

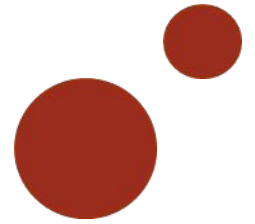
MASTER CLASS. INMUEBLE Y SUELO

Derecho inmobiliario.
Contratos y el derecho inmobiliario registral



En unos momentos empezamos...

DERECHO INMOBILIARIO



¿Qué es?

Podemos definir el Derecho Inmobiliario como la exposición de las disposiciones normativas que regulan las relaciones económicas y jurídicas que se derivan de un elemento complejo como es el inmueble, centrándonos en la exposición de la normativa referente a los inmuebles que consisten en construcciones de viviendas y locales. Pero también al suelo como bien inmueble donde llegar a construir una edificación.



DERECHO INMOBILIARIO

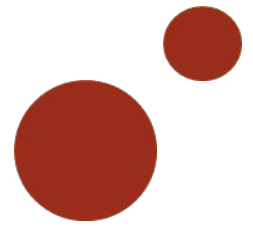
Regulación:

Las relaciones jurídicas relacionadas con el inmueble están contempladas por los distintos regímenes civiles coexistentes en el territorio:

- ❑ La normativa contemplada en el Código Civil.
- ❑ Regímenes forales (Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Navarra y País Vasco).
- ❑ La normativa urbanística Autonómica



DERECHO INMOBILIARIO



Definición de inmueble

El art. 334 CC. hace una relación de los bienes que se consideran inmuebles:

- Las tierras, edificios y construcciones adheridas al suelo
- Los árboles, las plantas y los frutos pendientes cuando están unidos a la tierra o formar parte de un inmueble.
- Las minas, canteras.
- Los diques y otras construcciones destinadas a permanecer en un punto fijo de un río, lago, o costa.
- Las concesiones adm. De obras públicas y las servitudes y demás derechos reales sobre inmuebles.



DERECHO INMOBILIARIO

El Suelo

Normativa Urbanística Estatal:

-RDLeg 7/2015 de 30 Oct. (*texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*)

Competencia Autonómica:

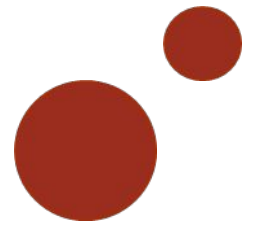
El instrumento que debe efectuar la clasificación de suelo es el Plan General de Ordenación Urbanística autonómica.

Competencia Local:

El Municipio clasifica el suelo a través del Plan General.



DERECHO INMOBILIARIO



El suelo.- Clasificación:

Desde el punto de vista técnico el suelo se clasifica en:

- **Urbano:** (es el transformado urbanísticamente, al estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.)
- **Urbanizable:** (es el suelo que podríamos denominar en transición, al ser susceptible de transformación urbanística para su incorporación a un núcleo de población.)
- **No urbanizable o rústico:** (es el no transformado urbanísticamente, sin que se permita su paso a urbanizable.)

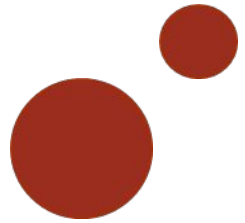


DERECHO URBANÍSTICO

La Ley del Suelo

- Antecedentes Legislativos:

- ❑ Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956 (LS56)
- ❑ Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRL576)
- ❑ Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, (TRL592)
- ❑ Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones (LS98)
- ❑ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRL508)



DERECHO URBANÍSTICO

La Ley del Suelo

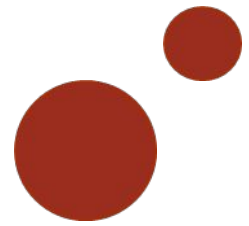
RDLeg 7/2015 de 30 Oct. (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)

Esta Ley regula todos los aspectos básicos de:

- La propiedad del suelo
- Las clases de suelo existentes
- Los derechos y deberes de los ciudadanos
- Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial
- Valoraciones



DERECHO URBANÍSTICO



Texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano

CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

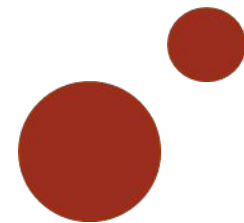
TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo

CAPÍTULO II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles



DERECHO URBANÍSTICO



TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios

TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas

TÍTULO V. Valoraciones

TÍTULO VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas

CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo

CAPÍTULO III. Derecho de superficie

TÍTULO VIII. Régimen jurídico

CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

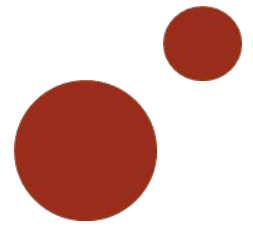
CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos

CAPÍTULO III. Acciones y recursos

CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad



DERECHO INMOBILIARIO



Derechos y deberes de los propietarios del suelo

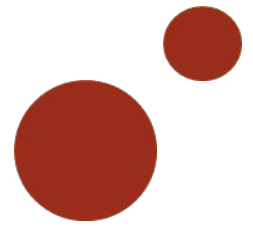
Derivan del concepto jurídico de propiedad del suelo.

El derecho de propiedad sobre el suelo (art. 12 TRLS) 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.

También la facultad de disposición.



DERECHO INMOBILIARIO



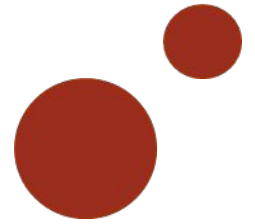
Derecho de propiedad sobre el suelo

Incluye además:

- Derecho sobre el vuelo: El propietario puede utilizar el suelo para levantar edificaciones, para plantar...
- Derecho sobre el subsuelo: El propietario puede, sobre el perímetro de su propiedad realizar excavaciones.



DERECHO INMOBILIARIO



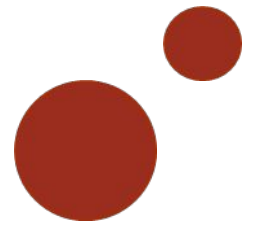
Para poder edificar se requerirá que el suelo reúna los requisitos para poder clasificar el suelo como urbanizable.

A su vez, el cumplimiento, por parte del propietario, de los requisitos urbanísticos es condición previa para que el dueño pueda adquirir las facultades urbanísticas.

Mediante la clasificación del suelo como urbano o urbanizable se incorporan al derecho de propiedad los distintos contenidos urbanísticos. Esta incorporación de derechos se produce como consecuencia de la participación del propietario en el proceso urbanizador



DERECHO INMOBILIARIO



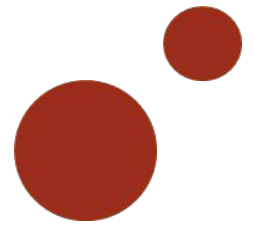
Situación básica de suelo urbanizado (art. 21)

Se encuentra en esta situación el suelo integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Se entenderá cuando las parcelas cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.



DERECHO INMOBILIARIO



Concepto de parcela y finca a los efectos urbanísticos

Art. 26

Se considera finca la unidad de suelo o de edificación atribuida a un propietario.

Se considera parcela la unidad de suelo que tenga atribuida edificabilidad y uso independiente

En el derecho inmobiliario el concepto de finca tiene otros significados. Así, por ejemplo, se habla de finca registral (terminología utilizada en el Registro de la Propiedad) y de finca catastral (término utilizado por el Catastro Inmobiliario).



DERECHO INMOBILIARIO

Las edificaciones (Ley 39/1999 Ordenación E.)

Se considera edificación lo construido sobre el suelo o en el subsuelo de forma que no pueda separarse de él sin grave quebranto para lo construido.

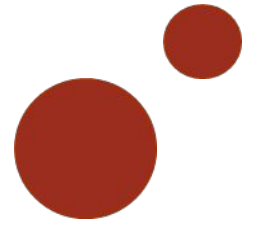
Fundamentalmente las edificaciones consisten en bienes de carácter inmobiliario (pisos, casas, etc.).

Que pueden ser objeto de dominio y de soporte de derechos reales.

Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos.



DERECHOS URBANÍSTICO



TÍTULO VIII. Régimen jurídico

Art. 55 – Actos Nulos de pleno derecho

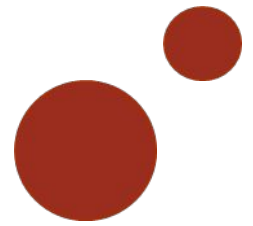
Aquellos actos que se dicten con infracción N. zonas verdes o libres

Art. 56 – Infracciones constitutivas de delito

Si aparecen indicios de delito con ocasión de expedientes, el órgano competente sancionador lo pondrá en conocimiento del MF, y se abstendrá de proseguir el proc.



DERECHOS URBANÍSTICO



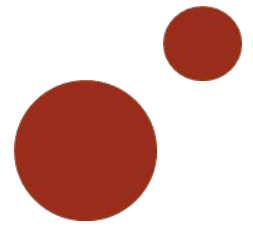
TÍTULO VIII. Régimen jurídico

Art. 57 a 60.

- Peticiones. Se pueden realizar peticiones a la adm. Y habrán de ser resueltas.
- Los Ayt. pueden utilizar la ejecución forzosa y la via de apremio para exigir el cumplimiento de los deberes de los propietarios y promotores.
- Las Adm. podrán revisar de oficio los actos y acuerdos en materia de urbanismo.



DERECHOS URBANÍSTICO



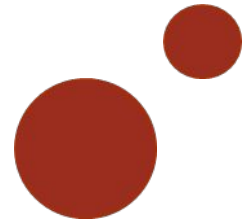
TÍTULO VIII. Régimen jurídico

Art. 61 a 64 Acciones y Recursos

- Tendrán carácter jurídico administrativo, los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.
- Acción pública para exigir la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Acción ante Tribunales ordinarios. Los propietarios y titulares de derechos reales puede exigir la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia a usos incómodos, insalubres o peligrosos.
- Recurso contencioso-adm. Los actos E. locales que pongan fin a la vía adm. serán recurribles ante la jurisdicción / los de aprobación definitiva de instrumentos de ordnación también sin perjuicio de los recursos adm.



DERECHOS URBANÍSTICO



TÍTULO VIII. Régimen jurídico – R de la Propiedad

Art. 65- Listado de actos que son inscribibles RP

En la incoación de expedientes de disciplina urbanística: de creación de nuevas fincas registrales, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal obligación de inscripción por la Adm. Sino Responsabilidad Adm.

Art. 66 - Inscripción por Certificación Administrativa expedida por el órgano urbanístico actuante.

Art. 67 - Clases de asiento: Inscripción, Anotación Preventiva y Nota Marginal

Art. 68 – Los expedientes de distribución de beneficios y cargas se hacen constar en el RP por nota marginal de 3 años



Muchas gracias a todos
por su atención

