JOSÉ MANUEL DÍAZ LEMA
Catedrático de Derecho Administrativo
Universidad de Valladolid

NUEVO DERECHO DEL SUELO

Comentarios a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo

Marcial Pons
MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES
2008

ÍNDICE

Pág.

ABREVIATURAS 7

INTRODUCCIÓN 9

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de esta ley* 13
Artículo 2. *Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible* 14
Artículo 3. *Ordenación del territorio y ordenación urbanística* 17

A) Principios de la ordenación territorial y urbanística.. 17
B) Los principios de la gestión urbanística 19

TÍTULO I

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

Artículo 4. *Derechos del ciudadano* 20

A) Significación general 21
B) El derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible 22
C) El acceso a las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos 30
D) Los derechos del ciudadano de carácter procedimental: el acceso a la información, las consultas, el derecho de participación 31
E) La acción pública 35

Artículo 5. *Deberes del ciudadano* 35

Pág.

Artículo 6. *Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación* 37

A) Significación general 38
B) El derecho a la urbanización 38

a) La urbanización en el Derecho urbanístico español: del derecho preferente a la compensación al «agente urbanizador» 39
b) La iniciativa para la urbanización en la nueva Ley estatal del suelo de 2007 42
c) El fundamento constitucional: la limitación de la propiedad. La concurrencia de la libertad de empresa 44
d) La habilitación para urbanizar 46
e) La situación marginal de los propietarios en la urbanización. El influjo en la legislación autonómica 49
f) *Status* del promotor-urbanizador 52
g) Conclusión. Dificultades competenciales 53

C) El derecho de consulta a la Administración 54

a) En la LS1998, y en la legislación autonómica . 54
b) La consulta en la Ley del suelo 8/2007: un contexto radicalmente distinto 57

D) El derecho del propietario a la edificación 59

Artículo 7. *Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo* .. 60

A) Significación general. Concepción estatutaria de la propiedad urbana 60
B) La patrimonialización de la edificación 62

Artículo 8. *Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades* . 63
Artículo 9. *Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas* 64

A) Significación general (art. 8.1, primer párrafo) 65
B) La construcción en suelo rural: instalaciones y construcciones 67
C) La construcción en suelo rural: edificaciones 69
D) La edificación en suelo urbanizado 71
E) La participación en la ejecución de las actuaciones de urbanización 72
F) El uso del vuelo y del subsuelo 75
G) El deber de conservación en el suelo urbanizado ... 76
H) El deber de conservación en el suelo rural 76

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo

Artículo 10. *Criterios básicos de utilización del suelo* 77

Pág.

A) Significación general 78
B) El condicionamiento de la ordenación urbanística y territorial 80
C) La reserva para vivienda protegida 84
D) Ordenación territorial y urbanística, y sostenibilidad ambiental 87

Artículo 11. *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística* ... 87

A) Significación general 88
B) La exigencia de información pública y de publicación, de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y de ejecución urbanística, incluidos los convenios (art. 11.1) 90
C) La información pública en la alteración del planeamiento 91
D) La publicidad telemática (art. 11.3) 92
E) Deber de resolver e indemnización (art. 11.4) 93
F) Aprobación del planeamiento urbanístico y silencio administrativo 94

Artículo 12. *Situaciones básicas del suelo* 95

A) Significación general 96
B) El suelo rural (art. 12.2) 98
C) Suelo sujeto a transformación, pero pendiente de urbanizar [art. 12.2.*b)*] 100
D) El suelo urbanizado (art. 12.3) 102

Artículo 13. *Utilización del suelo rural* 104

A) Significación general 105
B) Los usos del suelo rural (art. 13.1) 107
C) La prohibición de parcelaciones urbanísticas (art. 13.2) 108
D) Los usos y obras de carácter provisional [art. 13.3.*a)*] 108
E) Obras de urbanización y edificación simultáneas [art. 13.3.*b)*] 109
F) La protección del patrimonio y la protección medio ambiental 110

Artículo 14. *Actuaciones de transformación urbanística* 111

A) Significación general 112
B) Las actuaciones de nueva urbanización 114
C) La reforma o renovación integral de la urbanización 115
D) Las actuaciones de dotación [art. 14.1.*b)*] 119
E) La iniciación de las actuaciones de urbanización (art. 14.2) 123
F) La terminación de las actuaciones de urbanización (art. 14.2) 125

Pág.

Artículo 15. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano* 127

A) Significación general 128
B) Sostenibilidad ambiental y legislación urbanística autonómica 130
C) La Ley 9/2006, de evaluación medioambiental 132
D) Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y evaluación de impacto ambiental de proyectos (art. 15.1) 134
E) Mapa de riesgos naturales (art. 15.2) 135
F) Las consultas a la Administración del Estado (art. 15.3) 135
G) Informe sobre la existencia de recursos hídricos [art. 15.3.*a)*] 136
H) El informe de costas [art. 15.3.*b)*] 139
I) El informe de carreteras [art. 15.3.*c)*] 147
J) Informe de sostenibilidad económica (art. 15.4) .. 149
K) El seguimiento de las actuaciones de urbanización (art. 15.5) 151
L) La revisión de la planificación urbanística por razón de impacto ambiental (art. 15.6) 155

Artículo 16. *Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística* 157

A) Significación general 159
B) La entrega de suelo dotacional 165
C) La entrega compensatoria de suelo (con destino a vivienda protegida) 166
D) El costeamiento de las obras de urbanización 171
E) El realojamiento y el retorno de los ocupantes legales 173
F) La indemnización de construcciones y edificaciones que deban ser demolidas 174
G) Afectación de las parcelas al cumplimiento de los deberes urbanísticos 174
H) La prohibición de convenios en perjuicio de los propietarios afectados 175

Artículo 17. *Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas* 177

A) Significación general 178
B) La distinción de fincas y parcelas, y sus consecuencias (art. 17.1, 3 y 4) 179
C) División y segregación de fincas (art. 17.2) 180
D) La subrogación de las fincas de origen por las de resultado (art. 17.5) 181

Artículo 18. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos* 183

A) Significación general 184
B) Carácter objetivo o real del régimen del suelo (art. 18.1) 184

Pág.

C) Transmisión de terrenos y seguridad del tráfico inmobiliario (art. 18.2 y 3)..... 186
D) Transmisión de terrenos a la Administración y Registro de la Propiedad: efectos de la reparcelación (art. 18.5)..... 187

Artículo 19. *Declaración de obra nueva*..... 189

A) Significación general..... 190
B) La regulación concreta..... 190

TÍTULO III

Valoraciones

Artículo 20. *Ámbito del régimen de valoraciones*..... 192

A) Significación general..... 192
B) Supuestos a los que se aplica el régimen de valoraciones..... 194
C) ¿Un sistema general de valoraciones?..... 197
D) Momento al que se refieren las valoraciones (art. 20.2)..... 200

Artículo 21. *Criterios generales para la valoración de inmuebles*..... 201

A) Significación general..... 202
B) La valoración del suelo (art. 21.1, y 2, primer párrafo)..... 203
C) La valoración de suelo destinado a dotaciones de interés general supramunicipal (art. 21.2, segundo párrafo)..... 205
D) La valoración del vuelo en el suelo rural (art. 21.3, primer párrafo)..... 207
E) La valoración del vuelo en el suelo urbanizado (art. 21.3, segundo párrafo)..... 208
F) Concesiones y derechos reales sobre inmuebles (art. 21.4)..... 208

Artículo 22. *Valoración en el suelo rural*..... 208

A) Significación general..... 209
B) La valoración del suelo rural: la capitalización de rentas [art. 22.1, letra *a)*]..... 211
C) La valoración del vuelo (edificaciones, construcciones e instalaciones) [art. 22.1, letra *b)*]..... 216
D) La valoración del vuelo (las plantaciones y sembrados, y las indemnizaciones por derechos) [art. 22.1, letra *c)*]..... 216
E) La no consideración de expectativas urbanísticas (art. 22.2)..... 217

Artículo 23. *Valoración en el suelo urbanizado*..... 218

Pág.

A) Significación general 219
B) La valoración del suelo urbanizado no edificado (art. 23.1) 221

a) Los supuestos 221
b) El cálculo de la valoración 223

C) Valoración del suelo urbanizado edificado (art. 23.2). 225
D) Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (art. 23.3) 227

Artículo 24. *Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización* 228

A) Significación general 229
B) Indemnización de la facultad de participar, en el caso de actuaciones por el sistema de expropiación 233
C) Indemnización de la facultad de participar, en el caso de alteración del planeamiento 237

Artículo 25. *Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación* 238

A) Significación general 240
B) Supuesto de hecho de la indemnización 241
C) El montante de la indemnización (art. 25.1 y 2) ... 243
D) El reparto de la indemnización entre el promotor y los propietarios (art. 25.2, último párrafo, y 3) .. 247
E) El incumplimiento de la promoción, y las consecuencias indemnizatorias 248

Artículo 26. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas* 250

A) Significación general 250
B) Regulación concreta de la equidistribución (art. 26.1 y 2) 251
C) La equidistribución en el contexto de la LS2007... 254

Artículo 27. *Régimen de la valoración* 256

A) Significación general 257
B) La regulación concreta 257

TÍTULO IV

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 28. *Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística* 259

A) Significación general 260
B) Expropiaciones urbanísticas (art. 28.1) 261

Pág.

C) Declaración implícita de utilidad pública y necesidad de ocupación (art. 28.2) 262
D) Expediente individualizado o procedimiento de tasación conjunta (art. 28.3)..... 264
E) Inscripción registral de las fincas expropiadas (art. 28.4) 266

Artículo 29. *Supuestos de reversión y de retasación* 267

A) Significación general 268
B) Alteración del planeamiento y reversión (art. 29.1) . 270
C) Reversión y retasación de suelos expropiados, al margen de la alteración del planeamiento (art. 29.2) 278
D) Segregación de vuelo o subsuelo de dotación pública, y reversión (art. 29.3)..... 282

Artículo 30. *Supuestos indemnizatorios* 282

A) Significación general 283
B) La lesión de bienes y derechos (art. 30) 284
C) Los supuestos indemnizatorios en concreto..... 287

TÍTULO V

Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 31. *Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas* .. 295

A) Significación general 296
B) Las expropiaciones sancionatorias en el Texto refundido de 1992 296
C) La STC 61/1997..... 298
D) La legislación autonómica 299
E) Las expropiaciones sancionatorias en la nueva ley.. 299

Artículo 32. *Régimen de la venta o sustitución forzosas* 301

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 33. *Noción y finalidad* 303

A) Significación general 303
B) La regulación de los patrimonios públicos de suelo en la LS2007 306
C) Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo (art. 33.1) 307
D) El carácter separado de los patrimonios públicos de suelo (art. 33.2)..... 308

Pág.

Artículo 34. *Destino* 310

A) El destino de los patrimonios públicos de suelo: la construcción de viviendas protegidas, u otros usos de interés social (art. 34.1) 311
B) La limitación de precios de los terrenos destinados a viviendas protegidas (art. 34.2) 314
C) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en la enajenación de terrenos de patrimonios públicos de suelo (art. 34.3 y 4) 315

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 35. *Contenido, constitución y régimen* 317

A) Significación general 317
B) La regulación concreta 318

Artículo 36. *Transmisión, gravamen y extinción* 319

Disposición adicional primera. *Sistema de información urbana* 321

Disposición adicional segunda. *Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas* 323

Disposición adicional tercera. *Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla* 325

Disposición adicional cuarta. *Gestión de suelos del patrimonio del Estado* 326

A) Significación general 328
B) Patrimonio del estado y vivienda protegida (adicional 4.ª, 1). 329
C) Terrenos del Estado y ejecución del planeamiento urbanístico o territorial (adicional 4.ª, 2) 330
D) Bienes de ciertos Organismos autónomos del Estado, y vivienda protegida (adicional 4.ª, 4 y 5) 331

Disposición adicional quinta. *Modificación del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954* 331

Disposición adicional sexta. *Suelos forestales incendiados* 333

Disposición adicional séptima. *Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural* 334

Disposición adicional octava. *Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística* 335

Disposición adicional novena. *Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local* 337

Pág.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida* 344

A) Significación general 345
B) El sentido de la transitoria 345
C) La regulación concreta de la transitoria 348

Disposición transitoria segunda. *Deberes de las actuaciones de dotación* 350

A) Significación general 351
B) La regulación concreta 352

Disposición transitoria tercera. *Valoraciones* 353

A) Significación general 354
B) La aplicación inmediata en materia de valoraciones (disposición transitoria 3.ª, 1) 356
C) Régimen transitorio del suelo urbanizable delimitado (disposición transitoria 3.ª, 2) 356
D) La remisión al desarrollo reglamentario (disposición transitoria 3.ª, 3) 362

Disposición transitoria cuarta. *Criterios mínimos de sostenibilidad* . 363

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa* 365

Disposición final primera. *Carácter del contenido dispositivo de esta Ley* 366

A) Significación general 367
B) La jurisprudencia constitucional contenida en la STC 61/1997 . 368
C) La reformulación de ciertos títulos competenciales del Estado (art. 149.1.1.ª y 23.ª de la CE) 370
D) Consecuencias de la diversidad de los títulos competenciales: la aplicación de la Ley 372
E) El régimen especial de las ciudades de Ceuta y Melilla (disposición final 1.ª, 4) 376
F) Las especialidades forales 376

Disposición final segunda. *Delegación legislativa* 377

Disposición final tercera. *Desarrollo* 378

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor* 378

INTRODUCCIÓN

Tiene el lector en sus manos un comentario a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que culmina, por el momento, la saga iniciada, bajo el régimen constitucional, por la Ley 8/1990, de 25 de julio, de valoraciones de suelo. Por eso, he tenido como referencia tanto la LS1998, de la que la nueva Ley pretende separarse incluso de una manera abrupta, como el TR1992, con el que en muchos casos la LS2007 está directamente emparentada. He procurado buscar la línea de continuidad con el precedente Derecho urbanístico español, en el que la nueva Ley se inserta, aunque a veces da la impresión de que no se siente cómoda en este papel.

La legislación autonómica no podía estar ausente de estos comentarios a la LS2007. No he intentado siquiera llevar a cabo un comentario sistemático de aquélla (que, por lo demás, en gran medida está realizado particularmente sobre cada Ley autonómica), sino de buscar el sentido de los preceptos de la LS2007 rastreando a lo largo y ancho de la legislación autonómica, y aún dentro de ella habría que significar determinadas leyes que sin duda han inspirado especialmente al legislador estatal. Da con frecuencia la impresión de que la nueva Ley trata de dar cobertura (competencial) a decisiones adoptadas por la legislación autonómica y, en este sentido, la LS2007 tiene un componente que podríamos llamar armonizador de la legislación autonómica en materia de suelo. En esta operación «armonizadora» el legislador estatal se decanta por unas soluciones de la legislación autonómica, en perjuicio de otras, pero ello no quiere decir que renuncie a dicha función, sino que lleva a cabo una selección de acuerdo con el criterio que le parece más conveniente.

Debo destacar también otro rasgo que acompaña estos comentarios a la LS2007, como enseguida advertirá el lector: me refiero

a la presencia casi permanente de la cuestión competencial. Desde la STC 61/1997 es imposible construir el Derecho del suelo sin una alusión constante a la misma, y a la posterior 164/2001, porque la perspectiva competencial explica muchas veces las decisiones sustantivas de la propia Ley. Esta perspectiva es tanto más delicada cuanto la competencia legislativa del Estado en materia de suelo deviene de diversos títulos competenciales del art. 149.1.1.ª de la Constitución, con eficacia diversa, y ello genera la impresión de que la norma estatal más parece un mosaico —o, si se prefiere, un vestido hecho de retales— que una norma coherente desde el primero hasta el último precepto. En todo caso, y a pesar de la evidente dificultad que esto impone a la labor interpretativa, éste es el marco en el que debemos desenvolvernos, y nada sirve acudir a lamentaciones. Ahora bien, la Ley no asume aquí un papel dócil, sino que, como advierte en la Exposición de Motivos (I), reformula y ensancha la competencia legislativa estatal [«Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden (competencial), no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente»].

Pero en lo fundamental la LS2007 es una ley innovadora, como dice en la Exposición de Motivos (I), en que advierte de la intención del legislador de llevar a cabo «una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales» del Derecho del suelo en España. Las innovaciones más importantes giran en torno al llamado urbanizador (que aquí denominaremos promotor-urbanizador, expresión que a mi modo de ver refleja con mayor precisión sus funciones), el nuevo sistema de valoraciones, la marcada orientación social hacia la construcción de viviendas protegidas, y en esta rápida enumeración, cabría citar también la perspectiva medioambientalista que caracteriza disposiciones vitales de la nueva Ley.

No se trata aquí de hacer una síntesis de los comentarios que el lector encontrará en los preceptos correspondientes, sino sólo de trazar las líneas básicas, porque en último extremo todas las innovaciones de la Ley —y de manera relevante las mencionadas— tienen un denominador común. La LS2007 extiende la figura del promotor-urbanizador —creado por la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre— a todo el territorio nacional, y le otorga una evidente primacía en la futura gestión urbanística, pasando a ocupar los propietarios de suelo un papel subalterno, aunque relevante desde un punto de vista económico. La Ley introduce un nuevo régimen de valoraciones caracterizado por una idea fija: no considerar las expectativas urbanísticas que implicaba el anterior sistema trazado sobre la clasificación del suelo; ello conduce a la supresión de la valoración del suelo urbanizable, pero con el importante matiz que citaremos inmediata-

mente. Las reformas mencionadas sobre estas dos cuestiones están dirigidas hacia unos objetivos sociales y económicos muy marcados: en primer lugar, abaratar el precio de la vivienda, y construir vivienda protegida; en segundo lugar, facilitar la obtención de suelo para las grandes infraestructuras, estatales o autonómicas, a valor rural (o inicial).

Pues bien, los instrumentos que pone en pie la Ley para conseguir estos objetivos giran siempre en torno a una concepción de la propiedad urbana fuertemente limitada por razones sociales. Esto se disfrazará de una u otra manera, pero en último extremo ésta es la cuestión jurídica central de la LS2007, y constituye además el sólido engarce con la legislación precedente, en especial con la legislación de 1990-1992.

En realidad, los retos a los que se enfrenta la LS2007 ni son nuevos, ni es la primera vez que el legislador estatal trata de encararlos. De manera manifiesta lo hizo la LS1998, sólo que por un camino completamente distinto. Frente a aquélla, la nueva Ley construye un Derecho del suelo con una fuerte presencia pública, en las antípodas de la liberalización de la LS1998, al servicio de objetivos sociales (vivienda), medioambientales (con una concepción «contenida» del suelo destinado a su transformación urbanística), y no en último lugar de importancia, de la obtención de suelo destinado a las infraestructuras necesarias para una economía altamente desarrollada.

Ahora bien, la fuerte limitación de la propiedad del suelo que se traduce en la LS2007 es variable, flexible. Hay algo así como dos varas de medir que recorren de manera apenas perceptible, pero continua, el texto legal: la ley penaliza al propietario pasivo, con un comportamiento especulativo, mientras que por el contrario estimula y se apoya en el propietario eficiente que cumple los deberes urbanísticos. El propietario diligente, que colabora en la promoción del suelo, recibe las bendiciones del legislador en forma de una valoración de sus terrenos que incorpora el aprovechamiento urbanístico. Esta discriminación de los propietarios en función de su mayor o menor dinamismo encaja a la perfección con la que antes hemos denominado cuestión central de la Ley: el régimen de la propiedad del suelo [1].

---

[1] En 1976, E.-W. Böckenförde publicó un libro recopilatorio de trabajos escritos en años anteriores (*Staat, Gesellschaft, Freiheit. Studien zur Staatstheorie und zum Verfassungsrecht*, Suhrkamp, Frankfurt am Main). En él incluía un estudio sobre la propiedad, su función social, la expropiación (*Eigentum, Sozialbindung des Eigentums, Enteignung*), donde hacía interesantes reflexiones sobre la función social de la propiedad en la Grundgesetz, desde la perspectiva de la legislación del suelo. No me resisto a transcribir uno de sus párrafos, que parece escrito a la medida de la LS2007: «(...) es obliegt ihm (der Gesetzgeber), die Eigentumgsordnung so zu gestalten, fortzuentwicklen und evtl. zu verändern, dass unter sich wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen sowohl die Freiheitsfunktion als auch die Sozialfunktion des Eigentums erhalten und gesichert werden. Das gilt in

No es nada fácil pronunciarse en este momento sobre la evolución futura de la legislación del suelo española, y en particular del destino de la LS2007. Son muchos los interrogantes de todo tipo que sería preciso despejar, y en definitiva esta operación no tiene en este momento una gran utilidad. Ahora bien, a pesar de los elementos de ruptura en el precedente Derecho estatal que introduce la Ley, sí se puede afirmar que los retos que trata de resolver la LS2007 son muy reales. Si se me permite la comparación, el legislador estatal ha diagnosticado, al menos a grandes rasgos, correctamente la enfermedad que aqueja al urbanismo español; cosa muy distinta es que haya acertado en la medicación, porque en este caso el acierto depende de muchos factores, entre otros el estado de salud del paciente; nunca sabremos si para restaurar la salud del enfermo —encauzar el urbanismo español— era conveniente la radical medicina de la LS2007, o por el contrario sería más eficaz un remedio menos agresivo, con la vista puesta en el largo plazo, y evitando producir efectos secundarios, que sin duda la LS2007 va a producir. En todo caso, cuaje o no la LS2007, en mi opinión, pone las bases del futuro del Derecho del suelo en España.

Con estos mimbres que acabo de citar, sólo espero que estos comentarios sean de utilidad en el complejo proceso de aplicación de la Ley y de adaptación a la misma de la legislación autonómica.

Octubre de 2007.

---

besonderer Weise für den Bereich des Bodenrechts. Hier haben inhaltliche Festlegung und Beschränkung des Eigentums, die Geltendmachung seiner Sozialbindung und der übergeordneten Belange der Allgemeinheit vorzüglich inhren Ort.

Unter diesen Gesichtspunkten ist verfassungsrechtlich ein breiter Raum für Neugestaltungen des Bebauungsrechts und der Bauplanung, für eine striktere Regelung und Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit von (Bau-)Grundstücken, für die Auferlegung von Bau- oder Abbruchgeboten, Beteiligung an Sanierungmassnahmen, für die Abschöpfung von sog. Planungsgewinnen, die nicht auf eigener Leistung des Eigentümers beruhen, für Massnahmen gegen die Bodenspekulation u.a.m., vorausgesetzt nur, diese Regelungen und Massnahmen haben nicht die Beseitigung privaten Eigentums an Baugrundstücken zum Ziel oder zur notwendigen Wirkung, sondern ordnen sich in den gerade im Bodenrecht immer wieder (neu) herzustellenden Ausgleich zwischen einer übergreifenden, dem allgemeinen Wohl dienenden Bodenordnung, sonstigen Belangen der Allgemeinheit und den Interessen der individuellen Eigentümer ein» (cit., p. 322).

(«Le corresponde (al legislador) formar, desarrollar y eventualmente cambiar el Derecho de propiedad, de modo que, a tenor de las cambiantes circunstancias sociales y económicas, se tengan en cuenta tanto su función de libertad como su función social. Esto rige especialmente para el Derecho del suelo. En este ámbito tienen especial significación el contenido y la limitación de la propiedad, la garantía de su vinculación social y de los intereses generales.

Bajo esta perspectiva existe, desde el punto de vista constitucional, un amplio espacio para la reformulación del Derecho de edificación y de planificación; para una más estricta regulación y limitación de los usos constructivos del suelo, para la imposición de condiciones relativas a la edificación o a la demolición, para la participación en medidas de saneamiento; para eliminar las llamadas plusvalías asociadas al planeamiento, que no se apoyan en prestaciones del propietario, para medidas contra la especulación del suelo, y otras, teniendo siempre en cuenta que dichas reglas y medidas no tienen por finalidad eliminar la propiedad privada del suelo, sino que reconstruyen el equilibrio entre el régimen del suelo que debe servir a los intereses generales, y los intereses particulares de los propietarios»).