

La Ley 8/2007 de suelo: ¿una nueva configuración del derecho de propiedad?

Titulo provisional

Juliana Estrada Carbonell
Abogada

Director de la investigación:
Josep Roca Cladera

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: *Hechos*

- Expedición de la Ley del Suelo 8/2007, del 28 de mayo (en adelante, LS).
- La Ley se motiva con la *teoría de la propiedad desagregada* de Javier García-Bellido.
- Pareciera no llevar las implicaciones de la teoría hasta sus últimas consecuencias.
- De la misma forma, la ley se remite expresamente a la *función social de la propiedad*.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: *Preguntas*

- 1. Relevancia de la institución de la propiedad dentro del sistema jurídico - urbanístico.*
- 2. Importancia de la teoría*

Hipótesis: a partir de la expedición de la LS 8/2007 se ha configurado en España un nuevo derecho de propiedad.

- ¿Es compatible la teoría de la propiedad desagregada con la teoría de la función social de la propiedad?*
- ¿Rompe acaso la teoría de la propiedad desagregada con aquella de la función social, o se trata de una evolución de la misma?*

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: *Preguntas*

- *¿Rompe la teoría de la propiedad desagregada con la noción misma de propiedad privada? ¿Es todavía posible continuar hablando de la propiedad?*
- *¿Hasta qué punto hay un cambio estructural en el sistema jurídico – urbanístico español? ¿La LS realmente rompe con el modelo anterior o se limita a perfeccionar – una vez más- la Ley del 56?*
- *¿Estamos presenciando una transformación del pensamiento social y político frente a la propiedad?*
- *Y finalmente, ¿Cómo se ha traducido estas tensiones en la legislación catalana?*

OBJETIVOS

- Analizar si, tras la expedición de la LS de 2007 en España se ha generado una nueva configuración del derecho de propiedad.
- Examinar si la teoría de la propiedad desagregada es una evolución de la teoría de la función social de la propiedad o, si por el contrario se trata de teorías antagónicas.
- Analizar si efectivamente la nueva LS ha configurado un cambio estructural en el sistema jurídico urbanístico o si por el contrario, se queda corta y no lleva hasta sus últimas consecuencias esta nueva figura.
- Examinar, para el caso de la Comunidad Autónoma de Catalunya, cómo han sido recibidas, o cómo se han visto reflejadas jurídicamente estas dos teorías en el sistema jurídico – urbanístico catalán.

ESTADO DEL ARTE I

- Revisión de la idea de la propiedad privada ilimitada dentro del pensamiento liberal (John Locke, *Second Treatise of Civil Government*).
- Revisión de literatura sobre el nacimiento de la teoría de la función social de la propiedad (León Duguit).
- Revisión de literatura sobre la teoría de la propiedad desagregada (Javier García - Bellido y Luciano Parejo)

ESTADO DEL ARTE II

La categoría **propiedad** ha sido estudiada desde:

1. Economía (Neo institucionalismo, análisis económico del derecho)
2. Sociología
3. Derecho (Civil, Constitucional)
4. Ciencia Política
5. Filosofía Política

METODOLOGIA

La metodología de estudio está basada en tres puntos fundamentales:

- 1) Análisis bibliográfico
- 2) Entrevistas en profundidad con expertos urbanistas y abogados.
- 3) Elaboración de una línea jurisprudencial con el objetivo de evaluar cual ha sido la posición de los jueces frente a la propiedad, su función social y la nueva ley del suelo en Cataluña.

CALENDARIO

	1	2	3	4
Fases				
REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA				
Recopilación de referencias bibliográficas				
Elaborar el análisis del modelo urbanístico de la Ley de Suelo 8/2007 y el planteamiento del problema.				
ANÁLISIS				
Análisis de la teoría de la propiedad desagregada.				
Análisis de la función social de la propiedad.				
ANÁLISIS				
Análisis conjunto: la teoría de la función social de la propiedad y la teoría de la propiedad desagregada en la Ley de Suelo 8/2007.				
Análisis para la Comunidad Autónoma de Catalunya.				
CONCLUSIONES				
Elaboración de conclusiones				
Redactar documento final				

BIBLIOGRAFIA PRELIMINAR

- AZUELA, Antonio. Sociological analysis of property. "Voz" en la Sage Enciclopedia of Law and Society: American and Global Perspectives, D.S. Clark (ed).
- FERNANDEZ TORRES, Tomás-Ramón. Manual de Derecho Urbanístico. La Ley: Wolters Kluwer España, Madrid, 19 Edición, 2006.
- FERNANDEZ TORRES, Tomás-Ramón. El estatuto jurídico de la propiedad del suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo (RCL 2007, 768). Revista Urbanismo y Edificación, Núm. 16, 2007.
- GARCIA-BELLIDO, Javier. La liberalización efectiva del mercado del suelo: escisión del derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada. Revista Ciudad y Territorio, núm. 95-96, 1993.
- JACOBS, Harvey. Social conflict over property rights. Revista Land Lines. Lincoln Institute of Land Policy, abril, 2007.
- KRUECKEBERG, Donald. The Difficult Character of Property: to whom do things belong?. Journal of the American Planning Association, núm. 61, summer 1995.

- LOPEZ Y LOPEZ, Ángel M. La disciplina constitucional de la propiedad privada. Tecnos, Madrid, 1988.
- LORA TAMAYO, Marta. HISTORIA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. Iustel, Madrid, septiembre, 2007.
- ROGER FERNANDEZ, Gerardo. Necesidad y oportunidad de una visión alternativa al tratamiento legal del proceso urbanístico. Revista Ciudad y Territorio, núm. 95-96, 1993.
- PAREJO ALFONSO, Luciano. El nuevo marco general que para la ordenación territorial y urbanística define la Ley 8/2007 de suelo. Revista de Derecho urbano y medio ambiente, año núm. 41, núm. 237, 2007.
- PAREJO ALFONSO, Luciano y ROGER FERNANDEZ, Gerardo. COMENTARIOS A LA LEY DE SUELO (Ley 8/2007, de 28 de mayo). Iustel, Madrid, septiembre, 2007.
- PAREJO ALFONSO, Luciano (et.al). Ciudad y Territorio: Estudios territoriales, vol. 39, núm. 152-153, verano-otoño, 2007.
- PAREJO ALFONSO, Luciano. Reflexiones sobre la situación actual y las posibles líneas de reforma del ordenamiento urbanístico. Revista Ciudad y Territorio, núm. 95-96, 1993.

- REY MARTINEZ, Fernando. Sobre la (paradójica) jurisprudencia constitucional en materia de propiedad privada. Revista Derecho Privado y Constitución, núm. 3, mayo-agosto de 2004.
- ROCA CLADERA, Josep. García – Bellido y la renovación del paradigma urbano: post-escriptum a la propiedad desagregada. Revista ACE Arquitectura, City and Enviroment, vol. 1, num. 3, febrero, 2007.
- ROCA CLADERA, Josep. El marco urbanístico. En: XX. Fundación Pablo Iglesias, Madrid, (actualmente en edición).
- ROGER FERNANDEZ, Gerardo. Homenaje a Javier García-Bellido. Revista ACE Arquitectura, City and Enviroment, vol. 1, num. 3, febrero, 2007.
- SANCHEZ GOYANES, Enrique (Director). Ley de Suelo: comentario sistemático de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. La Ley: Wolters Kluwer España, Madrid, 2007.
- SINGER, Joseph William y BEERMANN, Jack M. The Social Origins of Property. Revista Canadian Journal of Law and Jurisprudence, vol. VI, No. 2, julio, 1993.
- VAUGHN, Karen I. Teoría de la propiedad de John Locke: problemas de interpretación. Revista Libertas, núm. 3, octubre, 1985.