

Presidente del Centro

Antonio Zabalza Martí

Directora General

M.^a José Llombart Bosch

Director

José Luis Zúñiga Molleda

Subdirector General de Estudios y Estadística

Coordinación

Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción

M.^a Dolores de la Puente-Campano Fernández,

Constanza Tobío Soler

Colaboradores de este número

María Dolores Aguado Fernández, José María Farfán Pérez, Alfredo Gallego Anabitarte, Javier García Bellido, Jordi Guimet Pereña, Antonio Jiménez Blanco, Miguel Ángel López Toledano, Ángel Menéndez Rexach, José Manuel Merejo Abela, Manuel Moya Rodríguez, Luciano Parejo Alfonso, José María Rodríguez de Santiago, Antonio Serrano Rodríguez



Portada y Proyecto Gráfico

Manuel Estrada

Coordinación de producción

Verónica Mendiguren

Ilustraciones y Fotografías

Juan Pedro Clemente, Alfredo Crespo, Chema

Madoz, Luis Serrano

Edita

Centro de Gestión Catastral y Cooperación

Tributaria. Subdirección General de Estudios

y Estadística

Castellana, 272. 28046 Madrid

Fotocomposición

Foto Revista, S.A.

Producción

Rafael Gálvez

Fotomecánica

Sistemas Gráficos

Imprime

Gráficas Muriel, S.A. Sobre papel Supreme Matt.

Distribuido por Comercial Coydis, S.A.

Suscripciones, distribución y venta

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía

y Hacienda

Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3

28005 Madrid

Tfno.: 527 14 37

CGCCT, Castellana 272. 28046 Madrid

Tfños.: 733 91 97 y 583 66 93

La Librería del BOE

Trafalgar, 29. Tfno.: 538 22 95

Precio de Venta

700 ptas. IVA incluido

Suscripción Anual

2.000 ptas.

Nipo

101-93-044-9

ISSN

0214-8234

Depósito Legal

M-20752-1989

Las opiniones de los autores no expresan necesariamente el punto de vista del CGCCT.

El urbanismo, como conjunto de normas y actuaciones administrativas que afectan directamente a la propiedad inmobiliaria, su estatuto jurídico y su estructura, ha sido y seguirá siendo una materia estrechamente relacionada con la actividad catastral. No es por ello casual que desde estas páginas se haya venido prestando constante atención a los temas urbanísticos. Ciertamente es que esta atención se ha materializado generalmente en aquellos aspectos parciales cuya incidencia específica en el ámbito propiamente catastral podría generar un mayor interés entre nuestros lectores. Ello ha impedido de alguna manera exponer de forma integradora y sistemática el contexto jurídico y operativo en que se mueven las actuaciones concretas de que se trata. Un contexto que adquiere la mayor relevancia desde la consideración de que, en la actualidad, es precisamente la legislación sobre ordenación urbanística y territorial la que define el estatuto de la propiedad inmobiliaria y de su ejercicio.

El primer aniversario del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado el 26 de junio del pasado año, parece un buen momento para abordar este análisis pendiente a partir de las innovaciones contenidas ya en la Ley de Reforma en 1990. Ha transcurrido un período suficiente para la reflexión por parte de quienes se acercan a esta normativa desde una perspectiva académica o doctrinal o de los que, desde el ámbito de sus responsabilidades adminis-

trativas, responden en último extremo de la coherencia y adecuada articulación de las normas aplicables. Somos conscientes de que la articulación a que nos referimos no ha resultado tarea sencilla, y aún ahora, ya con el Texto Refundido en vigor, existen flecos de la normativa que precisan de una lectura sosegada y de no poca voluntad de integración para su plena y efectiva aplicabilidad.

La redacción de la Revista ha estimado oportuno, en consecuencia, editar un número especial para no limitar en esta ocasión el número de colaboraciones que integra esta *Monografía*, aún a costa de suprimir alguna de las secciones fijas que habitualmente vienen publicándose: tanto la autoridad y prestigio de los articulistas como el interés de los temas abordados justifican sobradamente esta decisión. Hay que decir, por lo demás, que la concurrencia en estas páginas de quienes fundadamente pueden considerarse como padres de la nueva legislación constituye una feliz circunstancia poco frecuente en publicaciones de carácter periódico, de la que podemos sentirnos plenamente satisfechos. Y una última precisión: el tenor de las colaboraciones que se publican es sustancialmente jurídico porque jurídica es, al fin y al cabo, la problemática abordada. Estamos seguros, sin embargo, que una perspectiva de este tipo venía siendo absolutamente necesaria y que la lectura de las páginas que siguen serán provechosas no sólo para los profesionales del Derecho, sino también, y quizás aún más, para todos aquellos que, cualquiera que sea su titulación académica, venga dedicando su actividad profesional a los temas urbanísticos, ya sea desde las Administraciones Públicas o desde el ejercicio libre de su profesión.

Las colaboraciones se han agrupado con arreglo a una sistemática ciertamente heterodoxa, en aras de una exposición más ágil o, si se quiere, más didáctica de los diversos temas. El primer bloque aborda todo aquello que

tiene que ver esencialmente con las expropiaciones y las indemnizaciones urbanísticas. Así, el artículo suscrito por **Alfredo Gallego Anabitarte**, *Expropiaciones y supuestos indemnizatorios en el Texto Refundido de 1992*, se divide justamente en las dos partes a que alude su título. En lo que a la primera de ellas se refiere, se repasa en su integridad la nueva regulación al respecto, resaltando las peculiaridades que aún siguen teniendo las expropiaciones urbanísticas (pago del justiprecio del terreno, tasación conjunta, liberación de expropiaciones...); por lo que respecta a los supuestos indemnizatorios, el autor destaca la precisión que caracteriza al nuevo régimen normativo y se refiere sucesivamente a las indemnizaciones derivadas de la modificación o revisión del planeamiento, a las que proceden de vinculaciones singulares y, finalmente, a aquéllas que derivan de la negligencia administrativa. Este tema es analizado también por **Luciano Parejo** bajo el título *Los supuestos indemnizatorios por razón de la acción administrativa urbanística* que, de alguna manera, sirve de contrapunto al anterior, ya que el autor trasciende al estricto ámbito urbanístico para plantear algunas consideraciones relativas a la articulación de la regulación urbanística en la materia en el marco de la normativa general sobre la responsabilidad administrativa contenida en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común. Por su parte, **Antonio Jiménez-Blanco** suscribe el artículo *Expropiaciones urbanísticas y valoraciones*, abordando ambas cuestiones desde una perspectiva múltiple: La Ley de Expropiación Forzosa, la anterior legislación del suelo, la jurisprudencia, la Ley de 1990 y, finalmente, el Texto Refundido de 1992. Se trata de un repaso exhaustivo del derecho positivo sucesivamente vigente, con una valiosa aportación en lo que se refiere a las distintas sentencias

que han ido conformando la doctrina jurisprudencial existente en esta materia, no siempre pacífica.

El segundo bloque de colaboraciones apunta directamente a una cuestión que, desde el punto de vista de la actividad catastral, resulta del mayor interés: las valoraciones urbanísticas. **José María Rodríguez de Santiago**, en la colaboración *Las valoraciones en el Texto Refundido de 1992*, traza un esquema general del sistema de valoraciones al hilo de la sucesión de situaciones que recorre una parcela, inicialmente incluida en el suelo urbanizable no programado, hasta que se concluye la edificación sobre ella. *La problemática de las valoraciones tras su nueva regulación en la legislación urbanística* es el título de la colaboración que suscribe **Antonio Serrano**, en la que indaga acerca del sentido último y justificación de alguna de las opciones por la que se ha inclinado el Texto Refundido: así, se refiere a los criterios determinantes de los valores del suelo no urbanizable, aborda también la problemática de la valoración en el supuesto de expropiaciones y justifica la clara delimitación existente entre el valor urbanístico y el valor catastral. Este último aspecto es retomado por **María Dolores Aguado** en el artículo *El valor inicial y los valores urbanísticos. Coordinación con los criterios de valoración catastral*, en el que apunta sugestivas reflexiones respecto a temas concretos cuya integración en la normativa urbanística puede resultar dificultosa: la articulación entre el valor catastral y el valor urbanístico; el distinto enfoque en el tratamiento del suelo urbanizable programado o no programado con P.A.U. aprobado; el tratamiento de los solares; y la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en relación con la adquisición gradual de facultades urbanísticas son algunos de los temas objeto de esta colaboración.

El tercer y último bloque complementa esta *Monografía* con una visión de conjunto sobre algunas parce-

las claves de la actividad urbanística. **Angel Menéndez Rexach** y **José Manuel Melero**, firman, respectivamente, *Ejecución del planeamiento: actuaciones sistemáticas* y *Ejecución del planeamiento: actuaciones asistemáticas*. En ambos casos se aporta una exposición rigurosa y clarificadora sobre este importante capítulo que, junto a los relativos al planeamiento, la intervención del ejercicio de las facultades dominicales y la intervención en la regulación del mercado del suelo, constituye uno de los grandes pilares de la actividad urbanística. *Areas de reparto y aprovechamiento tipo* es la colaboración aportada por **Miguel Angel López Toledano**, en la que, en términos de eficacia operativa, intenta sistematizar algunas líneas de debate y reflexión sobre los múltiples problemas que suscita la materia abordada. Finalmente, **Javier García Bellido** y **Jordi Guimet** tratan de identificar las funciones, relaciones, operaciones y procedimientos técnicos jurídico-económicos de la nueva legislación del suelo que precisan una sistematización informatizada para la aplicación práctica de la misma, en los términos que cabe deducir del artículo por ellos suscrito, *Una nueva disección de la Ley del Suelo de 1992 orientada a su aplicación informática a nivel municipal*.

En lo que se refiere a la sección *Temas*, son dos los que en esta ocasión se recogen en este número especial. **Manuel Moya** escribe sobre *La reforma de la Política Agrícola Común (PAC) y el uso del dato catastral*, cuestión ésta de indudable relevancia y a la que sin duda habrá que volver a prestar atención. *Una visión hacendística del Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, remitido por **José María Farfán**, analiza alguno de los aspectos que configuran las características económicas de este impuesto, en especial a aquellos que hacen referencia a la equidad y la eficacia tributaria.

