



**N**UESTRO derecho urbanístico ha venido siendo impulsado por distintas situaciones coyunturales de la economía que pronto se desvanecían, lo que se ha traducido en una acción sobre la riqueza inmobiliaria del país no todo lo racional y flexible que se hubiera deseado, llegando a ser incluso demoledora a veces. En efecto, el moderno ordenamiento urbanístico español, que se inició con la Ley del Suelo de 1956, estuvo presidido por una intención expansionista y de renovación del parque inmobiliario. Esta legislación, que venía heredada de la tradicional de ensanche y que, a la vez, estaba condicionada por el desarrollo económico de la época, asumió, como la primera de sus preocupaciones, la dotación del suelo sobre la que asentar las viviendas que demandaba la avalancha inmigratoria en los centros urbanos. Las circunstancias que impuso aquel acelerado desarrollismo impiden ahora cualquier crítica severa al antiguo ordenamiento de 1956. Distinto juicio debe merecer la reforma contenida en la Ley de 1975, pues está claro que en aquel momento se hubiera necesitado un cambio de trayectoria y, sin embargo, se continuó una tendencia expansionista que ya no respondía a las exigencias sociales del momento.

Ahora, con la promulgación de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, se intenta rectificar esta situación, compensando los desajustes de la regulación an-

terior y matizando y potenciando distintos aspectos de los principios vigentes. *Catastro* dedica a esta nueva Ley el presente número monográfico, en el convencimiento de que alguna luz aportará respecto a la compleja problemática que encierra el ordenamiento jurídico urbanístico en nuestro país.

Y es que el suelo no es un bien cualquiera. Es un bien finito, porque no es reproducible, y necesario, porque prácticamente toda actividad humana exige una localización de la que el suelo es soporte. La propiedad del suelo tiene también características específicas y distintas de cualquier otro bien. Ha sido calificada de precapitalista por su carácter de monopolio ejercido sobre una porción del planeta en virtud del cual se justifica la apropiación de una parte de los beneficios que produce o producirá en el futuro la actividad ejercida sobre ese suelo, bien sea agrícola, urbana o de otro tipo. La complejidad y la dificultad que conlleva la producción urbana, especialmente la residencial, se deriva en buena parte de la problemática que introduce un componente muy especial como es el suelo y la propiedad sobre él ejercida, complejidad que ha llevado incluso a calificar la vivienda de *mercancía imposible*.

Por otra parte, es evidente que urbanismo y Catastro tienen una estrecha relación. El desarrollo del planeamiento en sus distintas fases, desde su redacción hasta su programación y gestión, demanda información amplia y pormenorizada acerca de las características físicas y de uso del suelo y de la edificación, información que está disponible en la banco de datos del Catastro. Por otra parte, las valoraciones del suelo son un elemento clave de la nueva ley, como se refleja incluso en su denominación, tanto para materializar las cesiones de suelo a la Administración como para garantizar el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivadas de la actividad urbanizadora, y para hacer posibles los mecanismos expropiatorios que prevé la ley. En todo ello el valor catastral desempeña un papel muy importante, ya que se establece que el derecho al aprovechamiento urbanístico se valora por aplicación del valor fiscal, consagrándose el criterio de que la legislación y el planeamiento urbanístico suministran sólo aprovechamientos, mientras que la valoración concreta se efectúa a través de la normativa fiscal.

En sentido contrario, el planeamiento urbanístico aporta al Catastro elementos fundamentales para la determinación del valor catastral, como son la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable o la calificación mediante la cual se especifican usos y condiciones de la edificación. Se establece así una coordinación entre urbanismo y fiscalidad, evitando duplicidades que no sólo son costosas sino con frecuencia injustas.

# catastro

Revista del Centro de Gestión  
Catastral y Cooperación Tributaria

---

**Presidente del Centro:**

José Borrell Fontelles

**Director General:**

Javier Russinés Torregrosa

---

**Director:**

José Luis Zúñiga Molleda

Subdirector General de Estudios y Estadística

**Coordinación técnico-editorial:**

Carmen Garrigues Carnicer

**Equipo de redacción:**

M. Dolores de la Puente-Campano Fernández

(Coordinadora)

José Frias San Román (Estadística)

Esperanza Polo Martín (Normativa)

Nieves Méndez Borra (Documentación)

Constanza Tobío Soler (Documentación)

---

**Colaboradores de este número:**

Jesús Alonso Sainz

Jorge Castanyer Vila

José Ferrari Márquez

José Frias San Román

Antonio García Martín

Amalia Gardalliguet Gracia

Rafael Gil Cremades

Jordi Guimet Pereña

Ángel Menéndez Rexach

Rafael Rebollo y García de la Barga

Juan Carlos Rico Fernández

---

**Edita:**

Centro de Gestión Catastral y Cooperación  
Tributaria. Subdirección General de Estudios  
y Estadística. Castellana, 272. 28046 Madrid

**Producción:**

Sdhs

**Idea cubierta:**

Jorge del Primor

**Diseño y gráficos:**

J. Benito y Venice Studios

**Maquetación:**

Tone-T

**Documentación gráfica:**

AGE, CGCCT, Galería Gamarra Garrigues  
(Madrid), Oronoz, Trípede

**Distribución y suscripciones:**

CGCCT, Castellana, 272 ☎ 733 90 96

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía  
y Hacienda. Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3

☎ 227 14 37. 28005 Madrid

---

**NIPO:**

101-90-015-5

**ISSN:**

0214-8234

**Depósito Legal:**

M-20572-1989

**Fotocomposición:**

Frip

**Fotomecánica:**

Da-Vinci, S.A.

**Impresión:**

NSG Ibérico, S. A.

**Encuadernación:**

Gómez Pinto, S. A.

---

**Precio de venta (IVA incluido):**

700 ptas.

**Suscripción anual:**

2.000 ptas.

---

Las opiniones de los autores no expresan  
necesariamente el punto de vista del CGCCT

---

A través de esta normativa ahora aprobada se avanza en la restitución de la integridad de los suelos concretos, que no por ser contemplados desde distintos ángulos de la Administración dejan de ser una misma, mayor o menor, parte del planeta que habitamos. Y se avanza también en la articulación de un sistema que haga posible la compatibilización entre el derecho a la propiedad privada, la regulación por parte de los poderes públicos de la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Es, en definitiva, una nueva Ley para enfrentarse a viejos problemas. El tiempo dirá el juego que dé esta recién estrenada Ley, la cual por sí sola no garantiza el logro de sus objetivos, aunque establece la configuración básica de un derecho fundamental y proporciona un amplio repertorio de instrumentos que, adecuadamente combinados y adaptados a las circunstancias de cada caso, sí pueden llevar al resultado pretendido.