normalmente, los Ayuntamientos-;

. información pública sobre el proyecto inicialmente aprobado, seguida de la audiencia de las entidades y corporaciones afectadas;

. aprobación provisional por la propia Administración urbanística actuante a la vista del resultado de los trámites anteriores;

. aprobación definitiva por la autoridad urbanística de tutela, que es la autonómica y publicación del Plan en el Boletín Oficial que corresponda.

#### Y EFECTOS

#### El planeamiento produce dos grandes efectos:

Su carácter obligatorio, ya que al ser una norma legal con rango reglamentario es de obligado cumplimiento tanto para la administración como para los ciudadanos.

Su carácter público, de ahí que todos los ciudadanos tengan derecho a ser informados por escrito en un plazo razonable de la situación urbanística de una determinada finca. Arts. 4 ya referido y además, en el ámbito notarial, art. 27.4 (remisión)

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es asunto de extraordinaria importancia dado que La calificación supone la vinculación del suelo a un uso determinado (por ejemplo, residencial, industrial, dotacional, etc.)

Dado que la CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA del suelo es competencia exclusiva de las CCAA, el art. 21 del TR 2015, abandonando el viejo método de clasificación y categorización del suelo, se limita a contraponer dos situaciones básicas en que puede encontrarse el suelo: suelo rural o suelo urbanizado.

Está en la situación de SUELO RURAL:

* El suelo preservado de su transformación mediante urbanización. Y ello por razones ecológicas, agrícolas, ganaderas, forestales y paisajísticas, terrenos con riesgos naturales o tecnológicos (vg. de inundación u otros accidentes graves)  y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
* El suelo que pueda legalmente ser urbanizado hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización y en gral cualquier otro que no sea urbanizado.

En la de suelo URBANIZADO se comprende:

* El que, estando legalmente integrado en una malla urbana, cumpla alguna de las siguientes CONDICIONES:

\* Haber sido urbanizado (en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación).

\* Tener (o poder tener sin más obras que la conexión) las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos.

\* Estar ocupado por la edificación en el porcentaje que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística.

* El incluido en los **NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES**, siempre que:

. la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y

. cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto

Ahora bien, la legislación de las Comunidades Autónomas, siguiendo la legislación urbanística estatal anterior, suelen seguir hablando de tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable (excluido del proceso urbanizador).

#### RÉGIMEN DEL SUELO SEGÚN SU CLASE

El T. R. delimita el estatuto jurídico de la propiedad del suelo mediante la enunciación de una serie de facultades y de deberes y cargas, algunos generales (art. 12,15, 18 y 27) y otros propios de la situación del suelo.

**(** resumir lo que sigue diciendo siempre lo subrayado )

**ARTÍCULO 12.** Contenido del derecho de propiedad del suelo: **FACULTADES.**

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio NO INFRINJA el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el ARTÍCULO 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística.

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

1. Incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza.

CON CARÁCTER EXCEPCIONAL y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse ACTOS Y USOS ESPECÍFICOS QUE SEAN DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. **En el suelo** en situación **rural** **para el que** los instrumentos de ordenación territorial y urbanística **prevean o permitan su paso a** la situación de **suelo urbanizado** las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

d) La realización de USOS Y OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

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

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución,

d) 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.**

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) 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.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, 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.

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

1. El deber de conservarlo: supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. **Si no está sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística** el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan PROHIBIDAS LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS, sin que, puedan efectuarse DIVISIONES, SEGREGACIONES O FRACCIONAMIENTOS DE CUALQUIER TIPO EN CONTRA DE LO DISPUESTO EN LA LEGISLACIÓN AGRARIA, forestal o de similar naturaleza.

3 **Cuando el suelo en situación rural esté sometido a**l régimen de una actuación de **transformación urbanística**, el propietario DEBERÁ ASUMIR, COMO CARGA REAL, LA PARTICIPACIÓN EN LOS DEBERES LEGALES DE LA PROMOCIÓN de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

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

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el DEBER DE PARTICIPAR EN SU EJECUCIÓN EN el régimen de DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y LOS TITULARES DE DERECHOS DE USO otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las COMUNIDADES DE PROPIETARIOS y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

**ARTÍCULO 18. DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCIÓN de las actuaciones de transformación urbanística Y A LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) ENTREGAR a la Administración competente el SUELO RESERVADO PARA VIALES, ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y RESTANTES DOTACIONES PÚBLICAS incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 POR CIENTO.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) COSTEAR Y, EN SU CASO, EJECUTAR TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el REALOJAMIENTO de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el RETORNO cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

**ARTÍCULO 27. TRANSMISIÓN DE FINCAS y deberes urbanísticos. ¡ IMPORTANTÍSIMO ¡**

1. **La transmisión de fincas no modifica la situación del titular** respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. EL NUEVO TITULAR QUEDA SUBROGADO EN LOS DERECHOS Y DEBERES DEL ANTERIOR PROPIETARIO, **así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la administración** competente y **que hayan sido objeto de inscripción registral**, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. EN LAS ENAJENACIONES DE TERRENOS, DEBE HACERSE CONSTAR en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, **cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública** que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para RESCINDIR EL CONTRATO EN EL PLAZO DE CUATRO AÑOS y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. **Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática** o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.