


# 03 ACTUALIDAD

## Texto Refundido de la Ley de Suelo

El pasado 26 de junio se publicó en el BOE nº 154 el  **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo**, cuyos objetivos son, por un lado, aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de la *Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo* y del *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 36 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*; por otro lado, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

La evolución experimentada por el urbanismo exige una renovación profunda del Derecho urbanístico, plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales recogidos en la Constitución de 1978, que establece un nuevo marco de referencia tanto en lo dogmático como en lo organizativo: se ocupa de la regulación de los usos del suelo a la vez que permite deducir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el suelo, el territorio y el patrimonio urbano y arquitectónico.

Los derechos constitucionales afectados no deben referirse únicamente a los identificados con la propiedad, sino también a otros como el de **participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado** y, sobre todo, el **derecho a una vivienda digna y adecuada**, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47.

Por último, **el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.**

El Título Preliminar enuncia el objeto de la Ley y algunos de los principios que la vertebran.

El Título I define el estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados:

- la ciudadanía en general en relación con la vivienda y el suelo, que incluye derechos y deberes de orden socioeconómico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio
- el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, de interés general, que afecta tanto al derecho de propiedad como a la libertad de empresa
- el estatuto de la propiedad del suelo, definido como una combinación de facultades y deberes

La Ley, en el Título II, **asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente**, aplicando un proceso innovador, con el objeto de integrar la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes, lo que favorecerá la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Con respecto a la situación urbanística del suelo, la Ley diferencia situación y actividad, estado y proceso: **define los dos**

**estados básicos en que puede encontrarse el suelo** –rural o urbano- y sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, generadoras de las plusvalías en las que debe participar la comunidad.

El Título III aborda los **criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones**, a efectos de reparcelación, de expropiación y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Para ello, parte del principio del art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el que las tasaciones expropiatorias **no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles de futuro**. En el suelo rural, se adopta el método de la capitalización de rentas; en el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones actualizadas de los inmuebles.

El Título IV se ocupa de la **expropiación forzosa**, recogiendo sustancialmente las mismas reglas que contenía la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y de la **responsabilidad patrimonial**, adaptando los supuestos de una y otra a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás los criterios de la Ley anterior. Además, se introduce un **derecho de retasación** cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, salvaguardando la integridad de la garantía indemnizatoria.

El Título V contiene diversas **medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria**. Los avances en la capacidad

de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular. Se incluye en este Título una **regulación del derecho de superficie** dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

Por último, el Título VI, agrupa bajo la denominación de **Régimen Jurídico**, las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad (RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento de la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).

Tras la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2008, al día siguiente de su publicación en el BOE, quedan derogadas todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan al mismo y, en particular:

- la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo
- el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana

*Marta Rodríguez-Gironés Arbolí*