

NORMATIVA

Índice

- *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*
- *Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación.*
- *Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.*

JURISPRUDENCIA

Índice

- *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*
- *Sentencia del Tribunal Supremo en el recurso de casación nº 5190/2001, interpuesto contra la Sentencia de 17 de mayo de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, por la que se anulaba la ponencia de valores del municipio de Villajoyosa.*

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

En el “Boletín Oficial del Estado” nº 153, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Esta norma, partiendo del análisis de los problemas económicos y sociales, la mayoría de carácter estructural, existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda pretende reorientar nuestro modelo urbanístico, centrado en la producción de nueva ciudad, hacia intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, más centradas en el tejido urbano ya existente. El objetivo de la norma es potenciar estas actuaciones y ofrecerles un marco normativa idóneo, así como fomentar la calidad, sostenibilidad y competitividad tanto en la edificación como en el suelo.

La Ley, estructurada en tres títulos, contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, regula las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde la rehabilitación edificatoria hasta las que suponen una regeneración y renovación urbanas, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas, ampliando las facultades de las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas y estableciendo mecanismos específicos para facilitar la financiación, entre los que destacan los convenios entre las Administraciones Públicas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución.

Entre las disposiciones adicionales cabe reseñar la segunda que, a efectos de despejar eventuales dudas interpretativas, declara que las disposiciones de esta ley se entienden sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Por último, la norma contiene un importante número de disposiciones finales, que modifican otros tantos textos normativos, entre los que destacan la Ley sobre Propiedad Horizontal, la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación y el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Por lo que se refiere a las modificaciones de esta última norma, se completa la regulación del deber legal de conservación, se eliminan cargas urbanísticas en relación con los suelos ya urbanizados, se introducen modificaciones en la regulación de las actuaciones de transformación urbanística y se flexibiliza la regla que exigía un 30 por ciento de la edificabilidad residencial para vivienda asequible. Asimismo, se introducen reglas especiales para aquellas actuaciones que se proyectan sobre zonas muy degradadas de las ciudades.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Texto parcial)

(BOE nº 153, de 27 de junio de 2013)

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Esta Ley tiene por objeto 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 adecuada.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:

1. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un periodo superior a 183 días al año.

2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble

de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

5. Complejos inmobiliarios:

5.1 Complejo inmobiliario privado: aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

5.2 Complejo inmobiliario urbanístico: el integrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, por superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público.

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, para:

- a) Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.
- b) Favorecer y fomentar la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.
- c) Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- e) Garantizar el acceso universal de los ciudadanos a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, así como su movilidad.
- f) Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
- g) Fomentar 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.
- h) Priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatir la pobreza energética con medidas a favor de la eficiencia y el ahorro energético.
- i) Valorar, en su caso, la perspectiva turística y permitir y mejorar el uso turístico responsable.

- j) Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
- k) Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

TÍTULO I

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio

o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria primera tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

Artículo 5. Coordinación administrativa.

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de Evaluación de los Edificios servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la disposición adicional primera.

Artículo 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimotercera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

TÍTULO II

Las actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Actuaciones y sujetos obligados

Artículo 7. Objeto de las actuaciones.

1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Artículo 8. Sujetos obligados.

La realización de las obras comprendidas en las actuaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

- a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren

- en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.
- b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos que incurran estas últimas.
 - c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO II

Ordenación y gestión

Artículo 9. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones.

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios. En concreto, estarán legitimados para ello las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.

2. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones.

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la

necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el artículo siguiente.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento.

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

- a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

- b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitien-

do que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

4. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adaptados a las fachadas o cubiertas.
- c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

5. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción

de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Artículo 12. Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones.

1. La delimitación espacial del ámbito de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, provoca los siguientes efectos:

- a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.
- b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para

garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

- c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

2. La conformidad o autorización administrativas correspondientes a cualesquiera de las actuaciones referidas en el apartado 1, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 13. Las formas de ejecución.

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

2. En función de la forma de gestión que se adopte, las siguientes reglas procedimentales comunes resultarán de aplicación en todo caso:

- a) en la expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el correspondiente justiprecio expropiatorio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario

liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

- b) en la ejecución subsidiaria a cargo de la Administración Pública, ésta sustituirá al titular o titulares del inmueble o inmuebles, asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos.

3. Tanto en los supuestos previstos en el apartado anterior, como en todos aquellos otros que deriven de una actuación de iniciativa pública, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se registrará por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, tal como se regula en el artículo 9.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

Artículo 14. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones previstas por esta Ley que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la Ley de Suelo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

- a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.
- b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge superviviente, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

- a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.
- b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

- c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.
- d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

CAPÍTULO III

Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución

Artículo 15. Facultades de los sujetos legitimados.

1. Podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

3. A los efectos de su participación en las actuaciones reguladas por esta ley, los sujetos referidos en el apartado 1, de acuerdo con su propia naturaleza, podrán:

- a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
- b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
- c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
- d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta Ley.

Artículo 16. Asociaciones administrativas.

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 15 tendrán personalidad jurídica propia y natu-

raleza administrativa, y se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

Artículo 17. Convenios para la financiación de las actuaciones.

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 15.1, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

- a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
- b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.
- d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

Artículo 18. Cooperación interadministrativa.

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del

Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

- a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta Ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.
- b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.
- c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 19. Organización de la cooperación.

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta Ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 15, los siguientes aspectos:

- a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.
- b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.
- c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 15.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

(...)

Disposición adicional segunda. Catastro inmobiliario.

Lo dispuesto en esta Ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

(...)

Disposición transitoria primera. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 4, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se establecen:

- a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.
- b) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- c) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los Municipios o Comunidades Autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en

todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta Ley.

Disposición transitoria segunda. Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.

Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el periodo de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.
- b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios

(...)

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Se modifican los artículos 2 y 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Uno. El apartado 2 del artículo 2, queda redactado de la siguiente manera:

«2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o

tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.»

Dos. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:»

Tres. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.»

(...)

Disposición final undécima. Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Primero. Se modifican los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que quedan redactados como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 1 queda redactado de la siguiente manera:

«4. Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes.»

Dos. Los apartados 3 y 4 del artículo 2 quedan redactados de la siguiente manera:

«3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa

para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.»

Tres. El apartado 6 del artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

«6. En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.»

Cuatro. Se modifica la definición de «mantenimiento» y se añade la de «intervenciones en los edificios existentes» en el anejo III de la parte 1, con la siguiente redacción:

«Mantenimiento:

Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una

fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.»

«Intervenciones en los edificios existentes:

Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.»

Segundo. Los preceptos modificados en el apartado primero anterior podrán ser objeto de reforma vía reglamentaria, de conformidad con la normativa aplicable.

(...)

Disposición final duodécima. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se modifican los artículos 2, 5, 6, 8 a 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, la disposición adicional tercera y la disposición final primera del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que quedan redactados como siguen:

Uno. El artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

«Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) 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.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

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

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:

- a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.
- c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.
- d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.»

Dos. El artículo 5 queda redactado de la siguiente manera:

«Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.
- b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insa-

lubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

- c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.»

Tres. El artículo 6 queda redactado de la siguiente manera:

«Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada.

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias mediante procedimientos de iniciativa pública podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

4. La iniciativa privada podrá ejercerse, en las condiciones dispuestas por la Ley aplicable, por los propietarios.

5. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.»

Cuatro. El artículo 8 queda redactado de la siguiente manera:

«Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2.a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

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

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

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

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

- c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

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

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

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

- e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 2, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

5. En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 3, en su caso, las siguientes:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.
- b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

6. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.»

Cinco. El artículo 9 queda redactado de la siguiente manera:

«Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, correrán a

cargo de los fondos de aquella Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

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

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. Las obras adicionales para la mejora de la calidad y sostenibilidad a que hace referencia el párrafo primero de este apartado podrán consistir en la adecuación parcial o completa a todas, o a algunas de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. 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 acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

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

correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

3. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

4. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

5. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 8.5. c).

6. En todo suelo en situación de urbanizado en que así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas, el propietario tendrá el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

7. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

8. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

9. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley.»

Seis. La letra b) del apartado 1 del artículo 10, queda redactado de la siguiente manera:

«Criterios básicos de utilización del suelo.

- b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

Siete. Se modifica el apartado 3 y se adiciona un apartado 4 al artículo 12, con el siguiente texto:

«Situaciones básicas de suelo.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.»

Ocho. El artículo 14 queda redactado de la siguiente manera:

«Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la orde-

nación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta Ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.»

Nueve. El apartado 4 del artículo 15 queda redactado de la siguiente manera:

«4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.»

Diez. El artículo 16 queda redactado de la siguiente manera:

«Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

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

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

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

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.

- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las exis-

tentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.»

Once. Los apartados 3, 4 y 6 del artículo 17 quedan redactados de la siguiente manera:

«3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse

a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

4. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

(...)

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.»

Doce. El artículo 20 queda redactado de la siguiente manera:

«Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad,

aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará

la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.»

Trece. El artículo 36 queda redactado de la siguiente manera:

«Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.»

Catorce. El artículo 37 queda redactado de la siguiente manera:

«Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.»

Quince. El apartado 1 del artículo 39 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 16.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.»

Dieciséis. El artículo 51 queda redactado de la siguiente manera:

«Actos inscribibles.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

- a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.
- b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

- c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.
- d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes.
- e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
- f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.
- g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
- h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 53.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.»

Diecisiete. El artículo 53 queda redactado de la siguiente manera:

«Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del artículo 51, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.»

Dieciocho. La disposición adicional tercera queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas Leyes Orgánicas por las que se aprueban sus Estatutos de Autonomía, esta Ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado cuarto de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.»

Diecinueve. La letra b) del apartado 4 de la disposición final primera queda redactada de la siguiente manera:

«b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.»

Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación

La disposición final cuarta de este Real Decreto-ley, publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 29 de junio de 2013, modifica la disposición transitoria novena del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

En efecto, la actualización del Programa de Estabilidad del Reino de España 2013-2016 ha previsto, entre otras medidas, que se dote de continuidad al incremento del tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se introdujo a partir de 1 de enero de 2012. Sin embargo, dado que la aprobación del citado Programa por el Consejo de Ministros se ha producido con posterioridad al 1 de marzo, fecha límite para que los Ayuntamientos comuniquen a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación para el ejercicio 2014 de los coeficientes de actualización de los valores catastrales previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, puede darse la circunstancia de que en ese nuevo escenario los Ayuntamientos necesiten cambiar su criterio respecto a la citada solicitud, razón por la cual se amplía dicho plazo, al tiempo que se posibilita la presentación, del desistimiento de la solicitud que ya hubiera sido formulada.

En coherencia con lo anterior, se amplía el plazo de publicación de la Orden ministerial que determine la relación de municipios en los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización.

Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación. (Texto parcial)

(BOE nº 155, de 29 de junio de 2013)

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se modifica la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,

aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria novena. Plazos para la aplicación en el ejercicio 2014 de los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32.

El plazo para que los Ayuntamientos comuniquen a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación para el ejercicio 2014, de los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32, se amplía hasta el 15 de noviembre de 2013. Hasta dicha fecha los Ayuntamientos podrán comunicar al citado centro directivo el desistimiento de la solicitud que hubieran formulado.

Asimismo, se amplía hasta el 15 de diciembre de 2013 el plazo para publicar en el "Boletín Oficial del Estado" la Orden ministerial que determine la relación de municipios en los que resultarán de aplicación los citados coeficientes.»

Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros

En el marco del objetivo de reducción del déficit público y de la morosidad de las Administraciones, el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros, publicado en el “Boletín Oficial del Estado” de 29 de junio de 2013, incorpora diversas disposiciones aplicables a las entidades locales, entre ellas una serie de medidas extraordinarias de liquidez para municipios con problemas financieros.

La posibilidad de que los municipios se acojan a estas medidas extraordinarias está condicionada al cumplimiento de diversos requisitos en el ámbito tributario, con carácter general así como a condiciones especiales cuando soliciten el fraccionamiento de las deudas existentes con acreedores públicos, que se regulan en los artículos 26 y 30 de esta norma legal.

Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.
(Texto parcial)

(BOE nº 155, de 29 de junio de 2013)

Artículo 26. Condiciones aplicables con carácter general a los municipios.

Los municipios a los que se les aplique cualquiera de las medidas contenidas en el capítulo anterior de

este título II deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas un plan de ajuste, o una revisión del que ya tuvieran, incorporando, al menos, las siguientes condiciones, que deberán cumplir durante el período en el que se apliquen las medidas:

(...)

c) Las ordenanzas fiscales que resulten de aplicación deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º No podrán suprimir ninguno de los tributos que se vinieran exigiendo por la Entidad Local durante el ejercicio 2013.

2.º Sólo podrán aprobar medidas que determinen un incremento del importe global de las cuotas de cada tributo local, sin perjuicio de lo establecido en el número 5.º de esta letra.

3.º Sólo podrán reconocer los beneficios fiscales establecidos con carácter obligatorio por las leyes estatales, y los que estuvieran vigentes en 2013 de los previstos en los artículos 9.1, relativo a la domiciliación de deudas, anticipación de pagos o colaboración en la recaudación, 62.3, 62.4, 74.1, 74.2 bis, 74.4, 88.2.d), 95.6.c), 103.2.d) y 103.2.e) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

4.º No podrán aplicar los tipos de gravamen reducidos a que se refiere el apartado 5 del artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

5.º Deberán aprobarse, para cada año en que resulten de aplicación estas medidas, tipos de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que garanticen, al menos, el mantenimiento del importe global de la cuota íntegra del ejercicio anterior.

(...)

l) Con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, deberán solicitar a la Dirección General del Catastro, su inclusión con carácter prioritario en la regularización catastral prevista en la disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. A tal efecto, habrán de acompañar la solicitud de cuanta información dispongan sobre los bienes inmuebles o las alteraciones de sus características no incorporadas al Catastro Inmobiliario.

(...)

Artículo 30. Condiciones adicionales por aplicación de las medidas relativas a las deudas con los acreedores públicos.

1. El municipio que resulte beneficiario de las medidas relativas a sus deudas con acreedores públicos previstas en el artículo 23, además de cumplir con las condiciones previstas en los artículos, 26, 27 y 28, deberá cumplir durante el período en que se apliquen estas medidas las siguientes condiciones adicionales:

- a. No podrá incrementar su deuda con los acreedores públicos, salvo que venga determinado por una ley, en ningún caso podrá incrementar su deuda en periodo ejecutivo, y deberá atender las obligaciones corrientes que se devenguen a partir del mes siguiente a la aplicación de las medidas previstas en el artículo 23.
- b. Las ordenanzas fiscales que resulten de aplicación deberán establecer y exigir los impuestos a que se refiere el artículo 59.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- c. Las ordenanzas fiscales deberán establecer para cada impuesto local el tipo de gravamen máximo permitido en dicho texto refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra e) de este apartado.
- d. Se les aplicarán de oficio los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando se trate de municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para los bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2003.
- e. Deberán aprobar en las correspondientes ordenanzas fiscales un tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para los bienes inmuebles urbanos, que sea superior, como mínimo, en un 25 por 100, al determinado de conformidad con el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para el ejercicio 2013. No obstante, el tipo aplicable no podrá ser superior en ningún caso al máximo previsto en dicho artículo ni inferior al 0,6 por 100.
- f. Deberán establecer para el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, el coeficiente máximo permitido por el artículo 95.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (...).

Sentencia del Tribunal Supremo en el recurso de casación nº 5190/2001, interpuesto contra la Sentencia de 17 de mayo de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, por la que se anulaba la ponencia de valores del municipio de Villajoyosa

La doctrina sentada por el Tribunal Supremo, en esta Sentencia de 11 de julio de 2013, es de especial relevancia, al pronunciarse de manera clara y terminante respecto a la naturaleza jurídica de las ponencias de valores, con ocasión de la resolución el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia 530/2011, de 17 de mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, Esta sentencia del TSJV de Valencia, con argumentos equivalentes a los empleados con anterioridad en relación con las ponencias de los municipios alicantinos de Jávea y de Pego, había anulado la valoración catastral individualizada de un bien inmueble ubicado en el municipio de Villajoyosa y la ponencia de valores del municipio, mediante la aplicación del artículo 27.2 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (recurso indirecto contra disposiciones de carácter general).

A juicio del Tribunal Supremo, las ponencias de valores son actos administrativos aprobados por la Dirección General del Catastro y recurribles en vía económico administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo y en vía contenciosa ante la Audiencia Nacional. Continúa el Tribunal señalando que de acuerdo con esta naturaleza jurídica, los Tribunales Superiores de Justicia no tienen competencia para declara la nulidad de las ponencias de valores y mucho menos de hacerlo a través del artículo 27.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, al no tratarse de una disposición de carácter

general. Tampoco resulta aplicable lo previsto en el artículo 72.2 de la citada ley procesal.

En consecuencia, la Sala estima el recurso de casación interpuesto por la Administración General del Estado, anulando y casando la sentencia del Tribunal Superior de Justicia recurrida, en cuanto anula la ponencia de valores de Villajoyosa, confirmándola únicamente en lo que a la anulación de la valoración catastral individualizada se refiere

La posibilidad de que los municipios se acojan a estas medidas extraordinarias está condicionada al cumplimiento de diversos requisitos en el ámbito tributario, con carácter general así como a condiciones especiales cuando soliciten el fraccionamiento de las deudas existentes con acreedores públicos, que se regulan en los artículos 26 y 30 de esta norma legal.

RESUMEN

El Tribunal Supremo estima parcialmente, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 530/2011, de 17 de mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en cuanto anula la ponencia de valores del municipio de Villajoyosa, por entender que las ponencias son actos administrativos que no pueden ser anulados por un Tribunal Superior de Justicia y a los que tampoco resulta de aplicación el artículo 27.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMATIVA ESTUDIADA

Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo: artículos 8 y 23.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

En la Villa de Madrid, a once de Julio de dos mil trece.

Visto por la Sección Segunda de la Sala Tercera del Tribunal Supremo el presente recurso de casación núm. 5190/2011 interpuesto por LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y asistida por el Abogado del Estado, contra la sentencia dictada el 17 de mayo de 2011, de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el recurso contencioso-administrativo núm. 3635/2008.

Ha comparecido como parte recurrida el Procurador D---, en nombre y representación de ---

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— En el recurso contencioso-administrativo nº 3635/2008 seguido en la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior

de Justicia de la Comunidad Valenciana, con fecha 17 de mayo de 2011, se dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: «FALLO. Estimando el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la desestimación por silencio de la reclamación económico-administrativa en su día formulada por la hoy demandante frente a la desestimación del recurso de reposición articulado contra la notificación individual del valor catastral practicado por la Gerencia de Alicante de la Dirección General del catastro en relación con la finca con referencia catastral --- y ulterior resolución expresa del Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 22 de diciembre de 2008; debemos anular y anulamos los actos administrativos impugnados así como la propia Ponencia de Valores de los que traen causa los mismos. Sin efectuar expresa condena en las constas procesales».

Esta sentencia fue notificada al Abogado del Estado, representante de LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, el día 16 de junio de 2011.

SEGUNDO.— La ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y defendida por el Abogado del Estado, presentó escrito de preparación del recurso de casación con fecha 24 de junio de 2011, en el que manifestó su intención de interponerlo con sucinta exposición del cumplimiento de los requisitos procesales de admisibilidad.

Por Diligencia de ordenación de fecha 22 de julio de 2011, se acordó tener por preparado el recurso de casación, remitir los autos jurisdiccionales de instancia y el expediente administrativo a la Sala Tercera del Tribunal Supremo y emplazar a las partes interesadas ante dicha Sala Tercera.

TERCERO.— El Abogado del Estado, en representación de LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, con fecha 12 de enero de 2012, parte recurrente, presentó escrito de formalización e interposición del recurso de casación, en el que reiteró el cumplimiento de los requisitos procesales de admisibilidad y formuló los motivos que estimó pertinentes, el primero, al amparo del artículo 88.1.a) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, por exceso de jurisdicción, al haber anulado la sentencia recurrida, la Ponencia de Valores de Villajoyosa (Alicante); cuando el Tribunal Superior de Justicia de Valencia, como en general, los

Tribunales Superiores de Justicia carecen de competencia para anular una Ponencia de Valores, aprobada por el director General del Catastro Inmobiliario, concretamente, infracción del artículo 69.a) de la Ley Jurisdiccional en relación al artículo 4 del Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; el segundo, al amparo del artículo 88.1.c) de la Ley Jurisdiccional, por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, concretamente, infracción de los artículos 25 de la Ley Jurisdiccional, en cuanto al objeto del proceso y, del artículo 31 en cuanto a las pretensiones de las partes, por falta de congruencia en la sentencia con el suplico de la demanda, artículos 26 y 27 de la Ley Jurisdiccional en concordancia con el artículo 123 del mismo texto legal, al entender que la Ponencia de Valores es una disposición de carácter general y resolver un recurso indirecto con falta de competencia; el tercer motivo, al amparo del artículo 88.1.d) de la citada Ley Jurisdiccional, por infracción de los artículos 65 de la Ley de Haciendas Locales, en la medida que se considera inmotivada y errónea la determinación de los valores catastrales de los inmuebles del municipio y, artículos 28 y concordantes de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004, con sus correspondientes fundamentos de derecho, suplicando a la Sala «dicte en su día sentencia que anule y revoque la sentencia de instancia, y consecuentemente, si se estima el motivo de exceso de jurisdicción (artículo 88.1.a) de la Ley Jurisdiccional), o se estima el motivo de incongruencia de la sentencia (artículo 88.1.c) de la Ley Jurisdiccional), o se estima el motivo de infracción del Ordenamiento Jurídico o de la Jurisprudencia que fuera aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate (artículo 88.1.d) de la Ley Jurisdiccional), desestime el recurso contencioso administrativo interpuesto en la instancia y confirme la resolución del Tribunal económico-Administrativo Regional de Valencia, así como la asignación de valor catastral a la finca de autos».

CUARTO.— El Procurador D. ---, en nombre y representación de ---, presentó con fecha 6 de octubre de 2011, escrito de personación en el que solicitaba la inadmisión del recurso interpuesto de contrario.

QUINTO.— La Sala Tercera -Sección Primera- acordó, por Auto de fecha 19 de abril de 2012, admitir a trámite el presente recurso de casación respecto a los motivos segundo y tercero, y la inadmisión del motivo primero, con remisión de las actuaciones a la Sección Segunda de conformidad con las Normas de reparto de los asuntos entre las Secciones.

SEXTO.— Dado traslado del escrito de formalización e interposición del recurso de casación, el Procurador D. ---, en nombre y representación de ---, parte recurrida, presentó con fecha 17 de septiembre de 2012, escrito de oposición al recurso, formulando los argumentos que consideró convenientes a su derecho, esto es, como cuestión previa, con carácter preliminar a formular oposición se alega la pérdida de objeto del recurso de casación por existencia de una sentencia firme (Sentencia nº 89 de 31 de enero de 2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana) que anula la Ponencia de Valores Catastrales que constituye el objeto principal del presente recurso. Sin perjuicio

de lo anterior y para el supuesto de que no se estimase la cuestión previa planteada, el primer motivo de casación, fue inadmitido por Auto de 19 de abril de 2012. El segundo motivo, el pronunciamiento de la Sala de instancia en ningún caso supone quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, toda vez que el mismo es consecuencia lógica y causa directa de lo pedido por mi mandante y la indolencia de la Administración en su actividad procesal, ya que el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana anuló la ponencia al comprobar que carecía de los elementos esenciales para que tuviera validez. Dado que el recurso formulado se instrumentó por la doble vía de error en el método de valoración y falta de motivación en los valores tomados por carecerse de los elementos esenciales, la Sala de instancia entendió que se estaba ante un supuesto de impugnación indirecta tácita. El recurso de casación formulado trata de mantener que las Ponencias de valores Catastrales no son disposiciones de carácter general y que, por tanto, no cabe su impugnación indirecta, y para justificarlo alega distintas resoluciones cuya doctrina se ha visto superada por la posteriormente emanada del Tribunal Supremo que, en la actualidad, considera que las ponencias de valores tienen «un carácter cuasi reglamentario, y de ahí que el legislador haya querido imponer su publicidad en el Boletín Oficial de la Provincia, y su exposición durante 15 días (artículo 70.4 de la Ley de Haciendas Locales)» habiéndose dictado estas sentencias en supuestos en los que se había deducido una impugnación indirecta de la Ponencia de Valores, por lo que el Tribunal Supremo considera tales recursos de cuantía indeterminada (lo que, lógicamente, presupone la factibilidad de impugnación indirecta de las ponencias de valores). El tercer motivo, por lo que respecta a la valoración individualizada, la Administración recurrente omite toda referencia a la inidoneidad del método de valoración por el sistema unitario empleado y cuya relevancia para anular el valor individualizado asignado a la parcela es señalada en el último párrafo del Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia y que, tal y como allí se pone de manifiesto y fue objeto de prueba, la parcela debió valorarse por el método de repercusión y no por el unitario -como se hizo-, razón por la cual se anula dicho valor individualizado. Si la Sala estimase que procede el recurso de casación respecto de la Ponencia de Valores, debe, por lo expuesto, mantenerse la anulación del valor individual asignado a la finca de referencia catastral ---- anulado por la sentencia; suplicando a la Sala «dicte resolución por la que resuelva desestimar el Recurso de Casación formulado por la Abogacía del Estado. Subsidiariamente y para el supuesto de que no fuera desestimado en su integridad el recurso de casación formulado, se mantenga el pronunciamiento anulatorio de la valoración individual asignado a la finca de referencia catastral ---contenido en la sentencia recurrida por resultar incorrecto el método utilizado para su determinación».

Terminada la sustanciación del recurso, y llegado su turno, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 10 de Julio de 2013, fecha en la que tuvo lugar el acto.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. ---, Magistrado de la Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.– Es objeto del presente recurso de casación la sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, estimatoria del recurso de contencioso administrativo dirigido contra la desestimación por silencio de la reclamación económico administrativa (consta la resolución expresa extemporánea de la citada reclamación de fecha 22 de diciembre de 2008) contra la notificación individual del valor catastral practicado por la Gerencia de Alicante de la Dirección General del Catastro en relación con la finca catastral---, acto que se anula, y junto a esta se anula la propia Ponencia de Valores del que trae causa.

Se afirma en la sentencia que de las diversos motivos de impugnación, el más relevante viene referido a la denuncia de inexistencia del preceptivo estudio de mercado, y con cita de sentencias emanadas del propio Tribunal, de otros Tribunales de este orden y de este Tribunal Supremo, concluye en que la inexistencia de estudio de mercado es causa más que suficiente para la anulación de la Ponencia de Valores, y derivadamente del valor catastral recurrido; dejando constancia la Sala de instancia que el estudio no figuraba en la documentación que conformaba el inicial expediente administrativo aportado por la Administración, añadiendo que fue expresa y específicamente requerido a instancia de la actora como complementación del expediente, sin que tampoco en esta segunda ocasión fuese remitido, sin que se localice dicho documento en ninguno de los archivos del soporte informático remitido. A mayor abundamiento considera la Sala que el sistema de valoración de la finca fue el sistema unitario, cuando debió emplearse el sistema de repercusión atendiendo a las características de la parcela.

El motivo principal por el que se anula la Ponencia de Valores, aunque advierte la sentencia de instancia que no fue solicitada expresamente, es por así imponerlo el artº 27.2 de la LJCA.

SEGUNDO.– Antes de iniciar los concretos motivos de casación hechos valer por la Administración General del Estado, y la contestación que a los mismos ofrece la parte recurrida, a la vista de los términos en que se pronuncia la sentencia y los antecedentes obrantes, conviene hacer las siguientes consideraciones.

1. En la demanda la parte recurrente sobre la inexistencia del estudio de mercado dice que «En el caso es visto que no consta más que unos folios sueltos e inconexos de lo que podría ser la Ponencia y desde luego no consta en autos el preceptivo estudio de mercado que sirva de punto de partida para el establecimiento del valor catastral.

Resulta palmario que tales defectos conllevan la indefensión de mi parte, que desconoce y no puede en ningún caso conocer, los criterios, investigaciones, elementos, datos u otros aspectos de la realidad que hayan sido considerados por la administración».

Afirmación que a nuestro entender no se corresponde con la realidad, puesto que como se hace eco la sentencia en el expediente consta, no unos folios sueltos, sino la Ponencia de Valores de Villajoyosa, soporte informático que se compone de tres archivos, a saber, Metodología 2005, Planos y Valores 2005. Pero además, la alegación de indefensión está vacía de contenido, es

mero flatus vocci, en la que simplemente se contiene la alegación de indefensión pro forma, para cubrir el requisito del sustrato material que debe contener la indefensión merecedora de protección a los efectos de determinar la anulación de la actuación; más cuando ha de considerarse que el acto objeto de impugnación lo fue la notificación individual de valores catastrales reflejada en la liquidación girada en la que se hacía constar, aparte de los elementos esenciales, el año de la última revisión catastral, si bien al ser el primer acto tras la nueva Ponencia, no se hizo constar la totalidad de datos que prevé el artº 12.3 de la LCI, pero ya se ha advertido que la denuncia de indefensión se hace por la inexistencia de los estudios de mercado.

Sobre el contenido de las ponencias de valores se pronuncia el artº 22 del Real Decreto 1020/1993, se recoge en dicha norma que las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, tendrá en cuenta, entre otros datos, «los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23», si bien dichos estudios «se acompañarán en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado», en lo que se incluyen datos territoriales y socioeconómicos y datos inmobiliarios, listados analíticos de comparación de valores catastrales resultantes con valores de mercado, que atiende al conjunto de transacciones entre compradores y vendedores independientes en régimen de libre competencia, y en caso de inexistencia de mercado inmobiliario mediante la adaptación, en su caso, de estudios de mercado supramunicipales. Recogiéndose en la norma 23, que la Dirección General del Catastro establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores. La determinación de la situación de mercado a los efectos catastrales, cumple una función de control, puesto que los valores catastrales que se fijen en ningún caso puedan exceder del valor de mercado, por lo tanto, la referencia al valor de mercado como límite infranqueable, permite que los interesados puedan oponerse a la determinación del valor catastral y el consiguiente control judicial.

Pues bien, es cierto que en los archivos del soporte informático conformador del expediente administrativo no se encuentran separadamente los estudios de mercado, pero igualmente es cierto que en el archivo correspondiente a Metodología 2005, que contiene el «documento Resumen de la Ponencia de Valores», se hace referencia a los valores de mercado, lo que parece indicar que efectivamente si se han realizado los mismos y se tuvieron en consideración al momento de elaborar la Ponencia de Valores. Mas sea de una forma u otra, no puede compartirse la afirmación de la sentencia de instancia cuando dice que dicho estudio de mercado fue expresa y específicamente requerido a instancia de la parte actora como complemento de expediente, sin que fuera remitido; y no podemos compartirla porque un examen exhaustivo de los autos descubre que recibido el expediente se dio traslado por providencia de 14 de octubre de 2008 a la parte actora para que formulara demanda con entrega del expediente recibido y sin solución de continuidad, sin realizar solicitud de

complemento de expediente, formuló demanda, nada dijo en demanda respecto de los estudios de mercado al respecto más que lo referido *ut supra*, pero es que posteriormente al proponer las pruebas de las que se valió, ninguna versó sobre el estudio de mercado. Esto es, mediante soporte informático se aportó la Ponencia de Valores, no el estudio de mercado que debía acompañar separadamente a esta, pero en modo alguno se intentó subsanar esta deficiencia, lo que hace adquirir especial significación a la afirmación de la Sra. Abogada del Estado cuando dice que una cosa es que no se encuentre en el expediente el estudio de mercado y otra distinta que no exista como se dice en la sentencia, más cuando en la propia Ponencia de Valores se está haciendo referencia a los mismos.

2. La naturaleza jurídica de las ponencias de valores es la de acto administrativo, en dicho sentido véase la sentencia de este Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2011, rec. n.º 1348/2006.

3. Conforme al Real Decreto 1552/2004, de 25 de junio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Economía y Hacienda, art.º 5.1.a), corresponde a la Dirección General del Catastro la aprobación de las ponencias de valores, competencia que puede ejercer directamente o, en su caso, a través de las Gerencias y Subgerencias del Catastro. Prevé el art.º 27.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que las ponencias de valores serán recurribles en vía económico administrativa, y en atención a lo dispuesto en los arts. 226 y ss. de la Ley 58/2003, la competencia le vendría atribuida al Tribunal Económico Administrativo Central, y frente a la misma, en su caso, la competencia se le atribuye por mor del art.º 11.1.d) de la LJCA, a la Audiencia Nacional.

En este caso, no sólo ninguna pretensión se había accionado contra la Ponencia de Valores, como bien dice la sentencia de instancia, sino que la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana no tenía competencia para declarar la nulidad de la Ponencia de Valores, acto cuya impugnación tiene un cauce procedimental expresamente previsto legalmente, y, desde luego, en absoluto era aplicable el art.º 27.2 de la LJCA, ni existe Disposición General, ni el Tribunal era competente al efecto, y es dicho artículo inaplicable al caso el que sirve de base a la Sala de instancia para anular la citada Ponencia.

4. Acompaña la parte recurrida junto con su escrito de oposición al recurso de casación copia de la sentencia de 31 de enero de 2011, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recaída entre las mismas partes y en asunto similar al que nos ocupa, y en cuyo fallo, igualmente, y con apoyo en el referido art.º 27.2 de la LJCA, también se declara la nulidad de la Ponencia de Valores. Esta sentencia fue recurrida en casación ante este Tribunal Supremo habiendo recaído auto en fecha 26 de enero de 2012, en el que se inadmitió el recurso de casación por insuficiencia de cuantía. Considera la parte recurrida, y lo plantea como cuestión previa antes de entrar sobre los concretos motivos hechos valer por la Administración General del Estado en su recurso de casación, que procede el archivo del presente recurso por pérdida de objeto, en tanto que habiéndose declarado la nulidad de la Ponencia de Valores por sentencia judicial firme, dicho acto ha sido expulsado del

ordenamiento jurídico, con cita de la sentencia de este Tribunal de fecha 22 de marzo de 2012, recaída en el rec. n.º 1656/2008, en la que se dijo que:

«En efecto, tal como apunta la Corporación recurrente, existe un anterior pronunciamiento jurisdiccional sobre la Ponencia de Valores ahora cuestionada, puesto que la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ya revisó dicha Ponencia, a instancia, precisamente, del Ayuntamiento de Xàbia, dictando la Sentencia de 20 de diciembre de 2007 (rec. núm. 3117/2005), en la que, tras un pormenorizado examen de su motivación, concluye que «la Ponencia elaborada ni se ajusta a las exigencias de motivación ni desarrolla adecuadamente las previsiones contenidas en el RD 1020/93, y, en consecuencia, resultan nulos los actos de aplicación de la misma» (FD Sexto).

El fallo de la citada Sentencia estima el recurso contencioso-administrativo del Ayuntamiento de Xàbia contra «contra trescientos cincuenta y cuatro valores catastrales individualizados (que se acompañan al escrito de recurso) relativos a inmuebles de su propiedad en aplicación de la Ponencia de Valores total de inmuebles urbanos del municipio, actos que se anulan por contrarios a derecho por nulidad de la Ponencia de Valores Catastrales aprobada por Resolución de 28-6-2005 del Director General del Catastro del M.º de Economía y Hacienda (B.O.P. de Alicante n.º 146 de 30-06-05)».

Es cierto que dicha Sentencia fue recurrida en casación para la unificación de doctrina por el Abogado del Estado, siendo inadmitido por la Sala de Valencia, y el posterior recurso de queja núm. 172/2008 fue desestimado por esta Sala, mediante Auto de 29 de junio de 2009, por razón de su cuantía.

Lo dicho supone que la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana es firme, conteniendo un pronunciamiento que expulsa del ordenamiento jurídico la Ponencia de Valores Catastrales aprobada por Resolución de 28 de junio de 2005, del Director General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda, por apreciar su nulidad, siendo esta Resolución la misma que constituye el objeto del presente recurso de casación.

En consecuencia, resulta indudable que el recurso que ahora decidimos ha perdido su objeto, en la medida en que la Ponencia de Valores combatida por el Ayuntamiento recurrente ya ha sido anulada por una sentencia firme, lo que produce los efectos previstos en el art. 72.2 de la LJCA para todos los interesados».

Podemos añadir que este Tribunal en sentencia de 12 de febrero de 2013, rec. n.º 6447/2010, declaró que:

«No cabe la menor duda que la sentencia impugnada, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 17 de Septiembre de 2010, anula tanto la valoración catastral individualizada del bien inmueble ubicado en la calle Metge Joaquin Pastor Aleo, de Pego, como la Ponencia de Valores de los bienes inmuebles urbanos del citado término municipal, aprobada por resolución del Director General del Catastro de 11 de Octubre de 2007.

También hay que reconocer, como señala la representación del Ayuntamiento, que existía un anterior pronunciamiento jurisdiccional sobre la misma Ponencia de valores, puesto que la Sección Tercera de la Sala de

lo Contencioso Administrativo de Valencia, ya la había anulado, al resolver otro recurso jurisdiccional interpuesto por el propio Ayuntamiento de Pego, en relación con la notificación de los valores de los inmuebles sitos en las calles Lavadero 5 y Tornos 12, todo ello mediante la sentencia de 19 de Febrero de 2010, que afectaba también tanto a las valoraciones catastrales individualizadas como a la propia Ponencia, dándose la circunstancia que la sentencia ahora impugnada se limita a reproducir lo que declaró la Sección Tercera, en 19 de Febrero de 2010, agregando en el Fundamento de Derecho final que «en el presente recurso y el que ha dado lugar a la sentencia que se ha citado, existen notables similitudes, ya que se trata de supuestos idénticos, con la única diferencia de que se refieren a parcelas catastrales distintas, más todas ellas afectas al mismo procedimiento de revisión catastral y consiguientemente, a idénticos criterios valorativos, hasta el punto de que las alegaciones de las partes son absolutamente idénticas. Así las cosas, el principio de tutela y el de seguridad jurídica, nos obliga a dar aquí, por coherencia interna de la Sala, la misma solución que se dió allí.»

Finalmente, procede señalar que si bien el Abogado del Estado preparó recurso de casación contra la sentencia de 19 de Febrero de 2010, luego no fue mantenido ante esta Sala por lo que se procedió a declarar desierto el mismo, por Auto de 15 de Septiembre de 2010, casación 2510/2010, lo que supone que la sentencia a que se refería alcanzó firmeza, conteniendo un claro pronunciamiento de anulación de toda la Ponencia de Valores aprobada por resolución del Director General del Catastro de 11 de Octubre de 2007, con efectos para todas las personas afectadas, según establece el art. 72.2 de la Ley Jurisdiccional, aunque se trate de un acto administrativo y no de disposición general, como hemos declarado en la sentencia de 10 de Febrero de 2011, ca. 1348/2006, que resume la posición de la Sala.

TERCERO.— Siendo todo ello así, resulta indudable la improcedencia de un recurso de casación impugnando la sentencia de 17 de Septiembre de 2010 para residenciar ante la Sala de nuevo la Ponencia de Valores, cuya anulación había sido ya decidida con carácter previo por sentencia firme con fuerza de cosa juzgada, principio que atiende de manera especial a la seguridad jurídica evitando que la discusión jurídica se prolongue indefinidamente mediante la iniciación de nuevos procesos y al mismo tiempo que se produzcan resoluciones o sentencias contradictorias...».

5. En este mismo asunto que nos ocupa, esta Sala dictó auto de fecha 19 de abril de 2012, en el que se rectifica el criterio puesto de manifiesto en el referido auto de 26 de enero de 2012, en el sentido de que:

«La parte recurrida, en su oposición a la admisión del recurso de casación interpuesto por el ABOGADO DEL ESTADO aduce, entre otras cuestiones, que se trata de un recurso cuya cuantía no excede de 150.000 euros, por cuanto que dicha cuantía ha de venir determinada por el importe de la cuota anual del IBI, y que en el caso de autos no supera el límite legal para acceder al recurso de casación. A dichos efectos cita diversos autos de este Tribunal, en virtud de los cuales, cuando lo que se discute directamente es el valor catastral, la cuantía del recurso ha de venir determinada por el importe de la cuota del IBI y no por el valor catastral cuestionado. Cita también, a los referidos efectos, las sentencias de

este Tribunal de 10 de febrero de 2011 (recursos de casación nº 1348/2006 y 4560/2006).

Pues bien, no puede prosperar la oposición al recurso por razón de la cuantía, opuesta por ---, por cuanto si bien es cierto que cuando se impugnan valores catastrales la cuantía del recurso ha de venir determinada, de conformidad con la doctrina reiterada de este Tribunal, por el importe de la cuota del IBI resultante del valor catastral cuestionado, y que con base en la sentencia de 10 de febrero de 2011, dictada en el recurso nº 1348/2006, las Ponencias de Valores son actos administrativos y no disposiciones generales, y en consecuencia, partiendo de la consideración de actos administrativos de las referidas ponencias, la cuantía del recurso no puede considerarse como indeterminada, sino que ha de venir determinada de conformidad con el artículo 41.1 LJCA, por el valor económico objeto de la pretensión, concretamente, por la cuota resultante del valor catastral cuestionado, sin embargo, en el presente caso, en la medida en que la sentencia de instancia ha declarado no solo la nulidad de las valoraciones catastrales individuales, sino también la nulidad de la Ponencia de Valores, la pretensión del Abogado del Estado no puede quedar limitada a las cuotas resultantes de las valoraciones catastrales cuestionadas, sino a las cuotas resultantes de las valoraciones catastrales de la totalidad de los inmuebles afectados por la Ponencia de Valores anulada por la sentencia de instancia, sin que pueda presumirse, sin riesgo de equivocación, que todas las cuotas resultantes del IBI de todos los valores catastrales afectados por la Ponencia anulada, sean inferiores a 150.000 euros.»

6. Son varios los problemas que suscita la cuestión en debate, tal y como se nos presenta. Cabe preguntarse qué efectos puede producir un pronunciamiento judicial firme sobre actos o disposiciones generales, cuyo control jurisdiccional no correspondía al órgano que dicta la sentencia anulatoria, no sólo cuando se dicta respecto de un acto individual que afecta a un solo interesado, sino respecto de aquellos actos que afectan a una pluralidad de interesados, como es el caso de las ponencias de valores, o cuando se anula una disposición general por órgano judicial incompetente, y la conexión con el principio de seguridad jurídica en relación con la inamovilidad de los fallos judiciales y el instituto de la cosa juzgada.

Como principio general cabe afirmar que estaríamos ante una resolución judicial nula de pleno derecho en cuanto declara la nulidad de lo que a su entender era, sin serlo, una disposición general, por haberse dictado por órgano sin competencia objetiva, artº 238.1 de la LOPJ. Ahora bien, ganada firmeza la sentencia por no haberse reaccionado contra la misma por los mecanismos dispuestos al efecto, dado el carácter de inamovilidad de los fallos judiciales, respecto de la persona que instó el recurso, protegida por el principio de tutela judicial efectiva, y a cuyo favor se ha dictado y a cuya esfera de intereses afecta, ha de producir los efectos derivados de los pronunciamientos judiciales firmes. Con todo, lo que no cabría predicar de la misma sería el principio o eficacia de cosa juzgada material, puesto que este instituto gira en torno al principio de seguridad jurídica de suerte que lo resuelto por las resoluciones judiciales firmes vinculen a los órganos jurisdiccionales; pero precisamente este principio, uno de los principios básicos constitucionales, demanda que sólo puedan vincular al

resto de órganos judiciales las resoluciones dictadas por los tribunales dentro de sus respectivas atribuciones y competencias y, a través de los instrumentos procesales legalmente establecidos.

Debemos también tener en cuenta, que no se accionó la pretensión de nulidad de la Ponencia de Valores, sino que esta nulidad indebidamente declarada, no constituyó la cuestión objeto de debate, sino que la falta de estudio económico, determinante de la declaración de nulidad de la Ponencia, es utilizada como argumento para justificar la nulidad del único objeto material del recurso, la valoración individual de la finca; lo cual conlleva, que no pudiera extenderse el hipotético efecto de cosa juzgada a lo que constituye un mero argumento para dar satisfacción a la única pretensión actuada, la nulidad de la valoración individual de la finca.

Por lo demás, cuando se ha anulado una Ponencia de Valores en una condición que no posee, como disposición de carácter general, no resulta aplicable al caso el artº 72.2 de la LJCA, que se justifica en tanto declarada la nulidad de una disposición general carece de sentido que se vuelva a reproducir un debate inútil por estéril, pues ya la norma desapareció de la realidad jurídica. Pero este no es el caso, en tanto que se ha declarado la nulidad de una disposición general inexistente, a la que, por ende, no puede alcanzarse una declaración basada en el artº 27.2 de la LJCA, declaración que carece de contenido material alguno, es una mera declaración sin sustrato material sobre el que producir efectos.

7. Las sentencias de 22 de marzo de 2012 y de 12 de febrero de 2013, guardan diferencias sustanciales con el supuesto que nos ocupa; en ambas se parte de la firmeza del acto administrativo constituido por la Ponencia de Valores, no se entra sobre la competencia del órgano judicial para decretar la nulidad de dicho acto y, en lo que más interesa, en la de 12 de febrero de 2013, se parte como presupuesto fundamental que la firmeza ganada por la sentencia que declaró la nulidad de la Ponencia de Valores, alcanzó firmeza por no haber mantenido el Abogado del Estado el recurso de casación, a pesar de contener un claro pronunciamiento de anulación de aquella; en cambio, en el supuesto que nos ocupa, ambas sentencias, la que aporta como antecedente, sobre la que se pretende apoyar la parte recurrente para obtener una declaración de pérdida de objeto, alteran la naturaleza jurídica de las ponencias de valores, procediendo a la anulación no de la Ponencia de Valores en su condición de acto, sino de la Ponencia de Valores en su condición de disposición de carácter general, aplicando incorrectamente el artº 27.2 de la LJCA, lo cual, como ya se ha indicado anteriormente no se sostiene, y conlleva que la sentencia firme no pueda extender sus efectos a los concretos intereses hechos valer por la parte actora, sin que pueda extenderse a otras personas ajenas al concreto recurso contencioso administrativo que declaró la nulidad de la Ponencia de Valores en aplicación del artº 27.2 de la LJCA, como disposición de carácter general.

Por tanto, ni puede mantenerse que haya cosa juzgada, ni, claro está, pérdida de objeto, puesto que la declaración de la sentencia firme de 31 de enero de 2011 declarando la nulidad de la disposición general Ponencia de Valores de Villajoyosa, sólo puede quedar vinculada a los actos derivados de la misma objeto del

recurso, esto es, la valoración catastral individual de las fincas cuyo valor se cuestionaba.

TERCERO.- No cabe, por tanto, acoger la cuestión previa planteada por la parte recurrente respecto de la pérdida de objeto postulada.

El primer motivo de casación formulado por la Administración General del Estado, al amparo del artº 88.1.a) de la LJCA, fue inadmitido por auto de este Tribunal, Sección Primera, de fecha 19 de abril de 2012.

El segundo motivo al par del artº 88.1.c) de la LJCA, se articula por la parte recurrente atendiendo al objeto del proceso, artº 25 de la LJCA, y a las pretensiones actuadas, artº 31 de la LJCA, por falta de congruencia.

Considera la parte recurrente que el objeto del proceso se fija en el suplico de la demanda, constando que la parte actora se limitó a solicitar la anulación de la asignación a sus fincas del valor catastral, no habiendo solicitado la parte actora la nulidad de la Ponencia de Valores, la Sala de instancia de oficio procede a anular la misma. Lo cual es cierto, sin que sea menester abundar sobre la cuestión, puesto que ya quedó constancia de que la Sala de instancia altera la naturaleza jurídica de la Ponencia de Valores, considerándola disposición de carácter general, aplicándole indebidamente el artº 27.2 de la LJCA, dando como resultado el conceder más de lo pedido e incurriendo en el defecto procedimental de incongruencia ultra petita denunciada.

Añade, además la parte recurrente, que la impugnación de los valores catastrales asignados a las concretas fincas, no pueden extenderse a la Ponencia de Valores que quedó firme, gozando de la presunción de legalidad, por lo que la impugnación no debía hacerla respecto de los criterios técnicos generales fijados, sino de la concreta aplicación de estos a la finca. Lo cual, igualmente, resulta insoslayable, puesto como ha quedado delimitado se recurrió en exclusividad dichos valores, no la Ponencia de Valores, de la que debe predicarse su validez y eficacia al no constar que haya sido recurrida por los cauces legales y anulada por órgano competente, quedando esta, por tanto, extramuros del objeto material constitutiva del recurso contencioso administrativo, y por ende, sobre la que no podía extenderse el fallo de la sentencia impugnada.

Todo lo cual nos debe llevar a casar y anular la sentencia en cuanto declara la nulidad de la Ponencia de Valores de Villajoyosa.

CUARTO.- El siguiente motivo de casación formulado en atención al artº 88.1.d) de la LJCA, se articula sobre la consideración de que se ha infringido el artº 65 de la LHL, en tanto que la sentencia de instancia consideró inmotivada y errónea la determinación de los valores catastrales de los inmuebles del municipio, y los arts. 28 y ss. de la LCI.

Desde luego ha de atenderse al razonamiento que la Sra. Abogada acompaña a este motivo, esto es, si sólo se había recurrido la asignación de los valores individualizados a la finca concreta de la actora, resultaba, en principio al menos, innecesario acompañar a la Ponencia de Valores los estudios de mercado que constituyen documentos separados de esta, puesto que sólo debía esperarse que se analizara si efectivamente se había aplicado correctamente los criterios recogidos en la Ponencia de Valores; si a ello unimos, como ha quedado dicho y en contra de lo recogido en la sentencia,

que no se solicitó complemento alguno de expediente, la conclusión a la que llega la sentencia de inexistencia de estudios de mercado no responde ni a dato objetivo alguno, ni a la deducción lógica que conduce tanto el propio contenido de la Ponencia con referencia a dichos estudios de mercado, como el transcurrir procedimental del recurso, pues ni se solicitó complemento de expediente por la parte actora, formulando sin más su demanda con el expediente remitido, ni siquiera en fase probatoria propuso la remisión de dichos estudios de mercado. Si a ello unimos el exceso cometido, como se ha dejado antes apuntado, puesto que se entra a conocer de la propia Ponencia de Valores para terminar anulándola por falta de dichos estudios de mercado, la conclusión no puede ser otra que acoger el motivo de casación instado.

Ahora bien, dicho lo anterior, el acoger dicho motivo no puede llevarnos a anular el pronunciamiento contenido en la sentencia sobre la valoración catastral de la finca de la actora, pues como se recogió anteriormente, la sentencia contiene otro motivo para estimar el recurso contencioso administrativo respecto, ahora sí, de la concreta valoración catastral de la finca, «...la práctica de la prueba pericial practicada en este procedimiento, debidamente ratificado el informe con citación de la parte, se constata que el sistema de valoración de la finca aquí cuestionada fue el sistema unitario, cuando por las características de la parcela se debió adoptar el sistema de repercusión, contando en los criterios generales de valoración de la Ponencia de Valores de Villajoyosa que se puede adoptar el sistema unitario cuando se trate de

viviendas unifamiliares o uso industrial, y toda vez en este caso el uso del sector donde se encuentra la parcela de la recurrente es turístico y residencial/terciario debió adoptarse el sistema de valoración por repercusión». Sobre este motivo de estimación nada dice la Sra. Abogada del Estado, por lo que al mismo ha de estarse al no haber sido combatido, debiéndose por tanto mantener la declaración derivada de esta justificación.

QUINTO.- Todo lo razonado comporta la estimación parcial del Recurso de Casación que decidimos, sin expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

En su virtud, en nombre del Rey y en el ejercicio de la potestad de juzgar que, emanada del pueblo español, nos confiere la Constitución,

FALLAMOS

Estimamos parcialmente el Recurso de Casación, interpuesto contra la sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, la que anulamos y casamos en cuanto anula la Ponencia de Valores de Villajoyosa, confirmándola en el resto de pronunciamientos. No hacemos imposición de las costas causadas ni en la instancia ni en casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en la Colección que edita el Consejo General del Poder Judicial, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.