

Onde di: «artigo 136.3», debe dicir: «artigo 141.3».  
Onde di: «artigo 134.2», debe dicir: «artigo 139.2».

#### Artigo 138:

Onde di: «artigo 134», debe dicir: «artigo 139».  
Onde di: «artigo 135», debe dicir: «artigo 140».  
Onde di: «artigo 136», debe dicir: «artigo 141».

#### Artigo 143:

Onde di: «artigo 136», debe dicir: «artigo 141».  
Onde di: «artigo 137», debe dicir: «artigo 142».

#### Artigo 159:

Número 1: onde di: «artigo 143», debe dicir: «artigo 148»; onde di: «artigo 144», debe dicir: «artigo 149».  
Número 3: onde di: «artigo 151», debe dicir: «artigo 156».

5. Engádeselle un novo artigo ó Libro IV do texto refundido da Lei de propiedade intelectual, aprobado por Real decreto lexislativo 1/1996, do 12 de abril, coa seguinte numeración, rótulo e contido:

«Artigo 164. *Beneficiarios da protección do dereito "sui generis"*.

1. O dereito recollido no artigo 133 aplicaráselle ás bases de datos con fabricantes ou habente dereitos sexan nacionais dun Estado membro ou teñan a súa residencia habitual no territorio da Unión Europea.

2. O apartado 1 do presente artigo aplicarase tamén ás sociedades e empresas constituídas conxuntamente a lexislación dun Estado membro e que teñan a súa sede oficial, administración central ou centro principal de actividades na Unión Europea; non obstante, se a sociedade ou empresa ten no mencionado territorio unicamente o seu domicilio social, as súas operacións deberán estar vinculadas de forma efectiva e continua coa economía dun Estado membro.»

### CAPÍTULO III

#### Outras disposicións

##### Artigo sétimo.

Engádense catro disposicións transitorias ó texto refundido da Lei de propiedade intelectual, aprobado por Real decreto lexislativo 1/1996, do 12 de abril, coa seguinte numeración, rótulo e contido:

«Disposición transitoria décimo quinta. *Aplicación da protección prevista no Libro I, ás bases de datos finalizadas antes do 1 de xaneiro de 1998.*

A protección prevista na presente lei, no que concerne ó dereito de autor, aplicarase tamén ás bases de datos finalizadas antes do 1 de xaneiro de 1998, sempre que cumpran na mencionada data os requisitos esixidos por esta lei, verbo da protección de bases de datos polo dereito de autor.

Disposición transitoria décimo sexta. *Aplicación da protección prevista no Libro II, no relativo ó dereito "sui generis" ás bases de datos finalizadas dentro dos quince anos anteriores ó 1 de xaneiro de 1998.*

1. A protección prevista no artigo 133 da presente lei, no que atinxe ó dereito "sui generis",

aplicaráselle igualmente ás bases de datos acabadas de fabricar durante os quince anos precedentes ó 1 de xaneiro de 1998 sempre que cumpran na dita data os requisitos esixidos no artigo 133 da presente lei.

2. O prazo dos quince anos de protección sobre as bases de datos ás que se refire o apartado anterior contarase a partir do 1 de xaneiro de 1998.

Disposición transitoria décimo sétima. *Actos concluídos e dereitos adquiridos antes do 1 de xaneiro de 1998 en relación coa protección das bases de datos.*

A protección prevista nas disposicións transitorias décimo quinta e décimo sexta entenderase sen prexuízo dos actos concluídos e dos dereitos adquiridos antes do 1 de xaneiro de 1998.

Disposición transitoria décimo oitava. *Aplicación ás bases de datos finalizadas entre o 1 de xaneiro e o 1 de abril de 1998 da protección prevista no Libro I e no Libro II, verbo do dereito "sui generis"*.

A protección prevista na presente lei no que atinxe ó dereito de autor, así como a establecida no seu artigo 133, respecto do dereito "sui generis" aplicarase así mesmo ás bases de datos finalizadas durante o período comprendido entre o 1 de xaneiro e o 1 de abril de 1998.»

Disposición derogatoria primeira. *Derogación da letra c) do apartado 3 do artigo 20 do texto refundido da Lei de propiedade intelectual, aprobado por Real decreto lexislativo 1/1996, do 12 de abril.*

Queda derogada a letra c) do apartado 3 do artigo 20 do texto refundido da Lei de propiedade intelectual, aprobado por Real decreto lexislativo 1/1996, do 12 de abril.

Disposición derogatoria segunda. *Alcance da derogación normativa.*

Quedan derogadas tódalas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ó establecido na presente lei.

Disposición derradeira única. *Entrada en vigor.*

A presente lei entrará en vigor o día 1 de abril de 1998.

Por tanto,  
Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 6 de marzo de 1998.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**8788** LEI 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións. («BOE» 89, de 14-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen.  
Que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. As sucesivas reformas da nosa lexislación urbanística foron incrementando a complexidade deste sector do ordenamento xurídico ó multiplicar, ás veces innecesariamente, as intervencións administrativas nas distintas fases dos procesos de desenvolvemento urbano, o que, unido á limitación da oferta de solo, contribuíu decisivamente a demorar ata extremos irrazoables a conclusión das operacións de urbanización e ulterior edificación, facendo imprevisible o seu custo e dificultando unha programación axeitada das correspondentes actividades empresariais, co conseguinte encarecemento do produto final.

A última das ditas reformas, levada a cabo pola Lei 8/1990, do 25 de xullo, e recollida no texto refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, aprobado por Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, que foi obxecto da sentenza do Tribunal Constitucional do 20 de marzo de 1997 ("Boletín Oficial del Estado" do 25 de abril), levou esta liña de tendencia ás súas últimas consecuencias e o seu fracaso, que hoxe é imposible ignorar, reclama unha enérxica rectificación da que o norte non pode ser outro que a busca dunha maior flexibilidade que, dun lado, elimine os factores de rixidez que se foron acumulando e, doutro, lles asegure ás administracións públicas responsables da política urbanística unha maior capacidade de adaptación a unha conxuntura económica cambiante, na que os ciclos de expansión e recesión se suceden con extraordinaria rapidez.

O lexislador estatal, que constitucionalmente carece de competencias en materia de urbanismo e de ordenación do territorio en sentido propio, non pode por si só afronta-la tarefa indicada, á que só pode achegar unha solución parcial poñendo a contribución a súa indiscutible competencia para, como recoñeceu a citada sentenza do Tribunal Constitucional, regula-las condicións básicas que garantan a igualdade no exercicio do dereito de propiedade do solo en todo o territorio nacional, así como regular outras materias que inciden no urbanismo como son a expropiación forzosa, as valoracións, a responsabilidade das administracións públicas ou o procedemento administrativo común.

Por iso, a súa obra reclama unha continuación por parte dos lexisladores das diferentes comunidades autónomas, sen a cal a reforma que agora se inicia quedaría incompleta.

2. Dentro destes límites concretos, que comprenden inequivocamente a determinación das distintas clases de solo como presuposto mesmo da definición das condicións básicas do dereito de propiedade urbana, a presente lei pretende facilita-lo aumento da oferta de solo, facendo posible que todo o solo que aínda non foi incorporado ó proceso urbano, e no que non concorran razóns para a súa preservación, poida considerarse como susceptible de ser urbanizado. E iso de acordo co planeamento e a lexislación territorial ou sectorial, tendo en conta os seus valores ambientais, paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, científicos ou culturais, a súa riqueza agrícola, forestal, gandeira ou doutra índole, ou a súa xustificada inadecuación para o desenvolvemento urbano. Hai que ter presente, así mesmo, que a reforma do mercado do solo, no sentido dunha maior liberalización que incremente a súa oferta, forma parte da necesaria reforma estrutural da economía española, para a que o lexislador estatal ten as competencias que lle atribúe o artigo 149.1.13.<sup>a</sup> da Constitución española.

Nese amplo solo urbanizable que, seguindo este criterio, delimiten os plans, poderán, por tanto, promoverse actuacións urbanísticas nos termos que precise a lexislación urbanística aplicable en cada caso, e sempre, naturalmente, de conformidade coas previsións da ordenación urbanística e dos plans e proxectos sectoriais, ase-

gurando o seu promotor a execución, á súa custa, das infraestructuras de conexión cos sistemas xerais que a natureza e a intensidade das ditas actuacións demande en cada caso e, incluso, o reforzamento e a mellora dos ditos sistemas xerais cando iso resulte necesario, esixencias mínimas estas que polo seu carácter de tales contribúen a delimita-las condicións básicas do exercicio do dereito de propiedade.

O réxime urbanístico do solo prescinde así de lles impoñer ós propietarios un sistema de actuacións programadas pola Administración, sen datos nin garantías efectivas que aseguren a súa execución, que esta só está en condicións de ofrecer en relación coas súas propias actuacións. Iso non implica, en ningún caso, unha renuncia á función directiva e orientadora que é substancial á idea de plan. Moi pola contra, a lei parte do efectivo exercicio desa función polo planeamento xeral, que pode e debe fixar en todo caso a estrutura xeral do territorio, isto é, a imaxe da cidade que a comunidade que o aproba considera desexable, xa que esa é unha referencia da que, en ningún caso, pode prescindirse.

Esta é a idea xeral da que a lei parte co propósito de non introducir, desde a definición do estatuto xurídico básico da propiedade do solo, rixideces innecesarias que poidan impedir que os lexisladores autonómicos e as administracións públicas competentes despreguen políticas urbanísticas máis flexibles e con maior capacidade de adaptación ás cambiantes circunstancias no contexto dunha economía que ó se globalizar se fai especialmente sensible ós cambios de conxuntura.

Deste xeito, a necesaria flexibilidade, que tanto se atopou menos no pasado, cohonéstase coa imprescindible salvagarda dos intereses públicos.

A flexibilidade que a lei persegue co fin de evita-la escaseza de solo non debe, emporiso, conducir a un réxime de absoluta discrecionalidade das autoridades urbanísticas á hora de decidir sobre a viabilidade das iniciativas que se promovan no ámbito do solo urbanizable. Por iso, a lei previu que o dereito a promove-la transformación do dito solo instando a Administración a que aprobe o planeamento de desenvolvemento, se poderá exercer desde o momento en que o planeamento xeral delimitase os correspondentes ámbitos ou se establecesen as condicións para o seu desenvolvemento, correspondéndolles noutro caso ás comunidades autónomas a regulación das citadas condicións, así como dos efectos derivados do dereito de consulta, tanto sobre os criterios e previsións do planeamento —territorial e sectorial— como das obras adicionais que a actuación esixa.

Deste modo, preténdese asegurar un mínimo de consistencia ó dereito do propietario do solo clasificado polo planeamento como urbanizable, que como tal mínimo debe entenderse comprendido sen discusión dentro das condicións básicas do estatuto xurídico da propiedade, sen prexudica-la liberdade da que gozarán as administracións competentes para valorar, en cada caso, os intereses públicos en xogo.

3. No que atinxe ós criterios de valoración do solo, a lei optou por establecer un sistema que trata de reflectir coa maior exactitude posible o valor real que o mercado asigna a cada tipo de solo, renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, con maior ou menor fundamento aparente, contradín esa realidade e constitúen unha fonte interminable de conflitos, proxectando unha sombra de inxustiza que lle resta credibilidade á Administración e contribúe a deslexitima-la súa actuación.

Elimínase así a actual dualidade de valores, inicial e urbanístico, á que quedaran xa reducidos os catro valores diferentes que estableceu no seu día a versión primeira da Lei do solo, de forma que, a partir de agora,

tan só haberá un valor, o valor que o ben teña realmente no mercado do solo, único valor que pode reclamar para si o cualificativo de xusto que esixe inescusablemente toda operación de expropiación. A partir deste principio básico, a lei limitase a establece-lo método aplicable para a determinación dese valor, en función, claro está, da clase de solo e, en consecuencia, do réxime xurídico aplicable a este e das súas características concretas.

Este método é, tanto no solo non urbanizable como no urbanizable aínda non incluído nun concreto ámbito para o seu desenvolvemento, ou para o que non se establecesen as condicións do dito desenvolvemento, o de comparación cos valores comprobados doutros predios análogos, tendo en conta o seu réxime urbanístico, situación, tamaño e natureza, así como os usos e aproveitamentos permitidos polo planeamento. Para os casos en que esa comparación non sexa posible, nos citados solos —sen desenvolvemento previsible a curto prazo— o método alternativo será o de capitalización das rendas reais ou potenciais do solo de acordo co seu estado e natureza, que é o método tradicional.

No solo urbano e mais no urbanizable incluído en ámbitos delimitados polo propio planeamento xeral ou con posterioridade a este, para os que se establecesen as condicións de desenvolvemento, o método de cálculo consistirá na aplicación ó aproveitamento correspondente do valor básico de repercusión recollido nas ponencias catastrais para o terreo de que se trate, valor que de conformidade co disposto na Lei 39/1988, reguladora das facendas locais, reflicte os valores de mercado, xa que as valoracións catastrais se fixan a partir dun estudio previo dos ditos valores. Finalmente e para o caso de que non existan ou non sexan aplicables os valores das ponencias catastrais por ter perdido vixencia ou terse modificado o planeamento, o valor básico de repercusión calcularase polo método residual, comunmente utilizado no ámbito inmobiliario, nas súas distintas modalidades, tanto polo sector público coma polo privado.

A aplicación de valores de repercusión, tendo en conta a súa correspondencia, en xeral, con terreos urbanizados e en condicións de seren edificadas, leva consigo a necesidade de deducir a totalidade dos custos de urbanización que en cada caso estean pendentes, así como os custos financeiros, de xestión e outros que sexan imprescindibles para dota-lo terreo da condición de soar, tal como se vén facendo habitual e pacificamente nas taxacións que se realizan a cotío no ámbito inmobiliario e no financeiro.

O estricto realismo ó que a lei quixo axustarse neste punto contribuirá, sen dúbida, a aumenta-la seguridade do tráfico xurídico e a reduci-la conflictividade, o que redundará tamén nunha axilización da xestión urbanística e nunha redución nos custos innecesarios que a súa prolongación no tempo engade inevitavelmente.

4. O título IV da lei limitouse a incluí-los preceptos imprescindibles para enmarca-lo exercicio neste sector, polas distintas administracións públicas, da potestade de expropiación, á que lle serán aplicables sen máis as normas xerais vixentes que regulan esta. Remite, así mesmo, para a determinación do prezo xusto, ós criterios xerais establecidos no título III, acabando coa actual e inxusta dualidade de criterios que trata de distinta maneira o propietario expropiado e o que non o é.

5. Pola súa banda, o título V axusta simplemente ó réxime xurídico da propiedade do solo que establecen os títulos I e II da lei a regulación precedente das indemnizacións por alteración do planeamento e das limitacións ou vinculacións singulares impostas por este que non sexan susceptibles de distribución equitativa polos mecanismos de reparto de beneficios e cargas que establece a lexislación urbanística.

6. A lei quixo manterse absolutamente no marco das competencias do Estado claramente delimitadas pola sentenza do 20 de marzo de 1997 do Tribunal

Constitucional xa citada, polo que renunciou a incluí-lo máis mínimo nos aspectos relativos ó planeamento, á xestión urbanística e ó control daquel e desta.

7. Finalmente, as disposicións transitorias da lei procuran evitar a toda costa as solucións de continuidade, establecendo regras de aplicación directa en función da situación dos procesos de desenvolvemento e execución do planeamento e obviando a esixencia da previa adaptación dos plans para a efectividade da reforma, en razón da negativa experiencia acumulada con motivo das reformas precedentes.

## TÍTULO I

### Disposicións xerais

#### Artigo 1. *Obxecto da lei.*

É obxecto desta lei defini-lo contido básico do dereito de propiedade do solo de acordo coa súa función social, regulando as condicións que aseguren a igualdade esencial do seu exercicio en todo o territorio nacional.

#### Artigo 2. *Facultades do dereito de propiedade.*

1. As facultades urbanísticas do dereito de propiedade exerceranse sempre dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos nas leis ou, en virtude delas, polo planeamento conforme a clasificación urbanística dos predios.

2. A ordenación do uso dos terreos e construcións establecida no planeamento non lles conferirá ós propietarios dereito a esixiren indemnización, agás nos casos expresamente establecidos nas leis.

#### Artigo 3. *Participación nas plusvalías.*

A participación da comunidade nas plusvalías xeradas pola acción urbanística dos entes públicos producirase nos termos fixados pola presente lei e as demais que sexan de aplicación.

#### Artigo 4. *Acción urbanística e iniciativa privada.*

1. Os propietarios deberán contribuír, nos termos establecidos nas leis, á acción urbanística dos entes públicos, ós que lles corresponderá, en todo caso, a dirección do proceso, sen prexuízo de respecta-la iniciativa daqueles.

2. A xestión pública a través da súa acción urbanizadora e das políticas de solo suscitará, na medida máis ampla posible, a participación privada.

3. Nos supostos de actuación pública, a Administración actuante promoverá, no marco da lexislación urbanística, a participación da iniciativa privada aínda que esta non sexa a propietaria do solo.

#### Artigo 5. *Reparto equitativo de beneficios e cargas.*

As leis garantirán en todo caso o reparto dos beneficios e cargas derivados do planeamento entre tódolos propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción ás súas achegas.

#### Artigo 6. *Información e participación pública no planeamento e na xestión.*

1. A lexislación urbanística garantirá a participación pública nos procesos de planeamento e xestión, así como



o dereito á información das entidades representativas dos intereses afectados por cada actuación e dos particulares.

2. Todo administrado terá dereito a que a Administración competente o informe por escrito do réxime e condicións urbanísticas aplicables a un predio ou ámbito determinado.

## TÍTULO II

### Réxime urbanístico da propiedade do solo

#### CAPÍTULO I

##### Clasificación do solo

###### Artigo 7. *Clases de solo.*

Para os efectos desta lei, o solo clasifícase en urbano, urbanizable e non urbanizable ou as clases equivalentes reguladas pola lexislación urbanística.

###### Artigo 8. *Solo urbano.*

Terán a condición de solo urbano, para os efectos desta lei:

a) O solo xa transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas e subministración de enerxía eléctrica ou por estar consolidado pola edificación na forma e coas características que estableza a lexislación urbanística.

b) Os terreos que en execución do planeamento fosen urbanizados de acordo con el.

###### Artigo 9. *Solo non urbanizable.*

Terán a condición de solo non urbanizable, para os efectos desta lei, os terreos nos que concorran algunha das circunstancias seguintes:

1.<sup>a</sup> Que deban incluírse nesta clase por estaren sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación de acordo cos plans de ordenación territorial ou a lexislación sectorial, tendo en conta os seus valores paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, científicos, ambientais ou culturais, dos riscos naturais acreditados no planeamento sectorial, ou en función da súa suxeición a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público.

2.<sup>a</sup> Que o planeamento xeral considere necesario preservalos polos valores a que se fixo referencia no punto anterior, polo seu valor agrícola, forestal, gandeiro ou polas súas riquezas naturais, así como aqueles outros que considere inadecuados para un desenvolvemento urbano.

###### Artigo 10. *Solo urbanizable.*

O solo que, para os efectos desta lei, non teña a condición de urbano ou de non urbanizable, terá a consideración de solo urbanizable, e poderá ser obxecto de transformación nos termos establecidos na lexislación urbanística e o planeamento aplicable.

###### Artigo 11. *Clasificación do solo en municipios sen planeamento.*

Nos municipios que carezan de planeamento xeral, o solo que non teña a condición de urbano de conformidade cos criterios establecidos no artigo 8, terá a consideración de solo non urbanizable, para os efectos desta lei.

## CAPÍTULO II

### Dereitos e deberes dos propietarios

#### Artigo 12. *Exercicio de dereitos e deberes.*

Os dereitos e deberes dos propietarios de solo que se regulan nesta lei exerceranse de acordo coa normativa que sobre planeamento, xestión e execución do planeamento estableza a lexislación urbanística aplicable en cada caso.

#### Artigo 13. *Dereitos dos propietarios de solo urbano.*

Os propietarios de solo urbano teñen o dereito a completaren a urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a edificaren estes nas condicións que en cada caso estableza a lexislación urbanística e o planeamento.

#### Artigo 14. *Deberes dos propietarios de solo urbano.*

1. Os propietarios de terreos en solo urbano consolidado pola urbanización deberán completar á súa custa a urbanización necesaria para que estes acaden —de non a teren aínda— a condición de soar, e edificalos en prazo de se encontraren en ámbitos para os que así fose establecido polo planeamento e de conformidade con este.

2. Os propietarios de terreos de solo urbano que carezan de urbanización consolidada deberán asumir os seguintes deberes:

a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración todo o solo necesario para as vías, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servizo do ámbito de desenvolvemento no que os seus terreos resulten incluídos.

b) Ceder obrigatoria e gratuitamente o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o planeamento xeral, se é o caso, inclúa no ámbito correspondente, para efectos da súa xestión.

c) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración actuante o solo correspondente ó 10 por 100 do aproveitamento do correspondente ámbito; esta porcentaxe, que ten carácter de máxima, poderá ser reducida pola lexislación urbanística. Así mesmo, esta lexislación poderá reducir a participación da Administración actuante nas cargas de urbanización que lle correspondan ó dito solo.

d) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio da execución material deste.

e) Custear e, se é o caso, executa-la urbanización.

f) Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

#### Artigo 15. *Dereitos dos propietarios de solo urbanizable.*

Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, desfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade conforme a natureza rústica deles. Ademais, terán dereito a promover a súa transformación instando á Administración a que aprobe o correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co que estableza a lexislación urbanística.

#### Artigo 16. *Regras básicas para o exercicio do dereito.*

1. O dereito a promover a transformación do solo urbanizable, mediante a presentación ante o concello do correspondente planeamento de desenvolvemento

para a súa tramitación e aprobación, poderase exercer desde o momento en que o planeamento xeral delimite os seus ámbitos ou se establecesen as condicións para o seu desenvolvemento.

2. Noutro caso, as comunidades autónomas, a través da lexislación urbanística, regularán a tramitación, as determinacións e o contido da documentación necesaria para proceder a esa transformación. Así mesmo, esta lexislación regulará os efectos derivados do dereito de consulta ás administracións competentes sobre os criterios e previsións da ordenación urbanística, dos plans e proxectos sectoriais e das obras que terán que realizar pola súa conta para asegura-la conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación de conformidade co disposto no punto 3 do artigo 18 desta lei. A dita lexislación fixará, igualmente, os prazos de contestación á referida consulta.

#### Artigo 17. *Usos e obras provisionais.*

No solo comprendido en sectores ou ámbitos xa delimitados con vistas ó seu desenvolvemento inmediato, en tanto non se aprobase o correspondente planeamento de desenvolvemento, só poderán autorizarse excepcionalmente usos e obras de carácter provisional que non estean expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial nin polo planeamento xeral, que terán que cesar e, en todo caso, ser demolidas sen ningunha indemnización, cando o acordase a Administración urbanística. A autorización, baixo as indicadas condicións aceptadas polo propietario, farase constar no Rexistro da Propiedade de conformidade co establecido na lexislación hipotecaria.

No resto do solo urbanizable poderán autorizarse, antes da súa inclusión en sectores ou ámbitos para o seu desenvolvemento, os usos previstos no artigo 20 da presente lei.

#### Artigo 18. *Deberes dos propietarios de solo urbanizable.*

A transformación do solo clasificado como urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:

1. Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración todo o solo necesario para as vías, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servizo do ámbito de desenvolvemento no que os seus terreos resulten incluídos.

2. Ceder obrigatoria e gratuitamente o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o planeamento xeral, se é o caso, inclúa ou adscriba ó ámbito correspondente.

3. Custear e, se é o caso, executa-las infraestruturas de conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación e, se é o caso, as obras necesarias para a ampliación ou reforzo dos ditos sistemas requiridos pola dimensión e densidade desta e as intensidades de uso que esta xere, de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o planeamento xeral.

4. Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración actuante o solo correspondente ó 10 por 100 do aproveitamento do sector ou ámbito correspondente; esta porcentaxe, que ten carácter de máxima, poderá ser reducida pola lexislación urbanística. Así mesmo, esta lexislación poderá reduci-la participación da Administración actuante nas cargas de urbanización que correspondan ó dito solo.

5. Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio da execución material del.

6. Custear ou executa-la urbanización do sector ou ámbito correspondente.

7. Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

#### Artigo 19. *Deberes legais de uso, conservación e rehabilitación.*

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións deberanos destinar a usos que non resulten incompatibles co planeamento urbanístico e mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Quedarán suxeitos igualmente ó cumprimento das normas sobre protección do medio ambiente e dos patrimonios arquitectónicos e arqueolóxicos e sobre rehabilitación urbana.

2. O custo das obras necesarias en virtude do disposto no número anterior será sufragado polos propietarios ou pola Administración, nos termos que estableza a lexislación aplicable.

#### Artigo 20. *Dereitos dos propietarios de solo non urbanizable.*

1. Os propietarios do solo clasificado como non urbanizable terán dereito a usar, desfrutar e dispoñer da súa propiedade de conformidade coa natureza dos terreos, e deberán destinala a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos ou outros vinculados á utilización racional dos recursos naturais, e dentro dos límites que, se é o caso, establezan as leis ou o planeamento.

Excepcionalmente, a través do procedemento previsto na lexislación urbanística, poderán autorizarse actuacións específicas de interese público, xustificando previamente que non concorren as circunstancias previstas no número 1 do artigo 9 da presente lei.

2. No solo non urbanizable quedan prohibidas as parcelacións urbanísticas, sen que, en ningún caso, poidan efectuarse divisións, segregacións ou fraccionamentos de calquera tipo en contra do disposto na lexislación agraria, forestal ou de natureza similar.

#### Artigo 21. *Transmisión de predios e deberes urbanísticos.*

1. A transmisión de predios non modificará a situación do titular deles respecto dos deberes establecidos pola lexislación urbanística aplicable ou esixibles polos actos de execución derivados dela. O novo titular quedará subrogado no lugar e no posto do anterior propietario nos seus dereitos e deberes urbanísticos, así como nos compromisos que este acordase coa Administración urbanística competente e fosen obxecto de inscrición rexistral, sempre que tales compromisos se refiran a un posible efecto de mutación xurídico-real.

2. Nos alleamentos de terreos deberá facerse constar no correspondente título:

a) De tratarse de terreos non susceptibles de edificación ou con edificacións fóra de ordenación de conformidade co planeamento aplicable, a súa expresa situación para estes efectos.

b) De tratarse de terreos en proceso de urbanización os compromisos aínda pendentes que o propietario asumise verbo dela.

c) No suposto de terreos de urbanizacións de iniciativa particular, a data de aprobación do planeamento correspondente e as cláusulas que se refiran á disposición das parcelas e compromisos cos adquirentes.

3. A infracción de calquera das anteriores disposicións, sen prexuízo do disposto no número 1 deste artigo, facultará ó adquirente para rescindi-lo contrato no prazo dun ano contado desde a data do seu outorgamento e para esixir indemnización polos danos e perdas que se lle irrogasen.

**Artigo 22. Declaración de obra nova.**

Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar ou inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nova terminada, que se acredite o outorgamento da preceptiva licencia e a expedición por un técnico competente da certificación de finalización da obra conforme o proxecto obxecto dela.

Para autorizar e inscribir unha escritura de obra nova en construción, á licencia de edificación xuntaráse unha certificación expedida por un técnico competente de que a descrición da obra nova se axusta ó proxecto para o que se obtivo a licencia. Neste caso, o propietario deberá facer consta-la terminación mediante acta notarial que incorporará a certificación de finalización da obra antes mencionada.

Tanto a licencia como as mencionadas certificacións deberanse testemuñar nas correspondentes escrituras.

### TÍTULO III Valoracións

**Artigo 23. Aplicación xeral das regras de valoración.**

Para os efectos de expropiación, as valoracións de solo efectuaranse conforme os criterios establecidos na presente lei, calquera que sexa a finalidade que a motive e a lexislación, urbanística ou doutro carácter, que a lexitime.

De non haber acordo entre os propietarios afectados, os ditos criterios aplicaranse igualmente nos procedementos de distribución de beneficios e cargas de conxuntade co que estableza a lexislación urbanística.

**Artigo 24. Momento ó que se han de referir as valoracións.**

As valoracións entenderanse referidas a:

a) Cando se aplique a expropiación forzosa, ó momento de iniciación do expediente de determinación de prezo xusto individualizado ou de exposición ó público do proxecto de expropiación cando se siga o procedemento de taxación conxunta.

b) Noutros supostos de actuación, ó momento de iniciación do correspondente procedemento.

c) Na determinación de indemnizacións por cambio de planeamento, nos supostos previstos no título V da presente lei, ó momento da publicación da aprobación definitiva do novo planeamento.

**Artigo 25. Criterio xeral de valoración.**

O solo valorarase segundo a súa clase e situación, na forma establecida nos artigos seguintes.

**Artigo 26. Valor do solo non urbanizable.**

1. O valor deste solo será determinado polo método de comparación a partir de valores de predios análogos. Para estes efectos, a identidade de razón que xustifique a analoxía deberá ter en conta o réxime urbanístico, a situación, o tamaño e a natureza dos citados predios en relación co que se valora, así como, se é o caso, os usos e aproveitamentos de que sexan susceptibles.

2. Cando pola inexistencia de valores comparables non sexa posible a aplicación do método indicado no punto anterior, o valor do solo non urbanizable determinarase mediante a capitalización das rendas reais ou potenciais do solo, e conforme o seu estado no momento da valoración.

**Artigo 27. Valor do solo urbanizable.**

1. O valor do solo urbanizable, na situación á que se refire o número 2 do artigo 16, determinarase na forma definida no artigo anterior.

2. Cando o solo urbanizable estea na situación descrita no número 1 do artigo 16, o valor del obterase por aplicación, ó aproveitamento que lle corresponda, do valor básico de repercusión en polígono, que será o deducido das ponencias de valores catastrais.

Nos supostos de inexistencia ou perda de vixencia dos valores das ponencias catastrais, aplicaranse os valores de repercusión obtidos polo método residual.

**Artigo 28. Valor do solo urbano.**

1. O valor do solo urbano sen urbanización consolidada determinarase, agás o disposto no número 2 deste artigo, por aplicación ó aproveitamento resultante do correspondente ámbito de xestión en que estea incluído, do valor básico de repercusión máis específico recollido nas ponencias de valores catastrais para o terreo concreto que se vai valorar.

2. Nos ámbitos de xestión que teñan por obxecto a reforma, renovación ou mellora urbana, o aproveitamento de referencia de cada parcela, para os únicos efectos da súa valoración, será o resultante do planeamento ou o resultante da edificación existente, se fose superior.

3. No solo urbano consolidado pola urbanización, o valor do solo determinarase por aplicación ó aproveitamento establecido polo planeamento para cada terreo concreto, do valor básico de repercusión en parcela recollido nas ponencias de valores catastrais ou, se é o caso, do de repercusión en rúa ou tramo de rúa corrixido na forma establecida na normativa técnica de valoración catastral.

4. Nos supostos de inexistencia ou perda de vixencia dos valores das ponencias catastrais, aplicaranse os valores de repercusión obtidos polo método residual.

**Artigo 29. Valor do solo nos supostos de carencia de plan ou sen atribución de aproveitamento.**

Nos supostos de carencia de planeamento ou cando, en solo urbano ou urbanizable, non se atribúa ningún aproveitamento lucrativo ó terreo non incluído nun determinado ámbito de xestión, o aproveitamento que se terá en conta, para os únicos efectos da súa valoración, será o resultante da media ponderada dos aproveitamentos, referidos ó uso predominante do polígono fiscal en que, para efectos catastrais, estea incluído este.

**Artigo 30. Dedución de gastos de urbanización pendente.**

Do valor total determinado por aplicación ó aproveitamento correspondente de valores de repercusión deduciranse, cando proceda, os custos de urbanización precisa e non executada, e os do seu financiamento, xestión e, se é o caso, promoción, así como os das indemnizacións procedentes, segundo as normas ou determinacións deste carácter contidas no planeamento ou no proxecto de obras correspondente ou, no seu defecto, os custos necesarios para que o terreo correspondente alcance a condición de soar. No suposto de solos urbanos suxeitos a operacións de reforma interior, renovación ou mellora urbana, deduciranse así mesmo os custos adicionais que impliquen estas operacións.



**Artigo 31. Valoración de obras, edificacións, instalacións, plantacións e arrendamentos.**

1. As plantacións, terreos sementados, obras e instalacións que existan no solo, agás que polo seu carácter de melloras permanentes fosen tidas en conta na determinación do valor do terreo, valoraranse, con independencia del, conforme os criterios da Lei de expropiación forzosa e o seu importe será satisfeito ós seus titulares.

2. O valor das edificacións, que así mesmo se calculará con independencia do solo, determinarase de acordo coa normativa catastral en función do seu custo de reposición, corrixido considerando a antigüidade e estado de conservación delas.

3. As indemnizacións a favor dos arrendatarios rústicos e urbanos fixaranse de acordo co previsto na Lei de expropiación forzosa.

**Artigo 32. Valoración das concesións administrativas e dos dereitos reais sobre inmobles.**

1. A valoración das concesións administrativas e dos dereitos reais sobre inmobles, para os efectos da súa constitución, modificación ou extinción, efectuarase conforme as disposicións sobre expropiación que especificamente determinen o seu prezo xusto; e subsidiariamente, segundo as normas do dereito administrativo, civil ou físcal que resulten de aplicación.

2. O expropiar un predio gravado con cargas, a Administración que a efectúe poderá elixir entre fixalo prezo xusto de cada un dos dereitos que concorren co dominio, para distribuílo entre os titulares de cada un deles, ou ben valora-lo inmoble no seu conxunto e consigna-lo seu importe en poder do xulgado, para que este fixe e distribúa, polo trámite dos incidentes, a proporción que lles corresponda ós respectivos interesados.

## TÍTULO IV Expropiacións

**Artigo 33. Lexitimación de expropiacións.**

A aprobación de plans de ordenación urbana e de delimitacións de ámbitos de xestión que se van desenvolver por expropiación implicará a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e edificios correspondentes, cos fins de expropiación ou imposición de servidumes.

**Artigo 34. Funcións da expropiación.**

A expropiación por razón de urbanismo poderá aplicarse de acordo coas finalidades previstas na lexislación urbanística e, así mesmo, por incumprimento da función social da propiedade, cos requisitos previstos na Lei de expropiación forzosa.

**Artigo 35. Exercicio da potestade de expropiación.**

O exercicio da potestade de expropiación axustarase ó disposto nesta lei e mais na lexislación urbanística. En todo o non previsto nelas será de aplicación a lexislación xeral de expropiación forzosa.

**Artigo 36. Procedemento de determinación do prezo xusto.**

O prezo xusto dos bens e dereitos expropiados determinarase conforme o establecido no título III desta lei, mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación conxunta.

**Artigo 37. Pagamento do prezo xusto mediante adxudicación de terreos.**

En tódalas expropiacións, a Administración actuante poderá satisfacer-lo prezo xusto, por acordo co expropiado, mediante a adxudicación de terreos de valor equivalente.

**Artigo 38. Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.**

O pagamento ou depósito do importe da valoración establecida polo órgano competente ó aproba-lo proxecto de expropiación habilitará para proceder á ocupación do predio e producirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo da valoración, se é o caso, polo Xurado Provincial de Expropiación e de que poidan seguirse tramitando os recursos procedentes respecto á fixación do prezo xusto. Tamén habilitará para proceder á ocupación dos predios a aprobación do documento de adxudicación das futuras parcelas en que se tivese concretado o pagamento en especie, de conformidade co establecido no artigo anterior.

**Artigo 39. Ocupación e inscrición no rexistro.**

1. Unha vez efectuado o pagamento ou a consignación levantarase a acta de ocupación correspondente a cada predio afectado polo expediente de expropiación. A superficie obxecto da actuación inscribírase como un ou varios predios rexistrados. O feito de algún destes predios non estar inmatriculado non será obstáculo para que poida practicarse directamente aquela inscrición. Nos predios afectados, a continuación da nota a que se refire a lexislación hipotecaria sobre asentamentos derivados de procedementos de expropiación forzosa, estenderase outra na que se identificará a porción expropiada se a actuación non afectase á totalidade do predio.

2. Será título inscribíble a acta ou actas de ocupación acompañadas das actas de pagamento ou dos xustificantes de consignación do prezo xusto de tódolos predios ocupados. O devandito título, ademais da desrición conforme a lexislación hipotecaria, incorporará a oportuna referencia catastral e identificará o novo predio mediante un adecuado sistema gráfico de coordenadas.

3. Se ó procederse á inscrición xurdisen dúbidas fundadas sobre se dentro da superficie ocupada existise algún predio rexistral non tido en conta no expediente de expropiación, sen prexuízo de se practica-la inscrición, porase tal circunstancia en coñecemento do organismo expropiante.

**Artigo 40. Supostos de reversión.**

1. Os terreos de calquera clase que se expropian por razóns urbanísticas deberán ser destinados ó fin específico que se establecese no plan correspondente.

2. Se en virtude de modificación ou revisión do planeamento se alterase o uso que motivou a expropiación, procederá a reversión salvo que concorra algunha das seguintes circunstancias:

a) Que o novo uso asignado estea adecuadamente xustificando e sexa igualmente de dotación pública.

b) Que o uso de dotación que motivou a expropiación fose efectivamente implantado e mantido durante oito anos.

3. Procederá a reversión dos terreos expropiados para a formación ou ampliación do patrimonio municipal

de solo se, como consecuencia dunha modificación do planeamento que non se efectúe no marco da revisión deste, se alterasen os usos, intensidades ou aproveitamentos e iso supuxese un incremento de valor deles.

4. Tamén procederá a reversión nos supostos de terreos incluídos nun ámbito delimitado para o seu desenvolvemento polo sistema de expropiación, se transcorreron dez anos desde a expropiación sen que a urbanización estea concluída.

5. O mesmo prazo e condición aplicarase nas expropiacións de terreos motivadas polo incumprimento de deberes urbanísticos vinculados ó proceso de urbanización.

## TÍTULO V

### Supostos indemnizatorios

**Artigo 41. *Indemnización por alteración de planeamento.***

1. A modificación ou revisión do planeamento só poderá dar lugar a indemnización por redución de aproveitamento se se produce antes de transcorrer os prazos previstos para a súa execución no ámbito no que para os ditos efectos se encontre incluído o terreo, ou transcorridos aqueles, se a execución non se levou a efecto por causas imputables á Administración.

2. As situacións de fóra de ordenación xurdidas polos cambios do planeamento non serán indemnizables, coa excepción do previsto no número anterior.

**Artigo 42. *Indemnización por alteración do planeamento, con licencia en vigor.***

1. Se no momento de entrada en vigor da modificación ou revisión do planeamento se obtivo a licencia de construción, pero aínda non se ten iniciada a edificación, declarárase extinguida, con audiencia do interesado, a eficacia da licencia en canto sexa desconforme coa nova ordenación e deberá fixarse a indemnización, no mesmo expediente, pola redución do aproveitamento resultante das novas condicións urbanísticas, así como polos prexuízos que xustificadamente se acrediten de conformidade coa lexislación xeral de expropiación forzosa.

2. De a edificación estar xa iniciada, a Administración poderá modificar ou revoga-la licencia, e a indemnización fixarase de acordo co establecido no número anterior.

**Artigo 43. *Indemnización por limitacións singulares.***

As ordenacións que impoñan vinculacións ou limitacións singulares para a conservación de edificios, no que excedan dos deberes legalmente establecidos, ou que leven consigo unha restricción do aproveitamento urbanístico do solo que non poida ser obxecto de distribución equitativa entre os interesados, conferirán o dereito a indemnización.

**Artigo 44. *Outros supostos indemnizables.***

1. Serán en todo caso indemnizables os gastos producidos polo cumprimento dos deberes inherentes ó proceso de urbanización, dentro dos prazos establecidos para o efecto, que resulten inservibles como consecuencia dun cambio de planeamento ou por se acordala expropiación.

2. Cando se produza a anulación dunha licencia, demora inxustificada no seu outorgamento ou a súa denegación improcedente, os prexudicados poderán

reclamar da Administración o resarcimento dos danos e perdas causados, nos casos e coa concorrencia dos requisitos establecidos nas normas que regulan con carácter xeral a dita responsabilidade. En ningún caso haberá lugar a indemnización se existe dolo, culpa ou negligencia graves imputables ó prexudicado.

Disposición adicional primeira.

Os instrumentos de planificación territorial e urbanística, calquera que sexa a súa clase e denominación, que incidan sobre terreos, edificacións e instalacións, incluídas as súas zonas de protección, afectos á defensa nacional deberán ser sometidos, respecto desa incidencia, a informe vinculante da Administración xeral do Estado con carácter previo á súa aprobación.

Disposición adicional segunda.

Para os únicos efectos do disposto no artigo 62 da Lei reguladora das facendas locais, de acordo coa redacción outorgada polo artigo 21 da Lei 13/1996, do 30 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, terán a consideración de urbanizables os terreos que así clasifique o planeamento e estean incluídos en sectores, así como o resto do solo clasificado como urbanizable a partir do momento de aprobación do instrumento urbanístico que o desenvolva.

Disposición adicional terceira.

As cidades autónomas de Ceuta e Melilla exercerán as potestades normativas regulamentarias que teñen atribuídas polas leis orgánicas 1/1995 e 2/1995, do 13 de marzo, dentro do marco da presente lei e das que o Estado promulgue para tal efecto.

Disposición adicional cuarta.

Nos territorios insulares a lexislación urbanística poderá establecer criterios complementarios para clasificar os solos non urbanizables e urbanizables, tendo en conta que a delimitación do contido do dereito de propiedade do solo se condiciona pola peculiaridade do feito insular, a súa limitada capacidade de desenvolvemento territorial e a necesidade de compatibilizar unha suficiente oferta de solo urbanizable coa protección e preservación dos elementos esenciais do territorio.

Disposición adicional quinta.

Esta lei aplicarase sen prexuízo dos específicos réximes forais vixentes en materia de facenda, réxime tributario, réxime económico-financeiro municipal e réxime dos bens municipais.

Disposición transitoria primeira. *Réxime urbanístico.*

O réxime urbanístico do solo establecido nesta lei, sen prexuízo das especialidades sobre xestión e uso do solo da lexislación urbanística, será de aplicación desde a entrada en vigor desta lei ós plans e normas vixentes no dito momento, tendo en conta as seguintes regras:

a) Ó solo urbano e ó solo non urbanizable aplicaráselles respectivamente o réxime establecido nesta lei para o solo urbano e para o non urbanizable.

b) Ó solo urbanizable programado, ó solo apto para urbanizar e ó solo urbanizable non programado aplicaráselle-lo réxime de dereitos e deberes establecido nesta lei para o solo urbanizable. O desenvolvemento do solo urbanizable non programado poderá promoverse direc-



tamente, sen necesidade de concurso, mediante os instrumentos de planeamento previstos na lexislación urbanística.

**Disposición transitoria segunda. *Planeamento xeral vixente.***

O planeamento xeral vixente á entrada en vigor da presente lei deberá adapta-la súa clasificación de solo ó disposto nela cando se proceda á súa revisión.

**Disposición transitoria terceira. *Planeamento xeral en tramitación.***

1. O planeamento xeral en tramitación á entrada en vigor desta lei poderá seguirse tramitando sen adaptalas súas clasificacións de solo a ela.

2. Entenderase que se encontra na situación prevista no número anterior ó planeamento xeral, ou a súa revisión, na tramitación do cal recaese acordo de aprobación inicial.

**Disposición transitoria cuarta. *Planeamento en execución.***

Nos procedementos de distribución de beneficios e cargas que non alcanzasen a aprobación definitiva á data de entrada en vigor desta lei, será de aplicación, en canto á cesión de solo en que se deba materializa-la porcentaxe de aproveitamento que lle corresponde á Administración actuante, o réxime urbanístico establecido nela, segundo a clase de solo.

**Disposición transitoria quinta. *Valoracións.***

Nos expedientes de expropiación serán aplicables as disposicións sobre valoración contidas nesta lei sempre que non se acadase a fixación definitiva do prezo xusto en vía administrativa.

**Disposición derogatoria única.**

1. Queda derogado o Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño, polo que se aprobou o texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, coa excepción dos seguintes preceptos:

Artigos 104.3; 113.2; 124.1 e 124.3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 e 242.6; 243.1 e 243.2; 244.2, 244.3 e 244.4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 e 258.3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 e 287.3; 288.2 e 288.3; 289; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; disposición adicional cuarta.1.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup>; disposición adicional sexta, e disposición transitoria quinta.1.

2. Tamén quedan derogados os artigos 1, 2, 3, disposición transitoria e disposición derradeira primeira da Lei 7/1997, do 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de solo e de colexios profesionais.

3. Quedan igualmente derogados cantos preceptos legais se opoñan ou sexan incompatibles co previsto nesta lei.

**Disposición derradeira única.**

Teñen o carácter de lexislación básica en virtude do previsto no artigo 149.1.13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> e 23.<sup>a</sup> da Constitución española e, se é o caso, de condicións básicas do exercicio dos dereitos a teor do disposto polo artigo 149.1.1.<sup>a</sup> do propio texto constitucional, os seguintes preceptos: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 34; 41; 42; 43; 44.1; disposicións adicionais

segunda, terceira, cuarta e quinta; e disposicións transitorias primeira, segunda, terceira e cuarta, correspondendo os restantes á competencia exclusiva do Estado en virtude do artigo 149.1.4.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> e 18.<sup>a</sup> do citado texto.

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumpran esta lei e a fagan cumprir.

Madrid, 13 de abril de 1998.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**8789** *LEI 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación.* («BOE» 89, de 14-4-1998.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e entenderen.  
Que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### Preámbulo

A presente lei ten por obxecto a transposición da Directiva 93/13/CEE, do Consello, do 5 de abril do 1993, sobre cláusulas abusivas nos contratos realizados con consumidores, así como a regulación das condicións xerais da contratación, e díctase en virtude dos títulos competenciais que a Constitución española lle atribúe en exclusiva ó Estado no artigo 149.1.6.<sup>a</sup> e 8.<sup>a</sup>, por afecta-la lexislación mercantil e civil.

Optouse por levar a cabo a incorporación da directiva citada mediante unha lei de condicións xerais da contratación, que, ó mesmo tempo, a través da súa disposición adicional primeira, modifique o marco xurídico preexistente de protección ó consumidor, constituído pola Lei 26/1984, do 19 de xullo, xeral para a defensa dos consumidores e usuarios.

A protección da igualdade dos contratantes é presuposto necesario da xustiza dos contidos contractuais e constitúe un dos imperativos da política xurídica no ámbito da actividade económica. Por iso a lei pretende protexe-los lexítimos intereses dos consumidores e usuarios, pero tamén de calquera que contrate cunha persoa que utilice condicións xerais na súa actividade contractual.

Preténdese así distingui-lo que son cláusulas abusivas do que son condicións xerais da contratación.

Unha cláusula é condición xeral cando está predispuesta e incorporada a unha pluralidade de contratos exclusivamente por unha das partes, e non ten por qué ser abusiva. Cláusula abusiva é a que en contra das esixencias da boa fe causa en detrimento do consumidor un desequilibrio importante e inxustificado das obrigas contractuais e pode ter ou non o carácter de condición xeral, xa que tamén pode darse en contratos particulares cando non existe negociación individual das súas cláusulas, isto é, en contratos de adhesión particulares.

As condicións xerais da contratación pódense dar tanto nas relacións de profesionais entre si como destes cos consumidores. Nun e noutro caso, esíxese que as condicións xerais formen parte do contrato, sexan coñecidas ou —en certos casos de contratación non escrita— exista posibilidade real de seren coñecidas, e que se