

Disposició final única. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entrarà en vigor l'1 d'abril de 1998.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 6 de març de 1998.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

8788 *LLEI 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.* («BOE» 89, de 14-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

1. Les reformes successives de la nostra legislació urbanística han anat incrementant la complexitat d'aquest sector de l'ordenament jurídic en multiplicar, de vegades innecessàriament, les intervencions administratives en les diverses fases dels processos de desenvolupament urbà, cosa que, juntament amb la limitació de l'oferta de sòl, ha contribuït decisivament a demorar fins a extrems desraonats la finalització de les operacions d'urbanització i d'edificació ulterior, i n'ha fet imprevisible el cost, alhora que dificulta una programació adequada de les activitats empresarials corresponents, amb l'encariment consegüent del producte final.

L'última d'aquestes reformes, que va dur a terme la Llei 8/1990, de 25 de juliol, i que recull el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, que ha estat objecte de la Sentència del Tribunal Constitucional de 20 de març de 1997 («Butlletí Oficial de l'Estat» de 25 d'abril), va portar aquesta línia de tendència a les seves últimes conseqüències i el seu fracàs, que avui és impossible d'ignorar, reclama una rectificació enèrgica l'objectiu de la qual no pot ser cap altre que la recerca d'una flexibilitat més gran que, d'una banda, elimini els factors de rigidesa que s'han anat acumulant i, de l'altra, assegurui a les administracions públiques responsables de la política urbanística una capacitat d'adaptació més gran a una conjuntura econòmica canviant, en la qual els cicles d'expansió i recessió se succeeixen amb una rapidesa extraordinària.

El legislador estatal, que constitucionalment no té competències en matèria d'urbanisme i d'ordenació del territori en sentit propi, no pot afrontar tot sol aquesta tasca, a la qual només pot aportar una solució parcial posant a contribució la seva competència indiscutible per regular, com ha reconegut aquesta Sentència del Tribunal Constitucional, les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat en l'exercici del dret de propietat del sòl a tot el territori nacional, així com regular altres matèries que incideixen en l'urbanisme com són l'expropiació forçosa, les valoracions, la responsabilitat de les administracions públiques o el procediment administratiu comú.

Per això, la seva obra reclama que sigui continuada pels legisladors de les diferents comunitats autònomes, si no la reforma que ara s'inicia quedaria incompleta.

2. Dins d'aquests límits concrets, que comprenen inequívocament la determinació de les diverses classes de sòl com a pressupòsit mateix de la definició de les condicions bàsiques del dret de propietat urbana, aquesta Llei pretén facilitar l'augment de l'oferta de sòl i fer possible que tot el sòl que encara no ha estat incorporat al procés urbà, i en què no concorrin motius per a la seva preservació, es pugui considerar susceptible de ser urbanitzat. Tot això d'acord amb el planejament i la legislació territorial o sectorial, i tenint en compte els seus valors ambientals, paisatgístics, històrics, arqueològics, científics o culturals, la seva riquesa agrícola, forestal, ramadera o d'altra mena, o la seva inadequació justificada per al desenvolupament urbà. Així mateix, cal tenir present que la reforma del mercat del sòl en el sentit d'una liberalització més gran que n'incrementi l'oferta forma part de la reforma estructural necessària de l'economia espanyola, per a la qual el legislador estatal té les competències que li atribueix l'article 149.1.13a de la Constitució espanyola.

Per tant, en aquest sòl urbanitzable tan ampli que, seguint aquest criteri, han de delimitar els plans, s'hi podran promoure actuacions urbanístiques en els termes que precisi la legislació urbanística que en cada cas sigui aplicable, i sempre, naturalment, de conformitat amb les previsions de l'ordenació urbanística i dels plans i els projectes sectorials. En aquestes actuacions, el promotor de l'execució ha d'assegurar, a costa seva, les infraestructures de connexió amb els sistemes generals que la naturalesa i la intensitat de les actuacions requereixin en cada cas i, fins i tot, el reforçament i la millora d'aquests sistemes generals si és necessari. Aquestes exigències, considerades mínimes, contribueixen com a tals a delimitar les condicions bàsiques de l'exercici del dret de propietat.

El règim urbanístic del sòl prescindeix així d'imposar als propietaris un sistema d'actuacions programades per l'Administració, sense dades ni garanties efectives que n'assegurin l'execució, que l'Administració només està en condicions d'oferir en relació amb les seves actuacions. Això no implica en cap cas una renúncia de la funció directiva i orientadora consubstancial a la idea de pla. Contràriament, la Llei parteix de l'exercici efectiu d'aquesta funció pel planejament general, que pot i ha de fixar en tot cas l'estructura general del territori, és a dir, la imatge de la ciutat que la comunitat que l'aprova considera desitjable, ja que aquesta és una referència de la qual, en cap cas, no es pot prescindir.

Aquesta és la idea general de què parteix la Llei per tal de no introduir, des de la definició de l'estatut jurídic bàsic de la propietat del sòl, rigideses innecessàries que puguin impedir que els legisladors autonòmics i les administracions públiques competents despleguin polítiques urbanístiques més flexibles i amb una capacitat d'adaptació més gran a les circumstàncies canviant en el context d'una economia la globalització de la qual la fa especialment sensible als canvis de conjuntura.

D'aquesta manera, la flexibilitat necessària que s'ha trobat a falta tant en el passat es justifica amb la salvaguarda imprescindible dels interessos públics.

Tanmateix, la flexibilitat que la Llei persegueix per tal d'evitar l'escassetat de sòl no ha de conduir a un règim d'absoluta discrecionalitat de les autoritats urbanístiques a l'hora de decidir sobre la viabilitat de les iniciatives que es promoguin en l'àmbit del sòl urbanitzable. Per això, la Llei ha previst que el dret a promoure la transformació d'aquest sòl instant l'Administració que aprovi el planejament de desenvolupament es podrà exercir des del moment en què el planejament general hagi delimitat els àmbits corresponents o s'hagin establert les condicions per al seu desenvolupament, i d'altra banda correspon a les comunitats autònomes la regu-

lació d'aquestes condicions, així com dels efectes derivats del dret de consulta, tant sobre els criteris i les previsions del planejament —territorial i sectorial— com de les obres addicionals que l'actuació exigeixi.

D'aquesta manera, es pretén assegurar una mínima consistència al dret del propietari del sòl classificat pel planejament com a urbanitzable, que com a tal mínim s'ha d'entendre comprès sense discussió dins de les condicions bàsiques de l'estatut jurídic de la propietat, sense perjudicar la llibertat de què han de gaudir les administracions competents per valorar, en cada cas, els interessos públics en joc.

3. Pel que fa als criteris de valoració del sòl, la Llei ha optat per establir un sistema que tracta de reflectir amb la màxima exactitud possible el valor real que el mercat assigna a cada tipus de sòl, renunciant així formalment a tota mena de fórmules artificioses que, amb major o menor fonament aparent, contradueixen aquesta realitat i constitueixen una font inacabable de conflictes, alhora que projecten una ombra d'injustícia que resta credibilitat a l'Administració i contribueix a deslegitimar la seva actuació.

S'elimina així l'actual dualitat de valors, inicials i urbanístics, a la qual havien quedat ja reduïts els quatre valors diferents que va establir al seu dia la versió primera de la Llei del sòl, de manera que, a partir d'ara, ja només hi haurà un sol valor: el valor que el bé tingui realment en el mercat del sòl, l'únic valor que pot qualificar-se de just i que exigeix inexcusablement qualsevol operació expropiatòria. A partir d'aquest principi bàsic, la Llei es limita a establir el mètode aplicable per a la determinació d'aquest valor, en funció, és clar, de la classe de sòl i, en conseqüència, del règim jurídic aplicable i de les seves característiques concretes.

Aquest mètode és, tant pel que fa al sòl no urbanitzable com a l'urbanitzable que encara no s'hagi inclòs en un àmbit concret per al seu desenvolupament o per al sòl en què no s'hagin establert les condicions d'aquest desenvolupament, el de comparació amb els valors comprovats d'altres finques anàlogues, tenint en compte el règim urbanístic, la situació, les dimensions i la naturalesa, així com els usos i els aprofitaments que permet el planejament. Per als casos en què aquesta comparació no sigui possible, en els sòls esmentats —sense desenvolupament previsible a curt termini— el mètode alternatiu és el de capitalització de les rendes reals o potencials del sòl d'acord amb el seu estat i la seva naturalesa, que és el mètode tradicional.

En el cas del sòl urbà i de l'urbanitzable inclòs en els àmbits delimitats pel mateix planejament general, o posteriorment a aquest planejament, per als quals s'hagin establert les condicions de desenvolupament, el mètode de càlcul consistirà en l'aplicació a l'aprofitament corresponent del valor bàsic de repercussió que estableixin les ponències cadastrals per al terreny de què es tracti, valor que, de conformitat amb el que disposa la Llei 39/1988, reguladora de les hisendes locals, reflecteix els valors de mercat, ja que les valoracions cadastrals es fixen a partir d'un estudi previ d'aquests valors. Finalment, i en cas que no existeixin o no siguin aplicables els valors de les ponències cadastrals perquè han perdut vigència o perquè s'ha modificat el planejament, el valor bàsic de repercussió es calcula pel mètode residual, utilitzat comunament en l'àmbit immobiliari, en les seves diverses modalitats, tant pel sector públic com pel privat.

L'aplicació de valors de repercussió, tenint en compte la seva correspondència, en general, amb terrenys urbanitzats i en condicions de ser edificats, implica la necessitat de deduir la totalitat dels costos d'urbanització que en cada cas estiguin pendents, així com els costos financers, de gestió i qualssevol altres que siguin imprescindibles per dotar el terreny de la condició de solar, tal

com es fa habitualment i pacíficament en les taxacions que s'efectuen diàriament en l'àmbit immobiliari i financer.

El realisme estricte al qual la Llei s'ha volgut ajustar en aquest punt contribuirà, sens dubte, a augmentar la seguretat del trànsit jurídic i a reduir la conflictivitat, cosa que redundarà també en una agilitació de la gestió urbanística i en una reducció dels costos innecessaris que la seva prolongació en el temps afegeix inevitablement.

4. El títol IV de la Llei s'ha limitat a incloure els preceptes imprescindibles per emmarcar l'exercici en aquest sector, per part de les diferents administracions públiques, de la potestat expropiatòria, a la qual són aplicables sense més ni més les normes generals vigents que la regulen. Així mateix, per a la determinació de l'apreupament, remet als criteris generals que estableix el títol III, de manera que acaba amb l'actual i injusta dualitat de criteris que tracta de forma diferent el propietari expropiat i el que no ho és.

5. Altrament, el títol V ajusta simplement al règim jurídic de la propietat del sòl que estableixen els títols I i II de la Llei la regulació precedent de les indemnitzacions per alteració del planejament i de les limitacions o vinculacions singulars imposades pel planejament que no siguin susceptibles de distribució equitativa pels mecanismes de repartiment de beneficis i càrregues que estableix la legislació urbanística.

6. La Llei s'ha volgut mantenir absolutament en el marc de les competències de l'Estat delimitades clarament per la Sentència de 20 de març de 1997 del Tribunal Constitucional ja esmentada, i per això ha renunciat del tot a incidir en els aspectes relatius al planejament, a la gestió urbanística i al control d'ambdós.

7. Finalment, les disposicions transitòries de la Llei procuren evitar a ultrança les solucions de continuïtat, establint regles d'aplicació directa d'acord amb la situació dels processos de desenvolupament i execució del planejament i obviant l'exigència de l'adaptació prèvia dels plans per a l'efectivitat de la reforma, com a conseqüència de l'experiència negativa acumulada amb motiu de les reformes precedents.

TÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. *Objecte de la Llei.*

L'objecte d'aquesta Llei és definir el contingut bàsic del dret de propietat del sòl d'acord amb la seva funció social, regulant les condicions que assegurin la igualtat essencial del seu exercici en tot el territori nacional.

Article 2. *Facultats del dret de propietat.*

1. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerceixen sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures que estableixen les lleis o, en virtut d'aquestes, el planejament d'acord amb la classificació urbanística dels predis.

2. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions, que estableix el planejament, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els casos que estableixen expressament les lleis.

Article 3. *Participació en les plusvàlues.*

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics es produeix en els termes que fixen aquesta Llei i les altres que siguin aplicables.

Article 4. Acció urbanística i iniciativa privada.

1. Els propietaris han de contribuir, en els termes que estableixen les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als quals correspon, en tot cas, la direcció del procés, sens perjudici de respectar la iniciativa dels propietaris.

2. La gestió pública a través de la seva acció urbanitzadora i de les polítiques de sòl ha de suscitar, en la mesura més àmplia possible, la participació privada.

3. En els supòsits d'actuació pública, l'Administració actuant ha de promoure, en el marc de la legislació urbanística, la participació de la iniciativa privada encara que aquesta no sigui propietària del sòl.

Article 5. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

Les lleis garanteixen, en tot cas, el repartiment dels beneficis i les càrregues derivats del planejament entre tots els propietaris afectats per cada actuació urbanística, proporcionalment a les seves aportacions.

Article 6. Informació i participació pública en el planejament i la gestió.

1. La legislació urbanística garanteix la participació pública en els processos de planejament i gestió, així com el dret a la informació de les entitats representatives dels interessos afectats per cada actuació i dels particulars.

2. Tot administrat té dret que l'Administració competent l'informi per escrit del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca o a un àmbit determinat.

TÍTOL II**Règim urbanístic de la propietat del sòl****CAPÍTOL I****Classificació del sòl****Article 7. Classes de sòl.**

A l'efecte d'aquesta Llei, el sòl es classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable o les classes equivalents regulades per la legislació urbanística.

Article 8. Sòl urbà.

Tenen la condició de sòl urbà, a l'efecte d'aquesta Llei:

a) El sòl ja transformat perquè té, com a mínim, accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica o perquè està consolidat per l'edificació en la forma i amb les característiques que estableix la legislació urbanística.

b) Els terrenys que, en execució del planejament, hagin estat urbanitzats d'acord amb aquest planejament.

Article 9. Sòl no urbanitzable.

Tenen la condició de sòl no urbanitzable, a l'efecte d'aquesta Llei, els terrenys en què concorri alguna de les circumstàncies següents:

1. Que s'hagin d'incloure en aquesta classe perquè estan sotmesos a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació, d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial,

pels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o d'acord amb la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

2. Que el planejament general consideri necessari preservar-los pels valors a què s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal o ramader, o per les seves riqueses naturals, així com els terrenys que consideri inadequats per a un desenvolupament urbà.

Article 10. Sòl urbanitzable.

El sòl que, a l'efecte d'aquesta Llei, no té la condició d'urbà o de no urbanitzable, té la consideració de sòl urbanitzable, i pot ser objecte de transformació en els termes que estableixen la legislació urbanística i el planejament aplicable.

Article 11. Classificació del sòl en municipis sense planejament.

En els municipis que no tenen planejament general, el sòl que no té la condició d'urbà de conformitat amb els criteris que estableix l'article 8, té la consideració de sòl no urbanitzable, a l'efecte d'aquesta Llei.

CAPÍTOL II**Drets i deures dels propietaris****Article 12. Exercici de drets i deures.**

Els drets i els deures dels propietaris de sòl que regula aquesta Llei s'exerceixen d'acord amb la normativa que estableix la legislació urbanística sobre planejament, gestió i execució del planejament, en cada cas aplicable.

Article 13. Drets dels propietaris de sòl urbà.

Els propietaris de sòl urbà tenen el dret a completar la urbanització dels terrenys perquè adquireixin la condició de solars i a edificar-hi en les condicions que estableixen en cada cas la legislació urbanística i el planejament.

Article 14. Deures dels propietaris de sòl urbà.

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà consolidat per la urbanització han de completar a costa seva la urbanització necessària perquè aquests terrenys assoleixin la condició de solar —si encara no la tenen—, i edificar-hi en el termini establert si es troben en àmbits per als quals així ho estableixi el planejament i de conformitat amb aquest.

2. Els propietaris de terrenys de sòl urbà que no tenen una urbanització consolidada han d'assumir els deures següents:

a) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració tot el sòl necessari per als vials, els espais lliures, les zones verdes i les dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual els seus terrenys siguin inclosos.

b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general, si s'escau, inclogui en l'àmbit corresponent, a l'efecte de la seva gestió.

c) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10 per 100 de l'aprofitament de l'àmbit corresponent; la legislació urba-

nística pot reduir aquest percentatge, que té caràcter de màxim. Així mateix, aquesta legislació pot reduir la participació de l'Administració actuant en les càrregues d'urbanització que corresponguin a aquest sòl.

d) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivats del planejament abans que s'iniciï la seva execució material.

e) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.

f) Edificar en els solars en el termini que, si s'escau, estableixi el planejament.

Article 15. *Drets dels propietaris de sòl urbanitzable.*

Els propietaris de sòl classificat com a urbanitzable tenen dret a fer servir els terrenys de la seva propietat, i a gaudir-ne i a disposar-ne d'acord amb la seva naturalesa rústica. A més, tenen dret a promoure'n la transformació instant l'Administració a aprovar el planejament corresponent de desenvolupament, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística.

Article 16. *Regles bàsiques per a l'exercici del dret.*

1. El dret a promoure la transformació del sòl urbanitzable, mitjançant la presentació davant l'ajuntament del planejament corresponent de desenvolupament per a la seva tramitació i aprovació, es pot exercir des del moment en què el planejament general en delimita els àmbits o s'hagin establert les condicions per al seu desenvolupament.

2. Altrament, les comunitats autònomes, per mitjà de la legislació urbanística, han de regular la tramitació, les determinacions i el contingut de la documentació necessària per procedir a aquesta transformació. Així mateix, aquesta legislació regula els efectes derivats del dret de consulta a les administracions competents sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i els projectes sectorials i de les obres que han de dur a terme a costa seva per assegurar la connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, de conformitat amb el que disposa el punt 3 de l'article 18 d'aquesta Llei. Aquesta legislació fixa, igualment, els terminis de resposta a la consulta esmentada.

Article 17. *Usos i obres provisionals.*

En el sòl comprès en sectors o àmbits ja delimitats amb vista al seu desenvolupament immediat, mentre no s'hagi aprovat el planejament corresponent de desenvolupament, només s'hi poden autoritzar excepcionalment usos i obres de caràcter provisional que no estiguin prohibits expressament per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament general, les quals han de cessar i, en tot cas, s'han d'enderrocar sense cap indemnització quan ho acordi l'Administració urbanística. L'autorització, amb les condicions indicades acceptades pel propietari, s'ha de fer constar al Registre de la propietat de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.

En la resta del sòl urbanitzable es poden autoritzar, abans de la seva inclusió en sectors o àmbits per al seu desenvolupament, els usos que preveu l'article 20 d'aquesta Llei.

Article 18. *Deures dels propietaris de sòl urbanitzable.*

La transformació del sòl classificat com a urbanitzable comporta, per als seus propietaris, els deures següents:

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració tot el sòl necessari per als vials, els espais lliures, les zones verdes i les dotacions públiques de caràcter

local al servei de l'àmbit de desenvolupament en què els seus terrenys siguin inclosos.

2. Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general, si s'escau, inclogui o adscriui a l'àmbit corresponent.

3. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, si s'escau, les obres necessàries per a l'ampliació o el reforç d'aquests sistemes requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableix el planejament general.

4. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10 per 100 de l'aprofitament del sector o l'àmbit corresponent; la legislació urbanística pot reduir aquest percentatge, que té caràcter de màxim. Així mateix, aquesta legislació pot reduir la participació de l'Administració actuant en les càrregues d'urbanització que corresponguin a aquest sòl.

5. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivats del planejament abans que s'iniciï la seva execució material.

6. Costejar o executar la urbanització del sector o l'àmbit corresponent.

7. Edificar en els solars en el termini que, si s'escau, estableixi el planejament.

Article 19. *Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació.*

1. Els propietaris de tota mena de terrenys i construccions els han de destinar a usos que no siguin incompatibles amb el planejament urbanístic i els han de mantenir en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. També estan subjectes al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònics i arqueològics, i sobre rehabilitació urbana.

2. El cost de les obres necessàries en virtut del que disposa el punt anterior és a càrrec dels propietaris o de l'Administració, en els termes que estableix la legislació aplicable.

Article 20. *Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable.*

1. Els propietaris del sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat, i a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que, si s'escau, estableixin les lleis o el planejament.

Per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística, es poden autoritzar excepcionalment actuacions específiques d'interès públic, amb la justificació prèvia que no hi concorren les circumstàncies que preveu l'apartat 1 de l'article 9 d'aquesta Llei.

2. En sòl no urbanitzable queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques, i en cap cas no s'hi poden fer divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol mena en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar.

Article 21. *Transmissió de finques i deures urbanístics.*

1. La transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures que estableix la legislació urbanística aplicable o exigibles pels actes d'execució

que se'n deriven. El nou titular queda subrogat en el lloc del propietari anterior en els seus drets i deures urbanístics, així com en els compromisos que aquest hagi acordat amb l'Administració urbanística competent i hagin estat objecte d'inscripció en el Registre, sempre que aquests compromisos es refereixin a un possible efecte de mutació jurídica.

2. En les alienacions de terrenys, cal fer constar en el títol corresponent:

a) Si es tracta de terrenys no susceptibles de ser edificats o amb edificacions fora d'ordenació de conformitat amb el planejament aplicable, la seva situació expressa a aquest efecte.

b) Si es tracta de terrenys en procés d'urbanització, els compromisos encara pendents que el propietari hagi assumit a l'efecte d'aquesta urbanització.

c) En el cas de terrenys d'urbanitzacions d'iniciativa particular, la data d'aprovació del planejament corresponent i les clàusules que es refereixin a la disposició de les parcel·les i els compromisos amb els adquirents.

3. La infracció de qualsevol de les disposicions anteriors, sens perjudici del que disposa l'apartat 1 d'aquest article, faculta l'adquirent per rescindir el contracte en el termini d'un any a comptar de la data en què s'hagi atorgat i per exigir la indemnització pels danys i perjudicis causats.

Article 22. *Declaració d'obra nova.*

Els notaris i els registradors de la propietat exigeixen per autoritzar o inscriure, respectivament, les escriptures de declaració d'obra nova acabada, que s'acrediti l'atorgament de la llicència preceptiva i l'expedició per un tècnic competent del certificat de finalització de l'obra d'acord amb el projecte objecte d'aquesta obra.

Per autoritzar i inscriure una escriptura d'obra nova en construcció, cal adjuntar a la llicència d'edificació el certificat expedit per un tècnic competent on consti que la descripció de l'obra nova s'ajusta al projecte per al qual es va obtenir la llicència. En aquest cas, el propietari ha de fer constar l'acabament mitjançant una acta notarial que incorpori el certificat de finalització de l'obra abans esmentat.

Tant la llicència com els certificats han d'estar validats en les escriptures corresponents.

TÍTOL III

Valoracions

Article 23. *Aplicació general de les regles de valoració.*

A l'efecte d'expropiació, les valoracions de sòl s'efectuen d'acord amb els criteris establerts en aquesta Llei, sigui quina sigui la finalitat que la motivi i la legislació, urbanística o d'un altre caràcter, que la legítimi.

Si no hi ha acord entre els propietaris afectats, aquests criteris també s'apliquen en els procediments de distribució de beneficis i càrregues de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística.

Article 24. *Moment a què s'han de referir les valoracions.*

Les valoracions s'entenen referides a:

a) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient d'apreupament individualitzat o

d'exposició al públic del projecte d'expropiació quan se segueixi el procediment de taxació conjunta.

b) En altres casos d'actuació, al moment d'iniciació del procediment corresponent.

c) En la determinació d'indemnitzacions per canvi de planejament, en els casos previstos en el títol V d'aquesta Llei, al moment de la publicació de l'aprovació definitiva del nou planejament.

Article 25. *Criteri general de valoració.*

El sòl es valora segons la seva classe i situació, tal com estableixen els articles següents.

Article 26. *Valor del sòl no urbanitzable.*

1. El valor d'aquest sòl es determina pel mètode de comparació a partir de valors de finques anàlogues. A aquest efecte, la identitat de raó que justifiqui l'analogia ha de tenir en compte el règim urbanístic, la situació, les dimensions i la naturalesa d'aquestes finques en relació amb la que es valora, així com, si s'escau, els usos i els aprofitaments que siguin susceptibles.

2. Quan per la inexistència de valors comparables no és possible l'aplicació del mètode indicat en el punt anterior, el valor del sòl no urbanitzable es determina mitjançant la capitalització de les rendes reals o potencials del sòl, i d'acord amb el seu estat en el moment de la valoració.

Article 27. *Valor del sòl urbanitzable.*

1. El valor del sòl urbanitzable, en la situació a què es refereix l'apartat 2 de l'article 16, es determina tal com estableix l'article anterior.

2. Quan el sòl urbanitzable està en la situació descrita a l'apartat 1 de l'article 16, el seu valor s'obté per aplicació, a l'aprofitament que li correspongui, del valor bàsic de repercussió en un polígon, que és el deduit de les ponències de valors cadastrals.

En els supòsits d'inexistència o pèrdua de vigència dels valors de les ponències cadastrals, s'apliquen els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.

Article 28. *Valor del sòl urbà.*

1. El valor del sòl urbà sense urbanització consolidada es determina, llevat del que disposa l'apartat 2 d'aquest article, per l'aplicació, a l'aprofitament resultant de l'àmbit de gestió corresponent en què estigui inclòs, del valor bàsic de repercussió més específic recollit en les ponències de valors cadastrals per al terreny concret que es valora.

2. En els àmbits de gestió l'objecte dels quals és la reforma, la renovació o la millora urbana, l'aprofitament de referència de cada parcel·la, a l'únic efecte de la seva valoració, és el que resulta del planejament o de l'edificació existent, si és superior.

3. En el sòl urbà consolidat per la urbanització, el valor del sòl es determina per l'aplicació, a l'aprofitament que estableix el planejament per a cada terreny concret, del valor bàsic de repercussió en una parcel·la recollit en les ponències de valors cadastrals o, si s'escau, del de repercussió en un carrer o un tram de carrer corregit tal com estableix la normativa tècnica de valoració cadastral.

4. En els supòsits d'inexistència o pèrdua de vigència dels valors de les ponències cadastrals, s'apliquen els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.

Article 29. *Valor del sòl en els supòsits de manca de pla o sense atribució d'aprofitament.*

En els supòsits de manca de planejament o quan, en sòl urbà o urbanitzable, no s'atribueixi cap aprofitament lucratiu al terreny no inclòs en un determinat àmbit de gestió, l'aprofitament que s'ha de tenir en compte, a l'únic efecte de la seva valoració, és el que resulta de la mitjana ponderada dels aprofitaments, referits a l'ús predominant, del polígon fiscal en què aquest estigui inclòs, a l'efecte cadastral.

Article 30. *Deducció de despeses d'urbanització pendent.*

Del valor total determinat per aplicació a l'aprofitament corresponent de valors de repercussió, es dedueixen, quan és procedent, els costos d'urbanització necessària i no executada, i els de finançament, gestió i, si s'escau, promoció, així com els de les indemnitzacions procedents, d'acord amb les normes o les determinacions d'aquest caràcter contingudes en el planejament o en el projecte d'obres corresponent o, si no n'hi ha, els costos necessaris perquè el terreny corresponent assoleixi la condició de solar. En el supòsit de sòls urbans subjectes a operacions de reforma interior, renovació o millora urbana, també es dedueixen els costos addicionals que impliquen aquestes operacions.

Article 31. *Valoració d'obres, edificacions, instal·lacions, plantacions i arrendaments.*

1. Les plantacions, els sembrats, les obres i les instal·lacions que hi hagi en el sòl, llevat que pel seu caràcter de millores permanents hagin estat tingut en compte en la determinació del valor del terreny, es valoren, amb independència d'aquests, d'acord amb els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, i el seu import ha de ser satisfet als seus titulars.

2. El valor de les edificacions, que també es calcula amb independència del sòl, es determina segons la normativa cadastral d'acord amb el cost de reposició, corregit tenint en compte l'antiguitat i l'estat de conservació.

3. Les indemnitzacions a favor dels arrendataris rústics i urbans es fixen d'acord amb el que preveu la Llei d'expropiació forçosa.

Article 32. *Valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles.*

1. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, a l'efecte de la seva constitució, modificació o extinció, es fa d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament en determinen l'apreuament, i, subsidiàriament, d'acord amb les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

2. En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectua pot escollir entre fixar el preu just de cada un dels drets que concorren al domini, per distribuir-lo entre els titulars de cada un d'ells, o bé valorar l'immoble en conjunt i consignar l'import en poder del jutjat perquè fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als interessats respectius.

TÍTOL IV Expropiacions

Article 33. *Legitimació d'expropiacions.*

L'aprovació de plans d'ordenació urbana i de delimitacions d'àmbits de gestió que s'han de desenvolupar per expropiació implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis corresponents, amb les finalitats d'expropiació o imposició de servituds.

Article 34. *Funcions de l'expropiació.*

L'expropiació per motiu d'urbanisme es pot aplicar d'acord amb les finalitats que preveu la legislació urbanística i també per incompliment de la funció social de la propietat, amb els requisits que preveu la Llei d'expropiació forçosa.

Article 35. *Exercici de la potestat expropiatòria.*

L'exercici de la potestat expropiatòria s'ha d'ajustar al que disposen aquesta Llei i la legislació urbanística. En tot el que no preveuen, és aplicable la legislació general d'expropiació forçosa.

Article 36. *Procediment de determinació de l'apreuament.*

L'apreuament dels béns i els drets expropiats es determina d'acord amb el que estableix el títol III d'aquesta Llei, mitjançant expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta.

Article 37. *Pagament de l'apreuament mitjançant adjudicació de terrenys.*

En totes les expropiacions, l'Administració actuant pot satisfer l'apreuament, per acord amb l'expropiat, mitjançant l'adjudicació de terrenys de valor equivalent.

Article 38. *Aprovació i efectes del procediment de taxació conjunta.*

El pagament o el dipòsit de l'import de la valoració que estableix l'òrgan competent en aprovar el projecte d'expropiació habilita per procedir a l'ocupació de la finca, i produeix els efectes que preveuen els apartats 6, 7 i 8 de l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, sens perjudici de la valoració, si s'escau, pel Jurat Provincial d'Expropiació i que es puguin continuar tramitant els recursos procedents respecte a la fixació de l'apreuament. També habilita per procedir a l'ocupació de les finques l'aprovació del document d'adjudicació de les futures parcel·les en què s'hagi concretat el pagament en espècie, de conformitat amb el que estableix l'article anterior.

Article 39. *Ocupació i inscripció al registre.*

1. Una vegada efectuat el pagament o la consignació s'estén l'acta d'ocupació corresponent a cada finca afectada per l'expedient expropiatori. La superfície objecte de l'actuació s'inscriu com una o diverses finques registrals. El fet que alguna d'aquestes finques no estigui immatriculada no és obstacle perquè es pugui efectuar directament la inscripció. En les finques afectades, després de la nota a què es refereix la legislació hipotecària sobre assentaments derivats de procediments d'expro-

placiu forçosa, se n'estén una altra en la qual s'identifica la porció expropiada si l'actuació no afecta la totalitat de la finca.

2. És inscribable en l'acta o les actes d'ocupació en què s'han d'adjuntar les actes de pagament o els justificants de consignació de l'apreujament de totes les finques ocupades. Aquest títol, a més de la descripció d'acord amb la legislació hipotecària, incorpora la referència cadastral oportuna i identifica la nova finca mitjançant un sistema gràfic adequat de coordenades.

3. Si en procedir-se a la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre si dins de la superfície ocupada hi ha alguna finca registral que no s'ha tingut en compte en l'expedient expropiatori, sens perjudici de dur a terme la inscripció, aquesta circumstància s'ha de fer avinent de l'organisme que efectua l'expropiació.

Article 40. *Supòsits de reversió.*

1. Els terrenys de qualsevol mena que s'expropiïn per raons urbanístiques han de ser destinats al fi específic que estableixi el pla corresponent.

2. Si en virtut d'una modificació o d'una revisió del planejament es pertorba l'ús que va motivar l'expropiació, és procedent fer la reversió, llevat que hi concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que el nou ús assignat estigui justificat adequadament i també sigui de dotació pública.

b) Que l'ús de dotació pública que va motivar l'expropiació hagi estat efectivament implantat i mantingut durant vuit anys.

3. És procedent la reversió dels terrenys expropiats per a la formació o ampliació del patrimoni municipal de sòl si, com a conseqüència d'una modificació del planejament que no s'efectuï en el marc de la revisió del planejament, se'n pertorben els usos, les intensitats o els aprofitaments, i això implica un increment del valor dels terrenys.

4. També és procedent la reversió en els supòsits de terrenys inclosos en un àmbit delimitat per al seu desenvolupament pel sistema d'expropiació, quan hagin transcorregut deu anys des de l'expropiació sense que la urbanització hagi finalitzat.

5. El mateix termini i les mateixes condicions s'apliquen en les expropiacions de terrenys motivades per l'incompliment de deures urbanístics vinculats al procés d'urbanització.

TÍTOL V

Supòsits indemnitzables

Article 41. *Indemnització per alteració de planejament.*

1. La modificació o la revisió del planejament només pot donar lloc a indemnització per reducció d'aprofitament si es produeix abans que transcorrin els terminis previstos per a la seva execució en l'àmbit en què a aquest esmentat efecte es trobi inclòs el terreny, o, transcorreguts aquells terminis, si l'execució no s'ha portat a terme per causes imputables a l'Administració.

2. Les situacions de fora d'ordenació sorgides pels canvis del planejament no són indemnitzables, llevat del que preveu l'apartat anterior.

Article 42. *Indemnització per alteració del planejament, amb llicència en vigor.*

1. Si en el moment d'entrar en vigor la modificació o la revisió del planejament s'ha obtingut la llicència

de construcció, però encara no s'ha iniciat l'edificació, s'ha de declarar extingida, amb audiència de l'interessat, l'eficàcia de la llicència quan sigui disconforme amb la nova ordenació, i s'ha de fixar la indemnització, en el mateix expedient, per la reducció de l'aprofitament que resulti de les noves condicions urbanístiques, així com pels perjudicis que s'acreditin justificadament de conformitat amb la legislació general d'expropiació forçosa.

2. Si l'edificació ja s'ha iniciat, l'Administració pot modificar o revocar la llicència, i ha de fixar la indemnització d'acord amb el que estableix el punt anterior.

Article 43. *Indemnització per limitacions singulars.*

Les ordenacions que imposin vinculacions o limitacions singulars amb vista a la conservació d'edificis, en el que excedeixin dels deures establerts legalment, o que comportin una restricció de l'aprofitament urbanístic del sòl que no pugui ser objecte de distribució equitativa entre els interessats, confereixen el dret a indemnització.

Article 44. *Altres supòsits indemnitzables.*

1. També són indemnitzables les despeses produïdes pel compliment dels deures inherents al procés d'urbanització, dins dels terminis establerts a aquest efecte, que resultin inservibles com a conseqüència d'un canvi de planejament o perquè se n'ha acordat l'expropiació.

2. Quan es produeixi l'anul·lació d'una llicència, la demora injustificada en el seu atorgament o la seva denegació improcedent, els perjudicats poden reclamar a l'Administració el rescabament dels danys i els perjudicis causats, en els casos i amb la concurrència dels requisits que estableixen les normes que regulen amb caràcter general aquesta responsabilitat. En cap cas no hi ha lloc a indemnització si existeix dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.

Disposició adicional primera.

Els instruments de planificació territorial i urbanística, sigui quina sigui la seva classe i denominació, que incideixin sobre terrenys, edificis i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectats a la defensa nacional, s'han de sotmetre, respecte d'aquesta incidència, a l'informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seva aprovació.

Disposició adicional segona.

A l'únic efecte del que disposa l'article 62 de la Llei reguladora de les hisendes locals, d'acord amb la redacció que en fa l'article 21 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, tenen la consideració d'urbanitzables els terrenys que classifiqui així el planejament i que estiguin inclosos en sectors, així com la resta del sòl classificat com a urbanitzable a partir del moment en què s'aprovi l'instrument urbanístic que el desplegui.

Disposició adicional tercera.

Les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla exerceixen les potestats normatives reglamentàries que els atribueixen les lleis orgàniques 1/1995 i 2/1995, de 13 de març, dins del marc d'aquesta Llei, i les que l'Estat promulgui a aquest efecte.

Disposició adicional quarta.

Als territoris insulars, la legislació urbanística pot establir criteris complementaris per classificar els sòls no

urbanitzables i urbanitzables, tenint en compte que la delimitació del contingut del dret de propietat del sòl està condicionada per la peculiaritat del fet insular, per la seva capacitat limitada de desenvolupament territorial i per la necessitat de compatibilitzar una oferta suficient de sòl urbanitzable amb la protecció i la preservació dels elements essencials del territori.

Disposició addicional cinquena.

Aquesta Llei s'aplicarà sens perjudici dels règims forals específics vigents en matèria d'hisenda, règim tributari, règim econòmicofinancer municipal i règim dels béns municipals.

Disposició transitòria primera. *Règim urbanístic.*

El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei, sens perjudici de les especialitats sobre gestió i ús del sòl de la legislació urbanística, serà aplicable des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei als plans i les normes vigents en aquell moment, tenint en compte les regles següents:

a) Al sòl urbà i al sòl no urbanitzable, se'ls aplicarà respectivament el règim que estableix aquesta Llei per al sòl urbà i per al no urbanitzable.

b) Al sòl urbanitzable programat, al sòl apte per urbanitzar i al sòl urbanitzable no programat se'ls aplicarà el règim de drets i deures que estableix aquesta Llei per al sòl urbanitzable. El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat es podrà promoure directament, sense necessitat de concurs, mitjançant els instruments de planejament que preveu la legislació urbanística.

Disposició transitòria segona. *Planejament general vigent.*

El planejament general vigent a l'entrada en vigor d'aquesta Llei haurà d'adaptar la seva classificació de sòl al que disposat aquesta Llei quan es procedeixi a la fer-ne la revisió.

Disposició transitòria tercera. *Planejament general en tramitació.*

1. El planejament general en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es podrà continuar tramitant sense adaptar les seves classificacions de sòl a aquesta Llei.

2. S'entén que es troba en la situació que preveu l'apartat anterior al planejament general, o la seva revisió, en la tramitació de la qual s'hagi dictat acord d'aprovació inicial.

Disposició transitòria quarta. *Planejament en execució.*

En els procediments de distribució de beneficis i càrregues que no hagin assolit l'aprovació definitiva a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, hi és aplicable, pel que fa a la cessió de sòl en què s'hagi de materialitzar el percentatge d'aprofitament que correspon a l'Administració actuant, el règim urbanístic que estableix aquesta Llei, segons la classe de sòl.

Disposició transitòria cinquena. *Valoracions.*

En els expedients d'expropiació, hi són aplicables les disposicions sobre valoració que preveu aquesta Llei sempre que no s'hagi assolit la fixació definitiva de l'apreujament en via administrativa.

Disposició derogatòria única.

1. Queda derogat el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, llevat dels preceptes següents:

Articles 104.3; 113.2; 124.1 i 124.3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 i 242.6; 243.1 i 243.2; 244.2, 244.3 i 244.4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 i 258.3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 i 287.3; 288.2 i 288.3; 289; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; la disposició addicional quarta 1a i 3a ; la disposició addicional sisena i la disposició transitòria cinquena 1.

2. Així mateix, queden derogats els articles 1, 2, 3, la disposició transitòria i la disposició final primera de la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i de col·legis professionals.

3. També queden derogats tots els preceptes legals que s'oposin o siguin incompatibles amb el que preveu aquesta Llei.

Disposició final única.

Tenen el caràcter de legislació bàsica, en virtut del que preveuen l'article 149.1.13a, 18a i 23a de la Constitució espanyola i, si s'escau, de condicions bàsiques de l'exercici dels drets d'acord amb el que disposa l'article 149.1.1a del mateix text constitucional, els preceptes següents: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 34; 41; 42; 43; 44.1; les disposicions addicionals segona, tercera, quarta i cinquena; i les disposicions transitòries primera, segona, tercera i quarta; la resta correspon a la competència exclusiva de l'Estat en virtut de l'article 149.1.4.a, 8a i 18a d'aquest text.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 13 d'abril de 1998.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

8789 LLEI 7/1998, de 13 d'abril, sobre condicions generals de la contractació. («BOE» 89, de 14-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Preàmbul

La present Llei té per objecte la transposició de la Directiva 93/13/CEE, del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre clàusules abusives als contractes celebrats amb consumidors, així com la regulació de les condicions generals de la contractació, i es dicta en virtut dels títols competencials que la Constitució espanyola atribueix en