

TEMA 13

LEY 9/2001, DE 17 DDE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (VIII): PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.

DERECHO DE SUPERFICIE.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO.

Normativa:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

INTRODUCCIÓN:

En la Ley se recogen los tradicionales instrumentos utilizados por las Administraciones públicas para incidir en el mercado inmobiliario; en concreto:

- los patrimonios públicos de suelo,
- los derechos de superficie y
- los de tanteo y retracto.

PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.

Constitución y naturaleza

El Patrimonio Público del Suelo es un Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario. La Comunidad de Madrid y los municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con **la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística.**

El patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos.

A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales.

Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Integran el patrimonio público de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- b) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- d) Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y

supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.

e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.

f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.

g) Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.

h) Los terrenos que reciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

i) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

j) Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Fondos adscritos al patrimonio público del suelo:

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.

b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

e) Los ingresos que perciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

Reserva de terrenos

Los instrumentos de la ordenación del territorio y los Planes Generales y Sectoriales podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto.

Las reservas de terrenos podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquella y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos.

Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.
- b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.
- c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- d) Actuaciones declaradas de interés social.
- e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - 1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
 - 2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
 - 3.º Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Gestión de los patrimonios públicos de suelo

Las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de los patrimonios públicos de suelo.

En el Registro de Explotación deberá hacerse constar en todo caso:

- a) Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- b) Los depósitos e ingresos en metálico.
- c) Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- d) El destino final de los bienes.

Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser:

- a) Enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.
- b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental.
- c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social.
- d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.
- e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

DERECHO DE SUPERFICIE.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana regula el derecho de superficie.

Contenido, constitución y régimen.

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

Transmisión, gravamen y extinción.

El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

El derecho de superficie en la Ley 9/2001 del Suelo de la CM:

La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, equipamientos, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Plazo

El plazo del derecho de superficie concedido por las Administraciones, no podrá exceder de 75 años.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Los derechos de tanteo y retracto son derechos de adquisición preferente.

El derecho de tanteo es un derecho real que faculta a su titular para adquirir una cosa antes que otra persona, pagando el precio que este otro daría por ella. El propietario tiene limitada la disposición del bien, ya que no libre de enajenar la cosa a cualquier persona.

El derecho de retracto, se diferencia del tanteo porque se ha realizado la enajenación, y permite a su titular adquirir la cosa una vez transmitida a un tercero adquirente.

Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos

Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto:

a) En favor de la Comunidad de Madrid y de los municipios, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas de derechos reales sobre los mismos, que se realicen:

1.º En las reservas de terrenos para el patrimonio público de suelo delimitadas por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

2.º En ámbitos o terrenos sujetos por el planeamiento urbanístico a actuaciones de rehabilitación del patrimonio arquitectónico con finalidad residencial.

3.º En Espacios Naturales Protegidos.

4.º En las zonas de suelo no urbanizable de protección o urbanizable no sectorizado que se delimiten a tal fin por los instrumentos de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

5.º En los demás casos previstos por la legislación sectorial.

b) En favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas, de derechos reales sobre los mismos, que se realicen en los terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación.

En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto

En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y en los municipios de más de 15.000 habitantes, así como todos aquellos que lo acuerden, funcionará un registro, organizado por reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

Los municipios que deban o decidan crear su propio Registro, así como las Consejerías que delimiten suelos sometidos a estos derechos, deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, los actos de delimitación de los bienes, la creación de los Registros, cuando proceda, así como los datos, que se actualizarán cada seis meses.

El registro administrativo de actos sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas al Colegio Notarial de Madrid y a los Registros de la Propiedad y, en su caso, Mercantil existentes en la Comunidad de Madrid.

Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación. En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.

Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

Destino de los bienes adquiridos

La Administración pública que haya adquirido como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

El cumplimiento de la obligación durante, al menos, los 8 años siguientes al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, impedirá al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO.

Obligación de comunicación de precios de construcción, venta y arrendamiento

Los profesionales y las empresas, individuales y societarias, que se dediquen habitualmente en el territorio de la Comunidad de Madrid a la promoción, construcción, administración o venta, arrendamiento o comercialización, incluso a título de intermediación o en cualquier otra forma, de suelo, urbanizado o no, y de construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su uso, estarán obligados a formular trimestralmente al registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística una declaración, por zonas y tipos de usos, de los precios medios de las operaciones de compraventa o arrendamiento efectuadas en el trimestre correspondiente y de los de venta o arrendamiento que mantengan en oferta.

Observatorio de precios inmobiliarios

En el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística funcionará un observatorio de precios de suelo, que sistematizará y mantendrá actualizados los datos que obtenga por información propia y, en todo caso, los que resulten tanto de los justiprecios acordados por el Jurado Territorial de expropiación forzosa.