

[+]

E-BOOK
GRATIS

COMENTARIOS A LA LEY DE SUELO

(Texto conforme a la Ley 8/2013 y la STC 141/2014)



LUCIANO PAREJO ALFONSO
GERARDO ROGER FERNÁNDEZ



tirant | o blanch **tratados**

COMENTARIOS A LA LEY DE SUELO

(Texto refundido aprobado por R.D.L.
2/2008 de 20 de junio, modificado por la
disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26
de junio, de rehabilitación, regeneración y
renovación urbanas)



LUCIANO PAREJO ALFONSO

*Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad Carlos III de Madrid*

GERARDO ROGER FERNÁNDEZ

*Arquitecto urbanista
Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente
de la Universidad Carlos III de Madrid*

Estudio preliminar de

MARCOS VAQUER CABALLERÍA

*Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad Carlos III de Madrid*

trant lo blanch

Valencia, 2014

Índice

Abreviaturas	25
Presentación	27
<i>Estudio preliminar (ampliado y puesto al día)</i>	
Constitución, Ley de Suelo y ordenamiento territorial y urbanístico.....	31
Preámbulo	69

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. <i>Objeto de esta Ley</i>	79
PROCEDENCIA	79
COMENTARIO	79
Artículo 2. <i>Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible</i>	95
PROCEDENCIA	96
COMENTARIO	96
1. Introducción	96
2. El fin común de las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo (apdo. 1)	97
3. La desagregación del principio de desarrollo sostenible en objetivos, directrices y criterios para el orden en la ocupación y utilización del territorio y el suelo (apdos. 2 y 3).....	101
3.1. El conjunto de prescripciones derivadas directamente del principio de desarrollo sostenible (apdo. 2)	102
3.2. El mandato específico a los poderes públicos para el medio urbano (apdo. 3)	103
4. La otra cara del principio de desarrollo sostenible: el mandato a, y el deber de, los poderes públicos para la efectividad del estatuto del ciudadano (apdo. 4).....	106
Artículo 3. <i>Ordenación del territorio y ordenación urbanística</i>	108
PROCEDENCIA	108
COMENTARIO	109
1. El contenido dispositivo del precepto.....	109
2. La naturaleza de la ordenación territorial y urbanística y sus consecuencias (apdo. 1)	109

- | | |
|---|-----|
| 3. La regulación por Ley autonómica de la ordenación territorial y urbanística (apdo. 2)..... | 114 |
| 4. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo (apdo. 3) | 117 |

TÍTULO I

CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS

Artículo 4. <i>Derechos del ciudadano</i>	119
PROCEDENCIA	120
COMENTARIO	120
1. Introducción	120
2. Derechos ambientales de libertad [letra a)].....	122
3. Los derechos ambientales de prestación [letra b)].....	124
4. Derechos de participación [letras c) a f)].....	125
Artículo 5. <i>Deberes del ciudadano</i>	128
PROCEDENCIA	128
COMENTARIO	128
Artículo 6. <i>Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias</i>	131
PROCEDENCIA	132
COMENTARIO	133
1. Introducción	133
2. La incidencia de la acción de la acción urbanística de los poderes públicos en el status ciudadano singularizado por el derecho de propiedad o la libertad de empresa (apdo. 1)	143
3. La ejecución de actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de iniciativa pública (apdo. 2)	145
4. La ejecución de actuaciones de transformación urbanística y edificatorias de iniciativa privada (apdo. 4)	148
5. Los derechos administrativos ligados a la adjudicación de la gestión indirecta de la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, como a la iniciativa privada de estas últimas o de actuaciones edificatorias (apdo. 5)	148
6. La promoción de actuaciones y los convenios o negocios jurídicos urbanísticos (apdo. 3)	151
Artículo 7. <i>Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo</i>	154
PROCEDENCIA	154
COMENTARIO	154

Artículo 8. <i>Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades</i>	157
PROCEDENCIA.....	160
COMENTARIO.....	163
1. Las facultades inscritas en todo caso en el derecho (apdo. 1).....	163
2. Las facultades del derecho de propiedad del suelo en la situación básica de rural preservado por la ordenación territorial y urbanística del proceso de transformación urbanística (apdo. 2, párrfs. 1 y 3).....	164
3. Las facultades del derecho de propiedad del suelo en la situación básica de rural con valores merecedores de protección y preservación (apdo.2, párr. 2ª, y apdo. 4).....	168
4. Las facultades del derecho de propiedad de suelo rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado (apdo. 3).....	171
4.1. Introducción.....	171
4.2. La facultad de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y las previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras de necesaria realización 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 [letra a)] ..	173
4.3. 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 [letra b)].....	175
4.4. El derecho a participar, en determinadas condiciones, en la ejecución de las actuaciones de urbanización [letra c)]......	176
4.5. La facultad de realización de usos y obras de carácter provisional no expresamente prohibidos y compatibles con la ordenación urbanística [letra d)].....	177
4.6. El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza y siempre que ello sea compatible con la previsión de la ordenación urbanística sobre el paso de dichos terrenos a la situación de suelo urbanizado [letra e)]......	179
5. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo en situación de urbanizado (apdo. 5).....	181
5.1. La facultad de completar la urbanización [letra a)].....	182
5.2. La facultad de edificar sobre unidad apta para ello [letra b)]......	183
5.3. La facultad de participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística [letra c)].....	184
6. Objeto de la facultades-derechos de los propietarios de suelo (apdo. 6).....	185
Artículo 9. <i>Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas</i>	187
PROCEDENCIA.....	191
COMENTARIO.....	193
1. Deberes generales de uso, conservación y mejora.....	193

1.1. Contenido general del deber de conservación y, en su caso, mejora (párr. 1 del apdo. 1)	194
1.2. Régimen urbanístico básico del deber general de conservación (apdo. 2)	196
2. Modulación del deber de conservación en suelo vacante de edificación o en situación básica de rural (párr. 2º del apdo. 1)	197
3. Deberes específicos en el suelo en situación básica de rural no sujeto a actuación de transformación urbanística (apdo. 3)	198
3. Deberes específicos en el suelo en situación básica de rural sujeto a, o susceptible de, transformación urbanística (apdo. 4)	200
4. Deberes específicos en el suelo en la situación básica de suelo urbanizado (apdos. 5 y 6)	201
5. El régimen urbanístico básico de la intervención administrativa de los actos de edificación y ocupación y utilización de los edificios (apdos. 7, 8 y 9)	202
5.1. La intervención administrativa de los actos de edificación.	202
5.2. La intervención administrativa, en particular, de los actos de contenido urbanístico enumerados expresamente en el texto legal.	205
5.3. La intervención de los actos de primera ocupación o utilización de edificios	206

TÍTULO II

BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 10. <i>Criterios básicos de utilización del suelo</i>	210
PROCEDENCIA	211
COMENTARIO	213
1. Introducción; el sentido y alcance de las bases del régimen del suelo en el sistema legal	213
2. Los criterios básicos de utilización del suelo (apdo. 1)	215
3. La norma de aplicación directa de adaptación al ambiente de las instalaciones, construcciones y edificaciones (apdo. 2)	232
4. El específico régimen básico de protección de las zonas verdes y los espacios libres (apdo. 3)	234
Artículo 11. <i>Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística</i>	235
PROCEDENCIA	236
COMENTARIO	238
1. El sentido y alcance del precepto	238
2. Las reglas procedimentales: el trámite de información pública (apdos. 1 y 3)	239
3. El régimen de los actos y los instrumentos: publicación y publicidad (apdos. 1, inciso final, 2 y 4)	241

4. Las reglas procedimentales: el incumplimiento del plazo máximo para resolver en los procedimientos de iniciativa particular como demora injustificada desencadenante de responsabilidad patrimonial (apdo. 5).....	243
5. Las reglas procedimentales: el plazo máximo para resolver y el efecto de su transcurso sin resolución expresa en los procedimientos bifásicos iniciados de oficio en que intervengan dos Administraciones públicas (apdo. 6)	246
6. Las reglas procedimentales: el trámite de audiencia a las Administraciones afectadas (apdo. 7).....	249
Artículo 12. <i>Situaciones básicas del suelo</i>	250
PROCEDENCIA	251
COMENTARIO	251
1. Introducción. El sentido y alcance de la disunción y sus consecuencias para la ordenación territorial y urbanística	251
2. Las situaciones básicas y la colocación de todo el suelo en una de ellas (apdo. 1)	255
3. La situación básica de suelo rural (apdo. 2)	256
4. La situación básica de suelo urbanizado (apdos. 3 y 4)	263
4.1. En núcleos o asentamientos urbanos	263
4.2. En núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural	273
Artículo 13. (<i>Suprimido por la disposición final 12ª L3R</i>)	273
Artículo 14. <i>Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias</i>	275
PROCEDENCIA	276
COMENTARIO	277
1. El tratamiento de las actuaciones de transformación urbanística; el juego en ellas, en particular, de la técnica de los actos consensuales ..	278
2. La categoría básica de actuación de transformación urbanística y las clases, asimismo básicas, de actuaciones (apdo. 1)	280
3. La iniciación y la terminación de las actuaciones subsumibles en la clase de las actuaciones de urbanización (apdo. 4)	281
4. Las llamadas actuaciones edificatorias (apdo. 2)	284
5. La extensión, con modulaciones, del régimen de las actuaciones a los núcleos rurales tradicionales (apdo. 3).....	285
Artículo 15. <i>Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano</i>	286
PROCEDENCIA	287
COMENTARIO	288
1. Introducción	288

2. La preceptiva evaluación de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística (apdo. 1)	288
3. Las reglas especiales de evaluación de los instrumentos de ordenación de actuaciones de transformación urbanística (apdos. 2, 3, 4 y 6)	290
1. Prescripciones Legales	293
2. Acotaciones Previas.....	294
2.5. Resultado del informe de sostenibilidad económica	297
2.6. Análisis comparativo de tres escenarios posibles de desarrollo edificatorio.....	297
4. El preceptivo informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística (apdo. 5)	304
 Artículo 16. <i>Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias</i>	307
PROCEDENCIA	310
COMENTARIO	311
1. Introducción: la titularidad de los deberes legales ligados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística	311
2. Los deberes legales inherentes a las actuaciones de urbanización [apdo. 1, letras a) a f)]	312
2.1. El deber relativo a las dotaciones públicas [letra a)]	313
2.2. El deber relativo a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública [letra b)]	314
2.3. El deber de costeamiento y, en su caso, ejecución de obras [letra c)]	319
2.4. El deber de entrega de las obras e infraestructuras a que se refiere el deber anterior, junto con el suelo correspondiente [letra d)].	320
2.5. El deber de garantía del realojamiento y retorno [letra e)]	321
2.6. El deber de indemnización [letra f)]	322
3. Los deberes inherentes a las actuaciones de dotación [apdo. 2, letras a) y b)].....	323
 Artículo 17. <i>Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas</i>	337
PROCEDENCIA	339
COMENTARIO	340
1. La definición legal de finca y de parcela (apdo. 1).....	340
2. El régimen básico de la división o segregación de fincas; su extensión a la enajenación de participaciones indivisas que confieran derechos de utilización exclusiva de porciones (apdos. 2 y 5)	342
3. El régimen urbanístico de la consunción de fincas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario (apdo. 3)	344
4. El supuesto especial de complejos inmobiliarios comprensivo de superficies jurídico-privadas y de dominio público (apdo. 4).....	347
1. Consideraciones previas	347

2. Fórmula de gestión para la constitución de complejos inmobiliarios (CI).....	349
2.1. Establecimiento de límites aplicativos a la constitución de CIs....	349
2.2. Procedimiento aplicable a la constitución de un CI.....	352
3. Ejemplo práctico de desarrollo de la aplicación de la constitución de un CI.....	353
4. Conformación del CI.....	355
5. Conclusiones con respecto a la constitución de CIs.....	356
5. Complejos inmobiliarios precisados y exentos de autorización administrativa previa a su inscripción registral (apdo.6)	356
Artículo 18. <i>Operaciones de distribución de beneficios y cargas</i>	358
PROCEDENCIA	359
COMENTARIO	361
1. La subrogación y el reparto de fincas como efecto típico de la distribución de beneficios y cargas (apdos. 1 y 6).....	361
2. Las reglas asociadas al efecto de subrogación legal (apdos. 2, 3, 4 y 5)	363
3. El tratamiento fiscal de las operaciones de equitativa distribución de beneficios y cargas (apdo. 7)	364
Artículo 19. <i>Transmisión de fincas y deberes urbanísticos</i>	366
PROCEDENCIA	367
COMENTARIO	367
1. Introducción	367
2. La no modificación por la transmisión de las fincas de la posición de quien sea en cada momento el propietario del suelo (apdo. 1)	367
3. Los datos de obligatoria consignación en el título de la transmisión de fincas; la consecuencia de su omisión (apdos. 2, 3, 4 y 5)	368
Artículo 20. <i>Declaración de obra nueva</i>	371
PROCEDENCIA	373
COMENTARIO	373
1. Introducción	373
2. La autorización notarial de escrituras de declaración de obra nueva (apdo. 1)	374
3. La inscripción registral de declaraciones de obra nueva (apdos. 2, 3 y 4).....	378

TÍTULO III VALORACIONES

Artículo 21. <i>Ámbito del régimen de valoraciones</i>	381
--	-----

PROCEDENCIA	382
COMENTARIO	382
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	382
2. La determinación del ámbito objetivo del sistema de valoración (apdo. 1).....	383
3. La referencia temporal de las valoraciones (apdo. 2).....	386
Artículo 22. <i>Criterios generales para la valoración de inmuebles</i>	388
PROCEDENCIA	389
COMENTARIO	389
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	389
2. Metodología de valoración	390
2.1. La correspondencia del valor del suelo (apdo. 1 y apdo. 2 del art. 6 RVLS)	390
2.2. La forma de tasación del suelo (apdo. 2)	391
2.3. La tasación independiente de las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones (apdo. 3 y apdos. 4 y 5 del art. 6 RVLS)	394
2.4. La valoración de las concesiones y los derechos reales sobre inmuebles (apdo. 4 y apdo. 6 del art. 6 RVLS)	395
Artículo 23. <i>Valoración en el suelo rural</i>	397
PROCEDENCIA	398
COMENTARIO	398
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	398
2. Metodología de valoración	399
2.1. La tasación de terrenos [apdo. 1.a) y arts. 7 a 17 RVLS]	400
2.1.1. Cálculo de la renta de explotación (art. 9 RVLS)	401
2.1.2. Clases de explotaciones rurales (artículo 10 del RVLS)	402
2.1.3. Tipos de capitalización (artículo 12 del RVLS)	403
2.1.4. Capitalización de la renta real o potencial (artículos 13, 14 y 15 del RVLS)	404
2.1.5. Factor de localización (artículo 17 del RVLS)	407
2.1.6. Conclusiones	408
2.2. La tasación independiente, si procede, de las edificaciones, construcciones e instalaciones [apdo. 1.b) y art. 18 del RVLS]	409
2.3. La tasación de las plantaciones y los sembrados y las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos [apdo. 1.c) y apdos. 4, 7 y 8 del art. RVLS].....	411
2.3.1. La valoración de plantaciones y sembrados	411
2.3.2. La valoración de arrendamientos	412
2.3.3. La valoración del derecho de realajo y retorno.....	414
2.3.4. La valoración de derechos reales sobre inmuebles.....	414
A) Usufructo (arts. 10 LITP y 41 RITP)	415
B) Uso y habitación	415

C) Otros derechos reales (arts. 10 LITP y 45 RITP)	415
2.3.5. La valoración de las concesiones administrativas.....	416
Artículo 24. <i>Valoración en el suelo urbanizado</i>	417
PROCEDENCIA	418
COMENTARIO	418
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	418
2. Metodologías de valoración	421
2.1. La valoración del suelo no edificado (apdo. 1 y art. 21 RVLS) ...	421
2.2. La valoración del suelo edificado o en curso de edificación (apdo. 2 y arts. 23 y 24 RVLS)	426
Artículo 25. <i>Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización</i>	434
PROCEDENCIA	435
COMENTARIO	435
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	435
2. Método de valoración.....	438
2.1. La valoración de la facultad de participar en la ejecución de actuaciones de nueva urbanización (apdo. 1 y art. 28 RVLS)	438
2.2. La indemnización por impedimento del ejercicio de la facultad de participación (apdo. 2 y art. 28 RVLS).....	440
Artículo 26. <i>Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación</i>	443
PROCEDENCIA	444
COMENTARIO	444
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos.....	444
2. Metodología de valoración	446
2.1. Los gastos indemnizables y su tasación (apdo. 1 y art. 29.1 RVLS)	447
2.2. La valoración de las actuaciones de urbanización en curso de ejecución (apdo. 2 y art. 29.3 RVLS)	448
2.3. La indemnización del promotor retribuido en metálico (apdo. 3).....	454
2.4. La indemnización de los propietarios de suelo que no estén al corriente en el cumplimiento de deberes y obligaciones (apdo. 4).....	455
Artículo 27. <i>Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas</i>	456
PROCEDENCIA	456
COMENTARIO	456

1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	456
2. La valoración de las aportaciones de suelo de los propietarios (apdo. 1 y art. 27.1 RVLS)	458
3. La valoración de participaciones en la actuación insuficientes para la participación en la adjudicación de parcelas resultantes (apdo. 2 y art. 27.2 RVLS)	459
Artículo 28. <i>Régimen de la valoración</i>	462
PROCEDENCIA	462
COMENTARIO	462
 <i>TÍTULO IV</i> EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	
Artículo 29. <i>Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística</i>	464
PROCEDENCIA	465
COMENTARIO	466
1. Introducción	466
2. La función de la expropiación forzosa por razón de la ordenación territorial y urbanística (apdo. 1)	468
3. La legitimación de la expropiación (apdo. 2)	470
4. El efecto de mutación o desafectación de bienes de dominio público (apdo. 3)	471
5. El beneficio de la expropiación (apdo. 4)	474
Artículo 30. <i>Justiprecio</i>	475
PROCEDENCIA	475
COMENTARIO	476
1. La fijación del justiprecio y su pago en especie (apdo. 1)	476
2. El procedimiento expropiatorio: los interesados necesarios y beneficiarios de la indemnización (apdos. 1, 2, 3 y 4)	477
3. El pago del justiprecio (apdos. 3 y 4)	477
Artículo 31. <i>Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad</i>	479
PROCEDENCIA	479
COMENTARIO	480
1. La ocupación de fincas o bienes y su inscripción en el Registro de la Propiedad (apdos. 1 y 2)	480
2. Acceso al Registro de la Propiedad de la constitución, modificación o extinción por acto administrativo de servidumbres (apdo. 3)	481

Artículo 32. <i>Adquisición libre de cargas</i>	482
PROCEDENCIA	482
COMENTARIO	483
1. La regla principal: la presunción legal de adquisición libre de cargas como consecuencia de la expropiación y sus efectos (apdo. 1)	483
2. Las reglas derivadas referidas a la aparición de interesados o fincas o derechos no tenidos en cuenta (apdos. 2, 3 y 4)	483
Artículo 33. <i>Modalidades de gestión de la expropiación</i>	485
PROCEDENCIA	485
COMENTARIO	485
Artículo 34. <i>Supuestos de reversión y de retasación</i>	487
PROCEDENCIA	488
COMENTARIO	488
1. Introducción	488
2. Los supuestos de reversión [apdos. 1; 2, a) y 3]	489
3. El supuesto de retasación [apdo. 2, letra b)]	497
Artículo 35. <i>Supuestos indemnizatorios</i>	500
PROCEDENCIA	501
COMENTARIO	501

TÍTULO V

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 36. <i>Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas</i>	516
PROCEDENCIA	516
COMENTARIO	517
1. La determinación directa del incumplimiento de la función social básica de la propiedad como causa expropiandi o, en su caso, de venta o sustitución forzosas, así como de ejecución subsidiaria (apdo. 1)	517
2. La venta y la sustitución forzosas; sus diferencias y régimen (apdo. 2)	518
3. La garantía básica frente a la expropiación y sus alternativas de venta o sustitución forzosas (apdo. 3)	519
1. Introducción general y consideraciones previas	519

2. Aplicación a un caso concreto	520
3. Parámetros jurídico-urbanísticos aplicables al ejemplo	521
4. Parámetros económico-urbanístico aplicables.....	521
– Valor en venta (medio) de las viviendas libres (VRL).....	521
– Valor en venta de las viviendas protección pública (VPP).....	521
5. Distribución de usos de los productos inmobiliarios	521
6. Valor en venta (vv) de los productos inmobiliarios de la actuación edificatoria	522
7. Costes de producción (CP) en la edificación de los productos inmobiliarios de la actuación.....	522
8. Valor del suelo urbanizado del ámbito de la actuación: oferta en la modalidad de expropiación.....	522
9. Cálculo del “aprovechamiento edificatorio” (AE)	523
9.1. Determinación de coeficientes de ponderación	523
9.2. Cálculo del aprovechamiento edificatorio (AE)	523
10. Coeficiente de canje: modalidad de aportación.....	523
11. Distribución de usos	523
Artículo 37. Régimen de la venta o sustitución forzosas	525
PROCEDENCIA	525
COMENTARIO	526

Capítulo II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 38. <i>Noción y finalidad</i>	528
PROCEDENCIA	528
COMENTARIO	528
Artículo 39. <i>Destino</i>	531
PROCEDENCIA	533
COMENTARIO	533
1. El destino básico y necesario y los destinos posibles y complementarios (apdo. 1)	533
2. Las garantías del destino básico (apdos. 2, 3 y 4).....	534
3. El destino excepcional (apdo. 5).....	535

Capítulo III

Derecho de superficie

Artículo 40. <i>Contenido, constitución y régimen</i>	537
---	-----

Capítulo III
Acciones y recursos

Artículo 47. <i>Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.</i>	553
PROCEDENCIA	553
COMENTARIO	553
Artículo 48. <i>Acción pública</i>	555
PROCEDENCIA	555
COMENTARIO	555
Artículo 49. <i>Acción ante Tribunales ordinarios</i>	557
PROCEDENCIA	557
COMENTARIO	557
Artículo 50. <i>Recurso contencioso-administrativo</i>	559
PROCEDENCIA	559
COMENTARIO	559

Capítulo IV
Registro de la propiedad

Artículo 51. <i>Actos inscribibles</i>	562
PROCEDENCIA	563
COMENTARIO	564
1. Los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad (apdo. 1).....	564
2. La regla especial de acceso al Registro de la Propiedad de la creación de nuevas fincas registrales y sus consecuencias administrativas (apdos. 2 y 3)	565
Artículo 52. <i>Certificación administrativa</i>	567
PROCEDENCIA	567
COMENTARIO	567
Artículo 53. <i>Clases de asientos</i>	568
PROCEDENCIA	568
COMENTARIO	568
Artículo 54. <i>Expedientes de distribución de beneficios y cargas</i>	570

PROCEDENCIA.....	571
COMENTARIO	571

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. <i>Sistema de información urbana</i>	574
PROCEDENCIA.....	574
COMENTARIO	574
1. La conveniencia del sistema de información sobre suelo y urbanismo.....	574
2. Las características del sistema de información sobre suelo y urbanismo.....	575
Disposición adicional segunda. <i>Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas</i>	576
PROCEDENCIA.....	576
COMENTARIO	576
Disposición adicional tercera. <i>Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla</i>	578
PROCEDENCIA.....	578
COMENTARIO	579
Disposición adicional cuarta. <i>Gestión de suelos del patrimonio del Estado</i>	581
PROCEDENCIA.....	582
COMENTARIO	583
1. Colaboración del patrimonio del Estado con las políticas de vivienda (apdos. 1, 4 y 5)	583
2. Participación del Estado en la equidistribución urbanística de beneficios y cargas (apdos. 2 y 3)	584
Disposición adicional quinta. <i>Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954</i>	586
PROCEDENCIA.....	586
COMENTARIO	586
Disposición adicional sexta. <i>Suelos forestales incendiados</i>	588
PROCEDENCIA.....	588
COMENTARIO	588

Disposición adicional séptima. <i>Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural</i>	591
PROCEDENCIA	591
COMENTARIO	591
1. Consideraciones generales.....	591
2. La capitalización de la renta anual (apdo. 1)	592
3. El tipo de capitalización y los valores mínimos del suelo rural (apdo. 2).....	593
Disposición adicional octava. <i>Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística</i>	594
PROCEDENCIA	594
COMENTARIO	594
Disposición adicional novena. <i>Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local</i>	597
PROCEDENCIA	600
COMENTARIO	601
1. Introducción: sentido y alcance de las modificaciones de la LrBRL....	601
2. La alteración de la distribución interna, en los municipios, de las atribuciones en materia de ordenación territorial y urbanística y de enajenación de bienes municipales (modificación del art. 22.2 LrBRL) ..	602
3. La publicidad de determinados datos relativos al tráfico jurídico previo de los bienes afectados por una modificación de la ordenación territorial y urbanística a ellos aplicable y, en general, de los instrumentos de dicha ordenación (art. 70ter)	603
4. Régimen de incompatibilidades y limitación en las actividades, así como declaración de bienes y actividades, de miembros de los órganos de gobierno y personal al servicio de las entidades locales (apdos. 7 —modificado— y 8 —nuevo— del art. 75 y nueva disp. ad. 5.ª).....	605
Disposición adicional décima. <i>Actos promovidos por la Administración General del Estado</i>	609
PROCEDENCIA	609
COMENTARIO	610
Disposición adicional undécima	613
 <i>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</i> 	
Disposición transitoria primera. <i>Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida</i>	614

PROCEDENCIA	615
COMENTARIO	615
Disposición transitoria segunda. <i>Deberes de las actuaciones de dotación</i>	617
Disposición transitoria tercera. <i>Valoraciones</i>	618
PROCEDENCIA	618
COMENTARIO	619
1. Consideraciones generales y antecedentes legislativos	619
2. Aplicación por razón del tiempo de las reglas de valoración (apdo. 1).....	619
3. La valoración de los terrenos con condiciones de desarrollo fijadas a la entrada en vigor de la LdS07 (apdo. 2)	620
4. Los criterios y método de cálculo de la valoración hasta el desarrollo reglamentario de la Ley (apdo. 3).....	621
Disposición transitoria cuarta. <i>Criterios mínimos de sostenibilidad</i>	622
PROCEDENCIA	622
COMENTARIO	622
Disposición transitoria quinta. <i>Edificaciones existentes</i>	623

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. <i>Título competencial y ámbito de aplicación</i>	624
PROCEDENCIA	625
COMENTARIO	625
Disposición final segunda. <i>Desarrollo</i>	629
PROCEDENCIA	629
COMENTARIO	629