



**VNiVERSIDAD
D SALAMANCA**

CAMPUS DE EXCELENCIA INTERNACIONAL

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

**Departamento de Derecho Administrativo, Financiero y
Procesal**

Área de conocimiento de Derecho Administrativo.

Curso 2016/2017

URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Nombre del/la estudiante: ELENA RODRÍGUEZ TALAVÁN

Tutor/a: Dr. DIONISIO FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ

FEBRERO 2017

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

**Departamento de Derecho Administrativo, Financiero y
Procesal**

Área de conocimiento de Derecho Administrativo.

URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PLANNING AND LAND MANAGEMENT

Nombre del/la estudiante: ELENA RODRÍGUEZ TALAVÁN
Correo electrónico: u120470@usal.es

Tutor/ a: Dr. DIONISIO FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ

Febrero 2017

RESUMEN

En el presente trabajo nos centraremos en el “Urbanismo y Ordenación del territorio”, analizando la evolución que han sufrido las distintas legislaciones en los últimos años en el marco histórico de la crisis económica caracterizada en estos años en España.

En primer lugar, analizaremos el objeto y la finalidad del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Seguidamente, analizaremos la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en ese análisis, estudiaremos su ámbito de aprobación, objeto y finalidad. A continuación, haremos destacar las diferencias entre estas dos legislaciones, ya que la LRRRU de 2013 produjo un cambio drástico de lo que se venía regulando en España. Por otro lado, profundizaremos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Finalmente, hacemos un análisis profundo sobre el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en relación con la Ley de Suelo y la Ley Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, realizando una comparación de los textos.

PALABRAS CLAVE: Ordenación del territorio, rehabilitación, regeneración, renovación urbana, suelo, derecho, España.

ABSTRACT

In the present work we are going to focus on “Urban and land-use Planning”, analyzing the evolution that different legislations have suffered in last years in this historical frame of economical crisis, characterized these years in Spain.

First of all, we will analyze the object and the purpose of Legislative Royal Decree 2/2008, of June 20, which approves the Refunded Text of Soil Law. To continue with, we will analyze the Law 8/2013, of June 26, about rehabilitation, urban regeneration and renovation; in that analysis, we will study its approval area, object and purpose. The following will be emphasizing in differences between these two legislations, as drastic changes that the LRRRU 8/2013 produced in Spain regulation.

On the other hand, we will study deeply the Legislative Royal Decree 7/2015, of October 30, by which there was approved the Refunded Text of Soil Law and Urban Rehabilitation.

Finally, we will make a deep analysis about Refunded Text of Soil Law and Urban Rehabilitation, in connection with Soil Law and Rehabilitation, Regeneration and Renovation Law, making an article comparative.

KEYWORDS: Land-use Planning, rehabilitation, urban regeneration and renovation, soil, law, Spain.

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.....	3
2.1. Objeto y finalidad.....	3
3. LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.....	5
3.1. Objeto y finalidad que persigue.....	6
3.2. De la expansión a la reforma interior.....	6
4. LAS NOTABLES DIFERENCIAS ENTRE EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.....	8
5. EL NUEVO REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	9
5.1. Objeto y finalidad.....	10
5.2. Aspectos generales.....	11
5.3. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos.....	16
5.4. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles.....	24
5.5. El Informe de Evaluación de los Edificios.....	27
5.6. Cooperación y Colaboración Interadministrativas.....	27
5.7. Valoraciones.....	29

5.8. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial.....	31
5.9. Función social de la propiedad y gestión del suelo.....	33
5.10. Régimen jurídico.....	34
5.11. Otras disposiciones.....	36
6. CONCLUSIONES.....	36
7. BIBLIOGRAFÍA.	

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

BOE: Boletín Oficial del Estado.

TRLS: Texto refundido de la Ley de Suelo.

LRRRU: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

TRLS y RU: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

TRLRSOU: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RDLeg: Real Decreto Legislativo.

AGE: Administración General del Estado.

1. INTRODUCCIÓN.

Este Trabajo Fin de Grado versa sobre “Urbanismo y Ordenación del Territorio”. El objetivo de este trabajo es llevar a cabo un análisis de las distintas legislaciones en materia de urbanismo y ordenación del territorio, desde la Ley de Suelo de 12 de Mayo de 1956 hasta el Texto Refundido de la Ley Suelo y Rehabilitación Urbanas de 2015.

Este trabajo se divide fundamentalmente en tres partes, a continuación realizaremos una breve alusión a cada parte.

En primer lugar, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, este Real Decreto Legislativo refundió la Ley de Suelo 8/2007, de 28 de Mayo y las disposiciones que quedaban vigentes del TRLRSOU de 1992.

El TRLS recoge en una sola disposición los textos legales mencionados y procede a estructurar y armonizar sus disposiciones normativas, evitando así la dispersión y el fraccionamiento de las normas.

Por otro lado, desde la Ley de Suelo de 12 de Mayo de 1956 se estaba produciendo un expansionismo urbano que con la crisis económica que caracteriza a España desde el año 2007 aproximadamente, se tuvo que abandonar ese expansionismo desmesurado hacia la interiorización de las ciudades.

Esa interiorización de las ciudades se lleva a cabo con la LRRRU de 2013 que pretende un cambio en el concepto y en la filosofía de urbanismo y con ello, un cambio de política, pasando de un expansionismo desmesurado hacia una interiorización de las ciudades. El objetivo de la LRRRU 2013 es reactivar el sector de la construcción luchando contra una pobreza energética.

A continuación, este trabajo nos lleva a hablar acerca del TRLS y RU del año 2015 donde estructuramos este capítulo en varios apartados analizando todos los preceptos. El TRLS y RU fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.

Su objetivo es aclarar, armonizar y regularizar el contenido del TRLS 2008 y LRRRU 2013, evitando así, que exista una dispersión normativa en la legislación nacional.

Con el TRLS y RU lo que se pretende es que se produzca un proceso de acciones sobre el interior de las ciudades para que éste no sea abandonado, en vez de favorecer al expansionismo.

Según hemos ido avanzando con el trabajo y analizando los distintos textos legislativos nos hemos dado cuenta de que es un tema que ha sido modificado en numerosas ocasiones, adaptándose cada momento a cada circunstancia que se estaba produciendo en España.

La evolución de este trabajo ha sido analizando cada legislación adaptada a la época anterior de la crisis económica e inmobiliaria, durante la crisis económica e inmobiliaria y hasta la actualidad.

Finalizando en un estudio riguroso de la última legislación aprobada en el año 2015 que recoge el TRLS del 2008 y la LRRRU del 2013, llegando a una comparativa de estos textos y dando lugar a una conclusión.

2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Nos encontramos ante un Real Decreto Legislativo que es una norma jurídica con rango de ley que emana del Gobierno de la Nación en virtud de delegación expresa realizada por las Cortes Generales.

El Real Decreto Legislativo tiene su función en diversos ámbitos, según nos encontremos en uno u otro, la ley de delegación será distinta, así lo recoge nuestra Constitución Española en sus artículos 82 a 85.

2.1. Objeto y finalidad del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Debemos comenzar diciendo que con la entrada en vigor del TRLS que se aprobó con el RDLeg 2/2008, de 20 de Junio, viene a refundir la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo y los preceptos vigentes del RDLeg 1/1992, de 26 de Junio que correspondía con el TRLRSOU de 1992.

La Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, hace girar su régimen jurídico en torno a dos operaciones urbanísticas: la primera de ellas es el ensanche y la reforma interior y la segunda es la creación de la nueva ciudad y del saneamiento y de la reforma de la existente.

Poco después, y teniendo en cuenta que se refiere a la anterior Exposición de Motivos, el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, establece el régimen del suelo y afirma el principio de igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales asociados; estando la gestión de esos intereses constitucionalmente encomendada al Estado.

Esta Ley deriva del bloque constitucional y deberá aplicarse respetando las competencias que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas en materia de la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La primera materia específica de la que se encarga la Ley de Suelo, es el establecimiento del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, en su Título I. con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos¹:

1º. El correspondiente a la ciudadanía en relación con el suelo y la vivienda; en el que incluimos todos los derechos y deberes socio-económicos y medioambientales que tiene toda persona con independencia de su actividad o de su patrimonio.

2º. El régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que es una actividad que afecta al derecho de la propiedad y a la libertad de empresa.

3º. El estatuto de la propiedad del suelo que es una combinación de facultades y deberes en los que cuenta la participación en la urbanización con un régimen equitativo de distribución en beneficios y cargas, no más que las legales.

El artículo 1 establece el objeto del TRLS 2008 estableciendo que regula aquellas condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. También establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

La finalidad de este Texto Refundido va dirigido a formular en una sola disposición legislativa los diferentes preceptos que se contenían en ambos textos legales (citados anteriormente), a la vez que se procede a reestructurar su contenido y armonizar terminológicamente sus disposiciones normativas. Lo que trata es de evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recoge la legislación estatal en la materia.

La reordenada sistemática dispositiva facilitará su práctica aplicativa, incluso, en el marco de la crisis inmobiliaria que caracteriza a España actualmente. Por otro lado, los principios básicos y los instrumentos que define esta nueva legislación de suelo vienen a responder a los problemas estructurales que están caracterizando el desarrollo urbanístico español y que fueron formulados desde explícitos principios de sostenibilidad económica y

¹ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. Preámbulo, apartado IV.

ambiental, así como desde un objetivo de satisfacción a los derechos constitucionales de la ciudadanía.

3. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Nos encontramos ante una ley que es una norma jurídica dictada por el legislador que es el órgano competente donde exige o prohíbe algo en consecuencia con la justicia, cuyo incumplimiento conlleva a una sanción. Es considerada actualmente como la principal fuente de nuestro derecho.

“La LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, culmina una evolución del marco estatal de las políticas públicas de ordenación territorial y urbanística según PAREJO ALFONSO y ROGER FERNÁNDEZ², signada por:

- Reequilibrio de la perspectiva tradicional del llamado proceso urbanístico gracias al abandono de la primacía de la ocupación de nuevo suelo para su transformación mediante la urbanización.

- Fijación de fines comunes a las políticas públicas con incidencia territorial, colocándolas bajo el principio de desarrollo sostenible.

- Resintonización con el modelo de ciudad compacta propia del contexto comunitario-europeo”.

Por lo que, según PAREJO ALFONSO y ROGER FERNÁNDEZ, “esta Ley se centra en el medio urbano para fijar unos fines comunes que deben ser perseguidos por todas las políticas públicas. Dada la importancia de su objeto, difícilmente puede sobrevalorarse, más si se consideran los objetivos comunitario-europeos en materia de ahorro y eficiencia energéticos y de lucha contra y adaptación al cambio climático y la oportunidad de las

² PAREJO ALFONSO, L. y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios a la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, Iustel, Madrid, 2014, p. 52 y ss.

actuaciones en el medio urbano que suponen para una recuperación del sector de la construcción”.³

3.1. Objeto y finalidad.

El objeto esencial es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada⁴.

Tales actuaciones consisten en acreditar en qué situación se encuentran los edificios, su conservación, su normativa de accesibilidad universal o la eficiencia energética, entre otras cuestiones.

La finalidad de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, es cambiar tanto en forma como en fondo la legislación urbanística existente hasta este momento. Lo que hace, pues, esta Ley es potenciar una rehabilitación sobre las edificaciones y asimismo regenerar y renovar las zonas urbanas, previendo a su vez unos mecanismos para hacer que estos cambios sean viables.

Por otro lado, dicha Ley ofrece una reactivación del sector de la construcción, estableciéndolo más en concreto, en el ámbito de la rehabilitación de los edificios, renovación y regeneración de las zonas urbanas ya existentes, fomentando una calidad y sostenibilidad en relación con ahorros energéticos y luchando contra una pobreza energética.

3.2. De la expansión a la reforma interior.

³ PAREJO ALFONSO, L. y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios a la Ley 8/2013...* op., cit, p.52 y ss.

⁴ Disposición derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Artículo 1 de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Con la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, se produce un drástico cambio en el sector urbanístico e inmobiliario, al pasar de una finalidad de expansión de las ciudades a una preocupación por llevar a cabo una reforma interior de las mismas.

El legislador, con las actuaciones de reforma interior de las ciudades, trata, pues, de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Todo esto provoca que, tanto las Administraciones Públicas como los ciudadanos puedan aprovecharse de los espacios urbanos, que ya se encuentran urbanizados y construidos.

La Ley que nos ocupa se agrupa en las llamadas “ley del péndulo”, que es el reflejo de una actuación impulsiva y poco reflexiva del legislador persiguiendo la solución inmediata a los problemas que se le presentan en cada momento, dejando de lado otras perspectivas⁵.

Con la actual crisis económica e inmobiliaria, desde el año 2007 aproximadamente, al legislador español no le quedó otra opción que abandonar el expansionismo urbano que se estaba produciendo hasta ese año, históricamente desde la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1956.

Con la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, lo que pretende el legislador es un cambio en el concepto y en la filosofía de urbanismo y con ello, también un cambio en la política de vivienda, pasando de un expansionismo desmesurado a una interiorización de las ciudades.

La LRRRU 8/2013, de 26 de Junio tiene en cuenta dos tipos de perspectivas⁶:

1. En primer lugar, una perspectiva social. El legislador tiene en cuenta que se pueden producir procesos de exclusión social, y trata de evitar que se produzcan. ¿Cómo se puede evitar esa exclusión social? No sabemos con certeza las medidas para tratar de impedir que se produzca la exclusión social, ya que ésta puede venir provocada por una regeneración y renovación, que no es otra cosa que llevar a cabo una reforma interior de las ciudades.

⁵ CASTELAO RODRÍGUEZ, J., y otros, *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, El Consultor de los Ayuntamientos (La Ley), Madrid, 2013, p.57.

⁶ CASTELAO RODRÍGUEZ, J., y otros, *Ley de Rehabilitación...*, op., cit., p.65.

Dicha reforma del interior de las ciudades puede provocar en los ciudadanos una exclusión social por falta de recursos económicos.

2. En segundo lugar, una perspectiva medioambiental. Hablamos de la eficiencia que es la optimización, el aprovechamiento de los recursos que ya tenemos. Sería, pues, la optimización de la ciudad ya construida, ya existente.

Con la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, se adopta una postura contraria a la que se venía realizando. Esta postura no es otra que mirar hacia el interior de las ciudades, hacia todos aquellos lugares que forman parte de su interior, aquellos lugares que se encuentren degradados como consecuencia principalmente de su abandono.

Lo que se trata es de intentar recuperar la ciudad, para no encontrarnos, por un lado, ante un interior de las mismas abandonado, descuidado, y, por otro lado, el exterior de las ciudades con un urbanismo nuevo. Por lo que, mirar hacia el interior de las ciudades puede llegar a favorecer, y de hecho favorece, a todos aquellos ciudadanos que habiten en su interior.

4. LAS NOTABLES DIFERENCIAS ENTRE EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO Y LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

- La primera diferencia destacada, sobre la que venimos hablando hasta el momento, es que, hasta la Ley del Suelo de 2008 se venía llevando una política de expansión de las ciudades, un expansionismo rápido y desmesurado. En cambio, con la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, se vuelve a la interiorización de las ciudades; pretende acabar con el expansionismo de las ciudades para pasar a una interiorización de las mismas. Así, lo deducimos del objeto de ambas disposiciones legales expuesto anteriormente.

- Otra diferencia es la finalidad que persiguen. El RDLeg 2/2008 persigue que no exista una diversidad de normas estatales, mientras que, la LRRU 8/2013, de 26

de Junio, persigue un cambio radical que no se había llevado a cabo hasta el momento, tanto en la forma como en el fondo del concepto de urbanismo⁷.

Observamos que, el RDLeg 2/2008, de 20 de Junio, lo que hace es regular lo que se venía regulando hasta el momento, viene a ser un expansionismo de las ciudades, un crecimiento hacia fuera, con esta Ley, se venía adaptando a lo que las necesidades venían exigiendo.

Por otro lado, la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, lo que hace es un cambio drástico a lo que se venía realizando en las ciudades. Si en la ley anterior se regulaba la expansión de las ciudades, con esta Ley, se regula todas las maneras posibles para que se lleve a cabo una reforma, rehabilitación o regeneración del interior de las ciudades.

Ambas leyes marcan una gran diferencia, es un antes y un después a partir de la crisis económica, aproximadamente a partir del año 2007 con una crisis económica que afecta al sector inmobiliario y al urbanismo, es un cambio drástico en la regulación urbana.

5. EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

Aprobado en cumplimiento de la Ley 20/2014, de 29 de Octubre, tiene como objetivo evitar la dispersión y el fraccionamiento de las normas recogidas en la legislación estatal en materia de suelo, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Hecha una excepción en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, como consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo⁸.

⁷ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, ver asimismo la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

⁸ Preámbulo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5.1. Objeto y finalidad del texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objeto del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre es recoger las condiciones básicas que garantizan:

- Una igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, todo ello relacionado con el suelo.

- Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes⁹.

La finalidad del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, es aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de la normativa en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbana, así como, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquellas.

Los objetivos de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según su Exposición de Motivos, no es otro que aclarar, regularizar y armonizar los términos y el contenido de ambos textos legales citados. Al mismo tiempo, agrupa en una sola disposición legal distintos preceptos del TRLS del 2008 y de la LRRRU de 2013, tratando de evitar de esta manera que exista una dispersión normativa¹⁰.

Por lo que observamos en el artículo 1 del TRLS y RU, con este texto legal se pretende realizar una rehabilitación, regeneración y renovación de aquello que ya se encuentra urbanizado, y con medidas sobre el suelo. Es decir, lo que se pretende es que en lugar de favorecer una expansión de las ciudades, se produzca un proceso de acciones sobre su interior para que el centro de dichas ciudades, no sea abandonado.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la finalidad de la nueva Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es que no nos encontremos con ciudades muy extendidas y que su centro esté abandonado y deteriorado. Es decir, trata de evitar la expansión de las

⁹ Artículo 1. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre.

¹⁰ FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ, D., “El Derecho urbanístico nacional y de la Comunidad de Castilla y León”, en FERNANDO PABLO, Marcos M., y otros, *Contratos públicos, urbanismo y ordenación del territorio*, Ratio Legis, Salamanca, 2016, p.239.

ciudades, para tender hacia el interior de las mismas, con ayuda de ese agrupamiento de disposiciones legales regulándolo en un único texto legal.

5.2. Aspectos generales del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre.

La nueva Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se divide en 68 artículos, estructurados en nueve Títulos:

- Título Preliminar. Disposiciones generales (artículo 1, “*Objeto de esta ley*”, hasta artículo 4, “*Ordenación del territorio y ordenación urbanística*”).

- Título I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos. Se divide en cuatro capítulos:

+ Capítulo I. Estatuto básico del ciudadano (artículo 5, “*Derechos del ciudadano*”, y artículo 6, “*Deberes del ciudadano*”).

+ Capítulo II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística (artículo 7, “*Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*”, hasta artículo 10, “*Asociaciones administrativas*”).

+ Capítulo III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo (artículo 11, “*Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo*”, hasta artículo 17, “*Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades*”).

+ Capítulo IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas (artículo 18, “*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*”, y artículo 19, “*Los derechos de realojamiento y de retorno*”).

- Título II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles. A su vez, se divide en dos capítulos:

+ Capítulo I. Bases del régimen del suelo (artículo 20, “*Criterios básicos de utilización del suelo*”, hasta artículo 22, “*Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*”).

+ Capítulo II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles (artículo 23, “Operaciones de distribución de beneficios y cargas”, hasta el artículo 28, “Declaración de obra nueva”).

- Título III. El Informe de Evaluación de los Edificios (desde el artículo 29, “El Informe de Evaluación de los Edificios”, hasta el artículo 30, “Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios”).

- Título IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas (recoge desde el artículo 31, “Cooperación interadministrativa”, hasta el artículo 33, “Convenios para la financiación de las actuaciones”).

- Título V. Valoraciones (incluye desde el artículo 34, “Ámbito del régimen de valoraciones”, hasta el artículo 41, “Régimen de la valoración”).

- Título VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial (recoge desde el artículo 42, “Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística”, hasta el artículo 48, “Supuestos indemnizatorios”).

- Título VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo. Se divide, a su vez, en tres capítulos:

+ Capítulo I. Venta y sustitución forzosa (artículo 49, “Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosa”, hasta el artículo 50, “Régimen de la venta o sustitución forzosa”).

+ Capítulo II. Patrimonios públicos del suelo (artículos 51 “Noción y finalidad”, y 52, “Destino”).

+ Capítulo III. Derecho de superficie (artículo 53, “Contenido, constitución y régimen”, y artículo 54, “Transmisión, gravamen y extinción”).

- Título VIII. Régimen jurídico. Se divide, a su vez, en cuatro capítulos:

+ Capítulo I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal (artículos 55, “Actos nulos de pleno derecho”, y 56, “Infracciones constitutivas de delito”).

+ Capítulo II. Peticiones, actos y acuerdos (contiene desde el artículo 57, “Peticiones”, hasta el artículo 60, “Revisión de Oficio”).

+ Capítulo III. Acciones y recursos (incluye desde el artículo 61, “*Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística*”, hasta el artículo 64, “*Recurso contencioso-administrativo*”).

+ Capítulo IV. Registro de la propiedad (desde el artículo 65, “*Actos inscribibles*”, hasta el artículo 68, “*Expedientes de distribución de beneficios y cargas*”).

El nuevo TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, deroga:

1º. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y

2º. LRRRU 8/2013, de 26 de Junio, quedando derogados los artículos 1 al 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava, así como también las disposiciones decimonovena y vigésima en la medida en que se refieran a algunos de los preceptos que la presente disposición deroga.

El RDLeg 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el TRLS y RU, entró en vigor el 31 de Octubre, desde el mismo día en que se hace efectiva su publicación en el BOE.

El TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, no cuenta con una Exposición de Motivos como tal, pero observamos que sus elementos principales pueden ser obtenidos de la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio.

Comenzamos con el artículo 1 del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, donde observamos que el apartado a) de dicho artículo ya se venía regulando en TRLS del 2008 donde el objetivo de esta ley era garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo¹¹. En su apartado b) recoge el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes. Este

¹¹ Artículo 1. Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio. Disposición que ha sido derogada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDLeg 7/2015, de 30 de Octubre.

desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano ya lo regulaba la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio¹².

Seguidamente, el artículo 2 del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, recoge “*Definiciones*”, donde aparecen los conceptos de las actuaciones sobre el medio urbano, infravivienda, residencia habitual, coste de reposición de una construcción o edificación, ajustes razonables y edificio de tipología residencial de vivienda colectiva¹³. Estas definiciones no venían recogidas en el TRLS de 2008, pero observamos, que en la Ley posterior de 2013 si se recoge en un precepto con las definiciones, el artículo 2 recoge las definiciones de residencia habitual, infravivienda, coste de reposición de una construcción o edificación, ajustes razonables, complejos inmobiliarios (privado y urbanístico) y el edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. La diferencia con el RDLeg 7/2015, de 30 de Octubre, es que éste recoge las actuaciones sobre el medio urbano pero no incluye las definiciones de los complejos inmobiliarios que si recoge la Ley de 2013.

El siguiente precepto es una novedad que recoge el artículo 3 del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre, bajo el título “*principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*”, no se recogía en los textos anteriores, versa sobre el principio sostenible. Según la profesora GONZÁLEZ BUSTOS, “el principio sostenible lleva a que todas las políticas tengan que estar dirigidas a un uso más racional de los recursos naturales teniendo en cuenta la economía, empleo, cohesión social, igualdad de trato y de oportunidades, salud y seguridad de las personas y protección del medio ambiente”¹⁴, contribuyendo a lo que se dispone en el apartado 2º del artículo 3 del TRLS y RU:

1. La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

2. La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

¹²Artículo 1 de la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Disposición que ha sido derogada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015, de 30 de Octubre.

¹³ FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ, D., “El Derecho urbanístico nacional... op., cit., p.242-243.

¹⁴ GONZÁLEZ BUSTOS, Mª A., “Desarrollo territorial y urbano sostenible”, en FERNANDO PABLO, Marcos M., y otros “*Derecho de la Edificación y Renovación Urbana*”, Tecnos, Madrid, 2016, p.27.

3. La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

4. La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

El artículo 2 del TRLS, transpuesto hoy al artículo 3 TRLS y RU, sufrió una impugnación ante el Tribunal Constitucional porque se consideraba que invadía ciertas competencias otorgadas a las Comunidades Autónomas. Sin embargo, fue declarado constitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de septiembre de 2014¹⁵.

Los poderes públicos serán los encargados de que el suelo sea ocupado de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular deberán garantizar¹⁶:

1. El acceso universal de los ciudadanos a los edificios de uso privado y público, a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

2. La movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte y potenciando los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

3. Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.

4. Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

Por otro lado, el artículo 4 versa sobre “*Ordenación del territorio y ordenación urbanística*”. En este precepto, observamos que estamos ante una compilación del TRLS de 2008, con la excepción del apartado 4º del TRLS y RU 7/2015 donde contiene que son las Administraciones Públicas las que tienen que adoptar medidas para asegurar que se realicen las obras de conservación, ejecución de rehabilitación edificatoria, de

¹⁵ STC 141/2014, de 11 de septiembre.

¹⁶ Artículo 3, apartado 3º del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el RDLeg 7/2015, de 30 de Octubre.

regeneración y renovación urbanas que sean precisas y formularán y ejecutarán los instrumentos necesarios. Serán prioritarias las medidas que se lleven a cabo para eliminar las situaciones de infravivienda, garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad universal y un uso racional de la energía.

5.3. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos.

A continuación, hablaremos sobre los “*Derechos del ciudadano*” que se recogen en el artículo 5, se incluyen una serie de derechos que tienen todos los ciudadanos, entre ellos:

- Derecho a tener y disfrutar de una vivienda digna.
- El derecho a ser informados por las Administraciones Públicas sobre las condiciones urbanísticas que podamos aplicar.
- Acceder sin discriminaciones a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos colectivos abiertos al uso público.
- Participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada.

Como podemos observar, este artículo proviene del TRLS 2008 que recogía ese reconocimiento de derechos en su artículo 4.

A cerca de la serie de deberes que tenemos los ciudadanos, nos habla el artículo 6, entre los que pueden destacarse el relativo a respetar el medio ambiente evitando acciones que lleven a cabo la contaminación del agua, aire, suelo o subsuelo, así como respetar y hacer un uso racional de los paisajes urbanos y del patrimonio, cumplir con los requisitos y las condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear las mejores técnicas disponibles conforme a la ley aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados anteriormente.

Este artículo también proviene del TRLS 2008 donde lo regula en su artículo 5.

De las “*Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*” trata el artículo 7 donde se establece una definición acerca de las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias. Las actuaciones de transformación urbanística incluye las de nueva urbanización, que son aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la situación de suelo urbanizado para crear una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. Y las actuaciones de dotación que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Este artículo constituye una cierta novedad ya que no se recogía en el TRLS 2008, si bien, puede haber cierta influencia con la LRRRU 8/2013, basado en su artículo 9 bajo el título “*La iniciativa en la ordenación de las actuaciones*”.

Se prevé la “*Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias*” en el artículo 8, siendo posible que las Administraciones Públicas puedan realizar tanto la proposición de la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística como las edificatorias. Este artículo puede tener cierta inspiración en el artículo 9 de la LRRRU 8/2013. Como observamos, el artículo 6 del TRLS 2008 tiene el mismo título, pero apenas tiene nada que ver con el texto que recoge el artículo 8 del TRLS y RU 7/2015, de 30 de Octubre.

“*La participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias*” se encuentra en el artículo 9. En las actuaciones de procedimientos de iniciativa pública pueden participar los propietarios o particulares que no sean propietarios según lo dispuesto en la ley que se tenga que aplicar, siempre y cuando el ejercicio de empresa esté sujeta a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia. Este artículo también recoge el régimen de actuaciones que sean de iniciativa pública y esté relacionado con el medio urbano¹⁷. Es un artículo novedoso respecto a las dos legislaciones anteriores.

Sobre las “*Asociaciones Administrativas*” versa el artículo 10, donde establece que las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa y se regirán por sus estatutos. Los acuerdos de estas

¹⁷ FERNÁNDEZ DE GATTA SÁNCHEZ, D., “El Derecho urbanístico...”, op., cit., p.246.

sociedades se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación y para su disolución se deberá demostrar que han cumplido con las obligaciones o los fines para los que fueron creados y requerirá, por supuesto, acuerdo de la Administración urbanística actuante. Esto ya se regulaba en la LRRRU 8/2013, de 26 de junio en su artículo 16 bajo el mismo título que el precepto comentado.

Respecto al “*Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo*” lo encontramos en el artículo 11, este precepto ya se venía regulando en el TRLS 2008, en su artículo 7, pero sólo hasta el segundo apartado, es decir, el TRLS y RU 7/2015, introduce como novedad a partir del apartado 3 del artículo 11 donde comienza diciendo que todo acto de edificación requiere de un acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, en caso de denegación, ésta debe ser motivada. Por otro lado, serán expresos con silencio administrativo negativo:

- Los actos que autoricen acerca de movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones o divisiones de tierras.

- Los actos que autoricen obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

- Los actos que autoricen la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

- Los actos que autoricen la tala masiva de árboles o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a proceda de transformación urbanística.

Cuando se produzca una edificación y ésta no cumpla con los requisitos establecidos por la Administración, ésta deberá adoptar una serie de medidas para cesar la ocupación. Si en el plazo de 6 meses no adopta el responsable las medidas impuestas por la Administración, llegará a tener una responsabilidad por los daños y perjuicios que hubiese podido ocasionar a terceros de buena fe.

En el artículo 12 nos encontramos con el “*Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades*”. Estas facultades se venían recogiendo en el TRLS 2008, en su artículo 8 bajo la misma rúbrica que el anterior. Con la excepción de éste último artículo, el TRLS añade en su apartado 1 qué se refiere con las facultades de uso, disfrute y de explotación. Así pues, se incluyen:

- Las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza.

- Edificar sobre unidad apta para ello, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para uso o usos determinados.

- Participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Por otra parte, el artículo 13 recoge el “*Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades*”, donde las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza. La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Para que el suelo en situación rural para que prevea la ordenación territorial y urbanística su paso a la situación de suelo urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen:

a) Consulta a la Administración competente acerca de los planes y las obras que se deben llevar a cabo para que entre la zona rural y la zona urbanizada haya una conexión. La contestación a la consulta no puede excederse de los 3 meses. Se podrá indemnizar por aquellas actuaciones que hayan resultado innecesarias como puede haber sido, la elaboración de proyectos.

b) Derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación siempre y cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública.

c) Derecho a participar en la ejecución de nueva urbanización. El propietario dispone de un plazo no inferior a un mes.

d) Cuando se realicen obras o usos de carácter provisional que cesarán cuando lo diga la Administración Pública.

e) Derecho de uso, disfrute y disposición de los terrenos.

El apartado tercero dispone que sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000 cuando así lo justifiquen los cambios provocados por su evolución natural.

Este artículo puede tener su cierta inspiración en lo que se venía recogiendo en el artículo 13 del TRLS 2008 bajo el título de “*Utilización del suelo rural*”, en este artículo sólo se viene a explicar lo que es el suelo rural y cuándo se puede usar el suelo rural como suelo urbanizable. En cambio, en el TRLS y RU, contiene el derecho de propiedad del suelo en situación de suelo rural y las facultades que conlleva ser titular del derecho de propiedad de suelo rural.

Respecto a los derechos de propiedad del suelo urbanizado se encarga el artículo 14 bajo la rúbrica “*Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades*”, este artículo recoge que además de las facultades que se recogen en el apartado 2 del artículo anterior, también se incluyen las siguientes facultades en el suelo de situación de urbanizado:

- Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones que se establezcan para su edificación.

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

- Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de jura distribución de beneficios y cargas.

- Obtener la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquier actuación sobre el medio urbano.

De este modo, el artículo 15 recoge “*Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas*”, recoge los deberes y las cargas que conlleva el derecho de propiedad del suelo, así, los deberes son:

- Dedicar a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

- Conservar en condiciones legales de seguridad, salubridad y accesibilidad universal.

- Realizar las obras que sean necesarias cuando así lo ordene la Administración por motivos culturales o turísticos, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.

El “*Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas*” se recoge en el artículo 16 donde nos encontramos con:

- El suelo que sea rural o esté vacante de edificación el deber de conservación supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de incendios, erosión, inundación, etc.

- Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de actuación de urbanización, el propietario tendrá el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezca en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

- Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación.

Tanto el artículo 15 como el artículo 16 del TRLS y RU ya se recogía en el artículo 9 del TRLS 2008, donde en un mismo artículo recogía estos dos preceptos, obviamente, lo que ha hecho el legislador en el TRLS y RU es separar el contenido de suelo como tal, al contenido de suelo en situación rural o vacante de edificación.

Después, el artículo 17 regula el “*Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas*”, 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. 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 le corresponda.

Cuando se trate de edificaciones en particular, el deber de conservación comprende además:

- Satisfacer los requisitos básicos de la edificación.
- Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales para la edificación existente exigibles en cada momento.

La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde a los siguientes sujetos:

- Propietarios y titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación.
- Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas.
- Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste.

Acerca de los “*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*” se encarga de regularlos el artículo 18, los deberes de las actuaciones de urbanización son los siguientes:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes. En estos suelos se incluirán los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler.
- Entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad medida ponderada en la actuación. Este deber se podrá cumplir con la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública prevista en la propia actuación.

- Costear y ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación. Entre las obras de infraestructuras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir las infraestructuras de transporte público que se requiera para obtener una movilidad sostenible.

- Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios.

- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación.

- Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcción y edificación que deban ser demolidas.

Este artículo tiene su inspiración en el artículo 16 “*Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística*” del TRLS 2008 donde recoge lo que expresa el artículo 18 TRLS y RU en su apartado 1 y 6, los demás apartados es una novedad del nuevo TRLS y RU.

De “*Los derechos de realojamiento y de retorno*” lo regula el artículo 19, este artículo ya se recogía en la LRRRU 8/2013, de 26 de Junio en su artículo 14 bajo la misma rúbrica. ¿Quiénes deberán garantizar el derecho al realojamiento de aquellos que han sido desalojados? En los términos establecidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística junto con la Ley de Suelo, serán:

- La Administración expropiante o el beneficiario de la expropiación. Deberán poner a disposición de los desalojados, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a régimen de protección pública.

- El promotor de la actuación. El promotor deberá garantizar el realojamiento en las condiciones que se establezca en la legislación aplicable.

El derecho de realojo es un derecho personal e intransferible, salvo algunas excepciones. Todo procedimiento de realojamiento deberá respetar las siguientes normas comunes:

1º. La Administración actuante identificara a los ocupantes legales mediante cualquier medio admitido en derecho, otorgándoles un trámite de audiencia en el caso de que exista un plazo de información pública.

2º. Durante el trámite de audiencia, los interesados podrán solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio.

3º. Una vez finalizado el trámite, la Administración aprobará el listado de las personas que tienen derecho al realojamiento y notificará a los afectados.

5.4. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles.

Comenzamos hablando acerca del artículo 20 bajo el título “*Criterios básicos de utilización del suelo*”, este artículo ya se contenía en el TRLS 2008 en su artículo 10 bajo el mismo enunciado, a excepción del apartado 3 del artículo 10 que no se recoge en el TRLS y RU donde se hace referencia a los actos administrativos nulos de pleno derecho.

El artículo 21 bajo la rúbrica “*Situaciones básicas del suelo*”, el contenido de este artículo ya se recogía en el artículo 12 del TRLS 2008 bajo la misma rúbrica. La novedad es que en el artículo 21 TRLS y RU el apartado 3 y 4 no es el mismo que se venía recogiendo, así, establece que se encuentra en la situación de suelo urbanizado en que se encuentre integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1º. Que haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

2º. Tener instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes.

3º. Que esté ocupado por la edificación en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Sobre la “*Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*” se encarga el artículo 22, que ya se regulaba en el TRLS 2008 en su artículo 15 bajo el título

“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano”, y la segunda parte del título del artículo 22 TRLS y RU recoge lo que se regulaba en el artículo 11 LRRRU 8/2013 bajo el título “*Memoria de viabilidad económica*”. Lo que hace el legislador en este artículo es agrupar el contenido de los dos articulados anteriores.

Se dispone en el artículo 23 las “*Operaciones de distribución de beneficios y cargas*”, este artículo es una compilación de lo que regulaba el TRLS 2008 en su artículo 18 bajo la misma rúbrica. Queremos destacar que en el artículo 23 TRLS y RU en su apartado 4, las Administraciones competentes en materia de ordenación urbanística tengan la necesidad de elaborar un informe de seguimiento, donde en su contenido aparezca la sostenibilidad ambiental y económica¹⁸.

Las “*Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano*” se regulan en el artículo 24, se establecía en el artículo 10 LRRRU 8/2013 bajo el título “*Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones*”, la diferencia es que, esta legislación derogada hacía referencia a las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, mientras que el nuevo TRLS y RU hace una referencia global, quedando que las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, hace una generalización, cosa que la LRRRU se centra en lo que venía regulando: rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En estos artículos llama la atención la equidistribución en suelo urbano que tomará como base las cuotas de participación que corresponda a los propietarios. Hay una necesidad en cuanto a la equidistribución en el suelo urbano para poder llevar a cabo una gestión urbanística en la legislación estatal que es lo que ya se ha establecido¹⁹.

En relación con la “*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*” viene establecida por el artículo 25 que es una recopilación de lo que se recogía en el artículo 11 del TRLS 2008 bajo el mismo título.

Respecto a la “*formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios*” se regula en el artículo 26. En relación con los complejos inmobiliarios se

¹⁸ GONZÁLEZ BUSTOS, M^a A., “Desarrollo territorial... op., cit., p.29.

¹⁹ SANTOS DÍEZ, R.; CASTELAO RODRÍGUEZ, J. “*Derecho Urbanístico, Manual para Juristas y técnicos*”, (La Ley), El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 8^a Edición Madrid, 2012, p. 253 y ss.

venían regulando en el artículo 2 (definiciones) de la LRRRU 8/2013 donde divide en dos a los complejos inmobiliarios:

- *Complejos inmobiliarios privados*. Aquellos complejos inmobiliarios que se encuentran sujetos al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria²⁰. Este se regula en la Ley de Propiedad Horizontal donde recoge los requisitos que debe caracterizar al complejo inmobiliario privado para que se le pueda considerar como tal²¹.

- *Complejo inmobiliario urbanístico*. Es aquel que está integrado por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinada a la edificación de uso privado y al dominio público.

El fundamento del resto del contenido del artículo 26 TRLS y RU lo encontramos en el TRLS 2008 en su artículo 17, con la excepción de que en el artículo 26 se incluyen varios apartados más que realizan la función de aclaración sobre los complejos inmobiliarios.

En la aproximación de la “*transmisión de fincas y deberes urbanísticos*” viene establecido en el artículo 27, este artículo tiene su base en el TRLS 2008 en su artículo 19 bajo la misma rúbrica. El artículo 27 establece que la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y a 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 frente a la Administración competente.

El contenido de la “*declaración de obra nueva*” lo regula el artículo 28, donde ya se recogía en el TRLS 2008 en su artículo 20 bajo la misma rúbrica. Este artículo establece que los notarios para la declaración de obra nueva exigirán el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra, así como la certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de dicho acto administrativo. En el artículo 20 TRLS 2008 sólo contenía lo que era necesario para autorizar las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y las escrituras de declaración de obra nueva terminada, en cambio, en el TRLS y RU en su artículo 28 también se hace mención acerca de las construcciones,

²⁰ TORRES LANA, J.A, “La regulación de los complejos inmobiliarios privados en la Ley de Propiedad Horizontal”, *Actualidad Civil*, nº 3, 2000, p. 875 y ss.

²¹ Artículo 24, de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal.

edificaciones e instalaciones en las cuáles ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, en estos casos, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por otro procedimiento.

5.5. El Informe de Evaluación de los Edificios.

Comenzamos comentando el artículo 29 bajo el título “*El Informe de Evaluación de los Edificios*”, el contenido de este artículo ya se regulaba en la LRRRU 8/2013 en su artículo 4 bajo el mismo título. En el artículo 29 TRLS y RU se recoge lo que debe determinar el Informe de Evaluación que identificará al bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada²²:

- Evaluación del estado de conservación del edificio.
- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio.
- Certificación de la eficiencia energética del edificio establecido por la normativa vigente.

Sobre la “*capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios*” se encarga el artículo 30 que ya se recogía en la LRRRU 8/2013 en su artículo 6 bajo el mismo título. El artículo 30 TRLS y RU nos habla de que el Informe de Evaluación de los Edificios puede ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como por las entidades de inspección registradas que puedan existir en las Comunidades Autónomas.

5.6. Cooperación y Colaboración Interadministrativas.

En relación a la “*Cooperación interadministrativa*”, el artículo 31 es una inspiración de lo que se recogía en el artículo 18 LRRRU 8/2013, con un contenido idéntico.

²² MONJO CARRIÓ, J.; VEGA AMADO, S. y otros. “*Diccionario de Arquitectura y Construcción*”, Munilla-Lería, Madrid, 2001, p.722.

El artículo 31 TRLS y RU contiene quiénes podrán beneficiarse de la colaboración y cooperación económica de la AGE aquellas actuaciones que tengan por objeto como la conservación, rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas, la elaboración y aprobación de instrumentos necesarios para la ordenación y gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y aquellos que tengan por finalidad la actuación sobre los ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerados²³.

La “*Organización de la cooperación*” se recoge en el artículo 32, su contenido ya se recogía en la LRRRU 8/2013 en su artículo 19. El artículo 32 habla sobre la organización de las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones, podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, las asociaciones administrativas de unas u otras. Como dice GARCÍA DE ENTERRÍA y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ “partiendo de su concepto de actividad multilateral de la administración, entendida como una actividad contractual, esto es sujeto de obligaciones entre dos partes que estos establecen una primera distinción apoyándose en el criterio de dicha actividad, cuando siendo uno de los suscriptores siempre la administración pública lo hace con otro ente público, o por el contrario es un particular”²⁴.

Sobre los “*Convenios para la financiación de las actuaciones*” se encarga de recogerlos el artículo 33. Este artículo nos habla acerca de los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, como los contratos que pueden celebrar los sujetos entre sí, cabe destacar:

- Contrato de cesión.
- Contrato de permuta.
- Contrato de arrendamiento.
- Convenio de explotación.

El contenido de dicho artículo, ya venía regulado en la LRRRU 8/2013 en su artículo 17 donde su contenido es idéntico al que se recoge en el TRLS y RU.

²³ COSCULLUELA MONTANER, L., *Manual de Derecho Administrativo*, 23ª Edición, Thomson-Civitas, Pamplona (Navarra), 2012, p.154.

²⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás R. *Curso de Derecho Administrativo*, Tomo I, 15ª Edición, Civitas, Madrid, 2011, p.663 y ss.

5.7. Valoraciones.

Un primer aspecto sobre el “*Ámbito del régimen de valoraciones*” lo regula el artículo 34 que recoge las valoraciones del suelo, de las instalaciones, construcciones y edificaciones y de los derechos que se hayan constituidos sobre ellos se regirán por esta ley cuando tengan por objeto:

- La fijación del justiprecio en la expropiación.
- Fijación del precio a pagar al propietario en la venta forzosa.
- Determinación de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

El contenido de dicho artículo tiene su fundamento en lo que contenía el TRLS 2008 en su artículo 21 bajo la misma rúbrica.

Por otro lado, el artículo 35 se encarga de regular los “*Criterios generales para la valoración de inmuebles*”, este artículo nos habla de cómo se debe valorar el suelo, y es que, el suelo se tasarán según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. En el suelo urbanizado, las construcciones o edificaciones se tasarán conjuntamente con el suelo. El contenido de este artículo ya se regulaba en el TRLS 2008 en su artículo 22 bajo el mismo título y con el contenido idéntico.

La “*valoración en el suelo rural*” se regula en el artículo 36, donde establece que los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación según su estado en el momento al que deba atenderse la valoración. Su contenido ya se regulaba en el TRLS 2008 en su artículo 23.

Acerca de la “*valoración en el suelo urbanizado*” se encarga el artículo 37, es para llegar a valorar el suelo urbanizado que no está edificado o que la edificación existente o en curso es ilegal. Estas valoraciones en el suelo urbanizado ya se recogían en el TRLS 2008 en su artículo 24.

Respecto a la “*Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*” lo establece el artículo 38, que deberá proceder a valorar la facultad de

participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

- Los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de actuación.

- Que el hecho o acto que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo la edificabilidad.

- Que la valoración no traiga como causa de incumplimiento los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Este artículo ya se regulaba en el TRLS 2008 en su artículo 26.

Por otro lado, el artículo 39 trata sobre la “*Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación*”, cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto del acto o del hecho que motive la valoración, este artículo nos dice cómo se deben tasar los gastos y costes, y es que, éstos se tasarán por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Así, el artículo 26 del TRLS 2008 expuso lo mismo en su articulado.

Aproximándonos a la “*Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas*”, el artículo 40 dice que en defecto de acuerdo de todos los sujetos afectados, se deben valorar las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, el suelo se tasará como si estuviera terminada la actuación. En el caso de que los propietarios no puedan participar en la adjudicación de parcelas, el suelo se tasará por el valor que correspondería si estuviera terminada la actuación, descontando los gastos de urbanización por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. Con este mismo contenido, así lo disponía el artículo 27 del TRLS 2008.

Posteriormente, el artículo 41 tiene su fundamento en el artículo 28 del TRLS 2008, bajo el título “*Régimen de la valoración*”, este artículo establece que la valoración se realiza conforme a los criterios que determinen las leyes de ordenación territorial y urbanística y con arreglo a la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

5.8. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial.

El tema del “*Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística*” lo regula el artículo 42, este artículo recoge lo que venía recogiendo el artículo 29 del TRLS 2008, con la salvedad que el TRLS y RU añade en su apartado tercero la delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano.

Sobre el “*Justiprecio*” se encarga el artículo 43, en este artículo observamos que el apartado 2 es una nueva introducción del legislador en el TRLS y RU, ya que en el TRLS 2008 en su artículo 30 no se contenía. Este apartado lo que hace es que cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será necesario el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio.

Acerca de la “*Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad*”, el artículo 44 nos dice que cada acta de ocupación será título inscribible siempre que aparezca la referencia catastral que puede ser sustituida por una certificación catastral. La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales. En las fincas afectadas, se indicará la porción que ha sido expropiada. Así mismo, se contenía en el artículo 31 TRLS 2008.

Por otro lado, el artículo 45 regula la “*Adquisición libre de cargas*” hace referencia a que una vez que se ha terminado el expediente expropiatorio, se entiende que la Administración ha adquirido libre de cargas, la finca que ha sido expropiada.

Sólo podrán ejercitar acciones personales aquellos terceros que no hayan sido tenidos en cuenta a la hora de realizar el expediente expropiatorio, podrán interponer acciones personales para percibir el justiprecio o indemnizaciones expropiatorias.

Así, se venía regulando en el artículo 23 del TRLS 2008.

En las “*Modalidades de gestión de la expropiación*” el artículo 46 recoge que las entidades locales podrán promover para la gestión de expropiaciones de conformidad con la legislación de régimen local y urbanístico, para un mejor cumplimiento, podrán encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas. Esto ya se regulaba en el TRLS 2008, en su artículo 33.

Así, el artículo 47 trata sobre los “*Supuestos de reversión y de retasación*”, el contenido de este artículo ya se regulaba en el TRLS 2008 en su artículo 34. Y en este caso, si se altera el uso que motivó la expropiación del suelo, procede la reversión salvo en los casos siguientes:

- Que el uso dotacional público que motivó la expropiación hubiese durado 8 años, o que el nuevo uso del suelo sea de dotacional público.

- Que se hubiese realizado la expropiación para la formación o extensión de un patrimonio.

- Que la expropiación se hubiese producido para la ejecución de una actuación de urbanización.

Procederá la reversión cuando transcurran 10 años desde la expropiación y sin que haya concluido la urbanización. Por lo tanto, procederá la retasación cuando se alteren los usos o edificabilidad del suelo y ello conlleve un incremento de valor conforme a los criterios que fueron aplicados en la expropiación.

Los “*supuestos indemnizatorios*” se recogen en el artículo 48 que dan lugar a un derecho de indemnización por unas lesiones en los bienes y derechos que proceden de los siguientes supuestos:

- Las alteraciones de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización o de las condiciones de participación de los propietarios en ella.

- Vinculaciones y limitaciones que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto a las construcciones y edificaciones

- Modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades.

- Anulación de títulos administrativos habilitantes de obras.

- Ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas.

Así se recogía ya en el TRLS 2008, en su artículo 35.

5.9. Función social de la propiedad y gestión del suelo.

Sobre la “*Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas*” el artículo 49 establece que la sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber, mediante imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo. El contenido de este artículo ya se regulaba en el TRLS 2008, en su artículo 36.

Acerca del “*Régimen de la venta o sustitución forzosas*” el artículo 50 viene estableciendo que la venta o sustitución forzosas se iniciarán de oficio o a instancia del interesado y se adjudica mediante procedimiento con publicidad y concurrencia. Así se recogía ya en el artículo 37 del TRLS 2008.

En la “*Noción y finalidad*” el artículo 51 trata sobre los patrimonios públicos de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. Este artículo es una compilación de lo que se recogía en el TRLS 2008, en su artículo 38.

Por otro lado, el artículo 52 bajo el título “*Destino*” ya se regulaba en el TRLS 2008, en su artículo 39 bajo la misma rúbrica con alguna novedad en el apartado 1. El artículo 52 TRLS y RU establece que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas, también podrán ser destinados a otros usos de interés social que serán urbanísticos, de protección o de mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

A continuación, el artículo 53 establece el “*Contenido, constitución y régimen*” del derecho de superficie. Este contenido ya se recogía en el TRLS 2008, en su artículo 40, donde destacamos que para que el derecho de superficie quede válidamente constituido deberá formalizarse en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. El plazo de duración del derecho de superficie no podrá exceder de los 99 años.

En la “*Transmisión, gravamen y extinción*” el artículo 54 establece que el derecho de superficie puede ser susceptible de transmisión y gravamen con algunas limitaciones. Asimismo, lo recoge el TRLS 2008 en su artículo 41.

5.10. Régimen jurídico.

Los “*Actos nulos de pleno derecho*” donde establece el artículo 55 que serán nulos de pleno derecho aquellos actos administrativos que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres.

Sin embargo, las “*Infracciones constitutivas de delito*” en el artículo 56 establece que el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, la sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción. Así lo recoge expresamente el artículo 42 TRLS 2008.

La cuestión de las “*Peticiones*” se recoge en el artículo 57 que establece que deberán resolverse las peticiones que se funden por las entidades locales y organismos urbanísticos, así lo recoge también el artículo 43 TRLS 2008.

La “*Administración demandada en subrogación*” tiene su fundamento en el artículo 58, quiere decir que las decisiones que se adopten por los órganos autonómicos a través de subrogación, se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, sólo a efectos de recursos admisibles. Esto se recogía ya en el artículo 44 TRLS 2008.

Acerca de la “*Ejecución forzosa y vía de apremio*” el artículo 59 regula que los ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de los deberes de los propietarios. Los procedimientos de apremio y ejecución se dirigirán contra los bienes que tengan las personas por no cumplir sus obligaciones. Esto ya se recogía en el TRLS 2008, en su artículo 45.

La “*Revisión de oficio*” del artículo 60 establece que las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo. Esta revisión de oficio se recogía en el artículo 46 del TRLS 2008.

El “*Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística*” y el artículo 61 nos dice que tendrán carácter jurídico administrativo las cuestiones que susciten como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística. Este artículo es una compilación del artículo 47 del TRLS 2008.

Respecto a la “*acción pública*” se regula en el artículo 62 y será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativo la

observancia de la legislación. Si dicha acción está motivada, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de medidas de protección de legalidad urbana. Ya se contenía en el artículo 48 del TRLS 2008.

La “*Acción ante Tribunales ordinarios*” está contenida en el artículo 63 que es una compilación de lo que se establecía en el artículo 49 del TRLS 2008. Los titulares y los propietarios de derechos reales podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas.

Por otro lado, el artículo 64 regula el “*Recurso contencioso-administrativo*” y es que, serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa, los actos de las entidades locales que pongan fin a la vía administrativa. Esto ya se establecía en el artículo 50 del TRLS 2008.

En relación con los “*Actos inscribibles*”, el artículo 65 dispone que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

- Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación.
- Las cesiones de terrenos.
- La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística.
- Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

Los apartados 2 y 3 del artículo 65 es una novedad que no se contenía en el artículo 51 del TRLS 2008.

En relación con la “*Certificación administrativa*” el artículo 66 quiere decir que los actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante. Así lo establece también el artículo 52 del TRLS 2008.

Las “*Clases de asientos*” que recoge el artículo 67 son:

- Se hará constar mediante inscripción de actos y acuerdos.

- Se harán constar mediante anotación preventiva los actos que recaigan sobre la finca que corresponde el expediente. La anotación preventiva caducará a los 4 años aunque pueden ser prorrogadas.

- Se hará constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos que se refiere el artículo 65. Las notas marginales tienen vigencia indefinida.

Así establece el artículo 53 del TRLS 2008 las clases de asientos que existen.

Bajo la rúbrica de “*Expedientes de distribución de beneficios y cargas*” el artículo 68 hace referencia a que la iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas se hará constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción. La nota marginal tendrá una duración de 3 años y podrá ser prorrogada por otros 3 años más.

Así se dispone también en el artículo 54 del TRLS 2008.

5.11. Otras disposiciones.

Queremos destacar la Disposición Adicional sexta del TRLS y RU, esta disposición ya se regulaba en el TRLS 2008. Hablaremos sobre los suelos forestales incendiados que a efectos del TRLS y RU su situación seguirá siendo de suelo rural y serán destinados a uso forestal según la Ley de Montes que prevé el plazo en su artículo 50. La Administración forestal comunicará al Registro de la Propiedad a través de una certificación que contendrá los datos catastrales para identificar a las fincas, acompañado de un plano topográfico de aquel terreno forestal incendiado.

6. CONCLUSIONES.

A lo largo del trabajo, hemos analizado las distintas legislaciones de urbanismo y ordenación del territorio, específicamente la Ley del Suelo y sus distintas reformas, la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y el Texto Refundido de la

Ley de Suelo y Rehabilitación Urbanas. Toda una legislación que en apenas 8 años ha modificado la legislación estatal aplicable.

A través del análisis detallado que hemos ido realizando en el trabajo junto con las legislaciones consultadas, hemos deducido que esta materia ha ido adquiriendo gran importancia, a lo mejor, por la crisis económica e inmobiliaria que ha sufrido España estos últimos años, lo que ha llevado a un cambio de política en el ámbito del urbanismo y de la ordenación del territorio.

En la actualidad, ha habido un cambio importante, el TRLS y RU ya no se centra sólo en urbanizar por urbanizar, sino que trata de llevar a cabo una rehabilitación de las ciudades dando más importancia a algunos principios como es el principio de sostenibilidad, también se da más importancia al impacto medio ambiental que produce la realización de obra nueva tanto en suelo urbanizable como suelo no urbanizable.

En conclusión, este trabajo versa sobre un tema que cada vez ha ido teniendo más importancia, al finalizar el análisis, hemos ido viendo cuál ha sido su evolución, partiendo de un expansionismo de las ciudades hacia una preocupación por el interior de las mismas. Estudiando a su vez, los impactos medio ambientales o los requisitos de un suelo urbanizable o no urbanizable. Al final del trabajo, nos hemos dado cuenta de que estos cambios legislativos han sido necesarios debido al ámbito de aprobación de cada una de las leyes, y de la dispersión normativa que había hasta el momento.

A opinión personal, creemos que el TRLS y RU ha sido una gran labor para recoger toda esa dispersión de normas y el fraccionamiento de las mismas, regulando en él todas las normas aplicables a nivel estatal acerca del urbanismo y ordenación del territorio.

BIBLIOGRAFÍA.

- CASTELAO RODRÍGUEZ, Julio, *Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, El Consultor de los Ayuntamientos (La Ley), Madrid, 2013.
- COSCULLUELA MONTANER, Luis; *Manual de Derecho Administrativo*, 23ª Edición, Thomson-Civitas, Pamplona (Navarra), 2012.
- FERNANDO PABLO, Marcos M. (Director) y GONZÁLEZ BUSTOS, Mª Ángeles (Coordinadora), *Derecho de la edificación y renovación urbana*, Tecnos, Madrid, 2016.
- FERNANDO PABLO, Marcos M. y otros, *Contratos Públicos, Urbanismo y Ordenación del Territorio*, Ratio Legis, 3º Edición actualizada, Salamanca, 2016.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Tomás Ramón. *Curso de Derecho Administrativo*, Tomo I, 15ª edición, Civitas, Madrid, 2011.
- GUTIÉRREZ COLOMINA, Venancio y CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, Ángel, *Estudio del articulado del Texto Refundido de la Ley de Suelo*. Thomson Aranzadi, Madrid, 2009.
- MONJIO CARRIÓN, Juan, VEGA AMADO, Santiago, y otros. *Diccionario de Arquitectura y Construcción*, Munilla-Leria, Madrid, 2001.
- PAREJO ALFONSO, Luciano y ROGER FERNÁNDEZ, Gerardo, *Comentarios a la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas*, Iustel, Madrid, 2014.
- QUINTANA LÓPEZ, Tomás (Director), y otros, *Derecho Urbanístico, Guía Teórico-Práctica*, Tirant to Blanch, Valencia, 2015.
- SANTOS DÍEZ, Ricardo, CASTELAO RODRÍGUEZ, Julio, *Derecho Urbanístico, Manual para Juristas y Técnicos*, (La Ley), El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, 8ª Edición, Madrid, 2012.
- TORRES LANA, José Ángel, *La regulación de los complejos inmobiliarios privados en la Ley de Propiedad Horizontal*, Actualidad Civil, nº 3, 2000.