

## DEMO DE ESTE LIBRO

### CIVIL V. PROPIEDAD HORIZONTAL Y 17 NORMAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. **Desde el Sumario de este Libro:** se han elegido al azar, como ejemplo, las siguientes leyes: Ley de Defensa de la Competencia, Ley de Ordenación del Comercio Minorista y Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.
2. **Clicando sobre la Ley:** te aparecerán automáticamente dos índices, el **sistemático** de la propia Ley, que ordena el sistema de la Ley, y el sistemático **por artículos**, que, ordenado por la Ley, **incluye el título de los artículos**.

#### **Ventajas en la utilización del sistemático por artículos:**

- a) **De la lectura del título del artículo:** te permite conocer el contenido de forma instantánea, con un considerable ahorro de tiempo en su localización.
  - b) **Al mismo tiempo que te desplaza al artículo que te interesa:** aparecen el resto de los artículos del epígrafe, obteniendo con ello una lectura inmediata y homogénea de todo el título, capítulo, sección o subsección que se está estudiando.
3. **Redacción de los artículos:** clicando sobre el artículo, te aparecerán dos redacciones.

**El primero** con el título (verde) que contiene el título, y a continuación el contenido secuencial (en marrón-rojizo) que está redactado, siempre respetando el propio artículo de la Ley, en la forma indicada: *antecedente o hecho, el sujeto que realiza la acción, qué acción realiza y la consecuencia*.

De esta forma se obtiene un mayor conocimiento del contenido del Código, Ley o Reglamento, sin necesidad de un estudio memorístico, sino que se convierte en *lectura*, interiorizando el ordenamiento del artículo.

**El segundo:** la redacción propia de los artículos del Código, Ley o Reglamento.

#### **ARTÍCULOS VISIBLES DE LA DEMO:**

##### **1. LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Arts. de 1 a 7**

##### **2. LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

**Arts. de 11 a 17**

ORDEN CIVIL  
Volumen V

## LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO



INICIO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

**SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Ley 49/1960, de 21 de julio**

**(BOE núm. 176, de 23/07/1960)**

**ORDEN SISTEMÁTICO**

	Artículo
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1 a 2
CAPÍTULO II. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES	3 a 7



**SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Ley 49/1960, de 21 de julio**

**(BOE núm. 176, de 23/07/1960)**

**ÍNDICE POR ARTÍCULOS**

**Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo II. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

- 1. LA PRESENTE LEY TIENE POR OBJETO LA REGULACIÓN DE LA FORMA ESPECIAL DE PROPIEDAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE SE DENOMINA PROPIEDAD HORIZONTAL:**
- 2. ESTA LEY SERÁ DE APLICACIÓN:**

**CAPÍTULO II**

**DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES.**

- 3. EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL:**
- 4. LA ACCIÓN DE DIVISIÓN NO PROCEDERÁ PARA HACER CESAR LA SITUACIÓN QUE REGULA ESTA LEY:**
- 5. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES DESCRIBIRÁ, ADEMÁS DEL INMUEBLE EN SU CONJUNTO, CADA UNO DE AQUÉLLOS AL QUE SE ASIGNARÁ NÚMERO CORRELATIVO:**
- 6. PARA REGULAR LOS DETALLES DE LA CONVIVENCIA Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y COSAS COMUNES, Y DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS, EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS PODRÁ FIJAR NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR:**
- 7. EL PROPIETARIO DE CADA PISO O LOCAL PODRÁ MODIFICAR LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES O SERVICIOS DE AQUÉL CUANDO NO MENOSCABE O ALTERE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO, SU ESTRUCTURA GENERAL, SU CONFIGURACIÓN O ESTADO EXTERIORES, O PERJUDIQUE LOS DERECHOS DE OTRO PROPIETARIO:**



**SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Ley 49/1960, de 21 de julio**

**(BOE núm. 176, de 23/07/1960)**

**Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo II. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES**

**Capítulo III. DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

- 1. LA PRESENTE LEY TIENE POR OBJETO LA REGULACIÓN DE LA FORMA ESPECIAL DE PROPIEDAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE SE DENOMINA PROPIEDAD HORIZONTAL:**
- 2. ESTA LEY SERÁ DE APLICACIÓN:**

**LA PRESENTE LEY TIENE POR OBJETO LA REGULACIÓN DE LA FORMA ESPECIAL DE PROPIEDAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE SE DENOMINA PROPIEDAD HORIZONTAL:**

**→ LA PRESENTE LEY TIENE POR OBJETO:**

**= LA REGULACIÓN DE LA FORMA ESPECIAL DE PROPIEDAD ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL,**

**· QUE SE DENOMINA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**▪ A EFECTOS DE ESTA LEY TENDRÁN TAMBIÉN LA CONSIDERACIÓN DE LOCALES:**

**· AQUELLAS PARTES DE UN EDIFICIO QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE POR TENER SALIDA A UN ELEMENTO COMÚN DE AQUÉL O A LA VÍA PÚBLICA.**

**• Artículo primero.**

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Art. 1.

**ESTA LEY SERÁ DE APLICACIÓN:**

**→ ESTA LEY SERÁ DE APLICACIÓN:**

**a) A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONSTITUIDAS CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 5.**

**b) A LAS COMUNIDADES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL**

**· Y NO HUBIESEN OTORGADO EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**▪ ESTAS COMUNIDADES SE REGISTRÁN, EN TODO CASO:**

- **POR LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY EN LO RELATIVO AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD,**
- **DE SUS PARTES PRIVATIVAS Y ELEMENTOS COMUNES,**
- **ASÍ COMO EN CUANTO A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES RECÍPROCAS DE LOS COMUNEROS.**

**c) A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS,**

- **EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN ESTA LEY.**

**d) A LAS SUBCOMUNIDADES, ENTENDIENDO POR TALES LAS QUE RESULTAN CUANDO, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO,**

- **VARIOS PROPIETARIOS DISPONEN, EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD, PARA SU USO Y DISFRUTE EXCLUSIVO,**
- **DE DETERMINADOS ELEMENTOS O SERVICIOS COMUNES DOTADOS DE UNIDAD E INDEPENDENCIA FUNCIONAL O ECONÓMICA.**

**e) A LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN EN LOS CASOS EN QUE ASÍ LO DISPONGAN SUS ESTATUTOS.**

• **Artículo segundo.**

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.
- d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.
- e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Art. 2.

CAPÍTULO II

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES.

3. EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL:
4. LA ACCIÓN DE DIVISIÓN NO PROCEDERÁ PARA HACER CESAR LA SITUACIÓN QUE REGULA ESTA LEY:
5. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES DESCRIBIRÁ, ADEMÁS DEL INMUEBLE EN SU CONJUNTO, CADA UNO DE AQUÉLLOS AL QUE SE ASIGNARÁ NÚMERO CORRELATIVO:
6. PARA REGULAR LOS DETALLES DE LA CONVIVENCIA Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y COSAS COMUNES, Y DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS, EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS PODRÁ FIJAR NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR:
7. EL PROPIETARIO DE CADA PISO O LOCAL PODRÁ MODIFICAR LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES O SERVICIOS DE AQUÉL CUANDO NO MENOSCABE O ALTERE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO, SU ESTRUCTURA GENERAL, SU CONFIGURACIÓN O ESTADO EXTERIORES, O PERJUDIQUE LOS DERECHOS DE OTRO PROPIETARIO:

**EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL:**

→ **EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 396 DEL CÓDIGO CIVIL CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL:**

- a) **EL DERECHO SINGULAR Y EXCLUSIVO DE PROPIEDAD SOBRE UN ESPACIO SUFICIENTEMENTE DELIMITADO Y SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE,**
  - **CON LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS E INSTALACIONES DE TODAS CLASES, APARENTES O NO, QUE ESTÉN COMPRENDIDOS DENTRO DE SUS LÍMITES Y SIRVAN EXCLUSIVAMENTE AL PROPIETARIO,**
  - **ASÍ COMO EL DE LOS ANEJOS QUE EXPRESAMENTE HAYAN SIDO SEÑALADOS EN EL TÍTULO,**
  - **AUNQUE SE HALLEN SITUADOS FUERA DEL ESPACIO DELIMITADO.**
- b) **LA COPROPIEDAD, CON LOS DEMÁS DUEÑOS DE PISOS O LOCALES, DE LOS RESTANTES ELEMENTOS, PERTENENCIAS Y SERVICIOS COMUNES.**
  - **A CADA PISO O LOCAL SE ATRIBUIRÁ UNA CUOTA DE PARTICIPACIÓN CON RELACIÓN AL TOTAL DEL VALOR DEL INMUEBLE Y REFERIDA A CENTÉSIMAS DEL MISMO.**
    - **DICHA CUOTA SERVIRÁ DE MÓDULO PARA DETERMINAR LA PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS Y BENEFICIOS POR RAZÓN DE LA COMUNIDAD.**
    - **LAS MEJORAS O MENOSCABOS DE CADA PISO O LOCAL NO ALTERARÁN LA CUOTA ATRIBUIDA,**
    - **QUE SÓLO PODRÁ VARIARSE DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 10 Y 17 DE ESTA LEY.**
  - **CADA PROPIETARIO PUEDE LIBREMENTE DISPONER DE SU DERECHO:**
    - **SIN PODER SEPARAR LOS ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN**
    - **Y SIN QUE LA TRANSMISIÓN DEL DISFRUTE AFECTE A LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE ESTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

• **Artículo tercero.**

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Art. 3.

**LA ACCIÓN DE DIVISIÓN NO PROCEDERÁ PARA HACER CESAR LA SITUACIÓN QUE REGULA ESTA LEY:**

→ **LA ACCIÓN DE DIVISIÓN NO PROCEDERÁ PARA HACER CESAR LA SITUACIÓN QUE REGULA ESTA LEY.**

= **SÓLO PODRÁ EJERCITARSE POR CADA PROPIETARIO PROINDIVISO SOBRE UN PISO O LOCAL DETERMINADO, CIRCUNSCRITA AL MISMO,**

· **Y SIEMPRE QUE LA PROINDIVISIÓN NO HAYA SIDO ESTABLECIDA DE INTENTO PARA EL SERVICIO O UTILIDAD COMÚN DE TODOS LOS PROPIETARIOS.**

• **Artículo cuarto.**

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Art. 4.

**EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES DESCRIBIRÁ, ADEMÁS DEL INMUEBLE EN SU CONJUNTO, CADA UNO DE AQUÉLLOS AL QUE SE ASIGNARÁ NÚMERO CORRELATIVO:**

→ **EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES DESCRIBIRÁ, ADEMÁS DEL INMUEBLE EN SU CONJUNTO:**

= **CADA UNO DE AQUÉLLOS AL QUE SE ASIGNARÁ NÚMERO CORRELATIVO.**

· **LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE HABRÁ DE EXPRESAR LAS CIRCUNSTANCIAS EXIGIDAS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y LOS SERVICIOS E INSTALACIONES CON QUE CUENTE EL MISMO.**

· **LA DE CADA PISO O LOCAL EXPRESARÁ SU EXTENSIÓN, LINDEROS, PLANTA EN LA QUE SE HALLARE Y LOS ANEJOS, TALES COMO GARAJE, BUHARDILLA O SÓTANO.**

· **EN EL MISMO TÍTULO SE FIJARÁ LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN QUE CORRESPONDE A CADA PISO O LOCAL:**

- **DETERMINADA POR EL PROPIETARIO ÚNICO DEL EDIFICIO AL INICIAR SU VENTA POR PISOS,**
- **POR ACUERDO DE TODOS LOS PROPIETARIOS EXISTENTES, POR LAUDO O POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.**
- **PARA SU FIJACIÓN SE TOMARÁ COMO BASE LA SUPERFICIE ÚTIL DE CADA PISO O LOCAL EN RELACIÓN CON EL TOTAL DEL INMUEBLE,**
- **SU EMPLAZAMIENTO INTERIOR O EXTERIOR,**
- **SU SITUACIÓN**
- **Y EL USO QUE SE PRESUMA RACIONALMENTE QUE VA A EFECTUARSE DE LOS SERVICIOS O ELEMENTOS COMUNES.**
  
- **EL TÍTULO PODRÁ CONTENER, ADEMÁS:**
  - **REGLAS DE CONSTITUCIÓN Y EJERCICIO DEL DERECHO Y DISPOSICIONES NO PROHIBIDAS POR LA LEY EN ORDEN AL USO O DESTINO DEL EDIFICIO,**
  - **SUS DIFERENTES PISOS O LOCALES, INSTALACIONES Y SERVICIOS, GASTOS, ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO, SEGUROS, CONSERVACIÓN Y REPARACIONES,**
  - **FORMANDO UN ESTATUTO PRIVATIVO QUE NO PERJUDICARÁ A TERCEROS SI NO HA SIDO INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**
  
- **EN CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL TÍTULO, Y A SALVO LO QUE SE DISPONE SOBRE VALIDEZ DE ACUERDOS:**
  - **SE OBSERVARÁN LOS MISMOS REQUISITOS QUE PARA LA CONSTITUCIÓN.**

• **Artículo quinto.**

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Art. 5.

**PARA REGULAR LOS DETALLES DE LA CONVIVENCIA Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y COSAS COMUNES, Y DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS, EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS PODRÁ FIJAR NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR:**

- **PARA REGULAR LOS DETALLES DE LA CONVIVENCIA Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y COSAS COMUNES, Y DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LA LEY Y LOS ESTATUTOS:**

= **EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS PODRÁ FIJAR NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR QUE OBLIGARÁN TAMBIÉN A TODO TITULAR MIENTRAS NO SEAN MODIFICADAS EN LA FORMA PREVISTA PARA TOMAR ACUERDOS SOBRE LA ADMINISTRACIÓN.**

• **Artículo sexto.**

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Art. 6.

**ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES O SERVICIOS DE AQUÉL CUANDO NO MENOSCABE O ALTERE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO, SU ESTRUCTURA GENERAL, SU CONFIGURACIÓN O ESTADO EXTERIORES, O PERJUDIQUE LOS DERECHOS DE OTRO PROPIETARIO:**

→ **EL PROPIETARIO DE CADA PISO O LOCAL PODRÁ MODIFICAR LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS, INSTALACIONES O SERVICIOS DE AQUÉL:**

= **CUANDO NO MENOSCABE O ALTERE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO, SU ESTRUCTURA GENERAL, SU CONFIGURACIÓN O ESTADO EXTERIORES, O PERJUDIQUE LOS DERECHOS DE OTRO PROPIETARIO,**

· **DEBIENDO DAR CUENTA DE TALES OBRAS PREVIAMENTE A QUIEN REPRESENTA A LA COMUNIDAD.**

▪ **EN EL RESTO DEL INMUEBLE:**

· **NO PODRÁ REALIZAR ALTERACIÓN ALGUNA**

· **Y SI ADVIRTIERE LA NECESIDAD DE REPARACIONES URGENTES DEBERÁ COMUNICARLO SIN DILACIÓN AL ADMINISTRADOR.**

→ **AL PROPIETARIO Y AL OCUPANTE DEL PISO O LOCAL NO LES ESTÁ PERMITIDO DESARROLLAR EN ÉL O EN EL RESTO DEL INMUEBLE ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN LOS ESTATUTOS:**

= **QUE RESULTEN DAÑOSAS PARA LA FINCA**

· **O QUE CONTRAVENGAN LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS.**

▪ **EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD, A INICIATIVA PROPIA O DE CUALQUIERA DE LOS PROPIETARIOS U OCUPANTES:**

· **REQUERIRÁ A QUIEN REALICE LAS ACTIVIDADES PROHIBIDAS POR ESTE APARTADO LA INMEDIATA CESACIÓN DE LAS MISMAS,**

· **BAJO APERCIBIMIENTO DE INICIAR LAS ACCIONES JUDICIALES PROCEDENTES.**

▪ **SI EL INFRACTOR PERSISTIERE EN SU CONDUCTA EL PRESIDENTE, PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, DEBIDAMENTE CONVOCADA AL EFECTO:**

· **PODRÁ ENTABLAR CONTRA ÉL ACCIÓN DE CESACIÓN QUE, EN LO NO PREVISTO EXPRESAMENTE POR ESTE ARTÍCULO, SE SUSTANCIARÁ A TRAVÉS DEL JUICIO ORDINARIO.**

▪ **PRESENTADA LA DEMANDA, ACOMPAÑADA DE LA ACREDITACIÓN DEL REQUERIMIENTO FEFACIENTE AL INFRACTOR Y DE LA CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS:**

- **EL JUEZ PODRÁ ACORDAR CON CARÁCTER CAUTELAR LA CESACIÓN INMEDIATA DE LA ACTIVIDAD PROHIBIDA,**
- **BAJO APERCIBIMIENTO DE INCURRIR EN DELITO DE DESOBEDIENCIA.**
- **PODRÁ ADOPTAR ASIMISMO CUANTAS MEDIDAS CAUTELARES FUERAN PRECISAS PARA ASEGURAR LA EFECTIVIDAD DE LA ORDEN DE CESACIÓN.**
- **LA DEMANDA HABRÁ DE DIRIGIRSE CONTRA EL PROPIETARIO**
- **Y, EN SU CASO, CONTRA EL OCUPANTE DE LA VIVIENDA O LOCAL.**

▪ **SI LA SENTENCIA FUESE ESTIMATORIA PODRÁ DISPONER, ADEMÁS DE LA CESACIÓN DEFINITIVA DE LA ACTIVIDAD PROHIBIDA Y LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PROCEDA:**

- **LA PRIVACIÓN DEL DERECHO AL USO DE LA VIVIENDA O LOCAL POR TIEMPO NO SUPERIOR A TRES AÑOS,**
- **EN FUNCIÓN DE LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN Y DE LOS PERJUICIOS OCASIONADOS A LA COMUNIDAD.**
- **SI EL INFRACTOR NO FUESE EL PROPIETARIO, LA SENTENCIA PODRÁ DECLARAR EXTINGUIDOS DEFINITIVAMENTE TODOS SUS DERECHOS RELATIVOS A LA VIVIENDA O LOCAL,**
- **ASÍ COMO SU INMEDIATO LANZAMIENTO.**

• **Artículo séptimo.**

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

[INICIO](#)

[ÍNDICE SISTEMÁTICO](#)

[ÍNDICE POR ARTÍCULOS](#)

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Art. 7.

ORDEN CIVIL  
Volumen V

**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y  
REHABILITACIÓN URBANA**

REAL DECRETO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE



INICIO

ÍNDICE POR ARTÍCULOS

**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

**Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre**

**(BOE núm. 261, de 31/10/2015)**

**ÍNDICE SISTEMÁTICO**

	Artículo
<b>TÍTULO I. CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS</b>	
CAPÍTULO III.    ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	11 a 17



**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre

(BOE núm. 261, de 31/10/2015)

**ÍNDICE POR ARTÍCULOS**

**TÍTULO I**

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

**Capítulo III. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

**CAPÍTULO III**

**ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

- 11. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO:**
- 12. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES:**
- 13. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL. FACULTADES:**
- 14. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: FACULTADES:**
- 15. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES Y CARGAS:**
- 16. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL O VACANTE DE EDIFICACIÓN: DEBERES Y CARGAS:**
- 17. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: DEBERES Y CARGAS:**



**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre

(BOE núm. 261, de 31/10/2015)

**TÍTULO I**

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

**Capítulo III. ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

**CAPÍTULO III**

**ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

- 11. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO:**
- 12. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES:**
- 13. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL. FACULTADES:**
- 14. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: FACULTADES:**
- 15. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES Y CARGAS:**
- 16. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL O VACANTE DE EDIFICACIÓN: DEBERES Y CARGAS:**
- 17. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: DEBERES Y CARGAS:**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO:**

- **EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:**
  - = **ES ESTATUTARIO Y RESULTA DE SU VINCULACIÓN A CONCRETOS DESTINOS,**
    - **EN LOS TÉRMINOS DISPUESTOS POR LA LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**
- **LA PREVISIÓN DE EDIFICABILIDAD POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, POR SÍ MISMA:**
  - = **NO LA INTEGRA EN EL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.**
    - **LA PATRIMONIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SE PRODUCE ÚNICAMENTE CON SU REALIZACIÓN EFECTIVA**
    - **Y ESTÁ CONDICIONADA EN TODO CASO AL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES Y EL LEVANTAMIENTO DE LAS CARGAS PROPIAS DEL RÉGIMEN QUE CORRESPONDA,**
    - **EN LOS TÉRMINOS DISPUESTOS POR LA LEGISLACIÓN SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**
- **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**

**CONTRAVENTAN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**

- **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.**
- **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 DICHS 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.**
- **Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.**
  1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
  2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. 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.
4. 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.
5. 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.

Se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de las letras a) y d) y son constitucionales, en los términos establecidos por el fundamento jurídico 23, el inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, por Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre.

*En el mismo sentido, en cuanto a la constitucionalidad del inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, Sentencia 75/2018, de 5 de julio*

Art. 11.

## CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: FACULTADES:

→ **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 26.**

→ **LAS FACULTADES DEL PROPIETARIO:**

- = **ALCANZAN AL VUELO 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.**

- **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 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo 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.

Art. 12.

### **CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL. FACULTADES:**

→ **EN EL SUELO EN SITUACIÓN RURAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 21.2,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 DICHS 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.**

→ **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 NUEVA URBANIZACIÓN:**

- **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 AUTORIZEN 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 1:**

- 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.

→ **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.

• **Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.**

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,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.

2. 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 nueva urbanización, 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 1, 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.
3. 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.

Art. 13.

### **CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: FACULTADES:**

→ **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 2 DEL ARTÍCULO ANTERIOR, 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 REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN,**

- **O DE DOTACIÓN 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.**

**d) OBTENER, EN SU CASO, LA CONFORMIDAD O AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVAS CORRESPONDIENTES PARA REALIZAR CUALESQUIERA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO,**

- **LO QUE DETERMINARÁ LA AFECCIÓN REAL DIRECTA E INMEDIATA, POR DETERMINACIÓN LEGAL, DE LAS FINCAS CONSTITUTIVAS DE ELEMENTOS PRIVATIVOS DE RÉGIMENES 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.**

- **Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.**

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 2 del artículo anterior, 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 reforma o renovación de la urbanización, o de dotación 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.
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que 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.

Art. 14.

### **CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES Y CARGAS:**

- **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 SIGUIENTES:**
- a) **DEDICARLOS A USOS QUE SEAN COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**
  - b) **CONSERVARLOS EN LAS CONDICIONES LEGALES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, ORNATO**
- **Y LAS DEMÁS QUE EXIJAN LAS LEYES PARA SERVIR DE SOPORTE A DICHOS USOS.**
- c) **REALIZAR LAS OBRAS ADICIONALES QUE LA ADMINISTRACIÓN ORDENE 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.
- EN ÉSTE ÚLTIMO CASO, LAS OBRAS PODRÁN CONSISTIR EN LA ADECUACIÓN A TODAS O ALGUNA 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.

→ **EL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN:**

= **CONSTITUYE EL LÍMITE DE LAS OBRAS QUE DEBAN EJECUTARSE A COSTA DE LOS PROPIETARIOS.**

- CUANDO SE SUPERE DICHO LÍMITE, CORRERÁN A CARGO DE LOS FONDOS DE LA ADMINISTRACIÓN QUE ORDENE LAS OBRAS QUE LO REBASAN PARA OBTENER MEJORAS DE INTERÉS GENERAL.

→ **EL LÍMITE DE LAS OBRAS QUE DEBAN EJECUTARSE A COSTA DE LOS PROPIETARIOS EN CUMPLIMIENTO DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES:**

= **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.

→ **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,
- SUSTITUYENDO ÉSTA AL TITULAR O TITULARES DEL INMUEBLE O INMUEBLES Y ASUMIENDO LA FACULTAD DE EDIFICAR O DE REHABILITARLOS CON CARGO A AQUELLOS,

- **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.**

- **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 siguientes:
  - a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
  - b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
  - c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene 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. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna 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. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.
3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones 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.
4. 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, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, 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.

Art. 15.

### **CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL O VACANTE DE EDIFICACIÓN: DEBERES Y CARGAS:**

#### **→ 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.**

#### **→ 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.**

#### **→ 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.**

• **Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.**

1. 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.
2. 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.

3. 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.

Art. 16.

**CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO: DEBERES Y CARGAS:**

→ **EN EL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO:**

= **EL DEBER DE USO SUPONE LOS DEBERES DE COMPLETAR LA URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS CON LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS PARA SU EDIFICACIÓN Y EL DEBER DE EDIFICAR EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA APLICABLE,**

- **CUANDO ASÍ SE PREVEA POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y EN LAS CONDICIONES POR ELLA ESTABLECIDAS.**

→ **CUANDO LA ADMINISTRACIÓN IMPONGA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO:**

- = **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 14.1.C).**
- **EN PARTICULAR, CUANDO SE TRATE DE EDIFICACIONES, EL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN COMPRENDE, ADEMÁS DE LOS DEBERES DE CARÁCTER GENERAL EXIGIBLES DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 15:**
  - = **LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS Y LAS OBRAS NECESARIOS PARA:**
    - a) **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.**
    - b) **ADAPTAR Y ACTUALIZAR SUS INSTALACIONES:**
      - **A LAS NORMAS LEGALES QUE, PARA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE, LES SEAN EXPLÍCITAMENTE EXIGIBLES EN CADA MOMENTO.**
- **EL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN, 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, LAS OBRAS QUE LO REBASAN PARA OBTENER MEJORAS DE INTERÉS GENERAL CORRERÁN A CARGO DE LOS FONDOS DE LA ADMINISTRACIÓN QUE HAYA IMPUESTO SU REALIZACIÓN.**
- **LA REALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO 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 AQUELLOS,**
    - **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 EN 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.**

• **Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.**

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.
2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, 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 14.1.c).
3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:
  - a) 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.
  - b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.
4. El deber legal de conservación, 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 autorizabile o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.
5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano 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 en 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.

Art. 17.